

Sammendrag av merknader til utkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036, tredje høring desember 2023-mars 2024, med kommunedirektørens vurdering

Oppdatert: 16.09.2024

INNHold

SAMMENDRAG AV MERKNADER TIL UTKAST TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, TREDJE HØRING DESEMBER 2023-MARS 2024, MED KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING	1
INNHold	1
SAMMENDRAG	2
MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING	4
MERKNADER FRA OFFENTLIGE ORGANISASJONER	4
MERKNADER FRA PRIVATE ORGANISASJONER (KOMMERSIELLE ELLER IDEELLE).....	46
MERKNADER FRA PRIVATPERSONER.....	127
MERKNADER TIL TILLEGGSUTREDNING OM KANTSONER LANGS ISESJØ, BUERELVA OG BØRTEVANNET, SAMT TEMAET DRIKKEVANNSKILDER I AREALPLANEN	190

SAMMENDRAG

Kunngjøringen ble lagt ut på nettsiden 20.12.2023, publisert i avisa 04.01.2024 og høringsbrevene ble sendt 20.-21. desember. Fristen for å komme med merknader var 1. mars 2024.

Det kom 107 uttalelser, hvorav 17 er fra offentlige organisasjoner, 41 fra private organisasjoner og 49 fra privatpersoner.

Uttalelsene er samlet i et eget dokument som er tilgjengelig på www.sarpsborg.com/arealplan.

Kommunedirektøren har i dette dokumentet oppsummert og vurdert merknadene. Dette dokumentet er også svaret til dem som har sendt uttalelse. Det kommer ikke egne brev til den enkelte avsender.

Kommunedirektøren har lagt til grunn at det ikke skal gjennomføres en ny høring. Uttalelser om endring av arealformål som ville krevd en ny høring, har derfor ikke kommunedirektøren anbefalt tatt til følge. Disse uttalelsene har heller ikke blitt realitetsvurdert. Kommunedirektøren vil vurdere disse uttalelsene ved neste revidering av arealplanen. Dette gjelder:

- Grålumstua: Tilsynsutvalget for Tune Bygdemuseum ønsker at arealformålet på eiendommen med Grålumstua endres fra LNF til et arealformål som reflekterer bruken som museumsområde (gnr./bnr. 2066/12).
- Furuholmen: Furuholmen AS ønsker at det åpnes for 5-10 utleiehytter/glassigloo/tømmerhytter eller lignende nord for bolighuset i Furuholmveien 301, i et område som er avsatt til LNF i arealplanen og reguleringsplanen for området (gnr./bnr. 3017/5).
- Helgeby: Gundersen Galvano AS ønsker at et område på 17 daa på Helgeby, Hafslundsøy, endres fra LNF til framtidig boligbebyggelse (gnr./bnr. 2095/5).
- Kjerringåsen alpinsenter: Kjerringåsen AS ønsker at området avsatt til idrettsanlegg utvides nordover. Trenger plass til parkeringsplasser, samt verksted og bygg for lagring av maskiner og annet utsyr. Dette for å videreutvikle vinter- og sommeraktiviteter på alpinanlegget (gnr./bnr. 2014/14).
- Østre batteri: Sarpsborg og Rakkestad lokallag av fortidsminneforeningen, Sarpsborg Historielag, og flere grunneiere i nærområdet til Østre batteri ønsker at eiendommen med Østre batteri (Batteriveien 13) gjøres om til et friområde og gjøres tilgjengelig for allmennheten.
- Kvastebyen: Ingar Johannes og Inger Berit Helgerød er grunneiere på en eiendom som er delt mellom kystsoneplanen og arealplanen, med forskjellige arealformål i de to planene. Kommunedirektøren vurderer at eiendommen bør inngå i sin helhet i kystsoneplanen. Dette kan gjøres gjennom en endring av kystsoneplanen (gnr./bnr. 1002/5)
- Moaveien: Thore Berg ønsker at det åpnes for boligutbygging på eiendommen gnr./bnr. 2074/52 ved Moaveien, ned for Klevaveien 19 A.
- Yvenveien: Svein-Erik Svendsen ønsker at arealformålet på boligeiendommen med Yvenveien 71 endres fra LNF til bebyggelse og anlegg. Dette er en bolig som ligger i overgangen mellom boligområdet ved Yvenåsen/Haraholen i sør og jordbruksarealer i nord (gnr./bnr. 2082/53).
- Dalveien: Ole Petter Andersen med flere ønsker at det åpnes for boligutbygging på eiendommen nord for krysset mellom Dalveien og Vetabekkveien i Greåkerdalen (gnr./bnr. 2076/1).

- Desiderias vei: John Kristianslund ønsker at det åpnes for boligutbygging på eiendommen med gnr./bnr. 2034/58, Desiderias vei (mot Solli).

MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING

Merknader fra offentlige organisasjoner

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)</i> PLAN-23/00060-235	1. DSB viser til aktuelle veiledere om samfunnssikkerhet: <ul style="list-style-type: none"> • Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter • Retningslinjer for kvantitative risikovurderinger for anlegg som håndterer farlig stoff • Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 	1. <u>Tas til orientering.</u>
	2. Ser positivt på at det er fastsatt hensynssoner rundt eksisterende storulykkevirksomheter.	2. <u>Tas til orientering.</u>
	3. Planen åpner for regulering av datasenter/batterifabrikk på Hasle. Det er usikkert om hvorvidt anlegget vil bli omfattet av storulykkeforskriften. DSB gjør oppmerksom på at dette avhenger av om anlegget vil håndtere kjemikalier som er omfattet av storulykkeforskriften i mengder som overstiger innslagsmengdene i forskriften. Anlegg som vil bli omfattet av storulykkeforskriften må innhente samtykke fra DSB før bygging.	3. <u>Tas til orientering.</u>
	4. I noen tilfeller kan det etableres anlegg som i utgangspunktet ikke er omfattet av storulykkeforskriften, men som ved en eventuell utvidelse vil bli det. Det kan være viktig å ta hensyn til dette og at de lokaliseres i områder der en eventuell utvidelse ikke vil introdusere en uakseptabel risiko for tredjeperson.	4. <u>Tas til orientering.</u> Dette vurderes i reguleringsarbeidet.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Bane NOR</i> <i>PLAN-23/00060-138</i>	1. Bemerket at det er utfordrende å vurdere planforslaget, da det er gjort store endringer som ikke er oppsummert i oversendelsesbrev eller saksfremlegg. Viser til endring fra hensynssone til bestemmelsesområde for kulturmiljø og kulturlandskap og tilpasning av kartet til vedtatte reguleringsplaner som eksempler. Bestemmelser og retningslinjer er også svært detaljerte og omfattende for en KPA.	1. <u>Tas til orientering.</u>
	2. Sarpsborg er en svært viktig jernbanekommune, og Bane NOR må kunne gjennomføre tiltak for drift og vedlikehold. Jernbanen er samfunnskritisk infrastruktur, og det er vesentlig at f.eks. reparasjoner kan utføres uten opphold. Kommunen må vurdere å tydeliggjøre hensynet til jernbanen i arealplanen. Det bør fremgå av planen at nødvendige tiltak knyttet til jernbaneteknisk infrastruktur kan gjennomføres. Det må forventes en utvikling av eksisterende jernbanenett for å dekke fremtidig kapasitetsbehov for både person- og godstrafikk, og det blir derfor viktig for Bane NOR å ivareta tilstrekkelig handlingsrom.	<u>2.Tas til følge.</u> Det er tatt inn i retningslinjen til § 4.2 Unntak fra plankrav at mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av tiltak etter bokstav a pkt. v (hvor kravet om reguleringsplan anses som urimelig).
	3. Viser til innsigelse ved første gangs høring, og er fornøyd med at denne er løst.	3. <u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>4. Vedtatt KDP for IC strekning Borg bryggerier-Klavestad er tatt ut av planen. Bane NOR har ingen innvendinger mot dette, da vil denne planen gjelde uendret og fremtidig jernbane kan ivaretas så lenge båndleggingen løper. Båndlegging for fremtidig planlegging av jernbane er tatt ut av planforslaget. Det pågår for tiden ikke planlegging av dobbeltspor på Østfoldbanen sør for Moss. Bane NOR mener det ikke er riktig med båndleggingssone til fremtidig jernbane for strekninger uten vedtatte planer, og er derfor enige i kommunens grep.</p>	<p>4. <u>Tas til orientering.</u></p>
	<p>5. Det er foreslått mer næring innenfor alternativ Kampenes, i IC-prosjektet Hensetting Fredrikstad -Sarpsborg (Bredmyra 6b ved Iseveien, Kløvningsted del av N-10, Kampenes/Holtenga N-14). Bane NOR ber om at det stilles krav om at forholdet til jernbane vurderes ved regulering.</p>	<p>5. <u>Tas til følge.</u> Det er tatt inn i konsekvensutredningen for framtidig næringsområde N-14 at forhold til jernbanen skal vurderes ved regulering. Næringsområdene Bredmyra 6B og N-10 er allerede regulert.</p>
	<p>6. Bane NOR ber om at det for strekningen Rolvsøysund – Borg bryggerier legges inn linjesymbol for fremtidig jernbane på alternativ 1a for å synliggjøre jernbaneinteresser i området for publikum. Linjesymbolet gir ingen juridisk virkning og er ment som informasjonslinje. Ny NTP 2025-2036 vil avklare om videre planlegging av IC-prosjektene i Sarpsborg vil bli aktuelt i planperioden.</p>	<p>6. <u>Tas ikke til følge.</u> Strekningen mellom Fredrikstad og Sarpsborg ligger ikke inne i ny NTP 2025-2036, og det vil derfor ikke startes planlegging i planperioden.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. Boligområde B-40 ved Varteig: Selv om området er planlagt med adkomst fra Varteigveien, vil boliger kunne medføre økt trafikk via Belsbyveien og over planovergangen på Ise. Dette er ikke drøftet i KU-en. Planoverganger utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, og det er ikke tillatt å etablere nye planoverganger eller gjøre tiltak som øker risikoen på eksisterende planoverganger. Bane NOR vil ikke akseptere et reguleringsforslag som innebærer økt trafikk over planovergangen uten at det settes krav om etablering av planskilt kryssing dersom kryssingsbehovet øker. Det forutsettes at det kreves trafikkanalyse som også inkluderer kryssing av Østfoldbanen på Ise. Ved bruk av planovergang må det sikres akseptable løsninger. Bane NOR vurderer at det ikke er nødvendig å fremme innsigelse siden det er krav til trafikkutredning ved regulering/ søknad om tillatelse. Det presiseres likevel at Bane NOR kan fremme innsigelse til en eventuell reguleringsplan dersom trafikkavvikling ikke er tilfredsstillende løst, selv om planen er i tråd med KPA.</p>	<p>7. <u>Tas ikke til følge.</u> Framtidig utbyggingsområde B-40 Brunsbykollen II er tatt ut av planen etter innsigelse. Konsekvensutredningen er også tatt ut.</p>
	<p>8. Næringsområde N-14 ved Holtenga/Kampenes: Arealet ligger delvis innenfor alternativ Kampenes i hensettingsprosjektet som tidligere var foreslått båndlagt. Bane NOR vurderer at området omfattes av plankravet. Kan ikke se at det er sikret i bestemmelser at konsekvenser for bl.a. naturmangfold, jord- og skogressurser, støy, flom og områdestabilitet må utredes videre i reguleringsplanen. Ber om at dette rettes opp før vedtak av planen.</p>	<p>8. <u>Tas delvis til følge.</u> Noen av temaene det vises til er allerede sikret gjennom generelle bestemmelser og lovkrav. Under føringer for planarbeidet til N-14 er det også presisert at naturverdier må utredes og ivaretas gjennom regulering. Se også pkt. 9 under.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>9. Næringsområde N-14 ved Holtenga/Kampenes: Forholdet til jernbanen er mangelfullt beskrevet i KU og ROS. Østre linje er en del av det nasjonale jernbanenettet og må ivaretas på lik linje med vestre linje. Det kan være aktuelt med trafikk der i fremtiden. Bane NOR anser dette som en mangel ved planforslaget som må rettes opp før vedtak. Området er på det nærmeste 15-20 meter fra spormidt Østre linje, innenfor virkeområdet til jernbaneloven § 10. Minner om at byggegrensen mot jernbanen må avklares gjennom reguleringsplan. Det kan ikke påregnes å bygge innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt jernbane. Med bakgrunn i de generelle bestemmelsene til hva som må avklares gjennom reguleringsplan; skredfare, flom, overvann, støy, slukkevann, skogbrann, har Bane NOR vurdert at det ikke er nødvendig å fremme innsigelse. Presiserer at det kan være aktuelt å fremme innsigelse til en eventuell reguleringsplan dersom forholdet til jernbanen og dens sikkerhet ikke er ivaretatt. Dette selv om planen er i tråd med KPA.</p>	<p>9. <u>Tas til følge.</u> Konsekvensutredningen og ROS-analysen er supplert med forholdet til jernbanen (Vestre og Østre linje).</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>10. Bane NOR ber kommunen vurdere om noen unntak fra plankrav er for omfattende til å sikre at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til jernbanen. Viser spesielt til at det kan tillates inntil 600 m² BRA eller 800 m² BYA nybygg/påbygg til visse bruksformål, samt at det kan etableres innfartsparkering innenfor samferdsel og teknisk infrastruktur. Det er svært viktig at Bane NOR sikres mulighet til å uttale seg i områder tilgrensende jernbane. Minner om at tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte krever tillatelse etter jernbaneloven § 10. Bane NOR ber om at det gjøres unntak fra plankrav for mindre tiltak knyttet til jernbaneteknisk infrastruktur som er nødvendig for vedlikehold og drift av jernbanen.</p>	<p>10. <u>Tas til følge.</u> Jernbaneloven § 10 sikrer at Bane NOR må gi tillatelse for tiltak innen 30 m fra nærmeste spors midtlinje. Det er tatt inn i retningslinjen til § 4.2 Unntak fra plankrav at mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av tiltak hvor kravet om reguleringsplan anses som urimelig.</p>
	<p>11. Bestemmelsene som tillater bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er nytt siden forrige høring, men innebærer en innstramming av lignende bestemmelse i gjeldende plan. Det er avgjørende for Bane NOR at det ikke åpnes for økt bruk av planoverganger og at sikkerheten her ivaretas. Det ser ikke ut som at forholdet til jernbanen og planoverganger er vurdert særlig i KU-ens vedlegg 4. Dette er en mangel. Bane NOR er imidlertid fornøyd med kravene som er stilt til belastning på omgivelsene, maksimalt antall årsverk, økt trafikk og maksimalt antall bruksendringer. Det forutsettes at kommunen krever at bruk av planovergang belyses ved søknad om bruksendring og at Bane NOR mottar varsel i saker som berører jernbanen.</p>	<p>11. <u>Tas delvis til følge.</u> Bestemmelsen var allerede inne i første planutkast og er bearbeidet (innstrammet) etter innsigelse fra Statsforvalteren. KU-en er ikke supplert med planoverganger som eget tema da det er en overordnet KU for store områder, men det er tatt inn i bestemmelsene at bruksendringen ikke skal føre til økt trafikk på planoverganger.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	12. Bane NOR har ingen merknader til at formålet ved Greåkerveien 80 endres til faktisk bruk, fra veg til nåværende bebyggelse og anlegg, men vil bemerke at eiendommen ligger innenfor 30 meter fra spormidt og omfattes av jernbaneloven § 10. Eiendommen er også påvirket av støy fra jernbane. Bane NOR forbeholder seg retten til å fremme innsigelse til eventuelle fremtidige reguleringsplaner som endrer bruken, og vil kunne motsette seg mer eller endret utvikling.	12. <u>Tas til orientering.</u>
<i>Statsbygg</i> <i>PLAN-23/00060-175</i>	1. Viser til at det ikke tillates nye kontorbygg på flere regulerte næringsområder, og at Statsbygg mottar brev som grunneier som berøres av endringen. Kan ikke se at deres eiendommer omfattes av listen over reguleringsplaner som berøres, og stiller spørsmål til dette.	1. <u>Tas til følge.</u> Besvart på mail 27.02.24. Bestemmelsen har ingen innvirkning på Statsbygg sine eiendommer. I tråd med tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av desember 2023 er bestemmelsen fjernet.
	2. Viser til båndleggingssone H740 som ligger over søndre del av eiendommen 2066/451 (Ugleveien 1), og stiller spørsmål til om dette er en hensynssone knyttet til eksisterende kraftledning. Stiller også spørsmål til om hensynssonen innebærer at det kan gjøres tiltak på deres eiendom ifm. kraftledningen, og i så fall hvilke.	2. <u>Tas til følge.</u> Besvart på mail 28.02.24. Strekningen ligger inne i NVE Atlas som nåværende kraftledning, distribusjonsnett. Hensikten er kun å ha båndleggingssoner langs regionalt og statlig nett. Båndleggingssonen er tatt ut av temakartet, men det ser ut som at det ved en feil ikke ble tatt ut av plankartet også. Dette er nå rettet opp.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Statskog</i> PLAN-23/00060-86	1. Viser til følgende områder de ikke finner igjen i bestemmelsene, og ber om oversendelse av disse slik at Statskog kan vurdere om de har merknader: <ol style="list-style-type: none"> a. BS_Kulturmiljø_38 b. BS_Kulturmiljø_42 c. BS_Landskap_24 d. I-5 Trøsken (skiløyper) <p>På bakgrunn av svar på mail 05.01.24 har Statskog ingen innvendinger til foreslåtte endringer i KPA i Sarpsborg.</p>	1. Tas til orientering og besvart på mail 05.01.24; For BS_38, BS_42 og BS_24 er det ikke gitt spesifikke bestemmelser. Da gjelder de generelle bestemmelsene i § 4.24 «Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø», § 4.23.2 «Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid» og § 4.22 «Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap». <p>For I-5 Trøsken tillates skiløypenett. Se føringer i planbeskrivelsen side 62.</p>
<i>Mattilsynet</i> PLAN-23/00060-157	1. Viser til innsigelse til første høringsutkast. Det har vært flere møter og dialog både før og etter mekling i juni 2022. Kommunen har innhentet farekartlegging av nedbørsfeltene for Isesjø, Glomma oppstrøms Baterød og Isnesfjorden. Rapportene viser at drikkevannskildene og spesielt Isesjø er svært sårbare for avrenning og forurensning fra landbruksaktivitet og spredt avløp. Isesjø vannverk er viktig bl.a. på grunn av Baterød sin sårbarhet ved flom. Nedbørsfelt og vannkilden Isesjø er i stor grad adskilt fra Glommavassdraget og kan dermed utgjøre en viktig reserve om det skulle skje noe akutt i Glomma. Mattilsynet er kjent med at det er bestilt en utvidet farekartlegging som ser nærmere bl.a. på forurensning fra husdyrhold og skal vurdere differensierte avstandskrav. Mattilsynet støtter en slik tilnærming. Mattilsynet mener kommunen delvis har imøtekommet innsigelsen ved gjennomføring av farekartlegging, utvidelser av nedbørsfeltene samt konkrete bestemmelser.	1. <u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>2. Mattilsynet kan fortsatt ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til risikoforholdene belyst i farekartlegging. Mener det ikke virker hygienisk forsvarlig med en grense på kun 10 meter for inngjerding av husdyr og spredning av husdyrgjødsel. Dette med forbehold om hva utvidet farekartlegging vil vise. Mener at det med en så snever generell grense på 10 m heller ikke er forsvarlig å tillate avvik som nevnt i § 3.1.b ii.</p>	<p>2. <u>Tas til følge.</u> Norconsult har på oppdrag av Sarpsborg kommunen utarbeidet en tilleggsutredning om kantsoner rundt Isesjø. Utredningen viser at 50 m ikke er nødvendig. Kommunedirektøren og Mattilsynet har vært i dialog og kommet fram til en løsning på innsigelsen. Løsningen er at beitedyr inkludert hester ikke kan være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen og Tveterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsel.</p>
<p><i>Halden kommune</i> <i>PLAN-23/00060-156</i></p>	<p>1. Halden kommune viser til historikk i saken med revidering av KPA for Sarpsborg i deres saksfremstilling i formannskapet 06.02.24. Planen har ikke direkte konsekvenser for Halden kommune. Løsningene som er valgt i Sarpsborg kan likevel være nyttige å kjenne til med tanke på fremtidige planrullinger i Halden og eventuell indirekte påvirkning. Det vedtas enstemmig i formannskapet at endringene tas til orientering.</p>	<p>1. <u>Tas til orientering.</u></p>
<p><i>Direktoratet for mineralforvaltning</i> <i>PLAN-23/00060-174</i></p>	<p>1. DMF viser til uttalelse til oppstart datert 23.01.2018, samt 1. og 2. gangs høringer datert 12.02.2021 og 27.08.2021. DMF registrerer at deres innspill til Vistergrova i 2. gangs høringen er innarbeidet i § 5.1.10 i planbestemmelsene. Endringene er gjennomgått og DMF har ingen ytterligere merknader. Det vises til nettsiden deres for mer informasjon.</p>	<p>1. <u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Sykehuset Østfold</i> PLAN-23/00060-170	1. Sykehuset Østfold har sett gjennom dokumentene og har følgende kommentarer; Det er viktig i forhold til dagens situasjon og fremtidig utvikling av sykehuset Kalnes at det settes fokus på: <ol style="list-style-type: none"> 1. Trafikk og trafikkavvikling 2. Fortetting av virksomhet i området 3. Endringer i forutsetninger og bestemmelser som påvirker planleggingen av ny utbygging på Kalnes. 	1. <u>Tas til følge.</u> Trafikk og trafikkavvikling vil belyses ved regulering av det nye næringsområdet ved sykehuset. Høy utnyttelse av arealer er ønskelig. Planen kommer ikke i veien for en høyere utnyttelse av sykehusområdet.
<i>Statsforvalteren i Oslo og Viken (SFOV)</i>	1. Berømmer kommunens arbeid med informasjon om planforslaget.	1. <u>Tas til orientering.</u>
PLAN-23/00060-217	2. Viser til at det er gjort et veldig stort arbeid med rullering av arealdelen. Mener det er uheldig at det foreslås såpass mange endringer etter gjennomført mekling av tidligere planforslag.	2. <u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	3. Enigheten i meklingen i 2022 var at Statsforvalteren trakk innsigelsen til batterifabrikk under forutsetning om at boligområdene Guslundåsen øst og Delås Søndre/Navestad (ny del) ble tatt ut. Når det legges inn nye boligområder nå kan ikke innsigelsen til batterifabrikk på Hasle anses som løst lenger.	3. <u>Tas til følge.</u> Boligområdene Brunsbykollen II, Parkåsen og Nedre Vetaberget er tatt ut av planen. Dette løser innsigelsen til batterifabrikk.
<u>Generelle vurderinger ut fra de nasjonale og regionale interesser som SFOK skal ivareta</u>		
	4. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 bør innarbeides i planen. Trekker fram følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Omdisponering og nedbygging av dyrka jord og karbonrike arealer, inkludert myr, våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig. • Jordvern er fremhevet som viktig for samfunnssikkerhet og beredskap. • Behovet for tilstrekkelig næringsareal, med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn, må ses i et regionalt perspektiv. • Det må prioriteres gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur. • De «grå arealene» og potensialet for fortetting/transformasjon må utnyttes før det tas i bruk nye natur- og landbruksarealer til utbygging. 	4. <u>Tas til følge.</u> Planbeskrivelsen sendt på høring omtaler de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging fra 2019. Disse er byttet ut med de nasjonale forventningene fra 2023.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	5. Byvekstavtale: Mål om at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Arealplanlegging er et svært viktig virkemiddel for å bidra til å nå målene. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og næringsvirksomheter påvirker hvor mye biltrafikk som skapes.	5. <u>Tas til orientering.</u>
	6. Viktig at kommunen har god styring på hvor ulike virksomheter tillates etablert, ut fra prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Viser til vurdering fra juridisk avdeling om hva det kan gis bestemmelser om i kommuneplanens arealdel. I lys av dette mener SFOV at krav om regulering er spesielt viktig. Ber kommunen vurdere om bestemmelsene og arealformål i stor nok grad ivaretar kommunens mulighet for styring og om krav til regulering må strammes inn. Viser til at regional planbestemmelse om handel ikke gjelder lenger når den blir erstattet av en kommuneplan, jf. klageavgjørelse om sak i Fredrikstad kommune. Ber kommunen kvalitetssikre om bestemmelsene, inkl. plankrav, sikrer at kommunen har tilstrekkelig styring på etablering av forretninger.	6. <u>Tas til følge.</u> En del av bestemmelsene om handel og næring i planforslaget er fjernet, da det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å ha dem som juridisk bindende bestemmelser på dette plannivået. Se vedlegg. Plankravet er ikke justert per nå, da dette ville krevd en ny høring av planen. Ved neste revidering bør det vurderes nærmere om plankravet ivaretar muligheten for å styre lokalisering av virksomheter etter intensjonene i planen.
	<i>Samfunnssikkerhet</i>	
	7. SFOV fremmet innsigelse ved første høring om samfunnssikkerhet og ROS. Planforslaget sendt på høring nå ivaretar kravene til samfunnssikkerhet, og innsigelsen frafaller.	7. <u>Tas til orientering.</u>
	8. Det er gjort noen endringer i arealformål som ikke har en ROS-analyse. SFOV tilrår sterkt at dette gjennomføres. Dette gjelder Nordbyveien 210 og Tingvoll.	8. <u>Tas til følge.</u> ROS - analyser for Nordbyveien 210 og Tingvoll er utarbeidet.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	9. Bestemmelser om flom viser til hensynssone H310. Hensynssoner for flom er H320 på plankartet. H310 er ras- og skredfare. Anbefaler at bestemmelsen rettes opp.	9. <u>Tas til følge.</u> Bestemmelsen er rettet opp slik at den henviser til riktig hensynssone.
	<i>Jordvern og matproduksjon</i>	
	10. Mener det er gjort en omfattende jobb med å gjennomgå avsatte byggeområder og vurdere tilbakeføring av jordbruksområder til LNF-formål. Har forståelse for utfordringene av å planlegge for vekst og utvikling i en kommune med svært mye produktivt landbruksareal. Det er en forventning om at kommunen fører en svært restriktiv arealpolitikk, og åpner for omdisponering av dyrka jord i tilfeller hvor samfunnsnyttene er svært høye og det ikke foreligger realistiske alternativer. Berømmer kommunen for å ha lagt frem et utfyllende arealregnskap som viser hvor stor andel dyrka og dyrkbar mark som tas ut av gjeldende kommuneplan og hva som legges inn.	10. <u>Tas til orientering.</u>
	<i>Naturmangfold</i>	
	11. Ber om at temakart Natur, som danner grunnlag for hensynssoner naturmiljø H560, oppdateres for å inneholde naturtyper kartlagt etter Natur i Norge (NiN).	11. <u>Tas til følge.</u> Temakart og hensynssoner naturmiljø er oppdatert.
	<i>Vannmiljø</i>	
	12. Ser positivt på at hensyn til vannmiljø er synliggjort med en retningslinje.	12. <u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>13. I konsekvensutredning for B-21 Parkåsen og AB-4 Flytende badstue(r) på Tunevannet står det formuleringer om at vannkvaliteten ikke skal forverres eller vannmiljøet ikke forringes.</p> <p>Presiserer at ny arealbruk, aktiviteter og utslipp heller ikke må gjøre det vanskeligere å nå miljømålene. Viser til vannforskriften § 4 - tilstanden i overflatevann skal forbedres og gjenopprettes for å oppnå minst like god økologisk og god kjemisk tilstand.</p>	<p>13. <u>Tas til følge.</u></p> <p>Det er presisert i konsekvensutredningen for AB-4 Flytende badstue(r) på Tunevannet at tiltak ikke skal vanskeliggjøre å nå miljømålene.</p> <p>Framtidig utbyggingsområde på Parkåsen er fjernet fra planen etter innsigelse.</p>
	<p>14. Planforslaget åpner for flytende badstu og fiskebrygger. Minner om at fysiske installasjoner, også flytende, krever tillatelse fra fylkeskommunen eller Statsforvalteren etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag dersom ikke NVE konsesjonsbehandler etter vannressursloven § 8. Ved eventuell fjerning av kantvegetasjon skal Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven. Videre omfattes inngrep i vann, også forankringer på bunnen, av forurensningsregelverket, og Statsforvalteren må vurdere om det er behov for tillatelse etter forurensningsloven § 11.</p>	<p>14. <u>Tas til orientering.</u></p>
<i>Avløp</i>		

15. Har en sterk forventning om at rekkefølgebestemmelsen i planen knyttet til avløp omformuleres. Planen må kreve at det før tilknytning av avløpsvann dokumenteres at avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og regelverk, og at det har kapasitet til å motta forventet mengde avløpsvann.

Begrunnelse: Viser til Miljødirektoratets brev av 13. mai 2022 at alle tilførsler til Oslofjorden som kan føre til eutrofi, må reduseres så raskt som mulig, og at dette også inkluderer organisk stoff. Tilknytning til avløpsanlegg som i dag ikke oppfyller sekundærrensekravet, vil bidra til en forverring av situasjonen i Oslofjorden. Viser også til vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene om Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunens arealplanlegging.

Kommunen legger opp til nye utbygginger i områder uten tilfredsstillende renseløsninger for avløp, da Alvim rensesanlegg først skal stå klart i 2027. Viser også til søknad om full nedstengning av rensesanlegget i 3 måneder i 2025. Nye påslipp må ikke skje før nytt Alvim rensesanlegg er klart. Så lenge Alvim rensesanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil ethvert nytt påslipp av nye abonnenter, private eller næring, bli betraktet som en forsettlig økning av ulovlig utslipp.

Rekkefølgebestemmelsen om «tilfredsstillende» avløpskapasitet er ikke tilstrekkelig. SFOV har en sterk forventning til kommunen om at det tas en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at det dokumenteres at det før tilknytning av avløpsvann dokumenteres at avløpsanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, før tilknytning av avløpsvann, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Dersom kommunen legger opp til nye utbygginger i områder der

15. Tas ikke til følge.

Rekkefølgebestemmelser blir vurdert i reguleringsplaner som utarbeides nå.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	planlagt avløpsløsning vil være i strid med tillatelse eller forurensningsregelverket, uten å fastsette rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur, vil SFOV kunne ha innsigelse til reguleringsplaner.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<u>Vurdering av konkrete arealendringer</u>		
	<p>16. Brunsbykollen II (innsigelse) pga. konflikt med statlige føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale jordverninteresser og kartlagt friluftsområde.</p> <p>Arealendringen utgjør ca. 115 daa. Består av produktiv skog. 61 daa er kartlagt som dyrkbart. Området ligger ca. 12 km fra sentrum og vil følgelig være bilbasert. Mener dette omfanget går langt utover det som kan anses "være «vedlikeholdsutbygging» av lokalsentre, jf. fylkesplanen Østfold mot 2050. Mener Brunsbykollen I dekker behovet for en periode framover. Vurderer at utbyggingen vil komme i konflikt med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</p> <p>Viser til konsulentrapport hvor det ses nærmere på helningsgrad og jorddybde, men legger vekt på at arealinnsippet fører til varig tap av dyrkbare arealer.</p>	<p>16. <u>Tas til følge.</u> Utbyggingsområdet er tatt ut av planen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>17. Parkåsen B-21 (innsigelse) – samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050, naturmangfold</p> <p>Vil igjen oppfordre kommunen til å vurdere på nytt om Tunborg (tidl. KPS) skal avsettes til bebyggelse og anlegg. Mener arealene bør beholdes som næringsarealer. Området ligger på utsiden av langsiktig grense for tettbebyggelse i fylkesplanen Østfold mot 2050. Grensa er ment å vare fram til 2050, og ivaretar strategi om mer bærekraftig utvikling.</p> <p>Mener området ligger lenger fra Grålumveien og et godt kollektivtilbud. Mener forslaget kommer i konflikt med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan Østfold mot 2050. Området er ikke naturtypekartlagt, men kan være viktig for bl.a. nordflaggermus (sårbar art på rødlista), jf. kartlagt overvintringslokalitet ved Abborberget.</p>	<p>17. <u>Tas til følge.</u> Utbyggingsområdet er tatt ut av planen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>18. Kalnes helsepark (innsigelse) – nasjonale jordverninteresser, friluftsområde</p> <p>Positivt at avgrensningen justeres for å bedre ta hensyn til faunapassasjen.</p> <p>Foreslått avgrensning beslaglegger ca. 128 daa dyrkbar jord (mot kun 50 daa for gjeldende avgrensning), som ligger i tilknytning til fulldyrka jord i aktiv drift. Vil trolig være egnet for oppdyrking og matproduksjon. Avgrensningen legger økt press på jordbruksområdene i nord ved at byggeområdet trekkes tettere inntil jorder i aktiv drift. Kommer i konflikt med nasjonale jordverninteresser. Området må avgrenses mot nord slik at jordressursene og landbruksinteressene ivaretas. Området ligger lenger nordøst enn i gjeldende plan. SFOV mener dette vil kunne påvirke ansattes og besøkendes reiseform og være uheldig av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p>Arealendringen legger større beslag på et kartlagt friluftsområde.</p> <p>Stiller også spørsmål ved om det er behov for et så stort utbyggingsareal til det angitte formålet. Det er store parkeringsarealer rundt sykehuset og arealene bør kunne utnytted arealeffektivt.</p>	<p>18. <u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Avgrensningen er justert for å bedre ta hensyn til jordverninteresser. Statsforvalteren har gitt tilbakemelding i brev av 22.05.2024 om at revidert avgrensning løser innsigelsen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>19. Nedre Vetaberget, Opstad/Greåkerdalen, B22 (innsigelse) - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, friluftsområde</p> <p>Området er del av et kartlagt friluftsområde verdisatt som svært viktig. Det er 50 m til barnehagen og nærmest hele området er registrert brukt til lek av barn og unge. Har mottatt innspill fra Tyrihans barnehage som bekrefter at området brukes av barnehagen.</p> <p>Mener utbygging kommer i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</p> <p>Spesielt viktig at det finnes naturarealer hvor barn kan leke og oppholde seg.</p> <p>Utbyggingen kommer også i konflikt med svært viktig friluftsområde. Greåkerstien med tilhørende natur- og kulturlandskapsarealer bør være et viktig aktivitetstilbud for befolkningen i området, også i framtiden.</p>	<p>19. <u>Tas til følge.</u> Utbyggingsområdet er tatt ut av planen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>20. Kampenes/Holtenga N-14:</p> <p>Har til en viss grad forståelse for ønsket om å legge inn areal til næringsbebyggelse når foreslått område i Kalnesskogen er tatt ut.</p> <p>Viken Park er imidlertid ment å være et regionalt næringsområde, som bør dekke mye av behovet for areal til næringsvirksomhet i regionen en god stund framover.</p> <p>Arealendringen utgjør 260 daa, i hovedsak skog. Omfatter også 2,8 daa fulldyrka jord i øst, mot rv. 22.</p> <p>Det er ca. 7 km til E6, og trafikken vil gå gjennom bl.a. et bydelssenter hvor kommunen planlegger for høyere tetthet. Endringen innebærer varig tap av produktiv skog og dyrka mark, samt økt belastning på tilgrensende jordbruksarealer i nord. Mener omdisponering av 2,8 daa fulldyrka jord vil være i strid med nasjonale jordvernforinger, og forventer at dette hensyntas i planleggingen. Mener avgrensningen bør justeres og jorden tas ut av arealendringen. Forbeholder seg retten til å fremme innsigelse i reguleringsprosessen dersom jordvernet ikke ivaretas. Forventer også at det avsettes i reguleringsplanen en ubebygd buffersone mot fulldyrka arealer.</p> <p>Kartet viser noen mindre bekkedrag. Legger til grunn at videre reguleringsarbeid ivaretar bekkene i sine naturlige løp som del av den blågrønne strukturen. Minner om at også vassdrag som ikke inngår i vannforekomster i regional vannforvaltningsplan, omfattes av vannforskriftens miljømål.</p>	<p>20. <u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig å vurdere avgrensningen mer detaljert i reguleringsplanen. Hensyn til matproduksjon må også vurderes nærmere i reguleringsplanen.</p> <p>Det er skrevet i planbeskrivelsen som en føring til regulering at naturverdier må utredes og ivaretas gjennom regulering.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>21. Nationaltomta, BA.B-9: Forutsetter at det reguleres inn et større lekeareal som erstatning for det som beslaglegges, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</p>	<p>21. <u>Allerede ivaretatt.</u> Det framkommer av konsekvensutredningen at det må sikres lekeareal på minst 1000 m² ved regulering, og lekearealene må opparbeides før det gis igangsettingstillatelse. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, og må plasseres slik at den er naturlig og enkel å komme til for barna i nærområdet, inkl. fra barnehagen.</p>
	<p>22. Nordbyveien 210: Del av tunet er foreslått endret fra idrettsanlegg til bebyggelse og anlegg. SFOV fraråder arealendringen. I reguleringsplanen for golfbanen er det krav om tilbakeføring til landbruksformål dersom golfvirksomheten opphører. Dersom dette skjer og det oppstår behov for nye driftsbygninger, vil arealendringen føre til ytterligere nedbygging. Anbefaler sterkt at området bevares som en buffer mot golfbanen og som en framtidig reserve for driftsbygninger.</p>	<p>22. <u>Tas delvis til følge.</u> Dersom det blir aktuelt i framtida å tilbakeføre golfbanen til landbruk, kan en ny driftsbygning bygges i området med klubbhuset. Området er regulert til idrettsformål i reguleringsplanen for Øya seniortun (planid. 24037, vedtatt i 2015). Området er avsatt til arealformålet bebyggelse og anlegg i planutkastet, men reguleringsplanen (med formål idrettsanlegg) gjelder uendret. Kommunedirektøren vurderer at det er riktig å endre formålet på klubbhuset til idrettsanlegg, i tråd med reguleringsplanen. Dette ivaretar også behovet for å sikre at det ikke vil være nødvendig å bygge ned landbruksareal hvis det er behov for en ny driftsbygning. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig at hele tunet med Nordbyveien 210 får arealformålet bebyggelse og anlegg. Formålet på klubbhuset er endret til idrettsanlegg og hele tunet med Nordbyveien 210 er endret til arealformålet bebyggelse og anlegg.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	23. Tingvoll: Er skeptiske til foreslått arealendring som åpner for boligbebyggelse i tillegg til tjenesteyting som er tillatt i gjeldende kommuneplan. Er usikre på skoleveien. Området er støyutsatt.	23. <u>Tas ikke til følge.</u> Det er gjort en konsekvensutredning. Ved regulering må tilrettelegging for myke trafikanter og avbøtende tiltak mot støy vurderes.
	24. Gatedalen avfallsanlegg: Utvidelsen av området avsatt til renovasjonsanlegg, som allerede var med i første høringsutkast, omfatter ca. 20 daa fulldyrka jord av god og svært god jordkvalitet. Minner om at statlige føringer om jordvern er blitt vesentlig innskjerpet siden første høring. Anbefaler på det sterkeste at arealet tilbakeføres til LNF-formål. Forventer at arealet holdes ubebygget inntil alt øvrig areal innenfor avfallsanlegget er fullt utnyttet.	24. <u>Tas ikke til følge.</u> Dette er vurdert og det er gjort en vurdering av alternativer. Konklusjonen er at en utvidelse av Gatedalen er det beste alternativet, til tross for nedbygging av matjord.
	25. Hafslundsøy natursti, fiskebrygge og parkering: Det står i konsekvensutredningen at det ikke er registrert noen naturtyper i nærområdet. Viser til at området er kartlagt som åpen fastflommark, som er en nær truet naturtype. Mener det bør være mulig å legge til rette for denne type tilbud uten å berøre kartlagte naturverdier. Viser til pbl § 1-8.	25. <u>Tas til følge.</u> Området hvor det åpnes for en fiskebrygge er flyttet slik at den ikke kommer i konflikt med naturtypen åpen fastflommark. Det er utarbeidet en ny konsekvensutredning og ROS-analyse for den nye plasseringen.
	<u>Vedlegg: Juridisk vurdering av foreslåtte bestemmelser</u>	
	26. Flere av bestemmelsene i planforslaget har ikke hjemmel i loven, enten fordi de legger opp til en skjønnsmessig vurdering av sakene, eller fordi de er for detaljerte for kommuneplanens arealdel. Se nærmere omtale av SFOVs juridiske vurdering i eget vedlegg.	26. <u>Tas til følge.</u> Se kommunedirektørens vurdering nærmere i eget vedlegg.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Kystverket</i> <i>PLAN-23/00060-195</i>	1. Kystverket finner det positivt at kommunen har avsatt områder ved Alvimkaia og Greåker industri til næring. Kystverket vil likevel påpeke den utfordring det kan medføre å ha en høy grad av fortetting tett på industriområde, grunnet utfordringer bl.a. knyttet til støy.	<u>1. Tas til orientering.</u> Etablering av nye boliger i rød støysone forutsetter at boenheten er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres, at minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom har vindu mot stille side, samt at krav om uteoppholdsarealer ivaretas.
	2. Kystverket finner det misvisende at temakartet fortetting viser avsatte næringsområder som vesentlig fortetting, og ber om at dette rettes opp før planvedtak.	<u>2. Tas til følge.</u> Rene næringsområder omfattes ikke av fortettingsstrategien med mindre de ligger i bydelssentrene (Greåker, Grålum og Borgen). Arealene som ble endret fra bebyggelse og anlegg til næring ved Alvim og Greåker i tredje utkast er uteglemt. De skal ikke vises med noen farge på temakart fortetting. Temakartet er rettet opp.
	3. Ønsker at kommunen skal vurdere å gi unntak for plankrav for nødvendig mudring langs kaier til bruk for næringsfartøy.	<u>3. Tas ikke til følge.</u> Det er krav om regulering med mindre tiltaket har mindre negative konsekvenser på miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan anses som urimelig.
<i>Forsvarsbygg</i> <i>PLAN-23/00060-189</i>	Forsvarsbygg har vurdert endringene i forhold til våre grunneiendommer og har ikke merknader til endringene i planutkastet.	<u>Tas til orientering.</u>
<i>Fiskeridirektoratet</i> <i>PLAN-23/00060-234</i>	Fiskeridirektoratet viser til at slik planbeskrivelsen og planbestemmelsene for arealdelen er presentert nå har vi ingen nye innspill eller merknader. Vi ber om å få tilsendt vedtatt plan.	<u>Tas til orientering.</u> Fiskeridirektoratet vil få tilsendt vedtatt plan.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Utvalg for vilt og innlandsfiske</i></p> <p>23/24143-10</p>	<p>Ved de nye utviklingsområdene og spesielt ved utvidelsen av industrifeltet på Kampenes (N-14) er et samlet utvalg bekymret for at viltet vil bli ytterligere kanalisert ut i trafikken og føre til flere trafikkpåkjørslar. Utvalget ønsker at det skal vurderes tiltak for å hindre viltpåkjørslar, særlig over rv. 22. Utvalget løfter fram tiltak som viltoverganger, lysregulering og viltgjerder, og at dette må vurderes i reguleringsplan. Gang- og sykkelvei kan også være et tiltak for å bedre sikt for trafikanter.</p>	<p><u>Tas til følge.</u> Det er tatt inn i konsekvensutredningen for område N-14 Kampenes-Holtenga at konsekvenser på vilt og behov for avbøtende tiltak skal vurderes ved detaljregulering.</p>
<p><i>Statens vegvesen</i></p> <p>PLAN-23/00060-240</p>	<p>Reguleringsplaner som <i>ikke</i> skal gjelde foran arealplan:</p> <p>Statens vegvesen mener de opprinnelig regulerte byggegrensene må gjelde for E6 gjennom Sarpsborg. Dette gjelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E6 Svingenskogen-Skadalen • E6 Skadalen-Alvim • E6 Alvim-Råde grense <p>De er i tvil om hvordan bestemmelse § 4.5 vil slå ut når den bestemmelsen skal gjelde foran bestemmelsene i de gamle planene. Det kan se ut som andre setning i bestemmelsen i arealplanen sikrer at de gamle reguleringsbestemmelsene skal gjelde, men vi ber kommunen avklare dette og eventuelt gi en presisering i bestemmelsen.</p>	<p><u>Allerede tatt til følge.</u> Det stemmer at § 4.5 sikrer at byggegrenser i reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, uansett om reguleringsplanen er på lista over planer som fortsatt gjelder uendret, eller ikke. Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen er tydelig nok.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Kulturhistorisk museum, Universitetet i Oslo</i> PLAN-23/00060-246	<p>Har en merknad til bestemmelsen «§ 4.25.1 Automatisk fredete kulturminner a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.»</p> <p>De vil anbefale at man utfyller denne ved også å inkludere tiltak som ikke nødvendigvis truer kun kulturminnet eller dets sikringssone, men også eventuell visuellskjemming. Et alternativ kan være å lage en retningslinje til bestemmelsen på samme måte som man har gjort for § 4.25.2 «Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse...»</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Etter en juridisk vurdering fra Statsforvalteren av bestemmelsesdokumentet er bokstav a endret til en retningslinje. Bakgrunnen for endringen er at dette følger allerede av kulturminneloven.</p> <p>Det følger også av § 3 i kulturminneloven at det er forbudt med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Kommunedirektøren mener det ikke er nødvendig med ytterligere presiseringer av retningslinjen i kommuneplanen.</p>
<i>Østfold fylkeskommune</i> PLAN-23/00060-254	<p>1. ØFK fremmer innsigelse til tre boligområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brunsbykollen II i Varteig • Nedre Vetaberget på Opstad • Parkåsen ved Tunevannet <p>Se begrunnelse i punktene under.</p>	<p>1. <u>Tas til følge.</u></p> <p>Utbyggingsområdet er tatt ut av planen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>2. Felles begrunnelse for alle tre boligområder:</p> <p>Arealplanen må forholde seg til meklingsresultatet fra juni 2022. Planen er for ambisiøs i forhold til hva behovet er i planperioden. Planen skal bidra til å skape levende lokalsamfunn, men utbyggingen må stå i forhold til en forventet vekst for å være i tråd med prinsippene for bolig-, areal- og transportutvikling. For romslig med arealer i arealplanen vil vanskeliggjøre den styrte fortettingen og transformasjonen som kommunen ønsker å få til, og det vil ikke være mulig å nå samfunnsmålene, målene om kompakt byutvikling og målene for Bypakkesamarbeidet. Byspredning beslaglegger naturområder unødig.</p> <p>Det ble tatt ut 320 boligenheter ved mekling og det legges inn 179 nye nå. Mer enn halve meklingsresultatet for bolig er reversert. Det foreslås også å legge inn flere enheter i tilknytning til utvikling av lokalsentrene enn det som ble tatt ut ved mekling. Det foreslås å samle disse i Varteig, hvor kommunens beregninger viser at det er tilstrekkelig reserver i planperioden.</p> <p>Det er svært uheldig med en for ambisiøs plan ut fra hensyn til klima- og naturperspektiv. ØFK viser til retningslinjer i «Østfold mot 2050» innenfor punktene 1.1 og 1.5 og prinsippene nedfelt i statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportutvikling, samt målsettingen med pågående forberedelser til Byvekstavgift.</p>	<p>2. <u>Tas til følge.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>3. Tillegg for Brunsbykollen II: Det er allerede boligreserver i Varteig som ivaretar utvikling av lokalsenteret. Viser til framtidig utbyggingsområde på Strømnesåsen. En større utbygging vil konkurrere med fortetting i sentrum og i de mer naturlige fortettingsområdene nært sentrum. Det er ikke dagligvarebutikk eller andre tjenester i Varteig. Det er noe kollektivdekning, men ingen gang- og sykkelvei langs fylkesveiene. Er ikke realistisk at det etableres gang- og sykkelvei helt fra Varteig til sentrum. Fylkesveiene i området har lav standard og er ikke dimensjonert for store trafikkmengder. Det er sannsynlig at utbyggingen vil føre til mer trafikk og økt slitasje på fylkesveinettet. Trafikksikkerhetsmessig er det uheldig å åpne for flere boliger på østsiden av fylkesveien.</p>	<p>3. <u>Tas til følge.</u></p>
	<p>4. Tillegg for Nedre Vetaberget: Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Området er friområde i gjeldende kommuneplan, og er regulert til spesialområde friluftsliv-/lekeområde. Viser til RPR pkt 5 d om at arealer tatt i bruk til lek av barn og unge skal erstattes. Peker også på følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nærskogområde • Del av overordnet grønnstruktur • Greåkerstien går gjennom området • Ikke gangavstand til dagligvarebutikk og øvrig servicetilbud på Greåker • Veinfrastruktur vurdert å være utfordrende. 	<p>4. <u>Tas til følge.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>5. Tillegg for Parkåsen: ØFK mener området vil bidra til byspredning og vil konkurrere med fortetting i Grålum og Sarpsborg sentrum. Store deler av området vil ligge over 1 km gangavstand fra de mest sentrale kollektivholdeplassene ved Tuneveien.</p> <p>Dersom Parkåsen blir med i planen til sluttbehandling, må reguleringsplan for Tunborg sikre trafikksikker skolevei og tilrettelegging for gående og syklende også videre mot Parkåsen.</p> <p>På toppen av Parkåsen er det registrert et noe særegent automatisk fredet kulturminne, foreløpig datert til jernalderen. Alder er usikker, og det må gjøres en kontrollregistrering for å avklare den. Dersom vernestatus opprettholdes, må det påregnes at områdene reduseres ifm regulering.</p>	<p>5. <u>Tas til følge.</u></p>
	<p>6. Kommunen kan gjennom rullering av KPA foreslå nye utviklingsretninger gjennom å endre langsiktig grense. Temakartet i planen viser ny ønsket langsiktig utviklingsretning frem mot 2050. ØFK mener det er positivt at kommunen har gjort konkrete vurderinger av fylkesplanens fremtidige tettstedsareal.</p>	<p>6. <u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. ØFK tar ikke konkret stilling til forslag til endringer av langsiktig tettstedsgrense i fylkesplanen. Hvor store nye arealer som skal tillates for utbygging begrenses av arealpotten i fylkesplanen, og må ses i sammenheng med kommunens behov ut fra befolknings- og næringsutvikling over tid. Arealutvikling må svare på både en klima- og en naturkrise. Mener generelt at kommunens endringsforslag i stor grad ivaretar hensyn til jordvernet, men bidrar til byspredning og nedbygging av natur. ØFK er skeptiske til en langsiktig utvikling som synes å bidra til byspredning, som gir større behov for transport og som gir økt nedbygging av natur. Arealutviklingen må i større grad bidra til transformasjon og en mer effektiv arealbruk, fremfor å ta nye naturområder til utbygging.</p> <p>Flere foreslåtte arealer til langsiktig utvikling omfatter områder som det tidligere har blitt fremmet innsigelser til ut fra prinsippene for bolig-/areal og transportplanlegging, Skredderberget. Tilsvarende konflikter vil gjelde for foreslåtte areal på Høgåsen. Vi bemerker også at det innenfor foreslått areal befinner seg flere automatisk fredete kulturminner i form av en bygdeborg og gravrøyser.</p>	<p>7. <u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>8. Kan ikke se at kommunen har beregnet hvor mye areal som er tatt ut av arealpotten (areal som kan legges inn som utbyggingsområder fram til 2050). I planbeskrivelsen fremkommer det at kommunen har en arealpott på 4386 km² frem til 2050. Det er noe uklart om kommunen har trukket fra arealet som ble brukt ved forrige rullering. Det er i denne rulleringen foreslått tatt inn 1960 daa nye utbyggingsområder. Det fremkommer ikke om dette tallet er justert etter formannskapetets behandling av planforslaget. I tillegg kommer 1230 daa, som er under regulering på Hasle, men som har LNF-formål i KPA. Vi ber kommunen gjøre en beregning av forholdet til den regionale arealpotten, hvor alle rulleringer av KPA tas med.</p>	<p>8. <u>Tas til følge.</u> Kommunedirektøren kommer til å beregne hvor mye som er igjen av arealpotten vedtatt i fylkesplanen etter vedtak av arealplanen. Beregningene vil kunne brukes ved neste revidering.</p>
	<p>9. Regionale planbestemmelser gir føringer som må ivaretas i kommuneplanen og reguleringsplaner. Etter at arealplanen var på høring har det kommet tilbakemeldinger fra KDD i enkeltsaker i Østfold som tydeliggjør forhold mellom regional planbestemmelse og KPA. Dersom KPA vedtas etter regional planbestemmelse, settes regional planbestemmelse til side. Da skal KPA legges til grunn for videre plansaker og enkeltsaker. Det kan derfor ikke stå lenger i arealplanen at regional planbestemmelse skal gjelde. ØFK kan ikke se at det vil være utfordrende å ta ordlyden i regional planbestemmelse inn i KPA. ØFK ber om at kommunen gjør endringer slik at bestemmelser/retningslinjer blir juridisk korrekt.</p>	<p>9. <u>Tas delvis til følge.</u> Henvvisning til regional planbestemmelse for handel er fjernet. Bestemmelsene om handel er justert også i lys av uttalelsen fra Statsforvalteren, hvor det vises til tolkningsuttalelse fra KDD av desember 2023. Flere bestemmelser i planen er en detaljering av handel- og næringsformålet som KDD mener det ikke er anledning til å ta inn som juridisk bindende bestemmelser i KPA. Når regional planbestemmelse må innarbeides i planen, må en del være gjennom retningslinjer, ikke juridisk bindende bestemmelser. Se nærmere vurderinger og kommunedirektørens forslag til endringer i vedlegg.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	10. Det er positivt at kommunen har utformet retningslinjer for lokalisering av arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter.	10. <u>Tas til orientering.</u>
	11. Nytt næringsområde N-14 på Kampenes. ØFK viser til regionalt næringsområde på Tofteberg i Fredrikstad, og behov for en samordnet strategi for lokalisering av næringer på tvers av kommunegrensene. Vurderer at N-14 er stort, og bør reguleres med trinnvis utbygging fordelt over tid. Er uklart hva kommunen legger i «plasskrevende tjenesteyting». Vurderer at området ikke er egnet for besøks- og arbeidsplassintensive næringer, og at rammene for regulering bør være entydige. Det er uklart om deler av Kampenes er torvmark/myr. Ber om at forholdet til myr og overvann vurderes nøye i det kommende planarbeidet, og at nødvendig hensyn tas i reguleringen, herunder om noen arealer må avsettes til grønne formål.	11. <u>Er ivaretatt.</u> Det er ca. 1,7 daa som er registrert som myr innenfor område N-14. Det er ikke registrert torvmark. Planbeskrivelsen gir føringer for planarbeidet. N-14 er forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter (industri med tilhørende lager). Rene lagervirksomheter tillates ikke. Det står også at naturverdier må utredes og ivaretas gjennom regulering samt at det bør vurderes om myra kan ivaretas av hensyn til naturmangfold og overvannshåndtering.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>12. Kalnes BA.N-2: Innsigelse til avgrensningen.</p> <p>Vurderer at området kan avgrenses mot vest ved foten av fjellskrenten, og tilsvarende areal legges til mot nord. Boligene i sør må inngå i området slik at området reguleres helhetlig. ØFK vil ikke akseptere adkomst fra fv. 1166. Området er såpass stort at avstanden til kollektiv vil gjøre området mer bilbasert, selv om det sikres gode løsninger for gående og syklende.</p> <p>Bestemmelsene til området ble avklart gjennom mekling i juni 2022. Uttalelse fra KDD av desember 2023 er tydelig på at detaljering av næringsformål utover arealformål med underformål må skje gjennom retningslinjer og planbeskrivelse i kommuneplanen. ØFK vil ikke motsette seg at bestemmelsene justeres ytterligere, og suppleres med retningslinjer og klare føringer for reguleringsplannivået i beskrivelsen. Kommende regulering må inneha mer spesifikke formål og bestemmelser. Disse må sikre utvikling til tjenesteyting og næring som er relatert til sykehusdriften, og som derfor må lokaliseres hit.</p> <p>Reguleringsplan for viltkorridor på Kalnes over E6 ble ferdigstilt i 2019. Videre planlegging i området BA.N-2 må hensynta reguleringen og det kunnskapsgrunnlaget som ligger i sluttrapporten om vilttiltak (Sweco 05.02.2019).</p>	<p>12. <u>Tas til følge.</u></p> <p>Sarpsborg kommune og Østfold fylkeskommune har kommet til enighet om avgrensningen av området BA.N-2.</p> <p>Adkomst er tiltenkt fra Kalnesveien, ikke fv. 1166. Bestemmelsen er justert i lys av uttalelse fra KDD av desember 2023.</p>
	<p>13. ØFK støtter grepet med å endre Greåker industri, Alvimkaia og del av Borg bryggerier tilbake til rene næringsarealer, for å forhindre transformasjon av sentrale næringer i kommunen.</p>	<p>13. <u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>14. Kolstad sykehjem: Anbefaler videreføring av arealformålet i gjeldende arealplan (LNF). Gitt at det i dag er større bygningsmasse på eiendommen, vurderer ØFK at denne bør kunne nyttes til formålet, men ikke utvides. Dette fordi lokaliseringen bidrar til byspredning og økt bilbruk, og er i strid med fylkesplanens retningslinjer og kommuneplanens prinsipper for lokalisering av funksjoner.</p>	<p>14. <u>Tas ikke til følge.</u> Planutkastet har ikke begrensninger om tillatt bygningsmasse på Kolstad. Området er avsatt til framtidig tjenesteyting. Ett mindre tilbygg og ett mindre påbygg til eksisterende enhet og en garasje er unntatt fra plankravet. Utover det må det utarbeides en reguleringsplan.</p>
	<p>15. Bestemmelsene åpner for kontor på Grålum, Greåker og Borgen. Forstår kommunen dit hen at utviklingen skal innrettes etter et lokalt behov. Mener dette bør komme tydeligere fram ved at kontorformål listes opp sammen med de andre formålene i «formålsparagrafen» for bydelssentrene. Anbefaler at formål kontor også omtales i beskrivelsen, slik at det blir entydig at bydelssentrene skal ha butikker, tjenester og kontorer som server sitt nærmiljø.</p>	<p>15. <u>Tas ikke til følge.</u> Det er utydelig hva «kontorer som server sitt nærmiljø» innebærer. Slik kommunedirektøren ser det gir ikke plan- og bygningsloven anledning til å styre type virksomheter på denne måten. Kommunedirektøren mener plassering av noen kontorvirksomheter innenfor bydelssentrene er i tråd med prinsipper om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og nullvekstmålet. Dette fordi bydelssentrene ligger i tilknytning til kollektivakser og hovedsykkellruter, og har en sentral lokalisering med boliger rundt. Samtidig er det sentrum som er prioritert for utvikling med lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter. Det vil være viktig å balansere omfang kontorarealer i bydelssentrene opp mot mål om sentrumsutvikling. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig å styre omfang gjennom bestemmelser i områdereguleringsplanen for Grålum som er under arbeid, og i enkelte reguleringsplaner for Borgen og Greåker.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	16. Gjennom avklaring av enkeltsaker har KDD gitt tilbakemelding om at det ikke kan skilles mellom offentlige og private arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter. ABC-prinsippet med kategorisering av områdenes tilgjengelighet koblet til kategorisering av selve næringene, skal allikevel ligge til grunn for videre planlegging i områdene.	16. <u>Tas til orientering.</u> Dette er ivaretatt med bestemmelse § 5.1.5 bokstav a som krever at prinsipp om rett virksomhet på rett sted skal legges til grunn ved regulering av næringsområder. I tillegg konkretiserer planbeskrivelsen hvordan dette prinsippet skal praktiseres.
	17. Fortettingskartet: det er gjort endringer i kartet som bedre balanserer hensyn mellom fortetting og andre hensyn som gir kvalitet til steder og boligene. ØFK mener kommunen har gjort gode vurderinger, og forventer at de tas med inn i kommende reguleringsplaner og eventuelle dispensasjonssaker.	17. <u>Tas til orientering.</u>
	18. Nationaltomta: Parkeringsplass samt klubbhus med parkeringsplass foreslås til utbygging, men gressplenen foreslås som grønnstruktur av hensyn til barn og unges bruk av området. KPA foreslår føringer for videre arbeid. Vårt faglige råd er at hele eiendommen tas til regulering, for å sikre rekkefølgekrav for opparbeiding av området for barn og unge.	18. <u>Er ivaretatt.</u> Gressplenen er også avsatt til utbygging, men det er tatt inn et krav om at det reguleres et lekeareal på minst 1000 m ² innenfor området.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>19. Gamle Kongevei 21: Forstår det slik at etablering av bolig forutsetter at også padelbanen reguleres og bygges om til boliger. ØFK har tidligere svart at de ikke kan anbefale at det gis dispensasjon for 3 kontorbygg, men at lokalisering og videre utvikling bør vurderes gjennom områdereguleringsplanen for Grålum.</p>	<p>19. <u>Tas til orientering.</u> Det stemmer at planutkastet åpnet for regulering til bolig, forutsatt at man regulerer om hele eiendommen til bolig (inkl. bygg med treningscenter/padel). Arealformålet er endret til kun tjenesteyting/idrettsanlegg (se også vurdering av innspill fra Wallentin AS). Området inngår i områdereguleringsplan for Grålum. Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å vurdere nærmere gjennom områderegulering om området egner seg for bolig.</p>
	<p>20. Mobilitetsplaner: ØFK foreslo til forrige offentlig ettersyn at det kunne settes krav om mobilitetsplan under planlegging av større utbygginger. Kan ikke se at det er tatt med, selv om det i dokumentet med vurdering av innspill står at dette delvis er tatt til følge. Mener bærekraftig mobilitetsplanlegging og utarbeidelse av mobilitetsplaner kan være et viktig og nyttig verktøy for Sarpsborg kommune for å kunne nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.</p>	<p>20. <u>Allerede ivaretatt.</u> Mobilitet er nevnt i planbeskrivelsen (kap. Bolig) som et tema det skal redegjøres for i kvalitetsprogram for miljø og klima.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>21. Bjørnstadveien 50: Kommuneplanen går foran områdereguleringsplanen. I reguleringsplanen er det lagt opp til en videreføring av Deleveien med nytt kryss med fylkesvei 118 som adkomstløsning til utbyggingen. Denne ligger ikke inne med veiformål i kommuneplanen. Forstår det slik at det vil ikke være mulig å bygge denne veien og krysset når det er formålet bebyggelse og anlegg i kommuneplanen som gjelder. Avgjørelsen om å legge en vei og et nytt kryss mot fv. 108 ble gjort gjennom regulering etter en prosess hvor man har vurdert endringer i trafikksituasjonen. Kan ikke se at det er gjort tilsvarende vurderinger nå gjennom kommuneplanen, og mener en slik endring ikke bør skje gjennom kommuneplanen.</p> <p>Mener også at området ikke er egnet til boligformål, spesielt med tanke på støy og bomiljø. Boligformål innenfor Bjørnstadveien 50 må derfor begrenses, og fortrinnsvis til det som ligger i områdereguleringsplanen.</p>	<p>21. <u>Tas ikke til følge i kommuneplanen.</u> Området er under regulering. Om Deleveien blir en samlevei eller ikke gjennom feltet vurderes og avklares i reguleringsplanarbeidet.</p>
	<p>22. ØFK mener det er positivt at kommunen har gjort en gjennomgang av fremtidige og eksisterende utbyggingsområder i KPA, og at store arealer tilbakeføres til LNF.</p>	<p>22. <u>Tas til orientering.</u></p>
	<p>23. Sandjordet: området er foreslått endret til LNF. Området var tiltenkt interkommunalt idrettsanlegg. Hensyn til dyrket mark aksepteres.</p>	<p>23. <u>Tas til orientering.</u></p>
	<p>24. Gjentar fra høringsuttalelse fra 2021 at komposteringsanlegg i Vistergropa vil kunne påføre boliger i nærområdet støy og luktproblemer. Fraråder sterkt å legge disse anleggene så nært store boligområder.</p>	<p>24. <u>Tas ikke til følge.</u> Dette er allerede vurdert.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>25. Skjeberg og Ingedal middelalderkirker: Riksantikvaren ba i sin uttalelse fra 2021 om at disse automatisk fredete kirkene, med kirkegårder fra middelalderen, vises i plankartet med hensynssone H730 med tilhørende bestemmelse. Ser at kommunens vurdering var at innspillet skulle tas til følge, men ser ingen hensynssone på Ingedal kirke. Ser flere soner på Skjeberg kirke med omgivelser, men det er uklart hvilke. Ber om at begge kirkene vises med hensynssone H730. Påpeker at H730 skal brukes til båndlagte areal etter kulturminneloven, og bør kun omfatte det fredete arealet (se kart i uttalelsen).</p>	<p>25. <u>Tas til følge.</u> Båndleggingssonen på Ingedal kirke ble utelatt fra plankartet ved en feil. Båndleggingssone H730 er nå tatt inn. På Skjeberg kirke ble det tatt inn en båndleggingssone H730 i høringsutkastet, men sonen dekker hele reguleringsplanområdet, som er større enn det som faktisk er fredet. Båndleggingssonens avgrensning er justert i tråd med de fredete områdene. Båndleggingssoner H730 (etter lov om kulturminner) er gjennomgått opp mot avgrensning i Askeladden for å sikre riktig avgrensning.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>26. Skjeberg og Ingedal middelalderkirker: Gjentar fra uttalelse fra 2021 at følgende bestemmelser tas inn i planen: «Skjeberg kirke og Ingedal kirke med kirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.</p> <p>Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.</p> <p>Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»</p>	<p>26. <u>Tas delvis til følge.</u> Restriksjonene finnes allerede og er hjemlet i kulturminneloven. Kommunedirektøren mener det er uhensiktsmessig å legge opp til doble restriksjoner, med behov for to dispensasjoner i tilfelle man må avvike fra restriksjonene. Kommunedirektøren mener det er viktig med en båndleggingssone på Skjeberg og Ingedal middelalderkirker. Båndleggingssonens funksjon er her å synliggjøre eksisterende restriksjoner. Det er tatt inn retningslinjer som forklarer at områdene er båndlagt etter kulturminneloven, og at tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.</p>
	<p>27. Ravneberget fort: Er avmerket med hensynssone kulturmiljø, men finnes ikke som kulturmiljø i bestemmelsene. I stedet har fortet hensynssone landskap. Det fredete området på Ravneberget (fjellanlegget og begge ammunisjonsmagasiner) bør avmerkes med hensynssone H730. Det er viktig at bare de fredete områdene som er båndlagt etter kulturminneloven blir vist med H730.</p>	<p>27. <u>Tas til følge.</u> Ravneberget fort er vist med båndleggingssone H730 i høringsutkastet. Sonen omfatter mer enn de fredete anleggene, og er justert i tråd med innspill fra ØFK. Det er tatt inn bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøer og landskap, ikke hensynssoner.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	28. NBI-registeret: I planene refereres det gjennomgående til NBI-registeret. Fra 2023 inngår kulturmiljøer i NBI-registeret i en ny oversikt, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Dette må rettes opp.	28. <u>Tas til følge.</u>
	29. Hensynssoner, tilhørende bestemmelser og temakart friluftsliv er tatt ut av arealplanen. Kommunen mener det må gjøres en mer detaljert kartlegging og revidering av områdene som inngår i temakartet. ØFK vurderer at foreliggende friluftslivskartlegging peker på hvor det er interesser og kartlagte områder med verdier. Peker på at retningslinjer ikke betyr at det ikke kan gjøres tiltak. Nå er hensynet nærmest «tatt ut av planen». Bør ikke utelates i sin helhet. Temakart og hensynssoner bør tas inn nå, og kan revideres ved neste revidering.	29. <u>Tas ikke til følge.</u> ØFK kommer ikke med nye momenter som ikke tidligere er vurdert.

Norges vassdrag-
og
energidirektoratet
(NVE)

PLAN-23/00060-
255

1. Bestemmelser og faresoner for flom og skred:

Viser til § 4.16 a) «For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred (eller nyere versjoner).» Viser også til retningslinjene til § 4.16 om at aktsomhetsområder for marin leire er innarbeidet i plankartet som hensynssone H310_aktsomhet marin leire.

NVE gjør oppmerksom på at bruk av marin grense som innslagspunkt i § 4.16 er mer konservativt enn å benytte hensynssoner H310. Selv om hele/store deler av Sarpsborg ligger under marin grense, finnes det områder som ikke ligger innenfor aktsomhetsområder for kvikkleire.

NVE kan ikke se at fare-/aktsomhetssoner for kvikkleire vises på plankartet, slik det beskrives i retningslinjene. I bestemmelsene §3 gis det bestemmelser til ulike hensynssoner. Kan ikke se at det er bestemmelser til H310 eller H320 i §3 heller. NVE mener kommunen bør vurdere om § 4.16 b) og § 4.17 a) kan knyttes direkte til hensynssoner H310 og H320 og ikke gis som en fellesbestemmelse.

NVE forutsetter at alle fare- og aktsomhetsområder for flom og skred innarbeides i plankartet og at det knyttes bestemmelser til hensynssonene som ivaretar sikkerheten, før endelig vedtak av planen.

NVE er i ferd med å slutføre et nytt landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskredfare. Det nye kartet vil inkludere terrengkriteriene i steg 1-3 i prosedyren i NVEs

1. Tas til følge.

Hensynssoner og bestemmelser om skred:

§ 4.16 bokstav a) er endret til å kun gjelde innenfor hensynssoner H310. Bestemmelsen er da utelukkende knyttet til aktsomhetsområder/faresoner, og er flyttet til kapittel 3 i bestemmelsene. Bokstav a og b er gjort om til en felles bestemmelse som krever en vurdering/utredning av faren for skred i tråd med pbl § 28-1, TEK 17 § 7-3 med veiledning, inkl NVEs veileder 1/2019 eller nyere versjoner, samt NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Retningslinjene følger med.

Hensynssoner 310 var ikke tatt inn i plankartet i høringsforslaget ved en feil. Dette er rettet opp. Hensynssonene H310_aktsomhet marin leire på kartet er endret i tråd med det nye landsdekkende aktsomhetskartet for kvikkleireskred.

Bestemmelser om flom/oversvømmelser:

§ 4.17 er blitt til § 4.15, og er omformulert slik at bestemmelsen knyttes mer direkte til hensynssoner H320. Bokstav a og b er gjort om til en felles bestemmelse.

Det sto H310 istedenfor H320 i § 4.17 med retningslinjer. Dette er rettet opp.

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>veileder 1/2019. Det nye kartet vil være nedlastbart og skal kunne brukes direkte i arealplankartet som grunnlag for hensynssone H310_Aktsomhet kvikkleire.</p> <p>Minner om at H310 skal benyttes for ras- og skredfare. I § 4.17 gis det bestemmelser og føringer til flom og overvann. Korrekt hensynssone er H320. Antar dette beror på en skrivefeil, og forutsetter at dette korrigeres før vedtak av planen.</p>	
	<p>2. Unntak fra plankrav: § 4.2 lister i bokstav a-g opp unntak fra det generelle plankravet. I bokstav h) fremgår det at «Unntakene i bokstav a) til g) gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell fare for skred eller flom». Gir faglig råd om at ordlyden endres til «Unntakene i bokstav a) til g) gjelder ikke dersom tiltak ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for skred eller flom».</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> Plankravet slår inn når det er potensiell eller reell fare for skred eller flom. Er tiltaket innenfor et aktsomhetsområde for skred eller flom, og det legges fram dokumentasjon som viser at det ikke er fare likevel, ser ikke kommunedirektøren at man oppnår noe med et krav om regulering. Siden aktsomhetsområdene er relativt grove og dekker store områder i Sarpsborg, ville et slikt plankrav berøre svært mange. Kommunedirektøren vurderer at sikkerheten er godt ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer derimot at det er fare for at ikke alle får med seg at en del tiltak som i utgangspunktet er unntatt fra søknadsplikten, er søknadsploktige likevel innenfor skred- og flomutsatte områder. Det er en fare for at personer setter i gang med tiltak uten å søke, og uten at områdestabiliteten er vurdert. Det tas en retningslinje i planen som forklarer at det må søkes om terrenginngrep innenfor aktsomhetsområdene.</p>

Merknader fra private organisasjoner (kommersielle eller ideelle)


Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Isesjø grunneierforening</i></p> <p>15/02485-1560 PLAN-23/00060-210</p>	<p>Isesjø grunneierforening (IG) viser til uttalelse fra Mattilsynet, farekartlegging gjennomført av Norconsult og kommunens utkast til arealplan. IG støtter kommunens og Mattilsynet ønsker og ambisjoner om å verne drikkevannskilder, og å heve vannkvaliteten i Isesjø. Jobber hardt for å holde Isesjø så bra som mulig, og å forbedre. IG mener tiltakene som nå er foreslått mener godt, men treffer feil. Alle vassdrag har unike sætrekk. Med generelle regler og krav går man ofte glipp av smarte, praktiske og mer effektive tiltak som passer det enkelte vassdrag.</p> <p><u>Flom:</u> Flom forekommer med regelmessige intervaller. Hundrevis av dekar med dyrket mark blir dekket med vann. Har skjedd omtrent hvert 5. år. Det må påregnes at mengden næringsalter og mikrober som vaskes ut særlig fra kornjord må være stor i slike tilfeller. IG har reparert de gamle sluselemmene i Haakafoss sluse, noe som vil gjøre at man vil kunne styre vannstanden i større grad framover. Slusen har volumbegrensninger. Det er behov for flere tiltak for å hindre flom. Viser til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Re-etablering av Tvetermosen, som i tillegg ville gi en klimagevinst • Stensetting av Øbybekken • Klipping av siv, som er noe IG har utført i mange år. <p><u>Aktivt landbruk, kulturlandskap og rekreasjon:</u> Området rundt Isesjø er et svært viktig friluft- og rekreasjonsområde for kommunens innbyggere, i tillegg til å være et aktivt landbruksdistrikt med levende gårder. Det investeres stort i moderne driftsopplegg, kulturlandskapet pleies. Landbruket er under stort press. Det er svært viktig</p>	<p>1. <u>Tas delvis til følge.</u> Kommunedirektøren har vurdert innspillene fra Isesjø grunneierforening, Sarpsborg bondelag, gårdsbrukere m.fl. under ett. Vurderingene kommer fram i eget notat som ble sendt til Mattilsynet 21.08.2024.</p> <p>Det er funnet en løsning til innsigelsen fra Mattilsynet som innebærer at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen, og fra Tveterbekken 1000 m opp fra Isesjø. • Beitedyr skal ikke gå i vannet i nordlig del av Isesjø. • Innenfor de samme områdene er det ikke lov å spre husdyrgjødsel.


Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>at tiltak for å sikre drikkevannskilder i så stor grad som mulig muliggjør et levende landbruk. Beitedyr bør ikke ses på som et problem. De kan brukes aktivt for å rydde strandsoner/vannkanter og fjerne siv, stimulere til et dypere rotnettverk i eng, øke jordas karboninnhold og dermed øke jordas evne til å holde på vann, hindre avrenning og erosjon. Viser til vitenskapelig dokumentasjon som peker på at fornuftig, forsiktig beitebruk kan være med på å bedre snarere enn å forringe, drikkevannskvalitet.</p> <p>IG er i planleggingsfasen av et prosjekt som går ut på å bruke storfe med elektronisk klaver for å beite sivgarder. Dette for å fjerne fosforholdig siv og rottnetverk, og reetablere sandstrendene som omkranset Isesjø før. Skulle beiting forbys i et belte rundt Isesjø, vil dette medføre at store deler av beitearealer legges brakk (der det ikke er grunnlag for korndrift), og at store deler legges om til korn. Dette vil medføre mer sårbar jord og mer avrenning, i tillegg til tap av kulturlandskap og krav om økonomisk kompensasjon fra berørte grunneiere.</p> <p><u>Interne forskjeller:</u> Vannet sirkulerer langt raskere i nordlig enn i sørlig del av Isesjø. Nordlig del har flere tilløpsbekker, er langt grunnere og mer sårbar for lav vannstand, der mudder og leire virvles opp i større grad. I vannprøver fra råvannsinntaket ved Isesjø vannverk finner man stadig termotolerante koliforme bakterier. Vannet på 12 meters dyp i sydenden av Isesjø er fryktelig langt unna drøvtyggerne langs Øbybekken hvor man har funnet at E.Coli stammer fra husdyr. Så lenge termotolerante koliforme bakterier er trukket frem som et problem ber IG om at det gjøres analyser av vertsspesifikke genetiske markører for å få innsikt i kildene for E.Coli-spredning.</p>	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p><u>Råvann, ikke drikkevann:</u> Isesjø er en råvannskilde. Drikkevannet som produseres fra råvannet i Isesjø er hygienisk, trygt drikkevann. Utfordringene som trekkes fram i farekartlegging har først og fremst en påvirkning på kvantiteten av drikkevann som produseres, ikke kvaliteten. Kvantiteten begrenses av biofilm som tetter filtrene, som igjen ikke har med E.Coli å gjøre (selv om E.Coli trives i slike miljø er det ikke E.Coli som forårsaker dem). Er målet å øke volum produsert drikkevann, er det altså ikke E.Coli som bør være mål for intervensjon. E.Coli er lett å fjerne, og hindrer hverken kvalitet eller kvantitet av drikkevannet.</p> <p><u>Enighet mellom Norconsult og Isesjø grunneierforening og Sarpsborg kommune:</u> Opplever at Norconsult, Sarpsborg kommune og grunneierforeningen i realiteten er enige i at man kan finne gode løsninger for å verne Isesjø som vassdrag og råvannskilde, rekreasjonsområde og hjem for et meget rikt fiske-, fugle- og dyreliv, samtidig som man fremmer lokal aktivitet og et levende fremtidsrettet landbruk. Er sikre på at vi i felleskap kan finne mer effektive, lokalt tilpassede løsninger enn de som er foreslått av Mattilsynet, som grunneiere og lokalbefolkninger støtter opp om og etterlever.</p>	

	<p><u>Forslag til tiltak:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stensetting av tilførselsbekker, og planting av erosjonsreducerende vegetasjon. 2. Flombegrensende tiltak: sluselemmene er nå reparert, men videre tiltak er mudring av utløpet ved Næss/Spydevold, og å gjenopprette Tvetermosen som en viktig buffer. 3. Vi mener beiting rundt Isesjø og dens tilløpsbekker kan spille en viktig rolle for å øke karboninnhold i jorda og derfor også jordas evne til å holde på vann, for å stimulere enggras med dypere røtter og således å redusere avrenning og erosjon, for å fjerne siv og å reetablere strender. Samtidig er det godt kjent at faren/skadevirkningen for drikkevannskvalitet forbundet med E.coli og koliforme mikrober fra husdyr er svært liten, samt at disse er relativt lette å fjerne. Det er vår holdning at man burde fremme og tilrettelegge for et nøkternt, bærekraftig hold av beitedyr fremfor å forby det, som også illustreres av 3 vedlagte vitenskapelige publikasjoner. 4. Vi løfter frem Tvetervann som et alternativ eller tillegg til Isesjø for å sikre godt drikkevann til Sarpsborgs innbyggere, nå som Fredrikstad kommune ønsker å avslutte sitt nåværende engasjement i Tvetervann. 5. At vi fortsetter det gode pågående fokus vi har i landbruket i dag med aktive tiltak på samtlige gårdsbruk for å redusere/forhindre avrenning og erosjon. Videre, og mere konkret foreslår vi et 5-års prosjekt hvor grunneiere samarbeider med kommunen i en nøye planlagt aktiv beiteplan, for å kartlegge potensiell gevinst av målrettet beitedrift rundt Isesjø. Da vil man under nøye oppfølging med regelmessige vannprøver se om beitedriften 	<p>7. <u>Tas til orientering.</u> Kommunedirektøren vurderer at flere av de foreslåtte tiltakene kan være positive for vannkvaliteten, men inngår ikke som del av et arealplanarbeid. Kommunedirektøren er positiv til videre samarbeid med grunneierforeningen.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>kan redusere avrenning og hindre erosjon i såpass stor grad at det bedrer vannkvaliteten totalt sett. Skulle man se en negativ trend er det enkelt å avbryte prosjektet, men dersom det derimot kunne bidra til bedre vannkvalitet ville det kunne tjene som modell for andre norske vassdrag. Et slikt prosjekt er også diskutert med seniorrådgiver i Norconsult Mathias H. Kleppen, som finner det svært relevant og spennende. Dette vil vi invitere kommunen til å gå igjennom i detalj etter høringsrunden er over.</p>	
<p><i>Vetaberget utvikling AS</i> <i>PLAN-23/00060-221</i> <i>Tidligere innspill:</i> <i>15/02485-1573</i></p>	<p>1. Viser til bystyrets vedtak 14/11-23 (område 1 i notat med tilleggsvurderinger datert 07.09.2023 endres til framtidig boligbebyggelse), og håper kommunen opprettholder beslutningen også etter offentlig ettersyn.</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u> Bystyret valgte å ta tidligere innspill til følge, og la inn B-22 Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest i utkastet til arealplanen som ble sendt på høring. Statsforvalteren og fylkeskommunen fremmet innsigelse til dette området med bakgrunn i bl.a. friluftsinnteresser, barn og unges interesser i planleggingen, totalt omfang boligarealer, samordnet bolig-, areal- og transportutvikling, og mål i byvekstavgift. Innsigelsene er tatt til følge.</p>
<p><i>Oppfølging PLAN-23/00060-282</i></p>	<p>2. Alternativt foreslår Vetaberget utvikling AS at område 3 (i vedlagt kart) som er avsatt til boligformål i arealplan 2015-2026 men ble endret til LNF i første utkast til ny arealplan, tilbakeføres til boligformål. Viser til notat fra kommunedirektøren (dokumentnummer 15/02485-1585): «Det kan også være et mulig alternativ å endre området vist som nr. 3 på kartene over, tilbake til arealformålet i arealplan 2015-2026, det vil si tilbake til framtidig boligbebyggelse...». I notatet står det også at siden dette boligområdet er med i arealplanen vedtatt i</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> På flyfoto fra 2023 framstår ca. 2,5 daa innenfor området som dyrket. I 2019 var det mer som var dyrket (se flyfoto fra 2019 til venstre og 2023 til høyre under).</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>2015, mener kommunedirektøren at det ikke er adgang til å fremme innsigelse til dette boligområdet. Område 3 er vist med rød linje på kartet under. Begrunnelse for å ta inn område igjen som framtidig boligområde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mener landbruksverdien av området er ødelagt pga. oppdeling og veibygging. NIBIOs kartgrunnlag viser områder som annet markslag. Området er ikke drivverdig. • Eiendommen har i lang tid vært avsatt til fremtidig boligbygging i kommuneplanen. • Området har allerede teknisk og sosial infrastruktur (VVA ferdig bygget). • Passer godt med konsentrert småhusbebyggelse. Området er meget populært for barnefamilier som trenger rimelige boliger. 	 <p>Selv om en del av den dyrka marka ble nedbygd ifm. veiutbyggingen (utenfor områdeavgrensningen), mener kommunedirektøren at området fortsatt har verdi for matproduksjon. Innenfor området er det en stripe mot vest som er regulert til grønnstruktur som del av reguleringsplanen for boligområdet i vest. Resten er ikke regulert. Kommunedirektøren kan ikke se at det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven for å ta ca. 3 daa ut av drift. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at det er ca. 5,5 daa dyrket mark innenfor dette området. Det er infrastruktur fra VVA i området, og området ligger like ved en barnehage og litt i overkant av 1 km fra barne- og ungdomsskole. Det er strenge nasjonale føringer til arealplanlegging om ivaretagelse av områder for matproduksjon. Kommunedirektøren mener det er viktig av hensyn til matproduksjon å ikke åpne for nedbygging av dette området.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		

<p><i>Fred Pettersen, Helge Norvang og Ted Olsen</i></p> <p>15/02485-1546</p>	<p><i>Innspillet er skrevet av Fred Pettersen, Helge Norvang og Ted Olsen, som er initiativtagere for Facebook-gruppe «Vi som støtter tilrettelegging for mer ferdsel i Glomma og Isesjø» (ca. 1200 tilhengere) og «Underskriftskampanje mot planlagte begrensinger i motorferdsel på Glomma, Mingevannet, Vestvannet og Isesjø» (629 underskrifter).</i></p> <p>Gruppens primære interesser er å ivareta Glomma og Isesjø som rekreasjonsområde til allmenn bruk for fiske, jakt, friluftsliv og motorisert ferdsel med småbåter.</p> <p>Undertegnede er opptatt av at vannkvaliteten i drikkevannskildene opprettholdes til gjeldende standarder. Mener vannkvaliteten må overvåkes av kompetent personell. Dersom miljøtiltak blir nødvendige, må tiltakene være faglig utredet i uavhengige rapporter.</p> <p>Har lest gjennom saksdokumenter for arealplan. Er positive til rapportene (farekartlegginger Isesjø, Glomma og Isnesfjorden) og anbefalinger om tiltak i disse.</p> <p>Leser i rapporten at allmennheten sin bruk av drikkevannskildene til rekreasjon og motorferdsel ikke påvirker drikkevannskvaliteten i nevneverdig grad. Med bakgrunn i dette er det ikke anbefalt restriksjoner i motorferdsel eller rekreasjon på vassdragene. Dette er helt i samsvar med de synspunktene og innspill som er oversendt Sarpsborg kommune tidligere i forbindelse med sak om lokal forskrift om begrensning av motorferdsel på vassdrag.</p> <p>Undertegnede mener det er viktig at Sarpsborg kommune ikke pålegger ytterligere og/eller strengere tiltak utover det som er anbefalt i rapportene fra Norconsult. Dette for å</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p> <p>Det er ikke tatt inn restriksjoner til motorisert ferdsel eller rekreasjon på Glomma eller Isesjø, utover det at hunder må holdes i bånd og ikke kan bade. Dersom bruken øker, vil det være aktuelt å vurdere igjen seinere om det er behov for restriksjoner.</p>
---	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	unngå unødvendige begrensninger i rekreasjonsmuligheten til allmennheten på Glomma og Isesjø.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Cato Haug og Facebook-gruppe "Hytteteiere Isesjøen"</i></p> <p>15/02485-1558</p>	<p>Innspillet er skrevet av Cato Haug og kvalitetssikret av medlemmer i interessegruppa «Hytteteiere Isesjøen».</p> <p>Er tilfreds med at det gjøres grundige vurderinger før beslutning.</p> <p>Er opptatt av at man ivaretar alle hensyn for at Isesjø skal i fremtiden kunne benyttes som drikkevannskilde, jordbruksområde, næringsområde og hytte-/friluftsområde.</p> <p>Viser til at følgende er det viktigste i rapport fra Norconsult:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke motorferdsel som påvirker drikkevannskvaliteten • Det er ikke behov for tiltak eller begrensninger i motorferdsel eller begrensninger i rekreasjonsmulighetene for å sikre vannkvaliteten. • Det er andre forhold som påvirker vannkvaliteten. <p>Bekrefter tidligere kartlegging av båtbruk som konkluderer med et snitt på 1-2 båter per dag i perioden mai til oktober.</p> <p>Håper at kommunen følger faktamessige anbefalinger beskrevet i rapporten, og ikke pålegger seg selv strengere tiltak for motorferdsel og rekreasjon.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

<p><i>Rønning eiendom AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-2</i></p>	<p>Gjelder Surfellingene 2 (gnr/bnr 1050/210 – ca. 5 daa). Grunneier er Rønning eiendom AS.</p> <p><i>Eiendommen er avsatt til næringsbebyggelse i arealplanen 2015-2026. I første utkast til ny arealplan var den avsatt til bebyggelse og anlegg, noe som åpner for boligutbygging. I tredje utkast var området avsatt til næring/forretning/tjenesteyting, noe som ikke lenger tillater boligutbygging.</i></p> <p>Grunneier er sterkt imot endringen som er gjort i tredje høringsutkast, hvor det ikke åpnes for boligutbygging lenger. Mener det må tillates å bygge for næring med boliger over. Ønsker små, lettstelte boliger til eldre over, samt legekontor, frisør og helse relaterte aktører nede, i tillegg til egen bedrift Borg Ramme.</p> <p>Grunneier viser til at han har prøvd å leie ut eksisterende næringsbygg i 2 år, uten å finne en leietaker. Mener det er ingen interesse for kontor, butikk eller lager. Viser til at selskapet nærmer seg konkurs etter 30 år. Viser til faste utgifter som for eksempel eiendomsskatt. Viser også til butikker langs Skjebergveien og området generelt som forsvinner.</p> <p>Grunneier mener det er feil å påstå at det er behov for næringsarealer. Ber om at kommunen begrunner det med hva type næring det er behov for her.</p> <p>Helsetjenester i nærheten av der folk bor, er det behov for. Byggefeltene på Fjelldal og Surfellingene er bebodd med mange eldre som bygde egne eneboliger fra 80- og 90-tallet. Mange har snart behov for å flytte til lettstelte leiligheter som ikke er for store. De fleste vil bo i nærheten</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Store deler av eiendommen er utsatt for støy fra trafikk på de kommunale samleveiene Raveien og Surfellingene. Kommunedirektøren er enig i at det er gode solforhold på eiendommen. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at transformasjon til boliger forutsetter at Surfellingene 2 reguleres sammen med eiendommen med XL Bygg. Dette fordi det ville gjøre det mulig å legge bygg i utkanten av området som støyskjermer, og fortsatt ha plass i midten for store, solfylte og stille utearealer. Det er krav om at minst 50 % av utearealene skal være på bakken. Det vurderes å være lite realistisk å utvikle hele området under ett i nær fremtid. Kommunedirektøren mener det ikke er mulig å få til gode, solfylte og stille utearealer på bakken dersom kun eiendommen med Surfellingene 2 reguleres. Kommunedirektøren er enig i at det er behov for leiligheter i området, da det per i dag stort sett er eneboliger, flermannsboliger og rekkehus i nærheten. Det er imidlertid flere store prosjekter under regulering som kommer til å gi leiligheter ikke langt unna: Tidligere Østfoldmeieri, Markveien vest ved Iseveien senter, Kalabanen. Arealformålene forretning-tjenesteyting-næringsbebyggelse fra tredje høringsutkast er videreført i planen til sluttbehandling.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>av der de alltid har bodd. Viser til Frambygget som i hovedsak er bebodd av eldre fra nærområdet.</p> <p>Grunneier viser til eiendommen på Grålum (Bjørnstadveien 50), hvor planen åpner for boligutbygging. Mener Borgen blir behandlet annerledes enn Grålum.</p> <p>Viser til at prosjektet på Grålum berører matjord, og ligger tett inntil E6, mens eiendommen hans ligger flere hundre meter fra rv. 22. Har boliger som nærmeste nabo.</p> <p>Mener at sol/dagslys og uteområde ikke er noe problem på eiendommen. Viser til eiendommen tvers over gaten, over Butterfly, hvor det er tillatt med leiligheter, og Frambygget. Frambygget har for eksempel ikke uteområde.</p> <p>Har ingen problem med støy fra rv. 22.</p> <p>Spør om kommunen vil ha en bruktbilforhandler her. Grunneier har sagt nei til slike henvendelser av hensyn til naboene (inkl. ham selv som er nærmeste nabo).</p> <p>Ber om at kommunen møter ham på eiendommen en dag. Mener ingen siden de har bygd i 2000 har besøkt eller spurt hvordan det går og hva som skjer. Har bare betalt dyr eiendomsskatt og holdt ansatte i live.</p>	

<p><i>Østfold energi</i></p> <p>PLAN-23/00060-27</p>	<p>1. Innspillet gjelder området langs E6 mellom Kalnesbrekka og opp mot Galteryggen tunnel ved Kalnes sykehus (se vedlagt kart). Dette var tidligere en del av konsesjonsområdet for fjernvarme i Sarpsborg. NVE tok det ut i 2015 da det ble sett på som usannsynlig med næringsutbygging i området. Viser til tidligere innspill i 2012 og 2015 vedr. dette.</p> <p>Østfold energi har koblet fjernvarmenettet i sentrum sammen med Tunejordet og Grålum, og har en energisentral ved Kalnes sykehus som forsyner dette med varming og kjøling. Hovedpoenget i uttalelsen i 2012 var at det skulle være mulig å knytte sammen hele fjernvarmenettet i Sarpsborg kommune til ett nett, fra Sarpsborg varmesentral på Borregaard til Kalnes energisentral ved sykehuset. Dette vil styrke forsyningssikkerheten og gjøre det mulig å bygge miljøvennlig varmforsyning.</p> <p>Det nevnte området kan fungere som en buffersone mot verdifulle rekreasjonsområder i Kalnesskogen, samt gi mulighet for å etablere støyskjerming mot E6. Østfold energi har ingen forutsetninger for å vurdere verdien av granskogen her, men mener at miljøvennlig varmforsyning med tilhørende reduserte klimagassutslipp og støyskjerming, vil veie opp for verdien av den aktuelle skogen. Det har i senere tid blitt avdekket behov for å styrke produksjonen av miljøvennlig varme, og Østfold energi vurderer på sikt å etablere en biobrenselfyrt fjernvarmesentral i Sarpsborg vest. En evt. plassering av en slik sentral i det nevnte området langs E6, vil være en god løsning for produksjon av miljøvennlig grunnlast i fjernvarmeanlegget. Østfold energi håper kommunen vil</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u> Næringsområdet N-10 ved Kalnesskogen ble tatt ut etter innsigelse etterfulgt av mekling, se meklingsprotokoll fra møte 15. juni 2022. Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta inn et nytt område som er i strid med resultatet fra meklingen.</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	se på det aktuelle området, og vurdere det som et nytt attraktivt næringsområde.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	2. Det bes om at innspillet sendes til bystyrets representanter.	2. <u>Tas til følge.</u> Formannskapet og Bystyrets representanter vil motta innspillet som vedlegg til saken ved sluttbehandling/nytt offentlig ettersyn.
<i>Ove Skår gruppen</i> <i>PLAN-23/00060-45</i>	Ove Skår gruppen protester mot at del av framtidig boligområde B-23 Opstadfjellet er tatt ut av planutkastet. Er uenig i beslutningen om å endre status fra framtidig boligbebyggelse til LNF for området på ca. 47 dekar. Dette området er snau skogmark, ikke dyrket jord. Området er godt egnet utvidelsesområde for boligbebyggelse, da det allerede finnes god infrastruktur i området. Det at arealet kommunen eier på tilgrensende teig er videreført til bolig underbygger dette. Begge eiendommene er skog eller snau skogmark. Ber om at bystyret vurderer å omgjøre vedtaket i lys av deres innvendinger. Viser til utklipp fra kart. Det forventes at bystyret nøye vurderer konsekvensene av endringene som er foreslått.	<u>Tas ikke til følge.</u> Området ble tatt ut av Bystyret da tredje høringsutkast ble behandlet 14.11.2023.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>SE Arkitektur på vegne av Automobil Holding AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-61</i></p>	<p>Gjelder flere eiendommer inkl. Tuneveien 31. Eiendommene omfattes av reguleringsplanen for Tuneveien 31 som ble vedtatt sendt på høring av utvalg for plan, miljø og teknikk 03.06.2024.</p> <p>Området er avsatt til arealformålet kjøpesenter i arealplan 2015-2026 (handel med plasskrevende varer inkl. biler), men er endret til næringsbebyggelse i utkast til ny arealplan. Formålet næringsbebyggelse åpner ikke for bilforretninger.</p> <p>SE Arkitektur mener det må være rom for justeringer mellom plannivåer (fra fylkesplan til kommuneplan). Dagens bruk i området samsvarer i stor grad med bruken på Tunejordet, hvor det åpnes for bilforretninger. Området ligger i kort avstand fra området for handel med store varer slik det er avgrenset i fylkesplanen.</p> <p>Foreslår at arealformålet endres til kombinert bebyggelse og anlegg, eller annet formål som åpner for bilforretninger.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Utvalg for plan, miljø og teknikk vedtok 03.06.2024 å sende forslag til reguleringsplan for Tuneveien 31 på høring.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at arealavklaringene for Tuneveien 31 gjøres i reguleringsprosessen.</p>

<p><i>Tyrihans barnehage AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-113</i></p>	<p>Tyrihans barnehage har med stor bekymring forstått at arealplan vurderes endret fra friluftsområde til boligbebyggelse i det flotte skogsområdet bak barnehagen. Viser til to hovedgrunner til at de er forferdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er et meget benyttet friluftsområde og grønt areal som de aldri vil få tilbake. Friluftsområdet, kalt «Mumidalen», benyttes av barnehagen flere ganger i uken året rundt. «Trolltoppen» er en base for de aller minste, med kort vei å gå, men likevel en god utfordring med å bevege seg i skogsterreng. De eldre barna får fjellklatring, undersøke dyretråkk og andre naturopplevelser. Barnehagen har «Trollfester» der med eventyrstund rundt bålet og benytter det til hinderløyper. Det er også flere andre barnehager som benytter området jevnlig (Tubus og HinkenHopp), Greåker videregående, og barn og folk i nærmiljøet på fritiden. Viser til kartlegging av «barnesporene» som de var med på for noen år siden, hvor Vetaberget var en av de sentrale stedene. Viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5 «Krav til fysisk utforming», og bemerker at verdien av området ikke kan erstattes. Barnehagen har en port som fører rett til «Mumidalen», slik at de unngår trafikkert vei. • Endringen vil medføre trafikale utfordringer. Allerede nå er det store utfordringer med underdimensjonerte veier. Det er mye trafikk forbi barnehagen, og utfordrende med møtende biler. Både Opstadfjellet og Arveliveien er problematisk for myke trafikanter, dette er barnehage- og skoleveier for mange. En ytterligere økning av biltrafikk vil være risikabelt og svært uforsvarlig. 	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til boligområdet, bl.a. på grunn av friluftsverdier/folkehelse og barn og unges interesser. Negative konsekvenser er synliggjort i konsekvensutredningen. Innsigelsene er tatt til følge og formålet er endret tilbake til grønnstruktur.</p>
---	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	Tyrihans barnehage ber kommunen, fylkeskommunen og/eller statsforvalter om å stoppe endringen for å beholde det verdifulle leke-, lærings, og fritidsområdet.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Tilsynsutvalget for Tune Bygdemuseum</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-115</i></p>	<p>Eiendommen med museet er avsatt til arealformålet LNF i arealplanen 2015-2026 og i utkast til ny arealplan. Tilsynsutvalget for Tune Bygdemuseum ønsker at arealformål endres til et formål som reflekterer dagens bruk som museumsområde.</p> <p>Området har i dag to bygninger: «Grålumstua» og «Arbeiderboligen». I tillegg er det et uthus tilknyttet Arbeiderboligen. Da Tune kommune kjøpte Grålumstua og området rundt i 1921, var hensikten å etablere et bygdetun. Bygdemuseet har fått ei kjone i gave som fortsatt står på gården Torskenes. Ønsker å flytte kjona til området ved Grålumstua. Mener også at en «lagård» ideelt sett burde flyttes dit, for å trekke inn steinhoggerhistorien (fra 1890 til 1960 var det stor steinhoggervirksomhet på Grålumfjellet).</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren anbefaler ikke nye utbyggingsområder nå som vil kreve en ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017. Det ble åpnet for å komme med innspill ved oppstart av arbeidet i overgangen 2017-2018, og ved første høring i overgangen 2020-2021.</p> <p>Når tredje høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2023, åpnet man for merknader til endringene som var blitt gjort i utkastet. Det ble ikke åpnet for innspill om nye utbyggingsområder. Innspillet må vurderes ved neste revidering av planen. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Furuholmen AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-119</i></p>	<p>1. Furuholmen AS ønsker at reguleringsplanen for Furuholmen som ble vedtatt i 2013 skal gjelde foran arealplanen. Reguleringsplanen åpner for boligutbygging på en tomt (B4), mens arealplanen ikke åpner for det. Det er viktig for forslagsstiller at muligheten som ligger i reguleringsplanen videreføres.</p>	<p>1. <u>Tas til følge.</u> I kommuneplanens arealdel 2015-2026 er reguleringsplanen oppført på lista over reguleringsplaner som går foran kommuneplanen ved motstrid. I utkast til ny kommuneplanens arealdel 2023-2036 sendt på høring i overgangen 2023-2024, er reguleringsplanen tatt ut av lista. Dette er gjort etter en samlet vurdering om at reguleringsplaner vedtatt for mer enn 10 år siden som regel ikke bør gå foran kommuneplanen ved motstrid. På Furuholmen er reguleringsplanen vedtatt i 2013. Reguleringsplanen åpner for utbygging av en bolig på en tomt, og for nye bygg til næringsbasert virksomhet/reiselivsformål/utleiehytter på deler av reguleringsplanen. Reguleringsplanen for Furuholmen som ble vedtatt i 2013 er oppført på lista over reguleringsplaner som går foran kommuneplanen ved motstrid.</p>
	<p>2. Forslagsstiller ønsker å videreutvikle Furuholmen som en reiselivsdestinasjon av nasjonal betydning, og ønsker å utnytte tomten nord for bolighuset i Furuholmveien 301 til 5-10 trehytter/glassigloo/tømmerhytter eller lignende. Området er avsatt til LNF i dag, og består av tett skog i skrående terreng. Har ikke nøye planer om dette ennå, men ønsker at dette tas opp ved neste revidering av arealplanen.</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> Å åpne for noen utleiehytter er i strid med arealformålet LNF i både kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for området nord for huset Furuholmveien nr. 301. Dersom dette skal tillates, må det gjøres en konsekvensutredning og endringen må sendes på høring. Det åpnes ikke for en ny høring av kommuneplanens arealdel nå. Innspillet tas vare på og vurderes ved neste revidering. Som et alternativ til å åpne for utleiehytter gjennom kommuneplanens arealdel kan det vurderes å gjøre det gjennom en endring av reguleringsplanen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>3. Forslagsstiller vil undersøke mulighetene for etablering av småskala vindmøller eller vannkraft-generator på Furuholmen. Ikke store «monstre», men en slags «bondegård-vindmøller». En aktuell plassering kan være mellom Furuholmveien 297 og 301.</p>	<p>3. <u>Tas ikke til følge i planen.</u> Reguleringsplanen omtaler ikke småskala vindmøller eller vannkraft. Området mellom Furuholmveien 297 og 301 er avsatt til LNF i reguleringsplanen (underformål vern av kulturminner og kulturmiljø). Gjennom bestemmelser er det tillatt med boligformål, næringsbasert virksomhet og reiselivsformål som restaurant, landbruks- og utmarksbasert reiseliv som gårdsturisme, gårdskafe og gårdsbutikk. Det tillates oppføring av tilbygg på maks BYA =110 m², for å øke kapasitet på sengeplasser og for sanitære forhold. Totalt tillatt % BYA = 15 %. Bygningsvolumet til et tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Hovedtrekkene i bebyggelsens høyde skal ikke endres. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke åpner for slike anlegg. Siden området er et regionalt viktig kulturmiljø, må virkninger på landskap og kulturmiljø vurderes. Det er mulig å søke dispensasjon fra arealformålet for å få oppført småskala vindmøller.</p>
	<p>4. Forslagsstiller ønsker å etablere en kulturscene på Furuholmen, mellom kaféen og parkeringsplassen. Viser til historikk med tidligere tilsynssak som endte med at de måtte rive scenen de hadde bygd. Området er avsatt til næring i reguleringsplanen, så forslagsstiller mener scene bør være i tråd med dette. Har mange ideer for hva scenen kan brukes til. Mener dette vil være en gave til kommunen og lokalsamfunnet.</p>	<p>4. <u>Allerede ivare tatt.</u> Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres kulturscene. Det forutsetter at tiltaket tilpasses kravene i reguleringsplanene.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>HS Arealplan på vegne av Ullerøy Utvikling AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-122</i></p>	<p>Plankonsulent HS Arealplan AS har på vegne av Ullerøy Utvikling AS sendt inn innspill om å tilbakeføre del av gnr/bnr. 1135/2 til fremtidig boligbebyggelse.</p> <p>I siste forslag til kommuneplan som er lagt ut på offentlig ettersyn, er en del av det framtidige boligområdet Lysås på ca. 5 daa endret til LNF. Forslagsstiller ber om at delen som består av skog, som er på ca. 2,5 daa, endres tilbake til arealformål framtidig boligbebyggelse. Forslagsstiller ser muligheten for 3 eneboligtomter innenfor området. Konsulent mener prosjektet vil tilpasse seg godt eksisterende bebyggelse.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Området ble endret til LNF i tredje utkast til kommuneplanens arealdel av hensyn til jordvern. Deler av området består av dyrket mark, og resten som består av skog er vurdert å ha en funksjon som buffer mellom jordbruksområder og boligbebyggelse.</p>

<p><i>Samarbeidsutvalget i Sarpsborgmarka barnehage</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-125</i></p>	<p>Gjelder utbyggingsområde som omfatter Nationaltomta. Tilsvarende innspill er sendt av FAU.</p> <p>SU Sarpsborgmarka barnehage ser på planlagt utbygging med bekymring. Setter spørsmåltegn omkring manglende involvering av barnehagens ledelse, ansatte og foreldre, i forkant av at dette har blitt besluttet i bystyret.</p> <p>Har flere spørsmål og kommentarer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvordan blir barnehagen påvirket av bygningsstøy i byggeperioden? Hvordan sikres barnas barnehagemiljø og de ansattes arbeidsmiljø? 2. Lys- og solforhold, særlig for «Kurlandbygget». Store boligblokker nær bygget vil påvirke lys- og solforholdene for de som oppholder seg på lekeplasser og i bygget. Viser til lovkrav som gjelder for barnehagedrift. 3. Viser til at det skal ligge en klausul i prosjektet om at barnehagen skal få benytte seg av den planlagte lekeplassen i prosjektet. Hvordan skal dette kommuniseres ut til de fremtidige kjøperne, og hva står i den klausulen? 4. Trafikkutfordringer og miljøforurensninger. Det er mye trafikk i dag i Per Gyntveien, og hvordan skal barnas sikkerhet ivaretas med tanke på økt biltrafikk og anleggstrafikk? 5. Barnehagen bruker Sarpsborgmarka daglig. Tilkomsten går over Nasjonalsletta. Viktig med en trygg og sikker tilkomst til Sarpsborgmarka. 6. Parkering for foreldre. Det er 96 barn som leveres mellom kl. 06.45 og 09.30 og likeledes hentes mellom 14.30-17.00. Barnehagens parkeringsplass må fortsatt være tilgjengelig for oss foreldre. 	<p><u>Tas til orientering.</u></p> <p>Om prosess og involvering: Det er et utkast til kommuneplan som ble sendt på høring. Beslutningen om å avsette arealene til boligutbygging i kommuneplanen tas når planen vedtas av bystyret. Videre må det utarbeides en reguleringsplan, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen. Naboer (inkl. barnehagen i dette tilfellet) får varsel ved oppstart av arbeid med reguleringsplanen, og får mulighet til å komme med innspill. Utkast til reguleringsplan behandles av planutvalget, som tar stilling til om det skal sendes på høring. Naboer får da en ny mulighet til å komme med merknader. Innspill og merknader gjennomgås og det vurderes endringer i reguleringsplanen før den sendes til politisk behandling igjen for vedtak.</p> <p>I kommuneplanarbeidet er barnetråkkregistreringer gjennomført i 2012 brukt i konsekvensutredningen for å vise hvilke områder som er brukt av barn til lek. Konsekvensutredningen er tydelig på at dette området er brukt av barn til lek.</p> <p>Plan- og bygningsloven krever at kommunen tilrettelegger spesielt for medvirkning av barn og unge. Når området er brukt av barn og unge til lek, er det jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, krav om at det tilrettelegges for barn og unges medvirkning. I arbeidet med reguleringsplanen mener kommunedirektøren det må legges opp til en medvirkningsform tilpasset barn. Det bør være et eget opplegg for å tilrettelegge for medvirkning av barnehagen og barn i nærområdet.</p>
---	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. Inn- og utkjøring til byggeplassen og parkering for beboere, både under prosessen og etter ferdigstillelse, må være i øvre del av nasjonaltomta.</p> <p>8. Fare for at søknader til barnehage kan gå kraftig ned som vil kunne ha negative konsekvenser for barnehagetilbudet på lang sikt. Hvem tar konsekvensen av dette?</p>	<p>Pkt. 1-7: Beskyttelse av omgivelsene i anleggsperioden, lys- og solforhold etter utbygging, sikring av den nye lekeplassen for allmennheten, trafiksikkerhet, miljø, trygg ferdsel fram til marka, samt parkering er temaer som må belyses og avklares gjennom reguleringsprosessen.</p> <p>Pkt. 8: Det er ikke noe som tilsier at arealplanen vil gi negative konsekvenser for barnehagetilbudet i området. Det legges opp til flere boenheter i nedslagsfeltet for barnehagen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-130</i></p>	<p>Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse fremmer innspill om å endre sonene rundt Tunevannet fra 70 meter til 100 meter.</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren tolker det dithen at sonene det vises til i uttalelsen omhandler plasseringen av det fremtidige utbyggingsområdet B-21 (Parkåsen, nord for KPS). Utbyggingsområdet var plassert ca. 70 meter fra Tunevannet i høringsutkastet.</p> <p>Det fremtidige utbyggingsområdet B-21 er tatt ut av planen etter innsigelse fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Thon Kjøpesenter AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-134</i></p>	<p>Thon Kjøpesenter AS er grunneier for eiendommene med gnr/bnr 3105-2089/54 og 3105-2089/3 (AMFI Borg).</p> <p>Amfi Borg inngår i et viktig kulturlandskap i planen (BS_Landskap_03 Tingvoll-Alvimdalen). I underlagsdokumentet for fortetningsstrategien inngår ikke Amfi Borg i landskapsområdet som strekker seg langs Alvimdalen. I temakartet til fylkesplanen derimot, inngår Amfi Borg i landskapsområdet.</p> <p>Thon Eiendom ser ikke hvorfor kommuneplanen har videreført avgrensningen av kulturlandskapsområdet fra fylkesplanen, og ikke fra underlagsdokumentet for fortetningsstrategien. Håper bestemmelsene ikke gir strengere føringer for arealbruken enn hva fylkesplanen allerede legger til grunn.</p> <p>Ber kommunen om å ta eiendommen med Amfi Borg ut av landskapsområde BS_Landskap_03.</p> <p>I underlagsdokumentet for fortetningsstrategien står det at for Alvimdalen er det viktig å bevare området som et åpent jordbrukslandskap med bekkedal og gårdstun. Ser ikke kommunens inndeling av kulturområdet BS_Landskap_03 som hensiktsmessig mtp. den beskrivelsen av området.</p> <p>Amfi Borg har ingen verdi som kulturområde og det vil kunne utvanne kulturverdien av Alvimdalen dersom kjøpesenteret inntas i kulturlandskapet.</p> <p>Mener det er inngripende for Amfi Borg at bestemmelse § 4.24.3 krever at «Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., ikke skal svekke siktlinjer mot Tune kirke». Viser til kartet med siktlinjer i underlagsdokumentet side 14. Det er ingen siktlinjer som blir begrenset eller svekket mot Tune kirke sett fra Amfi Borg.</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Avgrensningen i fylkesplanen er grov, noe som er naturlig i en overordnet plan. Landskapsområdet som er tegnet i underlagsdokumentet for fortetningsstrategien er en mer detaljert og bearbeidet avgrensning.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det ikke er hensiktsmessig at området med Amfi Borg er del av landskapsområdet. Avgrensningen av BS_Landskap_03 Alvimdalen er endret slik at den samsvarer med «Underlagsdokumentet for fortetningsstrategien - Kartlegging av landskap, og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting».</p> <p>Bestemmelse §4.22.3 sikrer at siktlinjer mot Tune kirke ikke svekkes. Siktlinjene er tegnet på kartet i Underlagsdokumentet. Det er ikke tegnet siktlinjer over eiendommen til Amfi Borg. Bestemmelsen vil ikke slå inn for tiltak på denne eiendommen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Gundersen Galvano AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-140</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 2095/5 på Helgeby, Hafslundsøy. Grunneier er Tore Gundersen.</p> <p>Gundersen Galvano AS ønsker at det åpnes for boligutbygging på deler av eiendommen. Dem består av en skogkledd kolle på ca. 17 daa og ligger i umiddelbar nærheten til eksisterende boligområder. Høydeforskjeller er på 5-6 m. Det er en driftsvei delvis rundt arealet. Det er noe landbruksbebyggelse i nordøst, i dårlig stand. Det er ikke registrert dyrket eller dyrkbar mark, heller ikke kulturminner. Adkomst vil kunne være via eksisterende veinett med Helgebyveien samt over gnr/bnr 2095/119 med samme grunneier. Det er regulert en gang- og sykkelvei mellom planlagt boligbygg i sør som vil kunne fungere som snarvei for gående og syklende til området.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren har ikke tatt inn nye boligområder nå ettersom det vil kreve en ny høring av planutkastet. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017, og det har allerede vært tre høringsrunder. Kommunedirektøren har derfor ikke vurdert områdets egnethet som boligområde. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p>

<p><i>Kjerringåsen AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-142 og -145</i></p>	<p>Gjelder Dalen gård, gnr/bnr 2014/14, like nord for Kjerringåsen Alpinsenter.</p> <p>Kjerringåsen AS ønsker at eiendommen innlemmes i alpinsenteret [<i>merknad fra kommunedirektøren: dvs. at arealformålet endres fra LNF til idrettsanlegg</i>]. Viser til at Kjerringåsen ikke har økonomiske formål. Formålet er å eie, utvikle og drifte alpinanlegget i Kjerringåsen, og legger til rette for idrettslige aktiviteter i anlegget og forestå produksjon av snø og annet ifm. dette.</p> <p>Eierskap og arbeidsinnsats er i vesentlig grad basert på ideelt arbeid for å fremme muligheten for idrettslige aktiviteter.</p> <p><u>Alpinsenterets behov</u></p> <p>Kjerringåsen trekker til seg et stort publikum fra Sarpsborg-distriktet men også sør til Gøteborg og nord til Jessheim. Det er et sterkt behov for parkeringsplasser i området. Det er også et sterkt behov for areal til oppføring av verksted og bygg for lagring av maskiner, snøkanoner og annet utstyr.</p> <p>Kjerringåsen AS kjøpte Dalen gård i 2021, for å sikre gode og forsvarlige tilkomstområder for publikum. Kjøpet har også åpnet for videreutvikling av området til flere bruksområder knyttet til vinter- og sommeraktiviteter. Det arbeides med en masterplan for området for å se på hvilke aktiviteter som vil være med å fremme ytterligere friluftslivet.</p> <p><u>Om eiendommen</u></p> <p>Eiendommen er på ca. 70 daa, og består av halvparten utmark/skog og halvparten innmark. Det har ikke vært tradisjonell gårdsdrift siden 1990-tallet. Siste aktivitet var på 1980-tallet med planting av juletrær. De står der fortsatt. Bygningsmassen består av våningshus, låve og verksted,</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren anbefaler ikke å gjøre endringer av arealformål som krever ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017, og det har allerede vært tre høringsrunder. Endring av arealformål i kommuneplanen må vurderes ved neste revidering.</p>
---	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>og er av svært dårlig standard. Kjerringsåsen AS mener eiendommen ikke er egnet til landbruksvirksomhet. Det har ikke vært mulig å få til drivverdig landbruksvirksomhet på gården, antakelig pga. størrelse og lokalisering. Ligger langt inne i dalen, området er forholdsvis kupert og ikke lett å dyrke. Kjerringåsen AS vurderer også at området er godt egnet som friluftsområde.</p> <p>En endring av arealplanen vil forenkle framtidige prosesser for å disponere området til friluftslivsinteresser uten dispensasjoner.</p>	

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Lia Borettslag</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-144</i></p>	<p>Styret i Lia borettslag er imot at felt BA-B.9 (Nationaltomta) skal avsettes til fremtidig bebyggelse og anlegg. Enhver blokkbebyggelse på sletta mellom borettslaget og barnehagen vil dominere og «skyggelegge» omgivelsene. De mener bebyggelsen vil ødelegge et godt bo- og lekemiljø, øke trafikken, samt redusere friområder i umiddelbar nærhet.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Bystyret har vedtatt forslag om endring til boligformål på Nationaltomta. Det vil være krav om å utarbeide en reguleringsplan før området kan bebygges. Forhold knyttet til arealutnyttelse, sol- og skyggeforhold, påvirkning for omkringliggende bebyggelse, trafikksituasjon og erstatningsarealer for friområdene utredes og vurderes i reguleringsplanen. Naboer får varsel ved oppstart av arbeid med reguleringsplanen, og får mulighet tå å komme med innspill.</p>
<p><i>Sarpsborg og Rakkestad lokallag av fortidsminneforeningen og Sarpsborg Historielag</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-147</i></p>	<p>Gjelder Østre batteri på Kurland (gnr/bnr 1/3318).</p> <p>Sarpsborg og Rakkestad lokallag av fortidsminneforeningen og Sarpsborg Historielag viser til at Østre batteri er en integrert og viktig del av Sarpsborg Befestninger, som for øvrig består av Vestre batteri, Greåker batteri, Isesjø batteri og Ravneberget fort (alle bygd på 1890- og 1910-tallet). Festningene er automatisk fredete. Er et viktig ledd av forsvarsanleggene mot Sverige, i opptrappingen mot 1905. Organisasjonene mener det var en forferdelig tjenesteforsømmelse på slutten av 1950-tallet da det ble gitt tillatelse til å bygge en enebolig midt inne på området for Østre batteri. De mener at vesentlige deler av batterier heldigvis ikke er ødelagt. De viser til at boligen ser ut til å være dårlig vedlikeholdt og ønskes nå revet. De mener dette er en gylden anledning til å rette opp i den gamle skaden og tilbakeføre batteriområdet nært opp til sin opprinnelige tilstand, og gjøre området til et friområde til glede for byens innbyggere. Lagene ønsker en attraktiv kulturminnepark med flott utsikt over byen.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Området inngår i et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljøet. Bestemmelsene sikrer at eiendommen ikke fortettes. Østre batteri er oppført i kulturminneplanen for Sarpsborg med lokal verdi. De øvrige forsvarsanleggene i Sarpsborg som ble bygd i tiden før unionsoppløsningen er vernet etter kulturminneloven. Vestre batteri er fredet og eid av Forsvarsbygg. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er aktuelt å endre arealformålet til friområde nå fordi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er en forutsetning da at kommunen eller en annen offentlig aktør kjøper deler av eller hele eiendommen, noe som ikke er avklart. 2. Endring til friområde har store konsekvenser for grunneier, og en slik endring må sendes på høring. Det åpnes ikke for en ny høring nå da revideringsarbeidet har pågått siden 2017 og det har vært tre høringsrunder allerede.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Sarpsborg bondelag</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-165</i></p>	<p>1. <i>Temakart friluftsliv</i> Sarpsborg bondelag viser til at de ikke er blitt involvert i prosessen rundt kartlegging av friluftsområder som ble gjennomført i 2017-2018. De mener kartleggingsgruppen var snevert sammensatt, og er sterkt uenige i hvordan arbeidet ble utført. Sarpsborg bondelag krever at all dyrket mark blitt tatt ut av temakart friluftsliv. Sarpsborg bondelag mener kartleggingen må gjennomføres på nytt med involvering av flere brukere, alle idrettslag, alle næringsorganisasjoner i landbruket/ skogbruket og grunneiere/grunneierlag. Det må legges til rette for friluftsliv i tettbebygde områder. De ber om at ved tett bebyggelse i byen og bynære områder skal friluftsområdene sikres.</p>	<p>1. <u>Tas til følge.</u> Temakart friluftsliv som var med i første høringsutkast, er fjernet av bystyret i sitt vedtak om utsendelse på tredje høring. Temakartet var grovt, med mange områder som består av innmark vist innenfor friluftslivsområder. Kommunedirektøren planlegger å gjennomføre en ny kartlegging som skal komme fram til mer detaljerte avgrensninger enn det siste kartet. Ved ny kartlegging vil det sikres involvering av brukere, idrettslag, organisasjoner (både i landbruket/skogbruket og ellers i kommunen), samt grunneiere og grunneierlag.</p>
	<p>2. <i>Nedbygging av dyrket mark</i> Sarpsborg bondelag er bekymret for stadig nedbygging av dyrket og dyrkbar jord i Sarpsborg. Sarpsborg bondelag krever derfor at områder som innebærer nedbygging av dyrket mark, jf. vedlegg 4 til planbeskrivelsen - slik planen fremstår nå, tas ut av arealplanen.</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> Dette er vurdert tidligere. Utbyggingsområder med dyrket mark og dyrkbar jord i første planutkast ble gjennomgått i arbeidet med tredje planutkast. Det er lagt vekt på hensynet til matproduksjon og matberedskap i planarbeidet. På noen steder har hensynet til næringsutvikling og boligbehov blitt tillagt større vekt enn matproduksjon. Det er krav om å vurdere i mulighet for flytting av matjord i reguleringsarbeidet.</p>
	<p>3. <i>Bestemmelse § 5.1.6 om fritidsboliger</i> Sarpsborg bondelag ønsker at det åpnes for bygging av fritidsboliger. Dette er en viktig tilleggsnæring til gårdsbruk i Sarpsborg. Det bør tilrettelegges for hyttetomter i arealplan. Hvis dette er for sent legges det inn at det skal kunne tillates fortetting i eksisterende hytteområder.</p>	<p>3. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 15 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Det åpnes ikke opp for ytterligere fritidsboliger gjennom denne revideringen.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>4. <i>Bestemmelse § 5.1.7 om idrettsanlegg</i> Travbanen på Rønneld må tas ut av planen. Travbanen vil bety nedbygging av dyrkbar jord med god kvalitet.</p>	<p>4. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 16 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Det er gjort avveininger mellom ulike hensyn og konkludert med at det er hensiktsmessig å tillate ny travbane på Rønneld. Det er krav om at området må detaljreguleres. Gjennom reguleringen skal det sikres at bygninger og anlegg plasseres slik at de i størst mulig grad unngår dyrkbar mark.</p>
	<p>5. <i>Bestemmelse § 5.3.2 om bebyggelse på landbrukseiendommer</i> Sarpsborg bondelag ønsker at begrensningen på 1000 m² fjernes. Det vises til at dagens husdyrbygg som bygges ofte er betydelig større, og at andre kommuner ikke har denne begrensningen.</p>	<p>5. <u>Allerede ivaretatt.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 17 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Begrensningen på driftsbygg er fjernet i tredje planutkast. Bestemmelsen som begrenset utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og utearealer til 1000 m² er videreført.</p>
	<p>6. <i>Bestemmelse § 5.3.2 om bebyggelse på landbrukseiendommer</i> Sarpsborg bondelag ønsker at bokstav d) endres fra 15 m til 20m da nye korntørkeanlegg ofte overstiger 15 meter.</p>	<p>6. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 18 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Kommunedirektøren vurderer at bygninger over 15 m vil kunne påvirke landskapet i for stor grad. I enkelte tilfeller kan det aksepteres, men dette må vurderes gjennom en dispensasjonsbehandling.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. <i>Bestemmelse § 5.3.2 om bebyggelse på landbrukseiendommer</i> Bondelaget er for at gårdstun i noen tilfeller kan flyttes. Dette gjelder hvis kommunale eller fylkeskommunale veier hindrer utvikling av tun eller innebærer fare for liv og helse. Herunder støy, lys eller barns lek. Det bør legges inn i arealplanen hvis det foreligger søknader pr i dag.</p>	<p>7. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 19 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Gjennom en dispensasjonsbehandling vurderer kommunen fordeler og ulemper ved tiltaket. Fare for liv og helse er blant temaene som er naturlige å ta med i vurderingene. Det er ikke behov for å gjøre endringer i kommuneplanens arealdel for å ivareta dette.</p>
	<p>8. <i>Boliger, kårboliger og arbeidsboliger</i> Sarpsborg bondelag ønsker en mer liberal holdning til bygging av kårbolig. De ønsker også muligheter for å bygge arbeidsboliger for de bøndene som har ansatte på gården.</p>	<p>8. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 20 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Bygging av kårbolig er i tråd med LNF-formålet dersom det skjer i forbindelse med generasjonsskifte, og det ikke er tvil om at kårboligen er nødvendig av hensyn til driften av gården.</p>
	<p>9. <i>Tilleggsnæringer i landbruket</i> Sarpsborg bondelag ber om at det legges til rette for tilleggsnæringer i arealplanen. Planen bør også legge til rette for turisme i forhold til utleie av hytter, rorbuer, fiskeplasser, camping og serveringssteder på gårdene.</p>	<p>9. <u>Tas delvis til følge.</u> Kommunedirektøren viser til vurdering gitt til Sarpsborg bondelag sitt innspill pkt. 25 datert 07.07.2023 (vedlegg 3 i høringsutkastet). Kommunen er positiv til å tilrettelegge for tilbud knyttet til turisme. Mindre tiltak som tilrettelegger for friluftsliv, er tillatt. Utover dette har ikke kommunen anledning til å åpne generelt for turisme i LNF-områder uten at tiltaket og lokaliseringen er beskrevet. Et konkret tiltak må vurderes gjennom byggesøknad med dispensasjonsbehandling.</p>

<p><i>Treindustrien</i></p> <p>PLAN-23/00060-173</p>	<p>1. Treindustrien viser til Naturavtalen vedtatt i desember 2022, ett år etter første høring av arealplanen. Viser også til at Sarpsborg er en stolt industrikommune. Gjennom Borregaard er den en av de viktigste kommunene for treforedlingsindustrien og den skog- og trebaserte verdikjeden. Sarpsborg er også en skogkommune, med ca. 82 000 m³ tømmer avvirket i 2023. Treindustrien er avhengig av tømmer som råstoff fra hele Østfold. Forutsigbar råvaretilgang har betydning for at næringen skal kunne skape verdier.</p> <p>Organisasjonen viser til mål i samfunnsplanen om å redusere klimagassutslipp, bedre utnytte arealene og satse mer på sirkulær økonomi. Mener det er uheldig at arealplanen åpner for omfattende nedbygging av skogsarealer. Avskoging bør unngås der det ikke er strengt nødvendig, spesielt når det gjelder høyproduktiv skog. Dette fører til varig tap av natur og økte klimagassutslipp, og øker presset på gjenværende skogareal. Der kommunen likevel åpner for dette bør kommunen prioritere arealer til aktivitet som gir høy verdiskaping og flest mulig arbeidsplasser. Videre bør kommunen vektlegge verdien av dagens industri og dens behov for forutsigbar tilgang på energi.</p> <p>Treindustrien mener kommunen i rollene som planmyndighet, byggeier og bestiller har et stort ansvar i arbeidet med å oppnå miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Bærekraftsmålene er gjensidig avhengige av hverandre og må vurderes samlet i arbeidet med kommuneplanen.</p> <p>Treindustrien har 7 innspill til arealplanen (der de første 4 er samme som innspillene fra treforedlingsindustrien). Se radene under.</p>	<p>1. <u>Tas til orientering.</u></p>
--	--	---------------------------------------

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	2. Skogbruksfaglig kompetanse må involveres når kommunen planlegger for å følge opp intensjonene i Naturavtalen. De mest effektive tiltakene er de som bygger på et bredt og solid kunnskapsgrunnlag og hvor ulike hensyn balanseres.	2. <u>Allerede ivaretatt.</u> Skogbrukskompetanse er involvert i arbeid med planer hvor det er relevant å trekke inn denne kompetansen.
	3. Avskoging til utbyggingsformål bør unngås der det ikke er strengt nødvendig, spesielt når det gjelder høyproduktiv skog. Dette fører til redusert råstofftilgang samt varig tap av natur, økte klimagassutslipp og øker presset på gjenværende skogareal.	3. <u>Delvis ivaretatt.</u> Nedbygging av skog har store negative konsekvenser. Det ble vurdert at det var behov for å tillate nedbygging av skog noen steder av hensyn til andre samfunnsinteresser (næring inkl. batterifabrikk, travbane, bolig).
	4. Det må sikres jordvern for å unngå at skog blir erstatningsarealer for tapte jordbruksarealer.	4. <u>Delvis ivaretatt.</u> Flere områder med dyrket mark som var avsatt til utbygging er tatt ut av planen, og få nye områder med dyrket mark er tatt inn som utbyggingsområder.
	5. Bruk kommunens rolle som planmyndighet, byggeier, veimyndighet og bestiller til å utnytte allerede bebygde arealer og bygg, dette for å unngå varig tap av natur og tap av ressurser i størst mulig grad.	5. <u>Tas til orientering.</u>
	6. Vurder å justere eksisterende reguleringsplaner for å legge til rette for påbygg og ombygging av eksisterende bygg og dermed spare arealer og ressurser.	6. <u>Er ivaretatt.</u> Sarpsborg kommune jobber kontinuerlig med planvask for å oppheve utdaterte reguleringsplaner. Dette inkluderer reguleringsplaner med lav arealeffektivitet.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	7. Byggeprosjekter i offentlig regi bør stille krav til PEFC- eller FSC-sertifisert trevirke. Slik sikrer man at byggematerialer hentes fra bærekraftig forvaltet skog.	7. <u>Tas til orientering.</u> Det er ikke per i dag et generelt krav om dette. Krav om bruk av PEFC- eller FSC-sertifisert trevirke i kommunale byggeprosjekter vurderes i hvert prosjekt. Kommunedirektøren har vurdert at dette ikke kan tas inn i arealplanen.
	8. Sett klare mål som gir tilstrekkelig boligbygging.	8. <u>Delvis ivarettatt.</u> Det er et mål at arealplanen skal legge til rette for tilstrekkelig boligutbygging for å nå mål om befolkningsvekst. Omfanget er vurdert ut ifra potensialet for fortetting og transformasjon, samtidig som det også legges ut nye utbyggingsområder i et omfang som sikrer mulighet for variasjon i boligtilbud og vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å sette et juridisk bindende tak for boligbyggingen i planperioden, da det er mange uforutsette forhold som kan virke inn på boligbehovet (hvis det er dette Treindustrien sikter til). Kommunedirektøren vurderer at det er viktigere å fortette og transformere «grå arealer», samt å sikre høy arealutnyttelse når man først bygger boliger.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Tune Senter AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-176</i></p>	<p>Gjelder beskrivelse av bydelssenter Grålum i planbeskrivelsen.</p> <p>Mener følgende tekst, som var del av planbeskrivelsen i første høringsutkast, ikke bør slettes: «I bydelssenter Grålum tillates det i tillegg noe mer kontor enn det som er i dag, men omfanget må styres. Dette fordi Grålum er et regionalt transportknutepunkt og lokalisering av slike virksomheter sikrer at de høye ambisjonene om klima- og miljøvennlig utvikling kan nås.»</p> <p>Mener dette er en viktig presisering for dem som skal videreutvikle Grålum til et attraktivt, miljøbevisst og nyskapende bydelssenter.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Det står i planbeskrivelsen at bydelssentrene kan utvikles med kontor, handel og tjenester. Omfang på Grålum skal avklares gjennom områdereguleringsplanen. Mål om videreutvikling av Grålum som et attraktivt næringsområde på en bærekraftig måte er allerede omtalt i avsnitt om områdereguleringsplan for Grålum i kapittel om samferdsel. Kommunedirektøren ønsker å holde planbeskrivelsen så kort som mulig, og har vurdert at det ikke er behov for denne tekstdelen.</p>

<p><i>Tuneveien 100 AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-181</i></p>	<p>BEIR AS har sendt innspill på vegne av Tuneveien 100 AS, grunneier for Tuneveien 90 A på Grålum.</p> <p>Eiendommen er avsatt til arealformålet friområde i arealplanen 2015-2026 og i utkast til arealplan 2024-2036.</p> <p>Det fremgår ikke av planbeskrivelsen i gjeldende eller i utkast til ny plan hvorfor eiendommen i sin tid ble lagt ut som friområde.</p> <p>Eiendom er bebygd med en enebolig. Stiller spørsmål ved om arealformålet friområde er lovlig, når eiendommen aldri kommer til å bli benyttet som friområde, og kommunen ikke har noen intensjon om å tilegne seg arealet for å etablere friområde. Mener området ikke er egnet som friområde (pga. støy og luftforurensing fra E6).</p> <p>Mener at arealformålet på nordlig del av eiendommen (ca. 700 m² mot E6) bør endres fra friområde til parkering. En parkeringsplass her vil forlenge den kommunale plassen som ligger sørøst for eiendommen. Det vil også fungere som buffer mellom E6 og resten av friområdet mot vest. Friområdet som er igjen vil fortsatt være stort (ca. 4,8 daa).</p> <p>Viser til virksomhetene i nærheten, og at parkeringsplasser er fulle. Mener det viser at det er behov for flere parkeringsplasser her.</p> <p>Mener parkeringsplassen vil kunne være et positivt bidrag til stedsutvikling og infrastruktur.</p> <p>Viser til mål om at biltrafikk og flateparkering skal reduseres på Grålum, men mener det fortsatt er en vei dit, og i mellomtida bør man sikre tilstrekkelig med parkering.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Eiendommen er regulert til park/fornminner i reguleringsplan vedtatt i 1980. Reguleringsplanen åpner ikke for utbygging på eiendommen. Bolighuset er tegnet på reguleringsplankartet, noe som tolkes som en gjengivelse av dagens situasjon da reguleringsplanen ble vedtatt. Reguleringsplanen åpner ikke for flere byggetiltak på eiendommen, men bolighuset kan brukes videre. Park/fornminner er ikke et arealformål etter plan- og bygningsloven av 2008. Friområde/grønnstruktur er arealformålet som kan brukes i kommuneplanen som vurderes å være nærmest arealformålet i reguleringsplanen. Virkningen for eiendommen skjedde da reguleringsplanen ble vedtatt i 1980. Ifølge matrikkelen ervervet nåværende grunneier eiendommen i 2017. Det er ikke gjort endringer i etterkant som har endret eiendommens status.</p> <p>Intensjonen med bydelssenterutviklingen på Grålum er blant annet en høyere utnyttelse av bydelssenteret og endring av reisevaner mot mindre bilbruk. Å fjerne flate parkeringsplasser er vurdert å være et viktig virkemiddel. Å åpne for mer parkering er vurdert å være i strid med intensjonen med utvikling av bydelssenteret.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Viser til mål om attraktivt, regionalt næringsområde. Parkering er viktig for å tiltrekke seg nye virksomheter.</p> <p>Mener lokalisering i utkanten av Grålum vil gjøre at trafikken ikke vil belaste veisystemet på Grålum.</p> <p>Parkeringsplassen vil heller ikke legge begrensninger for den planlagte utviklingen av Grålum bydelssenter.</p> <p>Viser også til at planlagt gang- og sykkelvei langs Tuneveien vil kunne ta en del av den kommunale parkeringsplassen.</p> <p>Det ligger flere automatisk fredete kulturminner i områder. Flere ble fjernet da E6 ble bygd.</p> <p>Har hatt kontakt med Østfold fylkeskommune, og fått tilbakemelding om at de ikke er negative til det foreslåtte arealformålet. Så fremt det skjer på den delen av Tuneveien 90A som allerede er bebygd.</p> <p>Ber kommunen også vurdere om endringen kan gjøres gjennom planbestemmelser som kan avbøte eventuelle utfordrende forhold eller hensyn.</p>	

<p><i>Isnesveien 35 AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-183</i></p>	<p>BEIR AS har sendt innspill på vegne av Isnesveien 35 AS, som eier eiendommen med Isnesveien 35 og 37.</p> <p>Eiendommen er del av framtidig næringsområde ved Østfold sykehus Kalnes i både arealplanen 2015-2026 og i første utkast til ny arealplan sendt på høring i 2020. Ved tredje høring er eiendommen imidlertid tatt ut av området, og endret til LNF.</p> <p>Mener det er viktig at eiendommen innlemmes igjen i det framtidige næringsområdet.</p> <p>Eier har investert store summer i arkitektbistand for å se på muligheter for utvikling av eiendommen.</p> <p>Er uheldig når en slik endring skjer så seint i arealplanprosessen.</p> <p>Viktig å ivareta hensynet til forutberegnelighet og behov for en langsiktig og stabil tenkning for utvikling av området.</p> <p>Eiendommen består av to boliger, hvor den ene er svært forfallen og ikke egnet til å bli benyttet som bolig. Den andre leies ut i påvente av utvikling av eiendommen. Eiendommen er relativt stor (ca. 6 700 m²) og flat.</p> <p>Mener eiendommen er svært godt egnet som del av et næringsområde. Framstår som inngangsporten til det nye næringsområdet.</p> <p>Mener den reviderte avgrensningen er uhensiktsmessig. Eiendommen blir nærmest omkranset av det framtidige næringsområdet. Dette vil innebære at man må ivareta forhold til boligene, noe som vil begrense mulighetene for høy utnyttelse av næringsområdet.</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Etter dialog med Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune for å løse innsigelsene til dette området, er boligeiendommene innlemmet tilbake innenfor avgrensningen for det framtidige næringsområdet. Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting. Det er krav om regulering av hele området under ett.</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Viser også til flere negative forhold ved den foreslåtte avgrensningen i nord (drikkevannskilde, dyrkbar jord og produktiv skog, rekreasjon og friluftsliv), som allerede ble påpekt av kommunedirektøren i saksframlegget om tredje høring.</p> <p>Eierne kjøpte eiendommen i 2018, men intensjon om utvikling i samsvar med føringer i arealplan 2015-2026.</p> <p>Mener det bør være et krav om planlegging under ett av hele det framtidige næringsområdet, for å hindre en stykkevis utvikling og sikre en overordnet, hehetlig plan.</p>	

T. Kolstad Eiendom AS
PLAN-23/00060-194

Gjelder eiendommer med gnr/bnr. 2075/90, 2075/104, 2077/1, 2077/193, 2077/428 og 2077/429 i Greåkerdalen. Se kart under.

Eiendommene er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.

Viser til tidligere innspill, som ikke ble tatt til følge.

T. Kolstad eiendom viser til at de har brukt store ressurser på å utvikle tomtene til bolig. Når arealformålet endres til LNF kan ikke boligprosjektet gjennomføres, og tomtene mister all sin verdi.

Melder at Sarpsborg boligutvikling AS (grunneier) vil kreve erstatning for tap hvis arealplanen vedtas med denne arealendringen. Ny arealplan medfører at eiendommen ikke lenger anses skikket til å bebygges på en regningssvarende måte. Det er i juridisk teori lagt til grunn at vilkåret for erstatning åpenbart er oppfylt dersom en ubebyggt eiendom innenfor et byggeområde i sin helhet blir regulert til andre formål enn bebyggelse.

Viser til uttalelse fra regjeringen angående erstatning for tap ved reguleringsplan datert 15.06.2023

[§ 15-3 Spørsmål om erstatning for tap ved reguleringsplan - pbl. § 15-3 første ledd - regjeringen.no](#)

Tillegg fra kommunedirektøren:

Eiendommene hvor Sarpsborg boligutvikling AS er hjemmelshaver er innenfor rød linje på kartene under. Kartene viser arealformålene i arealplan 2015-2026 til venstre (gul er bolig) og i utkast til arealplan 2024-2036 til høyre (trede høring).

Tas ikke til følge.

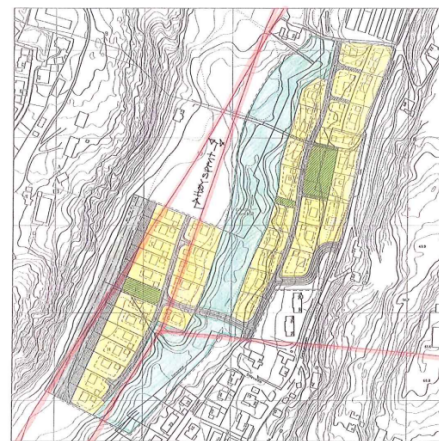
Eiendommen omfatter til sammen ca. 38 daa fulldyrka jord og ca. 14 daa dyrkbar jord.

Arealformålet ble endret til LNF av hensyn til jordvern.

Ved et erstatningskrav må det gjøres en konkret vurdering i den enkelte sak. Det klare utgangspunkt er at kommunen har full anledning til å endre arealformål uten at det medfører erstatningsrett for grunneiere.


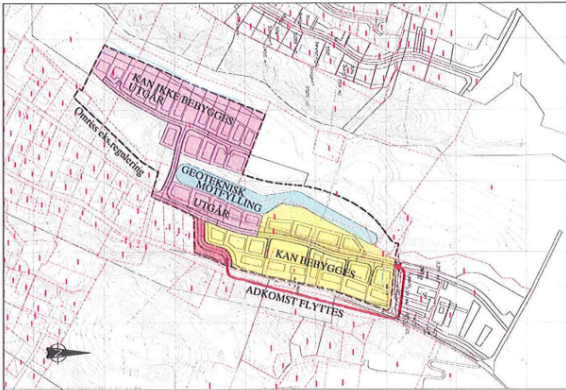
Historikk

Eiendommen var omfattet av reguleringsplanen for Greåkerdalen-Mallin vedtatt i 2000. Planen hadde et krav om geoteknisk undersøkelse. Under er plankartet vedtatt i 2000, gjengitt i planbeskrivelsen i reguleringsplanen fra 2007:



Gjeldende regulering : plankart. Eks høyspentledninger er vist i rødt

Seinere ble det gjort geotekniske undersøkelser, og med bakgrunn i disse ble det utarbeidet en ny reguleringsplan,

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		<p data-bbox="1238 363 1973 528"><i>som ble vedtatt i 2007. I den nye reguleringsplanen ble det vurdert at delen av bebyggelsen i vest måtte utgå på grunn av dårlige grunnforhold (leire). Se under illustrasjon fra planbeskrivelsen til reguleringsplanen, side 16.</i></p>  <p data-bbox="1261 983 1420 1002"><i>Premisser for endret plan</i></p> <p data-bbox="1238 1046 1928 1114"><i>I delen mot øst som ble regulert til boligformål legger reguleringsplanen opp til ca. 54 leiligheter.</i></p> <p data-bbox="1238 1150 1951 1217"><i>Kartet under viser området som er regulert i reguleringsplan for Greåkerdalen-Mallin vedtatt i 2007.</i></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		

<p><i>Barlindhaug eiendom AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-190</i></p>	<p>Gjelder Surfellingen 2 (gnr/bnr 1050/210). Barlindhaug eiendom har avtale om utvikling med grunneier Rønning Eiendom AS.</p> <p>Ber om at arealformålet endres til bolig/næring/tjenesteyting/handel (evt. kontor), og at området avsettes til vesentlig fortetting.</p> <p>Eiendommen ligger innenfor avgrensningen for bydelssenteret. I bestemmelse § 4.28 bydelssentre bokstav a står det at «Bydelssentrene skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner».</p> <p>Mener endringen som er gjort i tredje utkast ikke bygger opp under intensjonen om bydelssenterutvikling.</p> <p>Mener dagens bebyggelse ikke bidrar med funksjoner og tjenester som nærmiljøet kan dra nytte av.</p> <p>Ønsker å kombinere bolig/næring, og mener dette er i tråd med kommunens ønskede utvikling av området.</p> <p>Eiendommen ligger sentralt i bydelssenteret, har god kollektivdekning, tilgang på tjenester og funksjoner i nærområdet. Mener det vil være positivt for området og bakenforliggende småhusbebyggelse med et kombinert bolig/næring-prosjekt, som overgang fra næringsområdet til bakenforliggende nabolag.</p> <p>Mener det ikke må pålegges felles regulering med naboeiendommer. Viktig at en planprosess ikke blir for</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Store deler av eiendommen er utsatt for støy fra trafikk på de kommunale samleveiene Raveien og Surfellingen. Kommunedirektøren er enig i at det er gode solforhold på eiendommen. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at transformasjon til boliger forutsetter at Surfellingen 2 reguleres sammen med eiendommen med XL Bygg. Dette fordi det ville gjøre det mulig å legge bygg i utkanten av området som støyskjermer, og fortsatt ha plass i midten for store, solfylte og stille utearealer. Det er krav om at minst 50 % av utearealene skal være på bakken. Det er vurdert at det er lite realistisk å utvikle hele området under ett i nær fremtid.</p> <p>Kommunedirektøren mener det ikke er mulig å få til gode, solfylte og stille utearealer på bakken dersom kun eiendommen med Surfellingen 2 reguleres. Kommunedirektøren er enig i at det er behov for leiligheter i området, da det per i dag stort sett er eneboliger, flermannsboliger og rekkehus i nærheten. Det er imidlertid flere store prosjekter under regulering som kommer til å gi leiligheter ikke langt unna: Tidligere Østfoldmeieri, Markveien vest ved Iseveien senter, Kalabane.</p> <p>Arealformålene forretning-tjenesteyting-næringsbebyggelse i tredje høringsutkast er videreført i planen.</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>omfattende. Viser til at det er et godt etablert veisystem med gang- og sykkelvei og god kollektivdekning.</p> <p>Mener også eiendommen må endres tilbake til vesentlig fortetting, for å bygge opp under ønsket bydelssenterutvikling og for at en transformasjon skal være realiserbar.</p> <p>Mener prosjektet med næring i første etasje og boliger over vil tilføre Borgen en ny boligtype. Dette vil gi et variert boligtilbud til mennesker som har spesielt behov for gangavstand/nærhet til dagligdagse gjøremål. Vil være et tilbud for dem som ikke lenger ønsker å bo i enebolig. Viser til kommunedelplan for helse og omsorg 2017-2028 og at flere skal bo lengre hjemme. Lettstelte leiligheter i nrområdet kan bidra til dette. Ønsker å rette boligprosjektet mot eldre.</p>	

<p><i>Skolt utvikling AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-199</i></p>	<p>Viser til bestemmelse § 5.1.5 bokstav e om kontor: «Det tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til kontorformål innenfor følgende regulerte områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kløvningsten næringspark, planid. 27022 • Del av Kampenesmyra, planid. 26019 • Bjørnstad næringspark, planid. 21058 • Del av nordre Bjørnstad, planid. 21046 • M.fl.» <p>Bestemmelsen kan få store konsekvenser for Skolt utvikling AS sine eiendommer.</p> <p>Mener bestemmelsen er svært upresis. Det ble uttalt i møte med kommunen at meningen var å stoppe rene kontorbygg, men dette er ikke tydelig skrevet. Vil medføre at saksbehandlingen av en byggesak vil kunne være fullstendig uforutsigbar. Bestemmelsen vil vanskeliggjøre utviklingen av området, og kommunen risikerer å miste etableringer av virksomheter som vil velge nabokommuner i stedet.</p> <p>Mange bedrifter som ønsker å etablere seg mellom Kalnes og Grålum har behov for en betydelig andel kontorplasser i kombinasjon med bl.a. lager, verksted og laboratorier. En for snever angivelse av kontorandelen kan medføre at slike bedrifter etablerer seg utenfor kommunen. At bedrifter må dele mellom to lokasjoner (kontor på den ene siden, lager/verksted på den andre) vil føre til unødig transport.</p> <p>Har forståelse for at bedrifter med kun behov for kontorarbeidsplasser bør etablere seg i sentrum eller bydelsentrene, eksempelvis Grålum.</p> <p>Mener bestemmelsen bør omformuleres slik at det presiseres at det kun er rene kontorbygg som ikke skal</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Bestemmelsen er fjernet. Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte 11.12.2023 en tolkningsuttalelse som omhandler detaljeringsgrad i kommuneplanen. KDD mener at det ikke er anledning til å presisere nærmere i kommuneplanen med juridisk bindende bestemmelser hvor det skal være tillatt eller ikke tillatt med kontor. Kontor er et underformål til næringsbebyggelse som kan benyttes på reguleringsplannivå. I kommuneplanen kan man kun avsette et område til næringsbebyggelse, noe som omfatter kontor, industri, lager, mm. Det kan i kommuneplanen gis retningslinjer om lokalisering av kontorvirksomheter, men disse får kun en juridisk virkning gjennom regulering. Kommunedirektøren legger til grunn departementets tolkning, og bestemmelsen er fjernet.</p>
--	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	tillates, og at formålet på bebyggelsen må kunne tilpasses virksomhetens behov.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Vital Bygg AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-201</i></p>	<p>Gjelder del av eiendom med gnr/bnr 1042/1/0 på Klavestadhaugen ved Nedre Langgate.</p> <p>Viser til tidligere innspill fra oppstart av planarbeidet i 2017 og fra første høring i 2021. I første utkast til ny arealplan var del av innspill tatt til følge (1 tomt). I siste utkast var denne tomte tatt ut igjen.</p> <p>Mener den ene tomte (som var inne i første planutkast) faller naturlig inn i den omkringliggende bebyggelsen. Vil bli en fin tomt på ca. 900 m², romslig, vestvendt, solrik og med god utsikt. Området er populært, har etablert infrastruktur og er i tråd med intensjon om fortetting. Hensyn til kulturminnet vil også bli ivaretatt. Består av produktiv skog. Mener at tomtas bredde og størrelse minsker risiko for mulig konflikt mellom landbruk og beboere. Mener buffersone mot landbruk er ivaretatt.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren vurderte etter første høring, i samsvar med uttalelse fra Østfold fylkeskommune, at området har en viktig funksjon som buffersone mellom landbruksområdene og boligbebyggelse, og LNF-formålet er videreført. Innspillet inneholder ikke nye opplysninger som endrer denne vurderingen.</p>

<p><i>Wallentin AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-205</i></p>	<p>Gjelder eiendom 2047/9 på Grålum (Gamle Kongevei 21). Uttalelsen er skrevet av Joachim Wallentin ved Wallentin AS, på vegne av Linda J. Reiersen som har eierrettigheter på eiendommen.</p> <p>Delen av eiendommen hvor treningssenteret/tidligere trampolineparken ligger, er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i arealplan 2015-2026. Vestlig del er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). I tredje høringsutkast til ny arealplan er eiendommen i sin helhet avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg. Bestemmelser åpner kun for plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg, eller bolig, men da forutsatt at man regulerer hele eiendommen til bolig (dvs. også delen hvor treningssenteret ligger i dag).</p> <p>Ønsker at eiendommen avsettes til næringsareal for kontor eller tilsvarende. Alternativt til bolig, men uten krav om at eksisterende næringsbygg rives.</p> <p>Eier har lagt ut store summer i både erverv og utvikling. Mener det er svært uforutsigbart å endre arealformålet. Mener kommunen ikke har gitt signaler underveis. Viser til tilsendt søknad for kontorbygg, og at det kom fram da at søknaden var i strid med utkast til ny arealplan. Mener kommunen oppfordret til å trekke søknaden, og det ble signalisert at kommunen ville nedlegge et bygge- og deleforbud hvis ikke. Eier forbereder et erstatningskrav for påløpte kostnader.</p> <p>Kan ikke se at det vil være mulig å bruke eiendommen til «plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg»: Ikke plass til en idrettshall med standardiserte mål, ikke heller til nødvendig parkering. Mener boliger faller på sin egen urimelighet når det nye næringsbygget må rives, da dette</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren mener det er i strid med nasjonale og regionale føringer å åpne for kontorbygg på denne eiendommen. Kommunedirektøren mener det er mer hensiktsmessig å samle tyngden av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheten til kjernen i bydelssenteret. Dette området er ikke en del av kjernen i bydelssenteret. Det er et stort fortettingspotensial for arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter på de mest sentrale delene av bydelssenteret.</p> <p>Det kom en høringsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 11.12.2023 om detaljering av næringsformål i kommuneplanen. Oppsummert er det ikke anledning til å gi juridisk bindende bestemmelser på kommuneplannivå om hvorvidt kontor skal tillates eller ikke på en eiendom. Kommunedirektøren vurderer at det å begrense tjenesteyting til kun «plasskrevende» tjenesteyting, heller ikke er mulig gjennom bestemmelser i kommuneplanen. Det er fjernet fra den juridisk bindende bestemmelsen at det kun tillates plasskrevende tjenesteyting. Hensikten med å kun tillate plasskrevende tjenesteyting eller idrettsanlegg var å videreføre dagens bruk. Virksomheter som treningssenter, padelsenter, trampolinepark er plasskrevende, og er i tråd med arealformålene tjenesteyting eller idrettsanlegg. Hensikten var i tillegg å ikke tillate konsulentvirksomhet eller lignende, som også er i tråd med arealformålet tjenesteyting, men kan sammenlignes med kontor. Pbl tillater ikke at man styrer så detaljert gjennom kommuneplanen.</p>
--	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>ikke er fornuftig, samfunnsøkonomisk eller miljøvennlig å rive det forholdsvis nye bygget.</p> <p>Mener utbygging med kontorer eller tilsvarende vil være i tråd med den opprinnelige reguleringen, og vil tilføre området en bebyggelse istedenfor at det blir liggende brakk med villnis og uønsket vegetasjon.</p> <p>Kan alternativt være positive til boliger, dersom eksisterende næringsbygg ikke må rives.</p>	<p>Hensikten med å åpne for bolig var å åpne for en mulig transformasjon på sikt. Kommunedirektøren mener det vil være for utfordrende å få til et boligprosjekt med gode bokvaliteter med treningssenterbygget tett på, når området ikke har blitt planlagt for å legge til rette for kombinasjonen med bolig. Kommunedirektøren ser også at riving av bygget har negative konsekvenser på miljø og klima. Kommunedirektøren vurderer at det er mest hensiktsmessig å fjerne muligheten for å transformere eiendommen til boligformål. Hele eiendommen er derfor avsatt til tjenesteyting/idrettsanlegg, med framtidig formål på venstre del og nåværende formål på østre del. Området inngår i områderereguleringsplan for Grålum. Dersom det gjennom mer detaljerte vurderinger i områdereguleringsarbeidet vurderes at området egner seg for boligutbygging, kan endringen gjøres i områdereguleringsplanen.</p> <p>Følgende endringer er utført:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arealformålet er endret til kombinert formål (privat og offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg). Dette formålet gjelder for hele eiendommen, noe som gir utvidelsesmuligheter til eksisterende virksomhet. • Det er fjernet fra bestemmelsene at det må være «plasskrevende» tjenesteyting, og at bolig tillates. • Krav om felles planlegging H810 er fjernet, da det var knyttet til regulering av boligformål.

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Østfold Bonde- og Småbrukarlag</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-204</i></p>	<p>1. Østfold Bonde- og Småbrukarlag mener det er svært kritikkverdig at planen åpner opp for utbygging på 219 daa dyrka jord og 949 daa dyrkbar jord. De mener at all nedbygging av dyrket og dyrkbar jord må tas ut.</p>	<p><u>1. Tas ikke til følge.</u> Dette er vurdert tidligere. Utbyggingsområder med dyrket mark og dyrkbar jord i første planutkast ble gjennomgått i arbeidet med tredje planutkast. Det er lagt vekt på hensynet til matproduksjon og matberedskap i planarbeidet. På noen steder har hensynet til næringsutvikling og boligbehov blitt tillagt større vekt enn matproduksjon. Det er krav om å vurdere mulighet for flytting av matjord i reguleringsarbeidet.</p>
	<p>2. Østfold Bonde- og Småbrukarlag mener framtidig næringsområde Kalnes helsepark må reduseres betraktelig for å spare dyrkbar jord. De foreslår å endre første setning i bestemmelse § 5.1.8 for å innskrenke hvilke næringer som tillates innen BA.N-2 Kalnes: <i>«Innenfor område BA.N-2 Kalnes tillates kun sykehusrelatert næring/tjenesteyting.»</i></p>	<p><u>2. Tas ikke til følge.</u> Avgrensningen av området er avklart i dialog med Statsforvalteren og fylkeskommunen, etter at de fremmet innsigelse. Revidert avgrensning berører noe mindre dyrkbar jord og innebærer en buffer mot jordbruksarealene i nord. Bestemmelsene for området er avklart gjennom mekling med Statsforvalteren og fylkeskommunen. Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å åpne for helserelaterte næringer, for å tilrettelegge for næringsutvikling og innovasjon som bygger opp under kompetansemiljøene på sykehuset.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>3. Østfold Bonde- og Småbrukarlag foreslår at følgende bestemmelse legges inn i planen:</p> <p><i>«§ x.x Arealnøytralitet Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur. Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluft- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer».</i></p>	<p>3. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren vurderer at det er for seint å legge inn prinsippet om arealnøytralitet i planen nå. Dette er et grunnleggende prinsipp med store konsekvenser for den framtidige arealbruken, som bør vurderes og drøftes godt før den eventuelt legges inn, samt at det vil kreve ny høring av arealplanen. Kommunedirektøren vurderer at det vil være hensiktsmessig å drøfte dette ved utarbeidelsen av arealstrategien som kommer til å inngå i samfunnsplanen når den revideres. Sarpsborg kommune er med i et pilotprosjekt om arealregnskap i regi av Viken fylkeskommune. Dette vil kunne gi et viktig grunnlag i arbeidet med vurdering av arealnøytralitet.</p>
	<p>4. Østfold Bonde- og Småbrukarlag foreslår at følgende bestemmelse legges inn i planen for å ivareta natur med komplekse økosystemer:</p> <p><i>«§ XX.X Økologisk kompensasjon Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § x.x Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter».</i></p>	<p>4. <u>Tas ikke til følge.</u> Retningslinjene under bestemmelse § 4.21 viser til at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet, § 9 i naturmangfoldloven, er allerede omtalt i bestemmelsen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold ved regulering. Det må ved regulering vurderes om det er behov for kartlegginger. Om det finnes verdifull natur som skal bevares, må det vurderes om det er behov for avbøtende tiltak.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>5. Østfold Bonde- og Småbrukarlag foreslår at følgende bestemmelse legges inn i planen for å styrke jordvernet: <i>§ 4.10 Matjord, nydyrking eller flytting av jord. Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Der hvor det i dag er dyrket mark som tillates nedbygget skal jordsmonnet flyttes og erstattes med det dobbelte arealet på impediment/fjellgrunn. Dette for å sikre at produksjonsvolumet opprettholdes. Når det gjelder dyrkbar mark skal også dette jordsmonnet flyttes til impediment/fjellgrunn for å ta vare på det som skal være vår matjord reserve i framtida. Utføres etter gjeldene faglige råd fra NIBIO. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.»</i></p>	<p><u>5.Tas ikke til følge.</u> Det foreligger ikke en mal for matjordplan ennå. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å sette et krav om en matjordplan i arealplanen før det er tydelig hva kommunen skal kreve i en slik plan, og når kravet bør slå inn (hvor mange daa dyrket mark eller dyrkbar jord).</p>
<p>Læringsverkstedet AS HENV-23/02062-10</p>	<p>Uttalelsen gjelder nytt utbyggingsområde på Opstad/Nedre Vetaberget. Er skrevet av Merete Pedersen, styrer for Læringsverkstedet AS.</p> <p>Læringsverkstedet AS er sterkt imot utbyggingsområdet. Det er ikke mange grøntområder i nærmiljøet til Tyrihans barnehage. Opstadfjellet blir brukt flere ganger i uken av barnehagen. Dette er den siste plassen barnehagen har å gå tur til. Ber om at dette ikke tas fra barnehagen.</p>	<p><u>Tas til følge.</u> Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til utbyggingsområdet. Innsigelsene er tatt til følge, og området er endret tilbake til grønnstruktur.</p>

<p><i>FAU i Sarpsborgmarka barnehage</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-230</i></p>	<p>Gjelder utbyggingsområde som omfatter Nationaltomta.</p> <p>Ser på planlagt utbygging med bekymring. Setter spørsmåltegn omkring manglende involvering av barnehagens ledelse, ansatte og foreldre, i forkant av at dette har blitt besluttet i bystyret.</p> <p>FAU Sarpsborgmarka barnehage har flere spørsmål/kommentarer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvordan blir barnehagen påvirket av bygningsstøy i byggeperioden? Hvordan sikres barnas barnehagemiljø og de ansattes arbeidsmiljø? 2. Lys- og solforhold, særlig for «Kurlandbygget». Store boligblokker nær bygger vil påvirke lys- og solforholdene for de som oppholder seg på lekeplasser og i bygget. Viser til lovkrav som gjelder for barnehagedrift. 3. Viser til at det skal ligge en klausul i prosjektet om at barnehagen skal få benytte seg av den planlagte lekeplassen i prosjektet. Hvordan skal dette kommuniseres ut til de fremtidige kjøperne, og hva står i den klausulen? 4. Trafikkutfordringer og miljøforurensninger. Det er mye trafikk i dag i Per Gyntveien, og hvordan skal barnas sikkerhet ivaretas med tanke på økt biltrafikk og anleggstrafikk? 5. Barnehagen bruker Sarpsborgmarka daglig. Tilkomsten går over Nasjonalsletta. Viktig med en trygg og sikker tilkomst til Sarpsborgmarka. 6. Parkering for foreldre. Det er 96 barn som leveres mellom kl. 06.45 og 09.30 og likeledes hentes mellom 14.30-17.00. Barnehagens parkeringsplass må fortsatt være tilgjengelig for oss foreldre. 	<p><u>Tas til orientering.</u></p> <p>Om prosess og involvering: Det er et utkast til kommuneplan som ble sendt på høring. Beslutningen om å avsette arealene til boligutbygging i kommuneplanen tas når planen vedtas av bystyret. Videre må det utarbeides en reguleringsplan, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen. Naboer (inkl. barnehagen i dette tilfellet) får varsel ved oppstart av arbeid med reguleringsplanen, og får mulighet til å komme med innspill. Utkast til reguleringsplan behandles av planutvalget, som tar stilling til om det skal sendes på høring. Naboer får da en ny mulighet til å komme med merknader. Innspill og merknader gjennomgås og det vurderes endringer i reguleringsplanen før den sendes til politisk behandling igjen for vedtak.</p> <p>I kommuneplanarbeidet er barnetråkkregistreringer gjennomført i 2012 brukt i konsekvensutredningen for å vise hvilke områder som er brukt av barn til lek. Konsekvensutredningen er tydelig på at dette området er brukt av barn til lek.</p> <p>Plan- og bygningsloven krever at kommunen tilrettelegger spesielt for medvirkning av barn og unge. Når området er brukt av barn og unge til lek, er det jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, krav om at det tilrettelegges for barn og unges medvirkning. I arbeidet med reguleringsplanen mener kommunedirektøren det må legges opp til en medvirkningsform tilpasset barn. Det bør være et eget opplegg for å tilrettelegge for medvirkning av barnehagen og barn i nærområdet.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. Inn- og utkjøring til byggeplassen og parkering for beboere, både under prosessen og etter ferdigstillelse, må være i øvre del av nasjonalomtå.</p> <p>8. Fare for at søknader til barnehage kan gå kraftig ned som vil kunne ha negative konsekvenser for barnehagetilbudet på lang sikt. Hvem tar konsekvensen av dette?</p>	<p>Pkt. 1-7: Beskyttelse av omgivelsene i anleggsperioden, lys- og solforhold etter utbygging, sikring av den nye lekeplassen for allmennheten, trafiksikkerhet, miljø, trygg ferdsel fram til marka, samt parkering er temaer som må belyses og avklares gjennom reguleringsprosessen.</p> <p>Pkt. 8: Det er ikke noe som tilsier at arealplanen vil gi negative konsekvenser for barnehagetilbudet i området. Det legges opp til flere boenheter i nedslagsfeltet for barnehagen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>TFB – Treforedlingsindustrien</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-231</i></p>	<p>1. Treforedlingsindustriens bransjeforening representerer 13 bedrifter i Norge, bl.a. Borregaard. Alle lager produkter basert på fornybare råstoffer fra lokale eller regionale kilder. Er en del av klimaløsningen. Produktene kan som regel resirkuleres eller erstatte petrokjemiske produkter, og er viktige bidragsytere i et lavutslippssamfunn og det grønne skiftet. Bedriftene er avhengige av tømmer som råstoff. Forutsigbar råvaretilgang er viktig for å skape verdier og planlegge for videre utvikling. Sarpsborg er en viktig kommune, både pga. treforedlingsindustrien i kommunen og som skogkommune. Ca. 82 000 m³ avvirket tømmer i 2023. Treforedlingsindustrien støtter Naturavtalen og FNs bærekraftsmål. Kjøper miljøsertifisert trevirke.</p> <p>Se fem innspill til arealplanen i radene under (gjengis i sin helhet).</p>	<p>1. <u>Tas til orientering.</u></p>
	<p>2. Skogbruksfaglig kompetanse må involveres når kommunen planlegger for å følge opp intensjonene i Naturavtalen. De mest effektive tiltakene er de som bygger på et bredt og solid kunnskapsgrunnlag og hvor ulike hensyn balanseres.</p>	<p>2. <u>Allerede ivaretatt.</u> Skogbrukskompetanse er involvert i arbeid med planer hvor det er relevant å trekke inn denne kompetansen.</p>
	<p>3. Avskoging til utbyggingsformål bør unngås der det ikke er strengt nødvendig, spesielt når det gjelder høyproduktiv skog. Dette fører til redusert råstofftilgang samt varig tap av natur, økte klimagassutslipp og øker presset på gjenværende skogareal.</p>	<p>3. <u>Delvis ivaretatt.</u> Nedbygging av skog har store negative konsekvenser. Det er vurdert at det var behov for å tillate nedbygging av skog noen steder av hensyn til andre samfunnsinteresser (næring inkl. batterifabrikk, travbane, bolig).</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	4. Det må sikres jordvern for å unngå at skog blir erstatningsarealer for tapte jordbruksarealer.	4. <u>Delvis ivaretatt.</u> Flere områder med dyrket mark som var avsatt til utbygging er tatt ut av planen, og få nye områder med dyrket mark er tatt inn som utbyggingsområder.
	5. Bruk kommunens rolle som planmyndighet, byggeier, veimyndighet og bestiller til å utnytte allerede bebygde arealer og bygg, dette for å unngå varig tap av natur og tap av ressurser i størst mulig grad.	5. <u>Tas til orientering.</u>
	6. Vektlegg verdien av dagens industri og dens behov for forutsigbar tilgang på energi.	6. <u>Tas til følge.</u> Sarpsborg kommune har startet et arbeid med en energiutredning nettopp for å sikre kunnskap om kommunens energibehov på kort og lang sikt. Arbeidet forventes ferdigstilt innen utgangen av 2024
<i>Naturvernforbundet i Sarpsborg (NiS)</i> <i>PLAN-23/00060-216</i>	1. Kalnesskogen er tilbakeført til LNF. NiS mener dette er bra. Mener det samme bør skje med åsen bak Elektrolux. Hele området rundt Tunevannet tåler ikke flere inngrep.	1. <u>Tas til følge.</u> Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til det nye utbyggingsområdet på Parkåsen, nord for KPS. Innsigelsene er tatt til følge.
	2. Batterifabrikk/datasenter. Avgrensningen av området avklares i en områderegulering. NiS mener at infrastrukturen må være på plass først. Viser til fare for avrenning av kjemikalier til Glomma og lokalisering oppstrøms vannverket.	2. <u>Tas ikke til følge.</u> Behov for infrastrukturtiltak og sikkerhet mot forurensning må belyses og drøftes i reguleringsarbeidet.
	3. Støy er en folkehelseutfordring. NiS spør om det tas hensyn til dette og viser til vindindustrien.	3. <u>Tas til orientering.</u> Vindkraftanlegg er ikke drøftet i arealplanen. Planinitiativer om vindkraftanlegg behandles av formannskapet og bystyret. Behandling av planinitiativer om vindkraftanlegg er midlertidig satt på vent, i påvente av utredning om energibehov i Sarpsborg framover. Ved behandling av disse områdereguleringene vil støy være et viktig tema.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	4. Etter innsigelser er utbyggingsområder Guslundåsen øst, Delås søndre/Navestad og Arvelia/Opstad tatt ut. NiS mener dette er bra.	4. <u>Tas til orientering.</u>
	5. Båndleggingssoner for InterCity-traséer og for mulige hensettingsplasser for tog er fjernet fra plankartet. NiS mener dette er veldig lite framtidsrettet.	5. <u>Tas til orientering.</u> Båndleggingssoner er etter plan- og bygningsloven midlertidige. De har kun virkning i fire år. InterCity mellom Fredrikstad og Sarpsborg er ikke inne i gjeldende Nasjonal transportplan, 2025-2036. Kommunedirektøren mener det er urimelig å legge en båndlegging på mange eiendommer i fire år uten at det pågår noen planleggingsaktivitet.
	6. Viser til at ca. 500 daa. dyrket mark og ca. 1230 dyrkbar jord inngår i utbyggingsområder. NiS mener dette fortsatt er altfor høyt.	6. <u>Tas ikke til følge.</u> Dette er vurdert tidligere. Utbyggingsområder med dyrket mark og dyrkbar jord i første planutkast ble gjennomgått i arbeidet med tredje planutkast. Det er lagt vekt på hensynet til matproduksjon og matberedskap i planarbeidet. På noen steder har hensynet til næringsutvikling og boligbehov blitt tillagt større vekt enn matproduksjon. Det er krav om å vurdere mulighet for flytting av matjord i reguleringsarbeidet.
	7. Del av framtidig utbyggingsområde på Lysås, Ullerøy. Stoppet av Statsforvalter. Viktige naturtyper ødelegges. Økende trafikk på dårlig, lite egnet vei.	7. <u>Tas ikke til følge.</u> Området er under regulering. Avklaringer tas i reguleringsprosessen.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>8. Viser til kart over naturvernområder og viktige naturtyper. Alle ligger vest for Glomma. Det bør satses på naturvitenskapelige undersøkelser også i Varteig og Skjeberg, for eksempel skogene rundt Oppsjø, Børte vann, Tvetervann. Viktige naturtyper og friluftsliv må tas hensyn til. Må underlegges restriksjoner mot større inngrep, for eks. vindturbiner og veibygging. Normalt landbruk kan fortsette. Skjebergmarka trenger en markagrense etter mønster fra Oslomarka.</p>	<p>8. <u>Tas delvis til følge.</u> Det er ikke avsatt midler i budsjettet til gjennomføring av en naturtypekartlegging. Sarpsborg kommune har heller ikke tatt stilling til mulig vindkraftutbygging. Det forventes at Bystyret kommer tilbake til dette når energiutredningen er ferdig. Det vil da tas stilling til hvilke kartlegginger som det da eventuelt vil bli behov for.</p>
	<p>9. Kapitlet om friluftsliv er meget tynt. Krever mer konkretiserte planer.</p>	<p>9. <u>Tas ikke til følge i arealplanen.</u> Friluftsliv er et viktig tema i kommunedelplan fysisk aktivitet. Det er også et tema i Plattform for frivillighet og i kulturminneplanen. Temakart friluftsliv som var med i første høringsutkast, er fjernet av bystyret i sitt vedtak om utsendelse på tredje høring. Temakartet var grovt, med mange områder som består av innmark vist innenfor friluftslivsområder. Kommunedirektøren planlegger å gjennomføre en ny kartlegging som skal komme fram til mer detaljerte avgrensninger enn det siste kartet.</p>
	<p>10. Viser til to setninger i planbeskrivelsen som NiS mener bør brukes i saken om vindindustri i Skjebergmarka: «Tilgang til friluftsområder er viktig for livskvalitet og folkehelse.» Og «Det er viktig å sikre drikkevannskildene mot forurensning.»</p>	<p>10. <u>Tas til orientering.</u> Dersom Bystyret åpner for områderegulering av vindkraftanlegg vil disse være tema i planarbeidet.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>11. NiS ser at planene om travbane på Rønneld er videreført. Mener Kalabanen er godt egnet til videre drift. Er ikke «overbefolket» til daglig. Utbygging i utmark er helt unødvendig. Kalabanen fungerer fint som en grønn lunge mellom bebyggelsen.</p>	<p>11. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren vurderer at det samlet sett er bedre å tillate transformasjon av eksisterende travbane på Kala til bolig, kombinert med å tillate ny travbane utbygd i skogen på Rønneld, enn å videreføre travbane på Kala og finne alternative arealer til boligutbygging. Kala ligger sentralt til, i nærheten av bydelssenter med servicetilbud, og like ved store rekreasjonsområder. Det vil være plass for mange nye boliger, beboerne vil ha mulighet til å gå, sykle og ta buss i hverdagen, og de har store rekreasjonsområder like ved. Alternativet vil være å finne andre transformasjonsområder (grå arealer), eller ubebygde arealer lenger ut. Kommunedirektøren vurderer at det er et stort potensial for fortetting og transformasjon i Sarpsborg, men at det alene ikke vil være nok til å møte boligbehovet. Kommunedirektøren vurderer at det er nødvendig å ta i bruk ubebygde arealer. Da er det mer hensiktsmessig å legge travbane utenfor tettstedet, og boliger på et sentralt sted, enn det motsatte.</p>

<p><i>Dahle Eiendom AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-219</i></p>	<p>Advokat Anders Schøllert Fredheim har sendt innspillet på vegne av Dahle Eiendom AS.</p> <p>Gjelder bestemmelser for Tunejordet, og der relevant også for Bjørnstad næringspark.</p> <p><u>Generelt om bestemmelse § 5.1.5</u> Mener bestemmelsen fører til redusert forutberegnelighet, både for kommunen og for brukere av eiendom. Kommunen kan risikere å gå glipp av tiltak som er i tråd med ønsket samfunnsutvikling. Aktører i bransjen kan risikere at fornuftige tiltak ikke tillates. Mener bestemmelsen er en unødvendig begrensning av utnyttelse av arealer og lokaler.</p> <p><u>§ 5.1.5 bokstav b.</u> «b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.» Med retningslinje: <i>«Pkt b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke.»</i></p> <p>Er usikre på rekkevidden av denne bestemmelsen. Spør om den innebærer at kommunen skal kunne overprøve veimyndighetens synspunkter ift. belastningen infrastrukturen tåler? Gis kommunen myndighet til å nekte tillate også i tilfeller hvor utbedret infrastruktur innebærer at tiltaket kan gjennomføres?</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>§ 5.1.5 bokstav b (sjenanse for omgivelsene) Denne er drøftet i vedlegg med gjennomgang av bestemmelser. Bestemmelsen legger opp til bruk av skjønn. Retningslinjen viser til hvilke temaer som bør vurderes. Hva som regnes som vesentlig økning i trafikk, støy, lukt og lignende er ikke tydelig. Når det gjelder støy er det allerede støynivåer i støybestemmelsen. Når det gjelder trafikksikkerhet og lukt, er det ingen bestemmelse som ivaretar dette. Bestemmelsen var en omformulering av bestemmelse § 5.1.4 bokstav b i arealplan 2015-2026: «Næringsvirksomhet skal primært bygges i området med underformål knyttet til næringsbebyggelse. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre byggeformål, der det lar seg forene med omgivelsene.» Når store områder, inkludert boligområder, er avsatt til arealformålet bebyggelse og anlegg, kan det komme næringsbygg eller bruksendringer til næring på alle disse områdene (med mindre de er regulert til et annet formål). Det er behov for at prosjekter som ikke er forenlige med sine omgivelser, ikke tillates. Kapasiteten på infrastrukturen, inkludert forhold for gående og syklende, er noe som veimyndigheten uttaler seg om. Har veimyndigheten uttalt at et prosjekt ikke er problematisk mtp. veikapasitet og trafikksikkerhet, vil ikke bestemmelsen slå inn.</p> <p>§ 5.1.5 bokstav e (ikke kontor i en del regulerte områder) Bestemmelsen er fjernet. Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte 11.12.2023 en tolkningsuttalelse som omhandler detaljeringsgrad i</p>
--	---	---

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p><u>§ 5.1.5 bokstav e.</u> «e. Det tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til kontorformål innenfor følgende regulerte områder: [...]»</p> <p>Mener bestemmelsen i sin nåværende form kan innebære at mulighetsrommet for å skape praktiske lokaler reduseres. Kjenner til kommunens begrunnelse at rett virksomhet skal plasseres på rett sted, men mener arealplan må legge til rette for en naturlig del kontorer i næringsbygg. Dagens virksomheter har ikke behov for lokaler kun tilpasset produksjon, lager eller kontor. Det er stort sett behov for kontor i tilknytning til øvrig virksomhet.</p> <p>Mener også at arealplanen ikke bør medføre at ledige deler av næringsbygg ikke kan benyttes som kontor. Vil da føre til at man må bygge nye lokaler, noe som har miljøkostnader. Tror utformingen av bestemmelsene bør ta sikte på å forhindre at det oppføres nye lokaler som i sin helhet kun er tilpasset kontorarbeidsplasser.</p>	<p>kommuneplanen. KDD mener at det ikke er anledning til å presisere nærmere i kommuneplanen med juridisk bindende bestemmelser hvor det skal være tillatt eller ikke tillatt med kontor. Kontor er et underformål til næringsbebyggelse som kan benyttes på reguleringsplannivå. I kommuneplanen kan man kun avsette et område til næringsbebyggelse, noe som omfatter kontor, industri, lager, mm. Det kan i kommuneplanen gis retningslinjer om lokalisering av kontorvirksomheter, men disse får kun en juridisk virkning gjennom regulering. Kommunedirektøren legger til grunn departementets tolkning, og bestemmelsen er fjernet.</p> <p>Planbeskrivelsen viser hvor det etter prinsipp om rett virksomhet på rett sted ikke er hensiktsmessig med nye næringsbygg. Dette vil legge føringer for reguleringsarbeid. Det er skrevet der for Bjørnstad at noe kontor tilknyttet andre formål kan tillates. For Tunejordet er det skrevet at mindre utvidelser av eksisterende kontor- og servicevirksomheter kan tillates. Det presiseres også der at noe kontor tilknyttet andre formål kan tillates.</p> <p>Føringene i planbeskrivelsen vil også kunne benyttes i vurderingen av hvilke reguleringsplaner som ikke er i tråd med prinsipp om rett virksomhet på rett sted.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Fredriksborg eiendom AS</i> <i>PLAN-23/00060-223</i>	Leser planutkastet som et meget gjennomarbeidet og godt plandokument som har til intensjon å legge til rette for fortetting og en god utvikling av kommunen.	<u>Tas til orientering.</u>
	Mener arealplanen skal favne bredt og det er viktig at den ikke blir for detaljert. Det kan være hemmende for kreative og gode reguleringsprosesser.	<u>Tas til orientering.</u> Det er gjort avveininger mellom fleksibilitet og forutsigbarhet. Begge deler er viktige for næringslivet, men de står ofte i motsetning til hverandre. En mer detaljert plan gir gjerne større forutsigbarhet, og sikrer viktige samfunnsinteresser, men kan bli for rigid. Flere av de detaljerte bestemmelsene tas ut nå fordi de innebærer en detaljering av næringsformålet eller handel som det ikke er anledning til å gjøre i kommuneplanen. Mer om dette under.
	Viser til kommunens ønske om å videreutvikle kommunen som det gode hjemstedet, jobbene for fremtiden og tilby opplevelser for livet. Plass å vokse, og plass for alle. Mener dette er gode intensjoner som kommuneplanen legger til rette for.	<u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Viser til at Sarpsborg har sterke bydelssentre. Det er viktig å legge til rette for utvikling og revitalisering av disse. Mener kommunen ikke kan være for detaljerte i hva som skal ligge hvor. Kan resultere i at kommunen mister store arbeidsplasser og spennende prosjekter. Mener kommunen og næringslivet må jobbe på lag. Avklaring av hvor ulike funksjoner skal ligge må overlates til reguleringsplannivået, det enkelte case og ikke minst markedet.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u> Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte 11.12.2023 en tolkningsuttalelse som omhandler detaljeringsgrad i kommuneplanen. KDD mener at det ikke er anledning til å presisere nærmere i kommuneplanen med juridisk bindende bestemmelser hvor det skal være tillatt eller ikke tillatt med kontor. Kontor er et underformål til næringsbebyggelse som kan benyttes på reguleringsplannivå. I kommuneplanen kan man kun avsette et område til næringsbebyggelse, noe som omfatter kontor, industri, lager, mm. Det kan i kommuneplanen gis retningslinjer om lokalisering av kontorvirksomheter, men disse får kun en juridisk virkning gjennom regulering. Kommunedirektøren legger til grunn departementets tolkning, og bestemmelsen er fjernet. Planbeskrivelsen viser intensjoner om lokalisering etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, men dette får ikke juridisk virkning.</p>
	<p>§ 4-5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei «Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.»</p> <p>Mener det allerede er styrt av veiloven, og er unødvendig å ta inn i kommuneplanen. Vil kreve at man må søke om dispensasjon både fra veiloven og kommuneplanen hvis man bygger nærmere veien enn lovens krav.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Det vil ikke kreve to dispensasjoner å bygge nærmere veien enn lovens krav. Kravet i veiloven § 29 slår kun inn dersom ikke annet er bestemt i kommuneplanen. Med en bestemmelse med avstandskrav mot riks- og fylkesvei flyttes myndigheten over til kommunen. Dette er tatt inn etter ønske fra Statens vegvesen. Statens vegvesen eller fylkeskommunen vil få tilsendt byggesaken til uttalelse, men det er kommunen som har myndighet til å gi dispensasjon.</p>

	<p>§ 4.13 Parkering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimumskrav 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet. <p>Mener kravet kan stoppe prosjekter hvor det kan være vanskelig å få til, eller hvor det ikke er behov for så mange parkeringsplasser, for eks. fordi prosjektet appellerer til yngre eller andre kjøpegrupper som ikke har behov eller ønske om bil.</p> <p>Mener kravet ikke bør være et minimumskrav. Mener markedet vil styre dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimumskrav for bilparkeringsplasser til næring <p>Mener kravet bør økes til 0,7 per 100 m² for næring.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mulighet for noe parkering på bakken for dagligvare, legekantor o.l. <p>Mener arealplanen må legge til rette for det.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krav om tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplasser og anlegg for sykkelvask i boligbygg og bygg med arbeidsplasser. <p>Mener det kan skape problemer. En ting er fordeling av strømgifter. En annen ting er etablering av anlegg for sykkelvask, spesielt i små boligprosjekter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bolig: Tas ikke til følge. Hensikten med minimumskravet er å unngå parkering i gata som kan gi trafiksikkerhets- og fremkommelighetsutfordringer. Det er aktuelt ved neste revidering å justere ned kravet, dersom man ser at husholdninger har færre biler. Det kan også være aktuelt i reguleringsplan å justere ned på kravene for parkeringsplasser i boligprosjekter som er tilpasset grupper som ikke har behov for så mange parkeringsplasser. - Næring: Tas ikke til følge. Kravet er justert etter innsigelse fra Statsforvalteren. Nivået i høringsutkastet er det man har blitt enig om. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er aktuelt å endre kravet nå. - Parkering på bakken for noen få, konkrete funksjoner: Tas ikke til følge. Dette må vurderes i reguleringsplanen. Hovedregelen er at store prosjekter må ha parkering under bakken. - Ladepunkter ved sykkelparkeringsplasser og anlegg for sykkelvask: Tas delvis til følge. En del elsykler har ikke batteri som lar seg ta av. Det er viktig med strømuttak ved sykkelparkeringen. Kommunedirektøren legger til grunn at det lar seg gjøre å finne en løsning for fordeling av strømgifter, når det lar seg gjøre med lading av elbiler. Kommunedirektøren mener anlegg for sykkelvask er viktig å ha i boligbygg for at det skal være
--	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		enkelt å ha sykkel. Det er ikke praktisk når beboere må ta opp sykkelen til sin leilighet for å vaske den. Det kan være vanskelig å få plass til en sykkelvask i små prosjekter. Det er presisert at kravet gjelder for nye boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2000 m ² BRA.

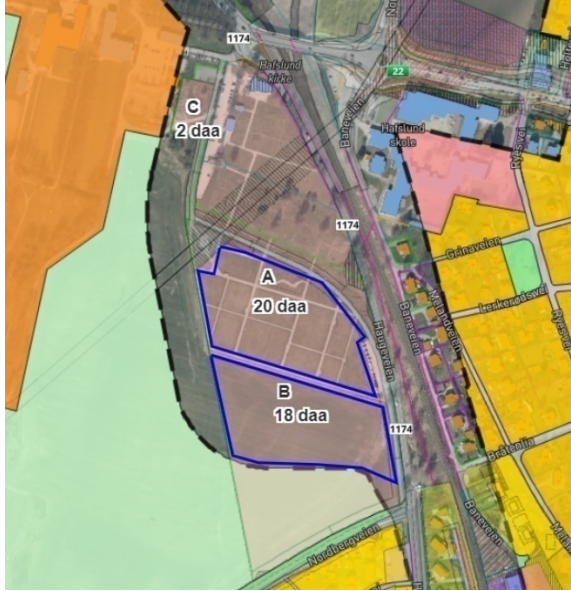
Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Bydelssentre «d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til kontor, tjenesteyting (service, bevertning, kultur) og handel er tillatt. Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.»</p> <p>Viktig å komme raskt i gang med områdereguleringsplan og å sikre en god fremdrift i arbeidet. Dette for å ikke hindre all fremtidig utvikling på Grålum.</p>	<p><u>Tas til følge.</u> Arbeidet med områderegulering er igangsatt. Det ble varslet oppstart 11.06.2024. Kommunedirektøren tar sikte på å ha et planforslag klart første halvår 2025.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg</p> <p>a) «Ved prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det sikres variasjon i boligstørrelser gjennom reguleringsplan.»</p> <p>Mener det er skummelt at kommunen skal mene noe på dette detaljeringsnivået i en reguleringsplan. Fare for unødvendig lange prosesser og prosjekter som ikke blir realisert. Kommunen må ha tillit til at utviklere vil skape fragmenterte prosjekter som treffer et bredt segment.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Det kan vurderes i reguleringsplanen hvor detaljert man skal styre boligstørrelser. Det er viktig ved regulering å vurdere boligtilbudet i området og se om det er mangel på boliger for spesifikke grupper/av ulike størrelser. Kommunedirektøren mener det er positivt at et nabolag har varierte boligstørrelser, for å åpne for muligheten til å finne en tilpasset bolig når livssituasjonen endrer seg. Det er positivt at et nabolag har beboere i ulike livsfaser og familiesituasjoner, og det er viktig av hensyn til barnehage- og skolekapasiteten. Det vil ikke nødvendigvis være viktig å detaljstyre boligstørrelser i en reguleringsplan, men det er viktig å vurdere om det er et behov med en del styring. For å synliggjøre dette mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig å endre fra «skal» til «skal vurderes». Dette for å synliggjøre at det må være et tema ved regulering, men at det ikke er gitt at det er nødvendig med detaljstyring av boligstørrelser i alle prosjekter. Bestemmelsen er derfor endret til: «Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for bestemmelser som sikrer variasjon i boligstørrelser.»</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener krav til sandlekeplass bør gjelde fra 5 enheter, som i gjeldende kommuneplan. På denne måten kan man etablere en firemannsbolig uten krav til sandlekeplass. - Mener det fremstår som veldig merkelig at balkonger, verandaer og takterrasser ikke skal kunne medregnes som uteoppholdsareal. 	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kravet om MUA og sandlekeplass for en firemannsbolig blir 75 m² x 4 boenheter (MUA) + 150 m² (sandlekeplass) = 450 m². Kommunedirektøren mener det er nødvendig å sikre gode utearealer på minst 450 m² i tilknytning til en firemannsbolig.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at teknisk forskrift ikke åpner for at overdekkede balkonger osv. kan telles som uteareal. Kommunedirektøren mener en kombinasjon med overdekkede og ikke-overdekkede balkonger, verandaer og takterrasser kan bidra til økt bruk av utearealer, og har lagt inn en retningslinje som åpner for avvik fra kravet ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>§ 5.1.5 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg «a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.»</p> <p>Følger langt på vei kommunens overordnede ønske, men er skeptiske til hvor langt kommunen skal gå i en kommuneplan. Mener det er viktig å også la markedet være med å styre dette. Det er ikke Grålum mot Lande her, men heller Sarpsborg kommune mot alle andre.</p> <p>«b. Utenfor bydelssentrene tillattes kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.» Samme som over.</p>	<p>- Prinsipp om rett virksomhet på rett sted: <u>Tas ikke til følge.</u> Det er klare nasjonale og regionale føringer om at man skal planlegge for rett virksomhet på rett sted. Dette gjelder også for andre kommuner. Hvor detaljert kommunen skal være vil kunne variere fra sted til sted og avhengig av prosjektet. Det er en viktig, grunnleggende intensjon om at prinsippet skal konkretiseres ved regulering.</p> <p>- Handel med småvarer: <u>Tas delvis til følge.</u> Bestemmelsen er fjernet da det kommer fram i tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av desember 2023 at det ikke er anledning til å ha juridisk bindende bestemmelser om hvor handel med små- eller store varer kan og ikke kan lokaliseres. Kommuneplanen kan si hvor handel tillates og ikke tillates. Videre detaljering om type varer kan kun gjøres med juridisk virkning på reguleringsplannivå. Bestemmelsene er endret i tråd med dette. Planbeskrivelsen gir føringer til reguleringsplanarbeid om dette.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Kalnes Terrasse AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-224</i></p>	<p>Fredriksborg eiendom AS har sendt innspillet på vegne av Kalnes Terrasse AS.</p> <p>Viser til visjoner fra samfunnsplan, og at arealplanen skal legge til rette for det gode hjemstedet, jobbene for framtiden og opplevelser for livet.</p> <p>Mener Kalnes terrasse (Eidet) har potensialet til å bli nettopp det gode hjemstedet. Spiller derfor inn igjen boligområdet.</p> <p>Viser til vedlegg som også var del av tidligere innspill. Området er i temakart langsiktig utvikling.</p> <p>Spiller inn at kommunen åpner for at arbeidet med å regulere området kan starte i denne planperioden 2024-2036.</p> <p>Viser til argumenter for hvorfor området egner seg som boligområde. Gjengis ikke her da dette allerede er vurdert tidligere – se innspillet.</p> <p>Området er veldig stort, og det vil ta lang tid å regulere. Mener derfor det er avgjørende å komme i gang med reguleringsarbeidet i denne planperioden.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Innspillet ble sendt ved oppstart av planarbeidet i 2018. Siden det ikke er i tråd med prinsipper for lokalisering av nye boliger, ble ikke innspillet vurdert nærmere. Dette gjelder fortsatt. Området er lagt inn på temakartet Langsiktig arealutvikling som mulig utbyggingsområde etter planperioden. Ved neste revidering av arealplanen må innspillet konsekvensutredes, før det vurderes om utbyggingsområdet skal inn på plankartet.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p data-bbox="107 370 353 434"><i>Sarpsborg kirkelige fellesråd</i></p> <p data-bbox="107 475 383 504">PLAN-23/00060-225</p>	<p data-bbox="421 370 1160 466">Gjelder området som tidligere var avsatt til grav- og urnelund på Hafslund, men som er endret til LNF i første høringsutkast.</p> <p data-bbox="421 501 1211 734">Mener området som er foreslått tilbakeført til LNF er veldig aktuelt for lokalisering av nytt krematorium for regionen. Viser til kommunens tidligere saksbehandling om nytt krematorium, hvor det poengteres at det vil være en fordel at arealet ikke omreguleres. Mener det virker ulogisk å tilbakeføre arealet til LNF nå. Mener lokalisering av framtidig krematorium bør være avklart før dette vurderes.</p>	<p data-bbox="1236 370 1460 399"><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p data-bbox="1236 402 1953 529">I reguleringsplanen er det tre områder som kan være aktuelle (se under). Disse inngår i kommunedelplan for Ny Sarpsbru-InterCity, og ligger derfor utenfor planområdet.</p> <p data-bbox="1236 533 1944 660">Område A på 20 daa er tilrettelagt som gravlund, men per 2023 ikke tatt i bruk ennå. Område C på 2 daa er regulert til driftsbygning. Det kommer ikke fram av innspillet hvor stort areal det nye krematoriet vil kreve.</p> <p data-bbox="1236 663 1908 734">Område B består av dyrket mark, men er regulert til gravlund.</p>  <p data-bbox="1236 1331 1962 1388">Kommunedirektøren mener det er mulig å finne plass til et krematorium innenfor et av disse tre områdene.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Hille Melbye Arkitekter AS</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-227</i></p>	<p>1. Skrevet på vegne av Kalnesparken AS. Gjelder Bjørnstadveien 50 m.fl.</p> <p>Kalnesparken uttaler en ambisjon om å legge til rette for en fremtidig, helhetlig utvikling av et attraktivt og flerfunksjonelt område på Grålum, med næringsbygg og boliger som vektlegger bærekraft, vegetasjon og gode utearealer, hvor det skal være attraktivt å bo og arbeide.</p>	<p>1. <u>Tas til orientering.</u></p>
	<p>2. <u>Tabell boligreserve i vedlegg 04</u></p> <p>Tall for Bjørnstadveien 50 del 2 må oppdateres. Tallene er basert på eksisterende områderegulering. Området er nå avsatt til vesentlig fortetting. Antall dekar er 28. Planlagt antall boenheter vil bli ca. 250.</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Området det vises til her er del av Bjørnstadveien 50 del 2-prosjektet som er vist med arealformål framtidig bebyggelse og anlegg på plankartet (BA.B-1). Dette området er på 14 daa. Videre er det for områder som ikke er regulert ennå (dvs. at reguleringsarbeid enten ikke er igangsatt, eller ikke har kommet så langt som offentlig ettersyn av planforslag) beregnet et teoretisk potensial for boenheter på 6 boenheter per daa i områder avsatt til vesentlig fortetting. Dette er et teoretisk tall som er utarbeidet for å gi en pekepinn på boligreserven samlet sett i planen. Tallet gir ikke føringer til reguleringsplanarbeidet. Kommunedirektøren mener det blir feil å presentere et antall boenheter som kun representerer forslagstillers vurdering og ønsker, men som ikke har blitt behandlet av et politisk utvalg i Sarpsborg kommune. Tallene er videreført.</p>

	<p>3. <u>Vedlegg 11 – Bestemmelser</u> <u>§ 4.14 Støy</u> Viser til bokstav b, som setter krav til at støynivå ikke skal overskride 68 dBA ved støyutsatt fasade. Bokstav d viser til hensynssoner H210 og H220 eller nyeste støykart fra Sarpsborg kommune. Kan ikke finne hensynssonene på plankartet, og er usikre på hva som er kommunens nyeste støykart. For å gjennomføre plangrepet som ligger til grunn for pågående reguleringsforslag for Bjørnstadveien -del 1 og kommende reguleringsplan for Bjørnstadveien – del 2, må det åpnes for å etablere ny boligbebyggelse med en fasade i rød støysone (mer enn 68 dBA) mot E6/Fv. 118. Prinsippet med bebyggelse mot nord ligger til grunn for utforming av reguleringsplanen, hvor bebyggelse skjærmer utearealer slik at det oppnås gode og støyfrie utemiljøer for beboerne på planområdet. Viser til at støyforskrift T-1442-21 åpner for muligheter til å stille krav i reguleringsbestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Områder hvor det tillates støyfølsom bebyggelse i rød støysone skal vises i kommuneplanen. Ber om at dette sikres i kommuneplanens kart og bestemmelser.</p>	<p>3. <u>Tas delvis til følge.</u> Støysonene H210 og H220 var ved en feil uteglemt på plankartet til høringsutkastet. De er lagt inn i planen.</p> <p>Kommunens nyeste støykart: Kommunedirektøren har gått gjennom tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 10.06.2024 med referanse 24/982-2. I uttalelsen om bestemmelser som viser til daterte normer/veiledere, kommer det fram at det ikke er anledning å legge til grunn krav i seinere revisjoner av normer/veileder (dvs. som normer/veiledere som blir endret etter at arealplanen er vedtatt). Dette fordi bestemmelser skal være tilstrekkelig konkrete og tydelige. Bestemmelsen i utkastet viser til kommunens nyeste støykart. Dette er ikke helt det samme som en veileder eller en norm, men kommunedirektøren vurderer at det, av hensyn til at bestemmelsene må være tydelige og klare, også må legges til grunn at en endring av kommunens støykart må innarbeides i arealplanen gjennom reviderte støysoner. Bestemmelsen er justert.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å åpne for boligutbygging der støyutsatt fasade overskrider 68 dBA på generelt grunnlag. Innenfor bydelssentre er det hensiktsmessig med høy arealutnyttelse, og nye bygg kan utgjøre støyskjermer som kan bidra til lavere støynivåer og høyere kvaliteter i øvrige deler av bydelssentre. Det kan være samlet sett positivt med slike prosjekter, men det er avhengig av at prosjektet samlet sett har gode kvaliteter som gir et godt bomiljø. Dette må vurderes i den enkelte reguleringsplanen. Det er tatt inn en ny retningslinje som synliggjør dette:</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		<i>Til bokstav b: I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.</i>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>4. <u>§ 5.1.1.1 MUA og lekeplasser/møteplasser</u> Bokstav b</p> <p>Bestemmelsen beskriver at offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at kommunen vurderer det som egnet til lek, opphold og rekreasjon.</p> <p>Ber om at det presiseres at lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsarealer. Inngår som naturlig del av felles utearealer av en viss størrelse, tilfører gode felles uteromskvaliteter og gir økte bruksmuligheter og mangfold til arealene.</p>	<p>4. <u>Allerede ivaretatt.</u> Kommunedirektøren vurderer at lekeplasser inngår i begrepet «uteoppholdsarealer».</p>

	<p>5. <u>§ 5.1.1.1 MUA og lekeplasser/møteplasser</u> Bokstav c. i. beskriver at overdekkede balkonger, verandaer og tak(terrasser) ikke kan beregnes som uteoppholdsarealer. Mener dette er en unødvendig begrensning på utforming av ny bebyggelse. Overdekning av noe uteareal gir noe skygge og ly for regnet, hvilket kan være en kvalitet på utearealene. Krav til solbelyst uteareal vil fortsatt gjelde. Ber om at det åpnes for at overdekkede balkonger, verandaer og tak(terrasser) kan regnes som uteoppholdsarealer.</p>	<p>5. <u>Tas delvis til følge.</u> Kommunedirektøren er enig i at det kan tilføre kvaliteter og øke bruken av uteoppholdsarealer når en del av disse er overdekkede. Kommunedirektøren har lagt til grunn § 5-6 om minste uteoppholdsareal i teknisk forskrift: «[...] Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.» Kommunen tolker dette slik at det ikke er anledning til å telle overbygd areal med i MUA, dvs. at kommunen ikke har anledning til å gi bestemmelser om dette. Dette har kommunedirektøren fått bekreftet av Direktoratet for byggkvalitet. Etter flere tilsvarende innspill tidligere i arbeidet med revidering av arealplanen, har kommunedirektøren tatt inn en retningslinje som åpner for avvik fra MUA-kravet dersom det tilføres elementer som øker utearealenes kvalitet. Tak på arealer som ikke kan regnes som MUA, men som i praksis inngår som en naturlig del av utearealene, vil da gi mulighet for å fravike MUA-kravet. Dette er gitt som en retningslinje, ikke en juridisk bindende bestemmelse, da det er behov for å vurdere de konkrete forholdene i hvert prosjekt for å sikre at utearealene blir gode. Kommunedirektøren ser at retningslinjen kan være vanskelig å forstå dersom man ikke kjenner historikken bak den. Det er lagt til en setning i retningslinjen som viser til eksempelet med arealer som ikke kan beregnes som uteoppholdsarealer fordi de har tak, men som inngår som en integrert del av utearealene i praksis.</p> <p>Følgende er tatt inn i slutten av retningslinjen pkt. vii): <i>Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift §</i></p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		<i>5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.</i>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>6. <u>§ 5.1.1.1 MUA og lekeplasser/møteplasser</u> Bokstav c. iii. Beskriver at terreng brattere enn 1:3 ikke kan beregnes som uteoppholdsarealer. Mener dette er en unødvendig begrensning på utforming av utearealene. Etablering av akebakker vil tilføre økte utendørs lekemuligheter for barn. Foreslår at bestemmelsene endres slik at mindre arealer brattere enn 1:3 kan beregnes som uteoppholdsarealer dersom de inneholder leketiltak for barn som f.eks. terrengsklie.</p>	<p>6. <u>Tas til følge.</u> Kommunedirektøren mener akebakker og terrengsklier er aktivitetsskapende og kan bidra til at utearealer blir aktivt brukt. Aking er en lavterskel vinteraktivitet som er flott å ha med i nærmiljøet, for barn, unge og voksne. Det er lagt til i bestemmelsen at arealer brattere enn 1:3 kan beregnes som uteoppholdsarealer dersom de inneholder leketiltak for barn som f.eks. terrengsklie.</p> <p>Bokstav c er endret til:</p> <p>c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning v. Arealer i rød sone, temakart for støy vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek eller aktiviteter

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>7. <u>Vedlegg 15 – Fortettingsstrategi</u> Mener antall boenheter, m² næringsarealer og turgenerering for felt N og M i fortettingsstrategien bør endres i tråd med arbeid med reguleringsplanen.</p>	<p>7. <u>Tas ikke til følge.</u> Tabellene ble utarbeidet som et ledd i å vurdere mulige konsekvenser som fortettingsstrategien kan ha for bl.a. vei- og VA-systemet. Vurderingene er veldig teoretiske, og er ikke ment å brukes som føringer til reguleringsplanarbeid. Det vil i noen tilfeller være behov for å gjøre vurderinger rundt potensialer for fortetting og transformasjon i et område, som grunnlag for å vurdere hvor mye eiendommer innenfor området bør bidra økonomisk til utarbeidelse av felles teknisk infrastruktur (utbyggingsavtaler). Det vil være behov for nærmere vurderinger enn det som ble lagt til grunn i disse tabellene. For å unngå misforståelser er tabellene fjernet fra fortettingsstrategien.</p>
	<p>8. <u>Vedlegg 23 – Fremtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket/dyrkbar mark</u></p> <p>Felt BA.N-1 (Bjørnstadveien – del 1) Mener tallet kan oppdateres til ca. 9,3 daa dyrket mark (tallet i tabellen er 7,6 daa).</p> <p>Felt BA.B-1 (Bjørnstadveien – del 2) Mener tallet kan oppdateres til ca.19 daa (tallet i tabellen er 4,8 daa).</p>	<p>8. <u>Tas til følge.</u> Tallene for jordbruksarealer er hentet fra AR5-kartet (Nibio). Det er vanlig at tallene avviker noe fra virkeligheten, men for felt BA.B-1 er forskjellen såpass stor at det må ha blitt gjort feil. Tall for dyrket mark innenfor BA.N-1 og BA.B-1 er oppdatert.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Marianne Femmen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-11</i></p>	<p>Gjelder eiendommen med gnr./bnr. 2072/1 og 2072/18 på Opstad.</p> <p>Ønsker at det åpnes for boligutbygging på arealene.</p> <p>Viser til tidligere innsendte innspill ved oppstart av revidering av arealplanen og ved første høring.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Innspillet har allerede blitt vurdert i denne revideringsprosessen.</p>
<p><i>Ingar Johannes og Inger Berit Helgerød</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-83</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 1002/5, Kvastebyveien 257. Grunneier er Inger Johannes og Inger Berit Helgerød.</p> <p>Grensa mellom arealplanen og kystsoneplanen går gjennom huset. Mener det ikke går an, og må rettes opp.</p> <p>[Merknad fra kommunedirektøren: Ca. 300 m² av eiendommen er inne i kystsoneplanen, mens ca. 1 480 m² er inne i arealplanen]</p>	<p><u>Tas ikke til følge i denne runden. Vurderes gjennom mindre endring av kystsoneplanen.</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det er uheldig at grensa mellom planene faller gjennom huset. Kommunedirektøren mener dette skal vurderes i sak om mindre endring av kystsoneplanen, som skal behandles av formannskapet i høst.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Thore Berg</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-93 og -94</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 2074/52, Moaveien. Grunneier er Thore Berg.</p> <p>Eiendommen er avsatt til arealformålet friområde i arealplan 2015-2026 og i utkast til arealplan 2024-2036.</p> <p>Grunneier ønsker at det åpnes for boligutbygging på eiendommen.</p> <p>Viser til at grøntområdet i dag ikke er tilgjengelig for allmennheten fordi det er bratt. Mener utbygging ikke vil komme i konflikt med friluftsliv.</p> <p>Bygningsmassen vil ligge inn mot fjellet og gli inn som naturlig del av bygningsmassen i området.</p> <p>Vestvendt tomt, utsikt over Visterflo.</p> <p>Mener leiligheten vil kunne bli et godt supplement til boligtilbudet i Sarpsborg kommune.</p> <p>Viser til skisser med tanker for utvikling av eiendommen.</p> <p>Er overrasket over å høre at innspillet ikke vil få innvirkning på revisjonen av arealplanen ved denne korsveien. Mener det først er nå kommunen aktivt går ut og innbyr innbyggerne til å komme med innspill. Mener det burde blitt gjort når innspillene kunne bli hensyntatt. Mener innbydelsen til innspill virker nærmest som spill for galleriet. Ber om at innspillet tas vare på og tas frem neste gang arealplanen revideres.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren anbefaler ikke nye utbyggingsområder nå som vil kreve en ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017. Det ble åpnet for å komme med innspill ved oppstart av arbeidet i overgangen 2017-2018, og ved første høring i overgangen 2020-2021.</p> <p>Når tredje høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2023, åpnet man for merknader til endringene som var blitt gjort i utkastet. Det ble ikke åpnet for innspill om nye boligområder. Innspillet må vurderes ved neste revidering av planen. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p> <p>Området ble spilt inn ved siste revisjon av arealplanen. Kommunedirektøren utarbeidet en konsekvensutredning, og konkluderte med å ikke ta innspillet til følge. Ved neste revidering av arealplanen kan det gjøres en ny vurdering.</p>

<p><i>Jan Berg og Gunnar Jensen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-25</i></p>	<p>Gjelder overvannsutfordringer ved regulert boligområde Navestad-Berg søndre.</p> <p>Mener temakart flom og overvann ikke viser riktig utstrekning av oversvømte arealer ved krysset Haugeveien-Edonbakken. Har selv observert at overvannet har nådd delvis over Nordbergsvingen og truer bebyggelse ved Haugeveien-Nordbergsvingen. Har sett overvann vest for kjerreveien som går fra Nordbergsvingen til Berg gårder, delvis over Nordbergsvingen og mot Hanserabben og syd-vestover mot de planlagte utbyggingsområdene.</p> <p>Resipient for overvann fra hele området, inkl. området som er planlagt for utbygging, er Skjebergbekken som starter ca. 250 m syd for krysset Haugeveien-Edonbakken. Bekken går langs Haugeveien fram til krysset ved trafostasjon som ligger ved Bjørnstadskipet. Videre går den over jorder. Har observert setnings-skader på Haugeveien der bekken går langs veien. Veien presses ned og ut i bekken. Antar dette begrenser bekkens kapasitet og øker faren for flom ytterligere i Navestad-Berg-området. Ved store vannmengder lukter det kloakk ved starten av bekken. Dette tyder på at det kommer kloakk ut i bekken gjennom de rør som kommer nordfra og frem til starten av bekken.</p> <p>Utbyggingsområdet (merknad fra kommunedirektøren: Navestad-Berg søndre) går lokalt under navnet «Bingemyra». Tidligere også «Atalløkka», noe som betyr «det slemme jordet». Dette som følge av problemer med overvann, bløt jord og påfølgende problemer med hester og jordbruksredskap. Bingemyra ligger ikke mye høyere enn de områdene som er observert under vann i nordøstlig retning. Planområdet består av omtrent 50 daa og har stigende terreng på grovt sett 3 sider. Nedslagsfelt for nedbør som</p>	<p><u>Tas til følge/tas til orientering.</u></p> <p>Kommunedirektøren sendte et foreløpig svar til Jan Berg og Gunnar Jensen 18.01.2024.</p> <p><u>Temakart flom og overvann i arealplanen</u> Temakartet viser bl.a. områder med fare for oversvømmelse ved styrtregn. Sonene tar utgangspunkt i dreneringslinjer (hvor vannet renner i terrenget), med en buffer på 5 m på hver side. I tillegg anbefaler NVE i sin veileder 2/2023 «Kartlegging av fare fra overvann» å ta med lavpunkter som aktsomhetsområder. Dette var ikke gjort i utkastet som ble sendt på høring. Lavpunkter er nå lagt inn i temakartet. Området ved krysset Haugeveien-Edonbakken vises som lavpunkt i terrenget hvor vann vil kunne samle seg.</p> <p><u>Reguleringsplan og framtidig utbygging</u> Det framtidige boligområdet Navestad-Berg søndre er regulert. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2018. I reguleringsplanen er det bestemmelser som krever at det utarbeides en plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet før det kan gis byggetillatelse. Denne planen skal vise hvordan sikkerhet mot skade fra overvann oppnås.</p> <p><u>Avløp</u> Situasjonen vil bli forbedret når ny hovedledning til Alvim renseanlegg er etablert.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>går gjennom planområdet før det når Skjebergbekken, er mye større enn selve planområdet. Viser til at det står i planverket at det går en bekk gjennom området. Denne bekken deler kommunens område og privat område, går inn i rør langs Delåsveien mot Navestadveien og videre mot Skjebergveien. Det er en annen bekk som ikke er nevnt. Den går inn i den syd-vestre delen av kommunens område og kommer fra høyere liggende terreng i vestlig retning. Bekken renner videre sydover og ender til slutt i Skjebergbekken. Mener denne delen av planområdet stort sett aldri har tørket opp de siste 40 årene.</p> <p>Viser til hyppige gjentakende problemer med kjellere som fylles med vann i bebyggelsen som ligger ved Navestad IF. Det er videre observert at vann ikke umiddelbart renner unna i utslag og klosetter i Navestadveien 101 ved kraftig regn. Eiendommen ligger 2-3 m høyere enn planlagt utbyggingsområde.</p> <p>Viser til et synkehult et stykke foran kummen som ligger nord på det private jorder, hvor jordmasse er vasket ut gjennom rør som fører til Skjebergbekken. Hullet er fylt igjen av leietaker. Videre er det vasket ut masse på samme måte mellom grusbane og 7er bane på Navestad IF sitt område. Massen som vaskes ut må forsvinne i rør som går fra området og endrer i Skjebergbekken. Antar at dette også er med på å begrense kapasiteten i Skjebergbekken.</p> <p>Tidligere var det en større åpen bekk fra utbyggingsområdet/Navestad IF og frem til Skjebergbekken. Denne ble lagt i rør for noen år siden.</p>	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Kommunens eiendom brukes til forproduksjon da større redskaper som skurtresker risikerer fastkjøring. Den private delen er noe bedre drenert, og brukes til kornproduksjon. Viser til at 50 daa med dyrket mark må være et betydelig bidrag til overvannshåndtering i området.</p> <p>Mener kapasiteten på overvannshåndtering per i dag er altfor dårlig. Det har ikke vært styrtregn slik andre steder i Norge har opplevd, men det vil bli mer av det i fremtiden og må hensyntas i planlegging av infrastruktur.</p> <p>Vedlegg: fotografier av oversvømte arealer som underbygger beskrivelsene i brevet.</p> <p>Anser med dette å ha gjort kommunen oppmerksom på at overvannshåndtering i og fra området kan bli et betydelig problem. Kommunen har plikt etter plan- og bygningsloven til å undersøke og ta hensyn til problemer nedbør og avrenning kan medføre innenfor planområdet og relevante områder utenfor. Mener kommunen kan bli erstatningsansvarlig dersom plikten forsømmes.</p>	

<p><i>Naboer til framtidig boligområde ved Opstadfjellet/Arvelia (Ulf Blecker m.fl.)</i></p> <p>PLAN-23/00060-123 og -124</p>	<p>Gjelder framtidig boligområde Nedre Vetaberget som er tatt inn i utkast til arealplan sendt på tredje høring. Uttalelsen er skrevet av Ulf Blecker på vegne av beboerne på 20 adresser i nærområdet.</p> <p>Protester mot planlagt utbyggingsområde.</p> <p>Viser til at området Nedre Vetaberget er tatt inn i tredje høringsutkast etter innspill fra grunneier Vetaberget utvikling AS. Innspillet kom seint. Mener det er merkelig at man på denne måten «bytter» inn friområde for å tilbakeføre et område til LNF [<i>kommunedirektørens merknad: det vises her til det framtidige utbyggingsområdet i dalen som ble tilbakeført til LNF i første planutkast</i>]. Mener det ser ut som om dette er en konsekvens av saksbehandlingsfeil og manglende kommunikasjon.</p> <p>Området er et friområde som er mye brukt av barn fra nær og fjern, og kanskje den viktigste/beste delen av Greåkerstien. Det er ikke mye igjen av denne stien som går gjennom skog med sånn karakter.</p> <p>Viser til kommunedirektørens anbefaling om å ikke åpne for boligutbygging, og til fylkeskommunens innsigelse til boligområdet Arvelia ved første høring, som ligger like sør for dette området. Viser også til protest fra Tyrihans barnehage.</p> <p>Trafikk: Området har smale veier, hvor to biler ofte ikke kan møtes. Vinterstid utfordringer med bl.a. renovasjonskjøretøy som ikke alltid kommer fram. Den trafikale situasjonen vil medføre store ulemper for beboerne i området. Dessuten vil mye av gjennomfartstrafikken gå forbi barnehagen.</p>	<p><u>Tas til følge.</u> Boligområdet Nedre Vetaberget er tatt ut av planen etter innsigelse fra Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.</p> <p>Det vises til at utbyggingsområdet Nedre Vetaberget skal ha blitt tatt inn i planen fordi et annet utbyggingsområde ble tilbakeført til LNF, og at det i denne sammenhengen skal ha blitt gjort saksbehandlingsfeil. Vetaberget utvikling AS eier et område i Greåkerdalen som var avsatt til utbygging i arealplan 2015-2026, men som ble endret til LNF i første utkast til ny arealplan sendt på høring i slutten av 2020. Grunneierne ble varslet 14.08.2020 (dokumentnr. 15/02485-586). Det er ikke et krav etter loven, men noe kommunedirektøren mener er riktig å gjøre. Det ble eierskifte på eiendommen i september 2020. Når planutkastet formelt ble sendt på høring, ble varslingsbrevet sendt til tidligere grunneier. Kommunedirektøren mener dette ikke utgjør en saksbehandlingsfeil.</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Barn og unge: Ikke i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge å åpne for boligutbygging. Det foreligger heller ikke et erstatningsområde som er et krav når områder brukt av barn og unge bygges ned.</p> <p>Finner det bemerkelsesverdig at bystyret overkjører kommunedirektørens vurdering og ikke tar hensyn til innsigelse fra fylkeskommunen på et tilsvarende, nærliggende område.</p> <p>Oppfordrer beslutningstakere til å gå en tur i dette grønne draget.</p> <p>Viser til flere vedlegg (utdrag fra kommunedirektørens notat, vedtak av Viken fylkeskommune med innsigelse til boligområde Arvelia, samt brev fra Tyrihans barnehage).</p>	

<p><i>Erling Agnalt</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-107</i></p>	<p>Pål Kolberg Grønnerød har sendt innspillet på vegne av grunneier Erling Agnalt. Gjelder gnr/bnr 2020/2 på Agnalt.</p> <p>Det åpnes i planutkastet for utelagring på 2 daa.</p> <p>Forslagsstiller presiserer at lagring av containere mm. som har vært på arealene, ikke ønskes videreført. Leieforholdet er sagt opp av grunneier.</p> <p>Arealene består av en planert flate 13-14 daa etter det gamle masseuttaket på stedet. Mener massehåndtering i mindre målestokk er en nærliggende bruk som er bra tilpasset en landbruks- eller skogbrukstilknyttet bruk av plassen, og som bør tillates.</p> <p>Mener det bør åpnes for utelagring på mer enn 2 daa. Skogbruk og andre landbruksformål trenger bare begrensede deler av den planerte plassen. Foreslår at områdene lengst fra veien inn mot fjellskjæringen mot nord, som er best skjermet fra innsyn, kan benyttes for utleie til midlertidig lagring. Buffersonen kan til gjengjeld defineres klarere og sikres bedre.</p> <p>Mener det vil være positivt å legge opp til bruk av området, da det har vært forsøpling/dumping av avfall fra ukjente og annen uønsket aktivitet på stedet i perioder uten aktivitet på stedet.</p> <p>Foreslår at det tillates midlertidig lagring og sortering av rene (ikke forurensede) masser på ca. 7 daa, med buffer på minst 30 m fra Agnaltveien for å skjerme mot innsyn. Jordvoll med vegetasjon mot Agnaltveien tillates ikke fjernet.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Området er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. Området ligger langt unna hovedvekten av bebyggelsen i Sarpsborg. Det er ikke i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging å legge opp til omfattende virksomhet på stedet.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig at bestemmelsesområdets grense følger eiendomsgrensa i sør, mot veien. Grensa er justert noe.</p>
---	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>SG Arkitekter på vegne av Per Brenne</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-66</i></p>	<p>Gjelder dyrkbar mark innenfor framtidig boligområde Brunsbykollen II i utkast til tredje høring.</p> <p>Mener kartet som er brukt i konsekvensutredningen (Nibio) gir feil inntrykk av sammenhengende områder som kan dyrkes opp. Mener det finnes partier med dyrkbar jord, men situasjonen er mer fragmentert, og mengden dyrkbar jord er ikke representativ.</p> <p>Har gjennomført prøvegraving for å se hvor tykt jordlaget er (5 punkter). På disse 5 punktene var det stor variasjon i jorddybde, fra 0,2 til 2,5 m til fjell. Noen steder ser man fjell i dagen. I tillegg er det også bratte partier. Viser kart med helning. Ser man bort fra de bratte områdene, er det kun små teiger igjen. Disse egner seg ikke for maskindrift.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p> <p>Det er kjent at kartet om dyrkbar jord (Nibio) er grovt, og at deler av områdene som vises som dyrkbare ikke er det i praksis. Kartet vurderes å være det beste oversiktskart som finnes per i dag.</p> <p>Statsforvalteren i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til dette boligområdet. Dyrkbar jord er ett av forholdene som er påpekt i begrunnelsen. Området ligger i lokalsenter Varteig, som ligger langt fra butikk, servicetilbud og aktiviteter, med unntak av barnehage, skole og idrettsbane. Det er langt fra hovedvekten av arbeidsplasser i regionen. Lokalisering av boliger i dette området bidrar til mye bilkjøring. Dette er ikke i tråd med nasjonale og regionale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området er derfor tatt ut av arealplanen.</p>

<p><i>Egil Nicolaysen</i></p> <p>PLAN-23/00060-141</p>	<p>BEIR har sendt innspillet på vegne av Egil Nicolaysen, som har tinglyst rett til å fradele ca. 3 daa av vestlig del av eiendom med gnr/bnr 2047/9, Gamle Kongevei 21.</p> <p>Tredje planutkast åpner for plasskrevende tjenesteyting og bolig (sistnevnte forutsetter at man regulerer hele eiendommen). Vestlig del av eiendommen, som er avsatt til LNF i arealplanen 2015-2026, er avsatt til framtidig formål. Det er krav om regulering. BEIR mener det er naturlig å kreve regulering ved utvikling til bolig. Forslagstiller mener derimot at det ikke er naturlig å kreve regulering ved utvikling til plasskrevende tjenesteyting. Dette fordi dette kun er en utvidelse av eksisterende bruk av eiendommen, som ikke medfører økt belastning på omgivelsen og som tilsier at en bør vurdere i en større sammenheng. BEIR mener de negative konsekvensene som er påpekt i konsekvensutredningen ikke vil være relevante for plasskrevende tjenesteyting. BEIR foreslår at eiendommen endres til nåværende bebyggelse og anlegg, hvor det ikke knyttes plankrav til framtidig bruk av eiendommen til plasskrevende tjenesteyting, eller at en slik bruk er avhengig av områdereguleringsplan for Bydelssenter Grålum først blir vedtatt.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Området er på 5 daa. Kommunedirektøren mener dette ikke kan regnes som en mindre utvidelse av eksisterende virksomhet som ikke skal kreve regulering. Området er avsatt til LNF i arealplan 2015-2026, og er ikke bebygd. Planen åpner for framtidig utbygging. Kommunedirektøren mener det er riktig å avsette arealene til framtidig utbyggingsformål. Det viser seg at plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å gi juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen om at det kun skal være plasskrevende virksomheter. Det kan kun gis retningslinjer/føringer om dette i kommuneplanen, som gjøres juridisk bindende i reguleringsplanen. Dette henger sammen med at plan- og bygningsloven legger opp til at utbyggingsprosjekter reguleres. Det skal være unntaket heller enn regelen at tiltak kan behandles direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er ment å være en overordnet plan som avklarer hovedgrepene i framtidig arealbruk. Kommunedirektøren mener fortsatt at det er i tråd med prinsipp om rett virksomhet på rett sted å kun tillate plasskrevende tjenesteyting her, men dette må sikres gjennom reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer etter å ha gjennomgått høringsinnspill om området, at det ikke er hensiktsmessig å åpne for boligutbygging på eiendommen (se vurdering av innspill fra Wallentin AS over). Arealformålet på vestlig del av eiendommen er endret til framtidig tjenesteyting. Krav om felles regulering av hele eiendommen faller bort, da det var knyttet til regulering til boligformål. Gjennom planbeskrivelsen beskrives intensjonen om at området skal utnyttes til plasskrevende tjenesteyting/idrett (i tråd</p>
--	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		med eksisterende virksomhet på østlig del av eiendommen).

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Heidi Engebretsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-143</i></p>	<p>1. Mener det skal stilles krav om at ny bebyggelse skal passe inn i eksisterende omgivelser og byggestil. Det ønskes at alle nye bygg må vurderes og godkjennes med estetiske krav.</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u> Det er et krav etter plan- og bygningsloven at estetikken vurderes i alle byggeprosjekter (§ 4.22 om estetikk og miljøkvalitet). Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak (nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger).</p>
	<p>2. Ønsker større fokus på vern av naturressurser, og stiller spørsmål om vi klarer å ivareta biologisk mangfold i tett bebygde områder. Heidi E. mener dyr som beveger seg i området må vektlegges i fortettingsprosjekter.</p>	<p>2. <u>Tas til orientering.</u> Det gjøres en vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet i byggesaksbehandling. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen. Kommunen kan kreve at interesser knyttet til naturmangfold blir nærmere utredet, og kan kreve at alternativvurderinger og/eller avbøtende tiltak skal gjennomføres.</p>
	<p>3. Ønsker at Skjebergmarka vernes som rekreasjonsområde for Sarpinger.</p>	<p>3. <u>Tas ikke til følge.</u> Skjebergmarka er avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsliv. Det åpnes ikke for utbygging etter arealplanen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>4. Ønsker større fokus på å ivareta historisk preg, og ta vare på kulturlandskapet i kommunen. Det vises til Nydalen i Oslo kommune, hvor det er gjort en stor jobb med å ivareta historien i området gjennom transformasjon.</p>	<p>4. <u>Tas til orientering.</u> Kommuneplanens arealdel har egne bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap. Bestemmelsene til kulturmiljøer krever at nye tiltak tilpasser seg arkitekturen og viderefører stedets særpreg.</p>
<p><i>Heidi og Pål Engebreetsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-264</i></p>	<p>Gjelder del av gnr/bnr 1051/292 som ligger ved Skjebergveien 104 og 102. Uttalelsen er skrevet av grunneierne for eiendom 1051/395 (Skjebergveien 104).</p> <p>Ønsker å endre gnr/bnr. 1051/292 fra arealformål «veg» til «bebyggelse og anlegg». I reguleringsplanen er området avsatt til boligbebyggelse, og det vises til i innspillet at stripa ble kjøpt av Sarpsborg kommune for planlagt opparbeidelse av gang- og sykkelvei på 80-tallet. De ønsker å erverve stripa utenfor deres eiendom for å kunne opparbeide litt vegetasjon for å skjerme eiendommen fra Skjebergveien.</p>	<p><u>Tas til følge.</u> Stripa det vises til er 3 meter bred og ca. 300 meter lang, og er eid av Sarpsborg kommune. I reguleringsplanen for Hauggård vedtatt i 1984 er denne stripa avsatt til boligformål. I kommuneplanens arealdel 2011-2020, 2015-2026 og i første utkast til ny arealplan (2020) er stripa avsatt til samferdselsformål, men reguleringsplanen går foran kommuneplanen ved motstrid. Siden det er motstrid mellom boligformål og samferdselsformål, har gjeldende arealformål siden 2011 (og muligens tidligere) vært boligformål. I tredje høringsutkast til ny arealplan (2023), går ikke reguleringsplanen foran ved motstrid lenger. Dette vil si at det i tredje høringsutkast er samferdselsformål som gjelder. Stripa framstår i dag som del av hagen til boligene. Ett av husene ligger ca. 6 m fra fortauet (3 m fra arealene som er avsatt til samferdselsformål i tredje utkast). Veien er ikke definert som framtidig hovedsykkelvei i sykkelplanen for Sarpsborg-Fredrikstad. Kommunedirektøren vurderer at det i nær framtid ikke foreligger noen konkrete prosjekter som gjør at det er behov for å beholde denne stripa til samferdselsformål. Arealformålet på stripa foran Skjebergveien 102, 104 og 96 er endret til bebyggelse og anlegg.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Arild Mathisen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-151</i></p>	<p>Mener at gnr/bnr. 1/3560 (Kurlandveien 2, med Extra-butikken) skal endre arealformål i plankartet fra «offentlig og privat tjenesteyting» til «nåværende næringsvirksomhet». Det vises til at det er dagligvarehandel i 1 etasje og kontorer/servicebedrifter i 2. etasje.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Eiendommen er regulert til forretning/kontor i reguleringsplanen for Kurlandsletta vedtatt i 2004. I kommuneplanens arealdel 2015-2026 og første utkast til ny arealplan (2020) er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse, og reguleringsplanen går foran kommuneplanen (dvs. gjeldende arealformål etter disse planene er forretning/kontor). I tredje utkast til ny arealplan er en rekke reguleringsplaner tatt ut av lista for reguleringsplaner som får foran kommuneplanen, inkludert denne planen. Det er gjort endringer på kommuneplankartet for å videreføre det som tidligere var gjeldende arealformål, nå som reguleringsplanen ikke skal gå foran kommuneplanen. Det ble også gjort endringer da det ble vurdert at regulerte formål var i strid med dagens føringer til arealplanlegging. Arealplanen legger opp til at nye kontorbygg skal lokaliseres i sentrum eller i bydelssentrene. Kurland er ikke definert som bydelssenter, men samlokalisering av skole, sykehjem, barnehage, idrettsanlegg, butikk mm. gjør at det er naturlig å tillate en eventuell videreutvikling med tjenester og forretninger. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å åpne for en videreutvikling til kontor. Arealformålet er endret til nåværende kombinert forretning/tjenesteyting.</p>
<p><i>Gro Elisabeth Hokland-Richman</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-154</i></p>	<p>Vil gi støtte til høringsutkastet, spesielt knyttet til arealet rundt Depotveien, St Hans veien, Batteriveien (med hentydning til Batteriveien 13) og Olsokveien. Dette bunner i interesse av å bevare landskapet slik det er i dag.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Svein-Erik Svendsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-158</i></p>	<p>1. Ønsker å endre arealformål på gnr/bnr. 2082/45 fra LNF til bebyggelse og anlegg. Det vises til at nærliggende boligområder er avsatt til bebyggelse og anlegg.</p>	<p><u>1. Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren vurderer at en endring fra LNF til bebyggelse og anlegg for eiendommen må sendes på høring. Kommunedirektøren anbefaler ikke nye utbyggingsområder nå som vil kreve en ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017. Det ble åpnet for å komme med innspill ved oppstart av arbeidet i overgangen 2017-2018, og ved første høring i overgangen 2020-2021. Når tredje høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2023, åpnet man for merknader til endringene som var blitt gjort i utkastet. Det ble ikke åpnet for innspill om nye boligområder. Innspillet må vurderes ved neste revidering av planen. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p>
	<p>2. Forstår ikke at eiendommen inngår i bestemmelsesområde for bevaring av kulturlandskap, og ønsker at eiendommen tas ut av bestemmelsesområdet.</p>	<p><u>2. Tas til følge.</u> Avgrensningen for landskapsområdet i høringsutkastet var hentet fra fylkesplanen. I kartleggingen av kulturlandskap og kulturmiljøer utført av Lars Ole Klavestad som underlag til arbeidet med fortettingsstrategien, er ikke denne eiendommen med innenfor avgrensningen. Sistnevnte avgrensning er mer detaljert enn den i fylkesplanen, og kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å bruke den. Eiendommen er tatt ut av bestemmelsesområdet for bevaring av kulturlandskap. Se også vurdering av innspill fra Thon eiendom.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Per Anders Buer</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-163</i></p>	<p>Gjelder beskyttelse av drikkevannskilden Isesjø.</p> <p>Per Anders Buer mener kommunen ikke bør innføre et 50 meters belte med beiteforbud og forbud mot husdyrgjødsel rundt Isesjø og tilløpsbekker. Han viser til hovedproblemet med Isesjø, som er at den går over sine bredder, og bekkene rundt. Han mener det mest fornuftige tiltaket er å mudre utløpet i nordenden av Isesjø, slik at det blir raskere vanninggjennomstrømning. Per Anders Buer mener også at det bør være mulig å etablere hytter og boliger i nedbørsfeltet. Han mener at industri herunder fornybar kraftproduksjon bør også tillates, da det er et behov for kommunen og landet for øvrig. Han mener også at det er nær sagt umulig for en eventuell forurensning fra nord å havne i drikkevannsinntaket i sør, grunnet forhold i vannet og utløp i nordvestenden.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Nye hytter: Planutkastet åpner ikke for etablering av nye hytter og nye boliger utover det som er tillatt gjennom regulering. Innenfor 100 m fra Isesjø med tilløpsbekker (inkl. Buerelva) samt Børtevatnet mener kommunedirektøren det er utelukket å etablere nye hytter.</p> <p>Nedbørsfeltet er veldig stort og er stort sett avsatt til arealformål LNF, som ikke åpner for nye hytter eller boliger. Dersom det er ønsker/initiativer om nye hytter, må disse vurderes og konsekvensutredes som del av arealplanarbeidet neste gang. Kommunedirektøren mener det ikke er aktuelt med nye hytter som vil kunne innebære en fare for forringing av drikkevannet. Arealplanen åpner ikke for spredt boligbygging.</p> <p>Avstandskrav beiting/spredning av husdyrgjødsel: Det er funnet en løsning på innsigelsen fra Mattilsynet. Løsningen er at beitedyr inkludert hester ikke kan være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen og Tvesterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsel.</p> <p>Arealer til solkraft- eller vindkraftproduksjon er ikke vurdert i arealplanen. Det må utarbeides en områderegulering i tillegg til en søknad om konsesjon. Områdereguleringsplaner behandles av kommunen.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p data-bbox="109 368 255 400"><i>Arild Bakke</i></p> <p data-bbox="109 440 383 472"><i>PLAN-23/00060-166</i></p>	<p data-bbox="421 363 1055 395">Gjelder eiendom Bakke, gnr/bnr 1115/1, Ingedal.</p> <p data-bbox="421 432 1216 1414">Eiendommen er berørt av kulturminneplanen og bestemmelser om kulturmiljøer og kulturlandskap i utkast til ny arealplan. Arild Bakke viser til at Ingedal er definert som regionalt viktig kulturminneområde i kulturminneplanen vedtatt for et par år siden. Han frykter at gjennomføring av tiltak på eiendommen vil kreve en omstendelig og kostbar søknadsprosess. Det vil kreves dokumentasjon for kulturverdier for bebyggelse og landskap. Han viser til at det allerede i dag ofte er nødvendig med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Han er opptatt av at framtidige generasjoner skal få mulighet til å ta vare på eiendommens bygningsmasse, dyrka mark, skog og beitearealer. Han viser til at hovedbygning ble tilbakeført til opprinnelig stil med halvvalmet tak for 20 år siden. Låve og andre bygninger på tunet vedlikeholdes fortløpende. Han har kårhuset med to uthus som neste prosjekt. Han viser til at det er kostbart å forvalte en slik eiendom, og det er lite støtte å få. Arealplanen innebærer nå flere bestemmelser for eiendommen, men flere fagområder i kommune og fylke som vil ha meninger om fremtidige tiltak. Han mener det er viktig at regelverket ikke blir praktisert for strengt. Han mener det ikke må bli et forbud mot tiltak. Det må heller ikke legges opp til dokumentasjonskrav som vil kreve større utredninger av profesjonelle firmaer. Kommunen bør heller hjelpe til og bidra til en god prosess, hvor et godt resultat er viktigst. Arild Bakke mener Ingedal ikke bare er et viktig kulturminneområde, det er også E6, rv. 118, jernbane og Høk kro. Det er et næringsområde og store rundkjøringer. Det er heller ikke en ensidig bygningsmasse.</p>	<p data-bbox="1238 363 1473 395"><u>Tas til orientering.</u></p> <p data-bbox="1238 400 1984 528">For Ingedal er det ikke gitt spesielle bestemmelser om kulturmiljø og landskap, så det er retningslinjene i § 4.22, samt bestemmelsene i § 4.23.2 og § 4.24 bokstav a-b som vil gjelde:</p> <ul data-bbox="1283 536 1906 775" style="list-style-type: none"> • § 4.22 krever at nye tiltak vurderes opp mot landskapsvirkninger. • § 4.23.2 krever at nye tiltak ikke skal være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer. • § 4.24 krever at nye tiltak tilpasser seg arkitekturen og viderefører stedets særpreg. <p data-bbox="1238 775 1984 1078">Bestemmelsene er utformet slik at det ikke er et byggeforbud, og heller ikke et forbud mot endring av bygningsmassen. Bestemmelsene åpner for nye tiltak, forutsatt at de er tilpasset de kulturhistoriske verdiene på stedet. I en søknadsprosess skal ikke kommunen kreve mer dokumentasjon enn det som er nødvendig. Siden området er definert som et regionalt viktig kulturmiljø, må fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet få uttale seg.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Ann Christin og Jan Erik Sjøberg</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-167</i></p>	<p>Gjelder utbygging på Kalabanen.</p> <p>1. Planen åpner opp for en fortetting på opptil 4-6 etasjer. Ann Christin og Jan Erik Sjøberg ønsker at det tas hensyn til nærliggende bebyggelse, og at ny bebyggelse ikke skal overstige 2. etasjer. De mener en fortetting med utstrakt blokkbebyggelse tett opptil deres eiendom vil forringe livskvaliteten, lysforhold og boligens verdi.</p>	<p><u>1. Tas ikke til følge.</u> Det er krav om at det utarbeides en områdereguleringsplan. Arbeidet er i igangsatt, og det ble varslet oppstart 14.05.2024. Hvor høy bebyggelsen kan være, skal avklares i reguleringsplanen. Fortettingsstrategien åpner opp for at det kan vurderes bygninger opptil 4-6 etasjer. Forhold til eksisterende bebyggelse og landskapsvirkninger skal vurderes nærmere ved regulering.</p>
	<p>2. Ann Christin og Jan Erik Sjøberg mener veiene ikke er tilrettelagt for økt trafikk, og infrastrukturen er ikke tilpasset befolkningsveksten i området. De viser til at det samme gjelder vann- og avløpsnett.</p>	<p><u>2. Tas til orientering.</u> Konsekvenser for trafikk og kapasitet på vei- og VA-infrastruktur vurderes nærmere som del av reguleringsprosessen. Det er krav om at det utarbeides en trafikkanalyse gjennom områdereguleringen. Behov for tiltak avklares gjennom regulering.</p>
	<p>3. De viser til at området mellom Kalaveien 47 og Ordfører Juul Olsensvei i dag blir benyttet som grøntareal/friområde for barn og unge. De mener det grønne området bør bestå, da det er viktig med grønne lunger i et nærmiljø.</p>	<p><u>3. Tas til følge.</u> Området er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Det er stilt krav om en bred buffersone mot Solskogen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	4. Ann Christin og Jan Erik Sjøberg ønsker å bli holdt informert om videre konkretisering av planer i deres område.	<p><u>4. Tas til følge.</u> Berørte grunneiere, festere, naboer, rettighetshavere og offentlige myndigheter blir varslet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, • når et utkast til reguleringsplan er lagt ut til offentlig ettersyn • etter at reguleringsplanen er vedtatt. <p>Det er anledning til å komme med merknader både ved oppstart av reguleringsplanarbeidet og i høringsperioden. Det er også mulig å ta kontakt med saksbehandler i kommunen underveis i arbeidet, via mail til postmottak@sarpsborg.com eller ved å ringe servicetorget i kommunen.</p>
<p><i>Marie Helene Juliussen, Arne Juliussen, Arild Vestby, Kristin Vestby</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-155</i></p>	<p>Skrevet av fire beboere som bor i nabolaget rundt Østre batteri. Marie Helene Juliussen, Arne Juliussen, Arild Vestby og Kristin Vestby gir in tilslutning til bestemmelser om bevaring av kulturmiljøet rundt Østre batteri.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

Nicholas James Smith
og Wenche Elin Smith

PLAN-23/00060-159

Gjelder Tuneveien 46 og området rundt, som omfattes av kulturmiljø_14 Tuneraet. Uttalelsen er skrevet av festerne for 2063/1/150, Tuneveien 46.

Nicholas og Wenche Smith mener bestemmelsene er for inngripende overfor privat eiendom. De viser til tre punkter, som de mener kun bør gjelde kommunal grunn.

1. "Elementer som for eksempel arkitektur, hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreget til et område, og kan kreves bevart."

De mener dette er å dra det for langt. Det kan medføre at man må søke om man vil endre noe som helst i hagen sin. De mener dette ikke bør være tilfellet på privat eiendom.

2. "Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke.»

De mener dette er vagt. De mener det bør være lov å bygge på egen tomt innenfor dagens rammer.

3. "Furulunder både i friområder og hager må ivaretas."

De er enige i at lundene ved Tunevannet og på Trompeten er viktige å bevare. Å trekke inn i privat eide tomter derimot er inngripende i folks råderett. De mener det kan forringe eiendommenes verdi og begrense salgsmuligheter. De mener dette kun bør gjelde for kommunal grunn. De viser til at noen trær er ganske skrukkete, og det kan være fare for at de blåser over og skader personer, biler mm. De mener kommunen må ta økonomisk ansvar dersom dette skjer. De mener det bør tas en grundig vurdering av alle trærne i området for å bekrefte at det er trygt at de skal bevares, og evt. fjerne trærne som potensielt er farlige. De mener det er viktig å kunne hogge noen trær for å hindre nedfall av

1. Tas delvis til følge.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen ikke er tilstrekkelig klar og entydig. Det er ikke meningen at enhver endring i en hage innenfor et kulturmiljøområde, skal søkes om. Bestemmelsene er endret til en retningslinje. Den vil da ikke kunne brukes som direkte avslagshjemmel i byggesaker, men kan veilede om hvordan estetikk og kulturhistoriske verdier bør vurderes i saker.

2. Tas ikke til følge.

Kommunedirektøren er enig i at bestemmelsene åpner for bruk av skjønn i byggesaksbehandlingen. Kommunedirektøren mener dette er positivt og nødvendig i dette tilfellet, da det ikke er ønskelig med stramme, låste føringer om hvilke høyder og hvilke bygningstyper som tillates. Samtidig er det nødvendig av hensyn til kulturhistoriske verdier og landskap at ny bebyggelse ikke skal bryte med volum og høyder. Dette er et område med mange automatisk fredete kulturminner, og det er landemerker som Tune kirke og de grønne kollene, som er viktige elementer i landskapet og kulturmiljøet. Høye og store bygg kan konkurrere med disse. Bestemmelsen er ikke et forbud mot bygging generelt, men et forbud mot bygg som i volum og høyde bryter med omgivelsene sine.

3. Tas til følge.

Furulundene trekkes fram i underlagsrapporten til arealplanen «Kartlegging av kulturmiljøer og landskap» utarbeidet av Lars Ole Klavestad i 2019-2020 som viktige landemerker. Her trekkes det fram furulundene Trompeten, Landeparken, lundene ved Tingvollheimen og Grålum. Rapporten trekker også

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>barnålet i takrenner osv, samt for å få bedre utsikt, solforhold, og sikre mot skade.</p> <p>De mener ovennevnte bestemmelser kun bør gjelde på kommunalt eide arealer og friområder. De mener det er viktig å bevare landskapet og enkelte bygninger, men man bør ikke vedta bestemmelser som begrenser utvikling av byen og endringer i området. De viser til at Sarpsborg er som den er i dag fordi folk har bygget det opp og endret området over tid.</p>	<p>fram at Raet, og spesielt strekningen Grålum-Trompeten i Sarpsborg, har vært viktig for bosetting, dyrking, ferdsel og gravsetting siden forhistorisk tid. De grønne furulundene bidrar til at historien fortsatt kan leses i landskapet i dag. Furuene i hagene, spesielt når de ligger i forlengelse av friområdene, framstår som en del av de grønne kollene, og er viktige. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at et krav om bevaring av enkelttrær krever at det er tydelig definert hvilke trær det gjelder, enten med klare kriterier, eller ved å markere disse på et kart. Kommunedirektøren mener også at det ikke er tilstrekkelig tydelig om bestemmelsene krever bevaring av alle furuer, eller om det er lundene (dvs. hvor det er mange trær på samme sted) som skal bevares. Kommunedirektøren vurderer at det er vanskelig å sikre gjennom arealplanen detaljerte vurderinger som kreves hvis det innføres krav om bevaring av enkelttrær. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplannivået er bedre egnet til slike vurderinger, drøftinger og avgjørelser. Bestemmelsen er derfor fjernet.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Katrine Gløersen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-160</i></p>	<p>Gjelder kulturmiljøet rundt Østre batteri.</p> <p>Katrine Gløersen støtter bestemmelsene om bevaring av kulturmiljøet som handler om Østre batteri. Hun mener kommunen burde kjøpe eiendommen og sikre varig vern. Hun mener eiendommen i dag fremstår som gjengrodd. Anlegget har regional historisk verdi da batteriet ble anlagt i tiden fram mot unionsoppløsningen i 1905. Kommunens parsell skulle sikre adkomst fra Depotveien, men er forsømt og gjengrodd. Anlegget framstår ikke som tilgjengelig siden man nærmer seg et privatisert område med enebolig. Hun mener Batteriveien 13 aldri burde blitt solgt til en av Forsvarets ansatte. Hun mener det er viktig at nåværende eier ikke får gjort inngrep på eiendommen som vil innebære at de historiske verdiene blir tapt for alltid.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Grunneier på Batteriveien 13 har fått beskjed om at fortettingsprosjektet er i strid med bestemmelsene i kommende kommuneplan. Bestemmelsene sikrer at det ikke kan bygges nye bolighus på eiendommen. Tilbygg, påbygg, garasjer og lignende kan tillates dersom de ikke sperrer for utsynet fra Østre batteri.</p> <p>Østre batteri er en del av forsvarsanleggene som ble bygd i tiden mot unionsoppløsningen. De øvrige i Sarpsborg (Vestre batteri, Isesjøbatteriet, Ravneberget fort, Greåker fort) er vernet etter kulturminneloven. Østre batteri er i en særstilling da batteriet ikke er vernet, og i tillegg er del av en privat boligtomt hvor det er bygd en enebolig med garasje nærmest oppå anlegget. Anlegget er oppført som kulturminne av lokal verdi i kulturminneplanen for Sarpsborg kommune 2022-2034. Endring av arealformål til friområde krever ny høring og oppkjøp av eiendommen. Planen går mot sluttbehandling og kommunedirektøren vurderer at det ikke er relevant å drøfte dette nå.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Aslaug Marstrander</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-161</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 1/3151, Auduns vei 6 på Opsund.</p> <p>Aslaug Marstander mener eiendommen må frifinnes som del av viktig kulturmiljø. Hun skriver at det har skjedd vesentlige inngrep i kulturmiljøet i Albin Larsen vei/Auduns vei. Hun viser til at tre gamle asketrær, hvor 2 var 200 år gamle, fikk røttene gravd over, og at dette medførte at trærne måtte felles. Hun mener trærne var del av en arkitektonisk kontekst, og fungerte som gjerde og allé opp Albin Larsen vei. Hun skriver at nivået på veien er hevet ifm. utskifting av VA-rør utført av Norconsult på oppdrag fra Sarpsborg kommune. Hun mener at garasjen på hennes eiendom må heves som følge av dette, fordi vannet renner nå inn i garasjen. Hun mener også at alle boliger i sitt område har endret arkitektur. Noen har hevet nivået i hagen med mer enn 1 m.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Hele Opsund er definert av Riksantikvaren som et kulturmiljø av nasjonal interesse. De forskjellige delområdene har ulik karakter, men området forteller oss om rollen som papir- og celluloseindustrien historisk sett har hatt i Sarpsborg som tilrettelegger for boligutvikling og rekreasjon. Kommunedirektøren mener det ikke er aktuelt å endre avgrensningen i arealplanarbeidet. Det er utarbeidet en byggeskikkveileder som tar hensyn til de ulike verdiene i de ulike delområdene.</p> <p>Kommunedirektøren mener at bortfall av trærne ikke er tilstrekkelig til å forsvare at eiendommen eller gata skal ut av kulturmiljøområdet.</p>
<p><i>Gøril Holmlund og Stein Otto Schwensen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-168</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser om kulturmiljøet for Østre batteri og St. Hansberget.</p> <p>Gøril Holmlund og Stein Otto Schwensen støtter planutkastet.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Mona og Trond Nylende</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-169</i></p>	<p>Gjelder framtidig utbygging på Kalabanen. Uttalelsen er skrevet er grunneiere for Kalaveien 46, som ligger like ved utbyggingsområdet.</p> <p>1. Mona og Trond Nylende skriver at planen åpner for vesentlig fortetting på utbyggingsområdet på Kala. Dette kan gi bygg på 4-6 etasjer. De viser til at nåværende bebyggelse i området er på 1-1,5 etasjer. De ønsker at dette tas hensyn til og at arealplanen ikke åpner for bygg høyere enn 2 etasjer.</p>	<p><u>1. Tas ikke til følge.</u> Det er krav om at det utarbeides en områdereguleringsplan. Arbeidet er i igangsatt, og det ble varslet oppstart 14.05.2024. Hvor høy bebyggelsen kan være, skal avklares i reguleringsplanen. Fortettingsstrategien åpner opp for at det kan vurderes bygninger opptil 4-6 etasjer. Det skal bygges med høy tetthet innenfor områder avsatt til vesentlig fortetting, og det skal være variasjon i byggehøydene. Forhold til eksisterende bebyggelse og landskapsvirkninger skal vurderes nærmere ved regulering.</p>
	<p>2. Mona og Trond Nylende mener infrastrukturen i området ikke er tilpasset befolkningsveksten. Vei, vann og avløp tåler ikke økt belastning. Viser til problemer med vann som kommer opp av sluk siden kommunen la nye rør i 1997. De er redd utbyggingen vil føre til en forverring. De er også bekymret for dreinsvann, som de mener allerede er et problem i dag.</p>	<p><u>2. Tas til orientering.</u> Konsekvenser for trafikk og kapasitet på vei- og VA-infrastruktur vurderes nærmere som del av reguleringsprosessen. Det er krav om at det utarbeides en trafikkanalyse gjennom områdereguleringen. Behov for tiltak avklares gjennom regulering.</p>
	<p>3. Mona og Trond Nylende skriver at skogsområdet ved Kalabanen benyttes som friluft- og lekeområde for barn som bor i området, og for barnehage og skole. De mener dette er grønne områder som er svært viktige for nærmiljøet, og bør bestå.</p>	<p><u>3. Tas til følge.</u> Området er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Det er stilt krav om en bred buffersone mot Solskogen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	4. Mona og Trond Nylende ønsker å holdes informert om videre konkretisering av planer for vårt område.	<p><u>4. Tas til følge.</u> Berørte grunneiere, festere, naboer, rettighetshavere og offentlige myndigheter blir varslet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, • når et utkast til reguleringsplan er lagt ut til offentlig ettersyn • etter at reguleringsplanen er vedtatt. <p>Det er anledning til å komme med merknader både ved oppstart av reguleringsplanarbeidet og i høringsperioden. Det er også mulig å ta kontakt med saksbehandler i kommunen underveis i arbeidet, via mail til postmottak@sarpsborg.com eller ved å ringe servicetorget i kommunen.</p>
<p><i>Knut Winge Solberg</i> <i>PLAN-23/00060-171</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 1049/94 på Borgen. Eiendommen er avsatt til framtidig boligutbygging i arealplanen 2015-2026. Arealformålet ble endret til LNF i første utkast til ny arealplan, sendt på høring i overgangen 2020-2021.</p> <p>Knut Winge Solberg skriver at han trodde saken var avgjort i forrige arealplan, og at eiendommen skulle forbli boligtomt. Han mener han fikk lovnader om dette fra kommunen. Han viser til at eiendommen har vann og kloakk, og at det er tilstrekkelig med strøm. Han har hatt omfattende dialog med planavdelingen om veien og krysset mot Skjebergveien. Han viser også til tidligere innspill hvor dette er forklart. Han mener utfordringer med vei og kryss lar seg løse.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Innspillet ble sendt ved første høring av ny plan i overgangen 2020-2021. Kommunedirektøren skrev følgende vurdering:</p> <p>«Tas ikke til følge. Hoveddelen av eiendommen er registrert som dyrket mark av svært god kvalitet. Gjennom revidering av planen har kommunedirektøren vurdert at området av hensyn til jordvern bør tilbakeføres til LNF. Kommunedirektøren ser at det har vært et hus på eiendommen fram til ca. 1990, og at eiendommen har vært avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel lenge. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det fortsatt er riktig ut ifra jordvern hensyn at området blir avsatt til LNF.»</p> <p>Det er ikke momenter i innspillet ved tredje høring som endrer kommunedirektørens vurdering.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Jon Holmlund og Randi Marie Holmlund</i> <i>PLAN-23/00060-182</i>	Gjelder bestemmelser om kulturmiljø for Østre batteri og St. Hansberget. Skrevet av grunneiere på Østagløtt 4, som er naboer til Batteriveien 13/Østre batteri. Jon Holmlund og Randi Marie Holmlund støtter bestemmelsene om Østre batteri og St. Hansberget i planutkastet.	<u>Tas til orientering.</u>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Jørn Bjerke Dahlstrøm og Eva Margrethe Owren</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-184</i></p>	<p>Gjelder Batteriveien 13. Skrevet av grunneierne for eiendommen 1/3318, Batteriveien 13.</p> <p>Jørn Bjerke Dahlstrøm og Eva Margrethe Owren er sterkt imot bestemmelsene om kulturmiljøet som begrenser utviklingsmuligheter på eiendommen. De skriver at man besluttet på slutten av 1950-tallet at batteriet ikke skulle vernes, og det ble anlagt boligtomter i området. De viser til underlagsrapport om kartlegging av kulturmiljøer og landskap. Den ble utarbeidet i 2019-2020 uten medvirkning og informasjon til grunneiere. De mener det som står om at det er utsyn fra batteriet i dag, er feil. De mener husene i Østagløtt sperrer for alt utsyn. De viser til tillatelse som ble gitt på 2010-tallet til Batteriveien 9 og 12a og 12b til å bygge hhv. 2 og 3 etasjer. De mener batteriet ikke har verneverdige kvaliteter, og heller ingen historikk av interesse, da det aldri var involvert i strid. De viser til vestre batteri, som er fredet og hvor utsyn er bevart.</p> <p>De skriver at eiendommen er i privat eie, og ble kjøpt for å oppgradere til en bedre boligstandard. De mener arealplanen forringer vesentlig verdien av eiendommen. De mener det virker absurd å båndlegge eiendommen. De ønsker å utvikle i likhet med boligeiendommene rundt, og har tanker om å utvikle med flere enn én bolig.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren vurderer at Østre batteri har kulturhistorisk verdi som del av forsvarsanleggene som ble bygd i tiden mot unionsoppløsningen. At det ikke ble krig, gjør ikke at anlegget ikke har verneverdi. Anlegget er oppført i kulturminneplanen for Sarpsborg kommune. De øvrige forsvarsanleggene i Sarpsborg (Vestre batteri, Isebjøbbatteriet, Ravneberget fort, Greåker fort) er vernet etter kulturminneloven. Østre batteri er i en særstilling da batteriet ikke er vernet, og i tillegg er del av en privat boligtomt.</p> <p>En servitutt på eiendommen slår fast at festningsanlegget på eiendommen er verneverdig og nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til ikke å fjerne eller utføre tiltak som forringer m.m. på batteristillingene. Evt tiltak skal godkjennes av Fylkeskultursjefen i Østfold (dvs. regional kulturminnemyndighet/Østfold fylkeskommune). Kommunedirektøren mener arealplanen ikke innebærer en innskrenkning for denne eiendommen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<i>Bjørn Rildå og Astrid Lien</i> <i>PLAN-23/00060-185</i>	Gjelder eiendommen med Østre batteri. Skrevet av grunneiere på Batteriveien 6. Bjørn Rildå og Astrid Lien er sterkt imot fortettingsprosjektet på eiendommen med Østre batteri, Batteriveien 13. De skriver at eierne av Batteriveien 13 hele tiden har visst at tomta omfatter et verneverdig anlegg. De viser også til at Batteriveien er svært smal (3,20 m) og ikke dimensjonert for økt trafikk.	<u>Tas til orientering.</u>

<p><i>Tore og Malin Karlstad</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-186</i></p>	<p>Gjelder eiendommen gnr/bnr 2073/25, Opstadveien 102.</p> <p>Eiendommen er avsatt til LNF i arealplanen 2015-2026. Arealformålet ble endret til bolig i første utkast til ny arealplan sendt på høring i desember 2020. Arealformålet ble endret tilbake til LNF i planutkastet sendt på høring i desember 2023.</p> <p>Tore og Malin Karlstad mener planen bør åpne for boligutbygging. De mener området har lite verdi som jordbruksareal. De skriver at området ikke har blitt dyrket de siste 40 årene, selv om de har spurt flere bønder. De skriver at de har vært i kontakt med Norsk landbruksrådgivning, som har sagt at det er lite trolig noen som ønsker å benytte denne tomten til jordbruk. De viser til at jorda er våt/dårlig drenert på deler av tomten.</p> <p>De mener i tillegg at eiendommen vil kunne bli et attraktivt boligområde pga. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligger innenfor kollektivsonen, stamrute for kollektiv - bussholdeplass rett ved eiendommen • Er en naturlig forlengelse av etablert boligområde • Vil være attraktivt for barnefamilier • Det ferdig regulerte boligområdet Opstad Vest, "tvers over" Opstadveien, vil medbringe lek og friluftsområde for barn i området. • Det er fortau langs hele Opstadveien, både i retning Grålum og til Greåker, hvor man finner dagligvareforretninger, apotek, frisør, etc. • Opstadveien er en del av hovedsykkelnettet til Sarpsborg kommune • Gode rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Greåkerstien, Kulturminner på Opstad, Kalnesskogen etc. 	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Bystyret vedtok å ta ut boligområdet i tredje høringsutkast til ny arealplan.</p>
--	---	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<ul style="list-style-type: none">• Flat tomt/flatt område og gode solforhold• Adkomstmulighet på to sider av tomten mot Opstadveien• Vann- og avløpssystemet i Opstadveien utbedres i disse dager, det tilrettelegges/utbedres inn til eiendommen i den forbindelse	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Grethe-Lise Lunde Ingerø</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-192</i></p>	<p>1. Temakart bydelssentra: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener bydelssenter Borgen må utvides til å omfatte utbyggingen langs ny rv. 22 på Hafslund. Hun skriver at det må så raskt som mulig legges til rette for et større og bredere tjenestetilbud i området, som bør dekke behovet til ca. 40% av kommunens innbyggere. Hun viser til en skjevfordeling mellom tjenestetilbud på Borgenhaugen kontra for eksempel Tunejordet, mens ca. 40 % av kommunens innbyggere bor på østre side av Glomma. Hun mener et bredere tjenestetilbud vil bidra til å begrense transportbehovet og øke områdets attraktivitet. Dette vil også bidra til å begrense handelslekkasjen ut av kommunen og til Sverige. Hun skriver at det også er behov for å utvide tjenestetilbudet på grunn av stor boligbygging i området, og bom mellom området og resten av byen. Hun mener et romslig og levende lokalsenter med sosiale møteplasser også vil bidra til tilhørighet og trivsel, og kan stimulere til økt innsats for lokalsamfunnet.</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren er enig i mål om et levende bydelssentre med et bredere tjenestetilbud og sosiale møteplasser på Borgen. Kommunedirektøren mener imidlertid at gjeldende avgrensning i planen kan ivareta dette, da det er et stort potensial for høyere utnyttelse av arealene i området. Kommunedirektøren mener det er viktig at bydelssenteret ikke strekker seg over lange avstander. Hensikten er å bygge opp en tettere, mer urban kjerne med møteplasser og tjenester, hvor man ikke er avhengig av å forflytte seg med bil fra det ene stedet til det andre. Kommunedirektøren mener et avlangt bydelssenter langs Iseveien vil bidra til å spre funksjoner, og vil ikke gi et bydelssenterpreg.</p>
	<p>2. Hensynssoner og temakart friluftsliv: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener en grundig kartlegging og et sterkt vern av natur- og friluftsområder ved god planlegging og tydelige bestemmelser er påkrevd. Hun mener dette er en hastesak på grunn av et massivt press på nedbygging (datasenter, batterifabrikk, men også fortetting og boligutbygging mm.). Hun mener det er behov for å verne natur- og friluftsområder av hensyn til økologi, men også folkehelse, som er et område hvor Sarpsborg har utfordringer.</p>	<p>2. <u>Tas til orientering.</u> Kommunedirektøren planlegger å igangsette en ny kartlegging av friluftsområder i 2025.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>3. Hensynssoner og temakart friluftsliv: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener hele Skjebergmarka bør klassifiseres som meget viktig natur- og friluftsområde. Tvetervannet må bevares og innlemmes i området. Skjebergmarka og lsesjøområdet er attraksjoner, som må vernes.</p>	<p>3. <u>Tas ikke til følge.</u> Det vil være en del av friluftskartleggingen å klassifisere området. Eventuelle bestemmelser i arealplanen vil vurderes i etterkant av kartleggingen, ved neste revidering.</p>
	<p>4. Fortetting: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener det kun må tillates lav og veloverveid fortetting i en stor del av Borgenhaugen og Klavestad. Hun mener fortetting i dag skjer på en måte som virker planløst og uregulert. Boligområder og bomiljø forringes stadig. Infrastruktur overbelastes, gatene blir fulle av parkerte biler. Eventuell fortetting må skje med kvalitet. Nye bygg må i langt større grad harmonisere med eksisterende bebyggelse og ta hensyn til nabobygg og boforhold. Hun viser til hagenes verdi for folkehelse.</p>	<p>4. <u>Delvis ivaretatt.</u> Fortetting er positiv fordi det innebærer at man unngår å bygge ned matjord, natur og friluftsområder. Det er også med på å gi boliger som er tilpasset dagens preferanser (planløsninger, estetikk, osv.). Samtidig er kommunedirektøren enig i at det er en del utfordringer med fortetting. Fortettingsprosjekter kan endre områdekarakteren, belaste infrastruktur, bygge ned områder som er viktige for dyr og planter, rekreasjon og overvannshåndtering. Videre kan det føre til ulemper for naboer, for eksempel med økt innsyn eller mindre utsikt. Prosjektene har også i seg selv varierende kvalitet. Fortettingsstrategien er resultat av avveininger mellom behovet for å fortette mye, og nødvendigheten av å gjøre det med kvalitet og ivareta omgivelsene. Det er vist på temakart fortetting hvor det tillates vesentlig fortetting, og hvor det kun tillates lav-moderat fortetting. Krav om regulering slår inn for flere enn 3 boenheter, mens det i kommuneplanens arealdel 2015-2026 slår inn for flere enn 5 boenheter. Dette sikrer bedre styring. Områder med viktige kulturmiljøer er kartlagt, og det er tatt inn bestemmelser som sikrer at nye prosjekter tar hensyn til de kulturhistoriske verdiene i området. Det er krav om utearealer i arealplanen (kvantitet og kvalitet).</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>5. Matjord: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener Sarpsborg må ha en tydelig og konsekvent nullvisjon for nedbygging av dyrkbar jord. Hun viser til en urolig verden og viktigheten av at Norge oppnår en viss grad av selvforsyning av mat og drikke. Matjord i Østfold er spesielt viktig i norsk sammenheng, og Sarpsborg bør gå foran som et forbilde. Hun mener dyrkbar jord må beskyttes mot kommersielle krefter. Kun en nullvisjon kan kalles en forsvarlig ressursforvaltning.</p>	<p>5. <u>Tas ikke til følge.</u> Flere utbyggingsområder med dyrket eller dyrkbar jord er tatt ut av planen. En del områder er imidlertid videreført. I disse tilfellene er det gjort en avveining mellom ulike samfunnsinteresser og konkludert med at det samlet sett er bedre for samfunnet at disse utbyggingsområdene er med i planen. Ved regulering må det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av matjord.</p>
	<p>6. Befolkningsvekst: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener prognosene bør reduseres, og antall nye boliger arealplanen legger opp til reduseres deretter. Hun mener befolkningsvekst er «feil medisin» for utfordringene kommunen står i. Hun mener en del av årsaken kan være feil planlegging. Hun mener det er viktig å bremse ned og gjøre tiltak for å bedre forholdene før man satser på ytterligere befolkningsvekst. Hun skriver at vi må skape et sosialt bærekraftig samfunn. Kvalitet på nye boliger er viktigere enn kvantitet. Hun mener kommunen bør satse på samarbeid med Husbanken om å forbedre eksisterende boliger, i større grad enn fortetting. Det bør bygges solid og pent, ikke simple.</p>	<p>6. <u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren mener kommuneplanens arealdel må legge opp til at ambisjonene om vekst i kommuneplanens samfunnsdel kan oppfylles. Hvorvidt det bør jobbes for befolkningsvekst som et ledd i å løse utfordringene som Sarpsborgsamfunnet står i, er en diskusjon som må tas i kommuneplanens samfunnsdel. Revidering av denne er foreslått å starte senest i 2026.</p>
	<p>7. Temakart arealutveksling: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener det er flott at Fjelldal og Fredheim tas ut av planen. Der leker barn og turgåere ferdes. Markagrensa med grønn strek må justeres i tråd med endringene.</p>	<p>7. <u>Tas ikke til følge.</u> Temakartet viser med skravur hvilke områder Sarpsborg kommune vil ta inn og ut av langsiktig tettstedsgrænse i fylkesplanen (den grønne streken). Fylkesplanen er under revidering, og det er usikkert om samme temakart med langsiktig tettstedsgrænse vil være del av den nye fylkesplanen. Dersom grepet med grønn linje videreføres, er det i fylkesplanen den grønne linja formelt må flyttes. Temakartet i kommuneplanen viser hvor Sarpsborg kommune mener den bør plasseres.</p>

Fra: Dok.nr	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>8. Temakart arealutveksling: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener området avsatt til datasenter/batterifabrikk må tas ut av planen, eller utsettes i tid. Hun mener det er negativt i seg selv å åpne for nedbygging av et stort naturområde. I tillegg er Hasle allerede belastet med mange, store høyspentledninger og en stor trafo. Hun mener det bør utredes hvor sunt det er å bo på Hasle. Hun mener kommunen må finne ut hvordan det enorme kraftbehovet skal dekkes, og avvente erfaringer fra for eksempel Skien. Plasseringen må legge opp til at spillvarmen kan utnyttes. Hun mener datasenter/batterifabrikk kan bli en ytterligere belastning for en presset kommune.</p>	<p>8. <u>Tas ikke til følge.</u> Området for evt. fremtidig datasenter/batterifabrikk er lokalisert på Hasle nettopp fordi området har egenskaper som kreves til disse virksomhetene og som ikke finnes så mange andre steder. Det er en forutsetning at virksomhetene som eventuelt plasseres på Hasle ikke gir risiko for liv og helse for boligområdene som ligger i nærheten. Spillvarmen bør utnyttes. Det er et tema i reguleringen sammen med mange andre temaer. Sarpsborg kommune har igangsatt et arbeid med energiutredning med sikte på å kartlegge energibehovet og tilgangen på kort og lang sikt. Arbeidet forventes å være ferdig innen utgangen av 2024.</p>
	<p>9. Temakart drikkevann: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener det må fastsettes konkrete og strenge bestemmelser for nedbørsfeltene til drikkevannskildene. Hun mener utbygging, av boliger, landbruk eller industri, ikke kan være tillatt i nedbørsfeltene. Gjødsling og sprøyting bør ikke tillates. Tilsyn og kontroll må forsterkes. Hun mener vannet ikke smaker godt bestandig. Gjengroing og algeoppblomstring er et problem på grunn av overgjødsling. Hun mener det framstår litt motstridende når det advares mot å bade i det vannet man har i springen.</p>	<p>9. <u>Delvis ivaretatt.</u> Det er tatt inn noen konkrete restriksjoner. Det meste av nedbørsfeltet er avsatt til LNF, hvor det ikke tillates nye boliger eller hytter. Beitedyr inkludert hester ikke kan være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen og Tveterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsling.</p>
	<p>10. Fra hytte til bolig: Grethe-Lise Lunde Ingerø mener kommunen bør tillate at hytter erstattes med helårsboliger i områder hvor det allerede er VA, strøm og vei. Hun viser til Varteig, hvor det er få slike hytter, og som ligger i nærheten av eneboliger. Hun mener også dette bør tillates i enkelte områder i Ullerøy, Høysand og Kvastebyen. Dette kan gi kommunen flere innbyggere, nye og attraktive boliger uten nedbygging av natur og forurensning.</p>	<p>10. <u>Tas ikke til følge.</u> Arealplanen åpner ikke for nye boenheter i områder avsatt til LNF på generelt grunnlag, da det er i strid med nasjonale og lokale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Konkrete innspill må konsekvensutredes og vurderes konkret i arealplanarbeidet. Videre må de sendes på høring. Kommunedirektøren anbefaler at det ikke gjøres arealendringer nå som krever en ny høring.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	11. Sluttord: Viser til at alle har rett til frisk luft, rent vann og grønn natur, samt et godt og helsefremmende bomiljø. Kommunen har et stort ansvar for både nåtid og framtid.	11. <u>Tas til orientering.</u> Planen er utformet slik at det er gjort avveininger mellom ulike interesser. Det er lagt vekt på hensynene som er nevnt om frisk luft, rent vann, grønn natur og et godt og helsefremmende bomiljø, nå og for framtidige generasjoner.

<p><i>Jon Anders Grindahl</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-187</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser for områdene rundt Østre batteri og St. Hansberget. Skrevet av grunneier for eiendommen med Depotveien 9.</p> <p>Jon Anders Grindahl støtter bestemmelsene for disse områdene i planutkastet. Han skriver at husene, som i hovedsak er fra 1960- og 70-tallet, har en ensartet arkitektur og er godt tilpasset omgivelsene. Området består i stor grad av naturtomter med bevart furuskog/skog, som gir gode forutsetninger for et rikt artsmangfold og dyreliv. Østre batteri /Batteriveien 13 ligger midt i området, øverst på St. Hansberget, og er en del av et forsvarsanlegg med bl.a. Ravneberget og Vestre Batteri. Han mener det er underlig at denne eiendommen er skilt ut fra Forsvarets grunn og er i private hender. Han mener eiendommen bør sikres for varig vern på lik linje som Vestre Batteri.</p> <p>Han skriver at avgrensningen av kulturmiljøområde 22 stopper ved husveggen mot syd. Han mener dette må være feil, da brystvernet fortsetter flere titalls meter videre mot syd. Det er i tillegg et siktebord i granitt syd for bygningen.</p> <p>Eiendommen fremstår i dag som gjengrodd, hvor utsynet er hindret, eller borte sommerstid. Bygningen fremstår som dårlig vedlikeholdt. Han mener eiendommen bør gjøres om til friområde i arealplanen, og Sarpsborg kommunen bør kjøpe eiendommen og sikre allmenhetens tilgang til et viktig kulturminne, samt sikre batterier mot videre forfall.</p> <p>Han viser til fortettingsprosjekt på Batteriveien 13, som forventes lagt i bero i påvente av ny arealplan.</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Avgrensningen for BS_Kulturmiljø_22 er hentet fra underlagsrapporten som ikke er helt nøyaktig. Det er uheldig om en del av anlegget havner utenfor avgrensningen. Kommunedirektøren vurderer at hele eiendommen med Batteriveien 13 bør inngå i bestemmelsesområdet for bevaring av kulturmiljø. Avgrensningen for BS_Kulturmiljø_22 er justert for å omfatte hele eiendommen med gnr/bnr 1/3318.</p> <p>Østre batteri er en del av forsvarsanleggene som ble bygd i tiden mot unionsoppløsningen. De øvrige i Sarpsborg (Vestre batteri, Isesjøbatteriet, Ravneberget fort, Greåker fort) er vernet etter kulturminneloven. Anlegget er oppført som kulturminne av lokal verdi i kulturminneplanen for Sarpsborg kommune 2022-2034.</p> <p>Endring av arealformål til friområde krever ny høring og oppkjøp av eiendommen. Planen går mot sluttbehandling og kommunedirektøren vurderer at det ikke er relevant å drøfte dette nå.</p>
---	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>Han viser til en tinglyst servitutt på eiendommen som omtaler verneverdi og forbud mot å fjerne eller utføre tiltak på festningsverket.</p> <p>Han mener ønsket fortetting fra nåværende eier vil medføre store inngrep i terrenget, ødelegge batteriet, samt gi store utfordringer på infrastruktur, veier, VA-nett , etc. Han mener infrastruktur er høyt belastet i dag.</p>	

<p><i>Marte og Per Ivar Berntsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-188</i></p>	<p>Gjelder utbyggingsområde på Lysås.</p> <p>Marte og Per Ivar Berntsen har også underskrevet innspill i dokument PLAN-23/00501-89 skrevet av 9 naboer.</p> <p>De mener utbyggingsområdet må tas ut. Begrunnelsen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mangelfulle undersøkelser og utelatte opplysninger • Bryter med mange internasjonale, nasjonale og lokale planer <p>De mener tilgjengelig informasjon om områdets verdi for naturmangfold ikke har blitt lagt fram. Dette gjelder leveområde for sterkt truet rovfuglart og dam med storsalamander.</p> <p>De mener området må tas ut av arealplanen og tilbakeføres til LNF for å bevare den viktige gammelskogen, som er et svært viktig jakt- og leveområde for den sterkt truede rovfuglen. Mener utbyggingen kommer i konflikt med bl.a. handlingsplan for storsalamander. Mener også utbyggingen kommer i konflikt med kommunedelplan for naturmangfold i Sarpsborg.</p> <p>De mener det finnes andre områder å bygge ut i Ullerøy, som ikke påvirker det biologiske mangfoldet.</p> <p>De mener bruken av området vil komme i konflikt med internasjonale, nasjonale og regionale mål innen flere områder. De mener det er strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. De viser til at det ikke er dagligvarebutikk, lege eller annet servicetilbud, begrensede bussmuligheter og området ligger langt fra sentrum. De mener planlagt utbygging er for stor til å kalles</p>	<p><u>Tas ikke til følge i arealplanen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mangelfulle undersøkelser og utelatte opplysninger: <p>Det er krav om konsekvensutredning når et utbyggingsområde tas inn i kommuneplanens arealdel. Det er ikke per i dag et krav om ny konsekvensutredning av utbyggingsområder som ikke er realisert, og som videreføres i revidert kommuneplan. Konsekvensutredningen for Lysås ble gjort i arbeidet med kommuneplanens arealdel 2015-2026. Konsekvensutredningen ble gjennomført etter en felles mal, og med utgangspunkt i tilgjengelig informasjon på daværende tidspunkt. Det er riktig at det ikke ble gjort feltundersøkelser for å sjekke naturverdiene. Kommunedirektøren mener dette er i tråd med regelverket. Undersøkelser ble krevd utført av utbygger som del av reguleringsplanarbeidet. Gjennom reguleringsplanarbeidet må ny kunnskap om naturverdier vurderes. Bystyret har anledning til å endre arealformålet til LNF i kommuneplanen nå, men kommunedirektøren anbefaler at vurderingene gjøres som del av reguleringsplanprosessen. Dersom endringen til LNF gjøres i kommuneplanen, mener kommunedirektøren at planen må sendes på en ny høring. Kommuneplanens arealdel er en omfattende plan. Revideringsprosessen har pågått siden 2017. Det er mange reguleringsprosesser som pågår samtidig som arealplanen utarbeides, hvor det som regel kommer ny, eller mer detaljert informasjon som man ikke hadde da utbyggingsområdet ble tatt inn i kommuneplanen. Hvordan funn av naturverdier tas videre avklares i reguleringsplanarbeidet.</p>
--	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>vedlikeholdsutbygging. De viser også til mål om å redusere klimagassutslipp og nullvekstmålet, som utbyggingen ikke er i tråd med.</p> <p>Marthe og Per Ivar Berntsen viser til nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer i kommunedelplan klima og energi 2021-2030, og til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. De viser også til at arealplanen er tuftet på mål om å ta vare på naturen. Lysås bryter med dette. De mener det er uforståelig at utbyggingsområdet er med.</p> <p>De viser til fortetningsstrategien i arealplanen, hvor bl.a. føringer om å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk.</p> <p>Utbyggingsområdet på Lysås innebærer nedbygging av skog, berører et kulturområde og bygging av vei vil også ta dyrket mark. De mener dette er ikke bærekraftig fortetting. De mener det er feil å beskrive område som fortetting. De senere årene har det blitt bygget hus flere steder på Ullerøy på en mer skånsom måte som ivaretar disse hensynene.</p> <p>De viser til fylkesplanen Østfold mot 2050, hvor det står at vedlikeholdsutbygging i lokalsentra ikke regnes som spredt utbygging.</p> <p>De mener uttalt intensjon om å skape et økologisk bærekraftig samfunn med en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning ikke er fulgt opp.</p>	<p>- Konflikt med internasjonale, nasjonale og lokale planer:</p> <p>Som beskrevet i punktet over er det ikke i denne revideringen gjennomført en ny konsekvensutredning av utbyggingsområdene som er videreført fra kommuneplanens arealdel 2015-2026. De er ikke vurdert opp mot nasjonale, regionale og lokale føringer. Noen av føringene det vises til ble vurdert før vedtaket i 2015, mens andre føringer er nye.</p> <p>Fylkesplanen åpner for vedlikeholdsutbygging i lokalsentra, som er en del av senterstrukturen i planen. I tillegg åpner fylkesplanen for spredt utbygging, noe som Sarpsborg kommune ikke åpner for. Utbyggingsområdet på Lysås skal gi boliger for planperioden på 12 år. Kommunedirektøren mener omfanget er i tråd med føring om vedlikeholdsutbygging. Det er et mål i kommuneplanen at 60% av all boligbygging i Sarpsborg skal være fortetting og transformasjon. Det er lagt til grunn at hele boligbehovet ikke kan løses med fortetting og transformasjon, og at det er behov for noen nye utbyggingsområder. Føringer som ikke er vurdert i arbeidet med kommuneplanen, vurderes i reguleringsplanen. Kommuneplanens arealdel åpner ikke for utbygging direkte med hjemmel i planen. Den åpner for en mer detaljert planlegging gjennom reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener Naturmangfoldloven er ivare tatt da det kreves feltundersøkelser av naturmangfoldet i arbeidet med reguleringsplanen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>De mener hensynet til Naturmangfoldlovens føre var-prinsipp ikke er fulgt opp. Man skal bl.a. unngå vesentlig skade på naturen og miljøet når man fatter beslutningen. Miljøvirkninger skal utredes, og dersom det foreligger risiko for miljøpåvirkning må disse kartlegges og beskrives.</p> <p>De mener området burde blitt befart og utredet. Kun avstand til skogen, og registreringer i artskart holder ikke mål.</p> <p>De er kritiske til at området bestående av urørt skog er regulert på et så mangelfullt grunnlag som dette.</p>	

Marianne Femmen på vegne av Marit Kristine Femmen

PLAN-23/00060-191

Gjelder eiendommen med gnr./bnr. 2072/1 og 2072/18 på Opstad.
Marit Kristine Femmen ønsker at det åpnes for boligutbygging på arealene. Hun viser til tidligere innsendte innspill ved oppstart av revidering av arealplanen og ved første høring.

Hun tar opp følgende punkter:

- Hun har fått henvendelse fra utbygger som ønsker å kjøpe området
- En del av eiendommen kan bli berørt av Bypakke Nedre Glomma (*merknad fra kommunedirektøren: en stripe langs gang- og sykkelveien i vest er innenfor reguleringsplanområdet for gang- og sykkelvei i Greåkerdalen*)
- Hun skriver at Sarpsborg kommune hevder at det er barnetråkk der og at området brukes til lek. Hun mener dette ikke er riktig. Hun skriver at området har ligget brakk og urørt i mange år.
- Området rundt er bebygd og det er mangel på selveiertomter til eneboliger. Hun mener at resterende areal bør legges inn til boligformål.
- Hun viser til våningshuset fra 1880-tallet på gården, og at det er behov for inntekter for å gjennomføre oppgraderingene som trengs.

Tas ikke til følge.

Innspillet har allerede blitt vurdert i denne revideringsprosessen. Området er avsatt til arealformål park i reguleringsplanen vedtatt i 1977. Arealformålet er friområde i arealplanen 2015-2026 og i utkast til ny arealplan sendt på høring i desember 2020 og desember 2023.

I 2012 ble det gjennomført barnetråkkregistreringer med barna på Grålum barneskole. Barna selv har vist hvilke områder de leker i, og hvor de ferdes. Kartet under viser en sammenstilling av informasjon hentet den gangen:



Det kan være at det ikke er like mye lek og aktivitet nå på grunn av et generasjonsskifte i området. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det må legges

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		til grunn ved planlegging at områdene er lek- og aktivitetsområde til barn.

<p><i>Tor Akselsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-196</i></p>	<p>Uttalelsen er skrevet av Tor Akselsen, gnr/bnr 2080/1, Lensmannsbakken 6. Også på vegne av grunneierne på 2080/8, Brattbakken 5.</p> <p>1. Arealformål på eiendommene: Eiendommene er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i arealplan 2015-2026. Arealformålet er endret til LNF i tredje høringsutkast til ny arealplan. Tor Akselsen m.fl. mener området bør endres tilbake til boligformål.</p> <p>Landbruk: Det er tre små teiger på 1,2 og 3 daa med vekslende jordkvalitet, som er problematiske å drive. Tor Akselsen m.fl. viser til reguleringsplan for fv. 109, hvor det ble godkjent å bygge ned dyrka mark for å bygge en høyhastighets sykkelvei. De viser også til andre steder med dyrket mark som ikke er endret til LNF (ved Strand Brenneri ved Albert Moeskaus vei, Mattilsynet, jordene syd for Tindlund ungdomsskole, jordene ved Yvenveien, osv.). De mener at jordvern er viktig, men mener dette bør sees i en større sammenheng.</p> <p>Kulturmiljø: De to eiendommene omfattes av kulturmiljøområdet BS_06 Yvenstranda. Bestemmelsene til dette kulturmiljøet åpner for utbygging, med krav til arkitektur, materialbruk og videreføring av målestokk i området. Det virker derfor noe ulogisk at det er tillatt med en viss utbygging på det dyrkede areal og hagen på 2080/1 etter bestemmelsene om kulturmiljøet, mens ovenfor er dyrket mark lagt ut som LNF mot tidligere utbyggingsområde. I hagen på 2080/8 tillates også utbygging. Bestemmelsene om kulturmiljøet krever at luftigheten rundt gårdstunet</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u> Bystyret vedtok å ta ut boligområdet i tredje høringsutkast til ny arealplan. Hensyn til jordvern har vært førende.</p> <p>Kulturmiljø: Bestemmelsene om kulturmiljø gir krav om tilpasning av nye byggetiltak til omgivelsene. Arealformålet er imidlertid avgjørende for hvilke typer tiltak som tillates. Arealer er avsatt til LNF, så nye boliger eller næringsbygg som ikke er for landbruket, er ikke tillatt. Flere av kulturmiljøene er områder som er avsatt til LNF (for eksempel Alvim Nordre og Alvim Vestre).</p>
--	--	--

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>bevares. Tor Akselsen m.fl. viser til at Yven søndre (2080/1) er et lukket gårdstun. Det er for øvrig et nybygg innenfor området som de mener ikke er tilpasset området.</p> <p>Fortetting: Eiendommene er tatt ut av temakart fortetting i tredje planutkast. De mener dette er urimelig. De mener de store hagene må kunne utnyttes.</p>	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>2. Kommunedelplan for Langemyr: Tor Akselsen m.fl. viser til kommunedelplan for Langemyr fra 2006, som ikke omfattes av arealplanen. De skriver at planer skal rulles hvert 4. år, og at det er beklagelig at planen ikke inngår i arealplanen nå etter 18 år. De skriver at arealplanen har en varighet på 12 år. De mener det må være et krav ved neste arealplanhøring at kommunedelplan Langemyr inngår i arealplanen.</p>	<p>2. <u>Tas delvis til følge.</u> Selv om det er angitt i kommunedelplan for Langemyr en planperiode på 12 år, gjelder planen fram til den revideres eller innlemmes i arealplanen. Det er ikke lenger et krav i plan- og bygningsloven om at kommuneplaner/kommunedelplaner må revideres hvert 4 år. Kravet er at bystyret i begynnelsen av hver bystyreperiode må vedta en planstrategi som tar stilling til hvilke planer som skal revideres eller ikke revideres. I utkast til planstrategi behandlet i formannskapet 29. august og med høringsfrist 30/9 2024 foreslår kommunedirektøren at kommunedelplan for Langemyr innlemmes i arealplanen neste gang den revideres, men det legges ikke opp til at arealplanen skal revideres i denne bystyreperioden (2023-2027).</p>
	<p>3. Støy: Alvimkaia er ikke angitt på støykartet, mens Borregaards kaianlegg er angitt. Båtmotorer durer gjennom hele natten når de ligger til kai. Tor Akselsen m.fl. mener det stadig er målt over 50 dB utenfor eget soverom, langt over det som er tillatt. Støykartet må omfatte Alvimkaia.</p>	<p>3. <u>Tas til følge.</u> Støysoner fra Borg havn var ikke med i kartene utarbeidet etter støykartlegging i 2022. Kommunen har etterlyst støysonene fra Borg havn, men de var ikke mottatt da plandokumentene måtte ferdigstilles.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>4. Reguleringsplan for Teglverksveien: Grunneier spør om den fortsatt gjelder, da han ikke finner den på lista med gjeldende reguleringsplaner.</p>	<p>4. Reguleringsplan for Teglverksveien (planid. 22057, vedtatt i 2010) er ikke på lista over reguleringsplaner som gjelder uendret/foran arealplanen. Dette betyr ikke at den ikke gjelder lenger. Arealene er stort sett regulert til bolig, eller bolig/kontor. Arealformålet i kommuneplanens arealdel er bebyggelse og anlegg. Arealformålene bolig og bolig/kontor er en detaljering av arealformål i kommuneplanen, og gjelder fortsatt. Ved motstrid mellom arealformål eller mellom bestemmelser i reguleringsplanen og kommuneplanen, vil det være kommuneplanen som gjelder.</p>
<p><i>Ole Petter Andersen m.fl.</i> <i>PLAN-23/00060-198</i></p>	<p>Gjelder eiendom med gnr/bnr 2076/1 og del av eiendommen som ligger til Dalveien og Vetabekkveien. Uttalelsen er skrevet av Ole Petter Andersen på vegne av familien (grunneierne).</p> <p>Området er på omtrent 4 daa, og er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015-2026 og utkast til ny plan. Ønsker at arealene avsettes til boligutbygging. Ole Petter Andersen m.fl. ser for seg småhusbebyggelse som faller naturlig i nabolaget. De mener området er avsatt til LNF fordi det ikke ble søkt om å avsette til utbygging i forbindelse med forrige arealplan, og området ble derfor omgjort til LNF. De skriver at noe av arealet har matjord, men mener størstedelen som ligger ned mot den gamle bekken i Greåkerdalen ikke egner seg til dyrking da tomten faller bratt mot bekken. De viser til at området fra Grålum til Greåker er prioritert som fortetningsområde.</p> <p>Hvis ikke innspillet tas til følge nå, ønsker grunneierne at det vurderes ved neste revidering av planen.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Kommunedirektøren anbefaler ikke nye boligområder nå da det vil kreve ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017. Det ble åpnet for å komme med innspill ved oppstart av arbeidet i overgangen 2017-2018, og ved første høring i overgangen 2020-2021. Når tredje høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2023, åpnet man for merknader til endringene som var blitt gjort i utkastet. Det ble ikke åpnet for innspill om nye boligområder.</p> <p>Innspillet må vurderes ved neste revidering av planen. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Per Ødegård og Trine Strandenæs</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-200 og -236</i></p>	<p>Gjelder inntegning av strømnnettlinje ved Ødegård, nordøst for Solli. Uttalelsen er skrevet av grunneier med samboer.</p> <p>Per Ødegård og Trine Strandenæs skriver at eiendommen er berørt av en hensynssone for høyspennings luftledning. Tidligere var det påtenkt en ny høyspent i området, men dette ble ikke noe av. De ser også på NVE sine nettsider at det er inntegnet en sentralnettlinje mellom gårdene Ødegård og Melleby. De har ikke blitt varslet om denne linjen, og spør hvorfor en slik linje er tegnet i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til LNF. Har et svært rikt fugleliv, dyreliv, med blant annet ørn, svaner, sjeldne fuglearter, villmink, bever, laks, elv, rådyr. Området er populært for rekreasjon, og er et jordbruksområde. Området er viktig å ta vare på for nåtidens og fremtidens generasjoner. De mener høyspenningsluftledninger og 5g-mast er uforenlig med Sarpsborg kommunes planstrategi, samfunnsdel og arealdel, fylkesplanen samt nasjonale føringer nevnt i kommunens planarbeid.</p>	<p><u>Tas til følge.</u></p> <p>Hensynssonene for høyspennings luftledning er hentet fra kartlag på NVE Atlas. Det er anbefalt i veilederen om kommuneplanens arealdel (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022) at kun regionalt og sentralt nett tegnes inn med en slik hensynssone i arealplanen. Her ble hensynssonen også tatt inn på distribusjonsnettet. Hensynssonen er fjernet fra temakartet og plankartet.</p>
<p><i>Hanne Grete Østby</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-202</i></p>	<p>Gjelder framtidig utbyggingsområde B-35 ved Nedre Langgate, Sandbakken.</p> <p>Uttalelsen er skrevet av grunneier for en del av området (eiendom gnr/bnr 1039/1 vist med blå farge på kartet under). Eiendommen omfatter ca. 25 daa av utbyggingsområdet som er på ca. 110 daa.</p> <p>Hanne Grete Østby ønsker at området tas ut av planen, og tilbakeføres til LNF. Hun skriver at området består delvis av dyrkbar jord, og at skogen på Sandbakken-Klavestad-Bjørnstad/Hauge er viktig for rekreasjon for beboere i nærområdet.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Det er tidligere vurdert at området er egnet til boligutbygging, pga. nærhet til skole, idrettsanlegg, rekreasjonsområder, godt busstilbud i Skjebergveien, samt hovedsykkelrute mot sentrum.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Stein Hammerseth</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-203</i></p>	<p>Gjelder området med Østre batteri.</p> <p>Stein Hammersert viser til fortettingsprosjektet som grunneier har for Batteriveien 13 med Østre batteri. Han mener prosjektet vil være ødeleggende. Han mener eiendommen bør bli en grønn lunge, og viser til trafikutfordringer på Batteriveien. Han håper kommunen ser på muligheten for å overta eiendommen og på sikt tilbakeføre tomte til det det strengt tatt burde vært i dag.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Grunneier på Batteriveien 13 har blitt informert om at prosjektet kommer i strid med kommende kommuneplanens arealdel, og at kommunen vil vurderer midlertidig forbud mot tiltak i påvente av vedtatt plan.</p> <p>Østre batteri er en del av forsvarsanleggene som ble bygd i tiden mot unionsoppløsningen. De øvrige i Sarpsborg (Vestre batteri, Isesjøbatteriet, Ravneberget fort, Greåker fort) er vernet etter kulturminneloven. Anlegget er oppført som kulturminne av lokal verdi i kulturminneplanen for Sarpsborg kommune 2022-2034.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at en endring av arealformål til friområde ikke kan gjøres uten at arealplanen sendes på en ny høring. Siden planarbeidet har pågått siden slutten av 2007, anbefaler ikke kommunedirektøren arealendringer som krever en ny høring nå. Denne delen av innspillet er derfor ikke realitetsvurdert.</p>
<p><i>Marita Myhre Mikalsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-206</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser om kulturmiljø for Østre batteri og St. Hansberget. Skrevet av grunneier for Depotveien 8.</p> <p>Marita Myhre Mikalsen er enig i bestemmelsene lagt inn for områdene St Hansberget og Østre batteri. Hun viser også til beskrivelsene av området i Underlagsdokument for forretningsstrategi, Kartlegging av landskap, og kulturmiljøer mad analyse av egnethet for fortetning (side 61). Hun er imot fortetningsplanene på Batteriveien 13.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Mona Karlsen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-207</i></p>	<p>Gjelder framtidig utbygging på Kalabanen. Uttalelsen er skrevet av nabo til området.</p> <p>Mona Karlsen skriver at det er et skogsområde som ligger på en åsrygg mellom travbanen og eksisterende bebyggelse mot vest. Hun ønsker sterkt at det bevares med nåværende skog og tilhørende skogbunn. Hun skriver at det er yrende dyreliv med mye småfugl, forskjellige insekter og rådyr blant annet. Hun viser til mål om å ta vare på naturen og redusere klimagassutslipp.</p> <p>Området har mange stier som brukes for trening og turgåing. Dette er en «eventyrskog» for de minste barna.</p>	<p><u>Tatt til følge.</u></p> <p>Skogsområdet mellom travbanen og boligene i sørvest er avsatt til grønnstruktur i arealplanen.</p>
<p><i>Ole Christian Wetterstad</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-208</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser om kulturmiljø for Østre batteri. Uttalelsen er skrevet av grunneier for Østagløtt 10.</p> <p>Ole Christian Wetterstad støtter punktet om Østre batteri. Han mener det er viktig å bevare kulturminner og ønsker at det fortsatt skal være et vernet område.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>
<p><i>Stine Alice Magnussen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-209</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser om kulturmiljø for Østre batteri. Uttalelsen er skrevet av grunneier for Østagløtt 10.</p> <p>Stine Alice Magnussen støtter punkter om Østre batteri. Hun mener det er viktig å bevare natur og bomiljø i tillegg til historien. Ønsker at det fortsatt skal være et vernet område.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Kim Andreas Joneid</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-211</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser om kulturmiljø for Østre batteri. Uttalelsen er skrevet av grunneier i Depotveien.</p> <p>Kim Andreas Joneid mener det er viktig å ivareta batteriet, og at huset i Batteriveien 13 aldri burde blitt bygd. Han mener det beste hadde vært om kommunen kjøpte tomte. Han skriver at det er synd huset har forfalt. Han mener det ikke er behov for mer trafikk i St- Hansveien og Batteriveien.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u></p>
<p><i>Odd Jørgen Bredeg</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-212</i></p>	<p>Gjelder Hafslund kirkegård og tomt til kirkebygg. Uttalelsen er skrevet av medlem av Hafslund Menighetsråd og Sarpsborg Kirkelige Fellelsråd.</p> <p>1. Odd Jørgen Bredeg mener området regulert til kirkegård bør beholdes i arealplanen. Han viser til at det ikke er tatt en beslutning om hvor nytt krematorium skal plasseres, og området gir nødvendig areal og riktig miljø da det ligger gravplasser tett inntil.</p>	<p>1. <u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Hoveddelen av området regulert til grav- og urnelund på Hafslund omfattes av kommunedelplan for ny Sarpsbru-Intercity. Denne planen omfattes ikke av kommuneplanens arealdel. Innenfor kommunedelplanen Ny Sarpsbru-Intercity er arealene fortsatt avsatt til grav- og urnelund. Det er kun i arealplanområdet at arealene er tilbakeført til LNF. Arealene regulert til utvidelse av gravlunden innenfor kommunedelplan ny Sarpsbry-Intercity er på ca. 38 daa, hvor ca. 20 daa er tilrettelagt som gravlund (men ikke tatt i bruk per april 2023) og ca. 18 daa består av dyrket mark. Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig med plass til et eventuelt krematorium innenfor arealer avsatt til grav- og urnelund i kommunedelplanen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>2. Han skriver at det er behov for arealer/bygninger som kan ha rom for undervisning etc. knyttet til menighetsarbeidet i Hafslund kirke. I 1991 ble det målt opp og tinglyst en tomt i Moenskogen som skulle benyttes til nytt kirkebygg. Han kan ikke se at denne tomten er omtalt i planen. Vedlegg kopi av målebrev og kart. (gnr/bnr 51/605, ca. 9 daa).</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> Området som er regulert til kirketomt i reguleringsplan for Skjebergsenteret med planid. 27010, er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2015-2026. Dette er videreført i utkast til ny plan, men eiendommen er beskrevet som tomt til barnehage. Arealformålet tillater imidlertid også bygg til undervisning og forsamlingslokale for religionsutøvelse, slik at kirkebygg ikke vil være i strid med kommuneplanens arealdel. Området er under ny regulering nå som del av planområdet for boligområdet på Kala. Det må i reguleringsplanen vurderes hva eiendommen skal brukes til. Innspillet sendes til reguleringsplanarbeidet. Sarpsborg kirkelig fellesråd har fått varsel om oppstart av arbeidet med reguleringsplanen for Kala 26.06.2024.</p>
<p><i>Andreas Otnes</i> <i>PLAN-23/00060-213</i></p>	<p>Gjelder eiendom med Gamle Tindlundvei 43A og 43B. Uttalelsen er skrevet av grunneier.</p> <p>En liten del av eiendommen omfattes av BS_Landskap_10. Andreas Otnes ønsker at eiendommen tas ut av landskapsområdet. Han mener dette er en veldig liten del av landskapsområdet, og at det vil gi begrensninger for tomta når grunneier skal gjøre noe med et gammelt hus (Gamle Tindlundvei 43B).</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u> Eiendommen ligger i nærheten av Greåker kirke. Denne delen av tomta er avsatt til friområde. Det åpnes ikke for utbygging der. Bestemmelsesområdet signaliserer at det er viktige hensyn å ta i området, som handler om å bevare Greåker kirke som landemerke. Kommunedirektøren vurderer at avgrensningen av landskapsområdet er hensiktsmessig.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Else Thøgersen</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-214</i></p>	<p>1. Else Thøgersen mener Sarpsborg kommunes natur- og friluftsområder må ha et sterkt vern. Hun skriver at natur er viktig for folkehelsa. Turer i skog og mark er viktige for den fysiske og psykiske helsa. Bit-for-bit nedbygging fører til at store sammenhengende naturområder blir borte, og kan aldri tilbakeføres. Hun viser til naturens egenverdi, som ikke må ødelegges for framtidige generasjoner.</p>	<p>1. <u>Delvis ivaretatt.</u> Hensyn til natur og friluftsliv er vurdert opp mot andre hensyn i arbeidet, med utgangspunkt i tilgjengelig kunnskap. Det skal gjennomføres en ny, mer detaljert kartlegging av friluftsområder. Oppstart er planlagt i 2026.</p>
	<p>2. Else Thøgersen mener det må være en nullvisjon for nedbygging av matjord. Hun viser til krig, pandemier og klimaendringer som kan vanskeliggjøre import av mat, og behov for å forvalte ressursene best mulig ved å ikke ødelegge matjord.</p>	<p>2. <u>Tas ikke til følge.</u> Flere utbyggingsområder med dyrket eller dyrkbar jord er tatt ut av planen. En del områder er imidlertid videreført. I disse tilfellene er det gjort en avveining mellom ulike samfunnsinteresser og konkludert med at det samlet sett er bedre for samfunnet at disse utbyggingsområdene er med i planen. Ved regulering må det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av matjorda.</p>

<p><i>Christian Birkeland på vegne av Unn Birkeland</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-229</i></p>	<p>Gjelder eiendommen med Knobels vei 1, som omfattes av bestemmelser om kulturmiljø, BS_Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom:</p> <p>«Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Lufttigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.»</p> <p>Christian Birkeland skriver at Knobels vei 1 er en eldre enebolig med nyere garasjer og uthus, som er inspirert av klassisisme. Han skriver at kartlegging av landskap og kulturmiljøer som ble utarbeidet av L.O. Klavestad i 2019-2020 viser til rester av gamle gårdstun. Han mener det ikke er spor av gamle gårdstun i Knobels vei 1. Han antar at rapporten mener gårdstun på andre eiendommer. Han mener eiendommen har et villapreg, og ligger i et boligområde. Han skriver at garasjer og uthus ligger nærme boligen og fremstår som urbane. Eiendommen er heller ikke omtalt i kommunens tidligere verneverdivurderinger. Han mener eiendommen åpenbart ikke er et gårdstun og ikke treffes av bestemmelsen. Han foreslår at eiendommen merkes i kommunale kart slik at det tydelig fremgår at den ikke har gårdsbebyggelse, men er en ordinær bolig/villa.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren mener eiendommen med Knobels vei 1 er en del av kulturmiljøet, og mener det blir feil å ta den ut av området. Våningshuset er SEFRAK-registrert, med anslått byggetid 1750-1774. Det er bygd garasjer/uthus nærme hovedhuset, som underordner seg hovedhuset på en god måte og passer inn i området. Eiendommen har fortsatt et grønt preg som bidrar til områdets opplevelseskvaliteter. Huset er nærmeste nabo til gamle Alvim skole, som har kommunal verneverdi. Videre er det flere våningshus som er SEFRAK-registrert og ble bygd for mer enn 200 år siden. De gamle husene er plassert på en lav høyderygg. Selv om de ikke er noe særlig synlige på avstand, kan man fortsatt se den grønne kollen. Dette er en kvalitet da det bidrar til at man kan lese det naturlige landskapet, som har gitt grunnlag for bosetting i området. Den grønne kollen, som tidligere var omringet av jordbruksområder, har nå blitt en integrert del av Sarpsborg by. Kommunedirektøren er enig i at eiendommen ikke lenger fremstår som et gårdstun, og at området har endret seg drastisk de siste 70 årene. Kommunedirektøren er også enig i at området nå framstår som et boligområde, som har blitt omkranset av industribygg, veiinfrastruktur og nyere boliger i forskjellige stiler. Samtidig mener kommunedirektøren at det fortsatt er tydelige kulturhistoriske verdier med de gamle våningshusene, gamle Alvim skole, og ikke minst at området er synlig som en grønn kolle i landskapet. Disse verdiene er viktige å ta vare på videre. Kommunedirektøren mener eiendommen med Knobels vei 1 er en tydelig del av kulturmiljøet. Bestemmelsesområdet er ikke et krav om bevaring, eller et forbud mot tiltak på eiendommene. Det er et krav om</p>
---	---	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
		tilpasning av nye tiltak til de kulturhistoriske verdiene i området.

<p><i>Christian Birkeland</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-218</i></p>	<p>Gjelder Kjennshaugveien 27, som omfattes av bestemmelser om kulturmiljø for BS_Kulturmiljø_10 Kjennshaugveien:</p> <p>«Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.»</p> <p>Christian Birkeland mener formuleringen er uklar, og grunnlaget for bestemmelsen (kartlegging av rapporten av kulturlandskap og kulturmiljøer) gir feil beskrivelse av virkeligheten. Han mener verdiene i gata stammer fra hovedgrepet med en smal vei, i tillegg til en gradvis, ikke-planlagt utvikling som grunneiere opptatt av sitt nærmiljø har stått for. Han mener kommunal regulering vil skade den naturlige byggeaktiviteten som gir liv til gata. Han skriver at fortetting har foregått hyppig de siste årene, og eiendommen med Kjennshugaveien 27 er en av få som har fortetningspotensial igjen i gata.</p> <p>Han mener asfaltering i gata er den største trusselen. Høyden på gata stiger for hver gang det asfalteres. Asfaltnivået går høyere enn gulvplan i 1. etasje. Viser til egen eiendom som tar imot store mengder vann fra offentlig gate som følge av dette.</p> <p>Han foreslår at hele bestemmelsen § 4.26.19 fjernes fra planen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uklare formuleringer: Christian Birkeland spør hva som menes med «gatestruktur», «bebyggelse i første rekke mot gata», «tett mot gata» og «ivaretas». Han mener bestemmelsene kan tolkes på forskjellige måter. 	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Veiarealet er smalt. Mange av husene ligger tett inntil veiarealet (enten helt inntil, eller 1-2 m fra veiarealet). Noen steder er kommunedirektøren enig i at det er gjerder og/eller trær og busker som bidrar til at gata oppleves som smal og intim. Det er noen få eiendommer der bolighuset er plassert mer enn 5 m fra veiarealet. Dette mener kommunedirektøren oppleves som et brudd i strukturen i gata. Hvis det skal fortettes på noen eiendommer, eller hus rives og bygges på nytt, mener kommunedirektøren plasseringen mot veiarealet må bidra til opplevelsen av en smal og intim gate. Dvs. at bolighus bør plasseres enten helt inntil veikanten, eller 1 til 2 m fra veikanten. Dette gjelder for hovedbygg (her stort sett bolighus) som ligger i første rekke. Bak første rekke kan det være plass til nye hus på noen eiendommer. Bestemmelsen stopper ikke dette.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at husene i gata har forskjellige arkitektoniske stiler. Bestemmelsen innebærer ikke et krav om bevaring av husene. Bestemmelsen innebærer at ny bebyggelse langs gata (dvs. enten bolighus eller garasjer/uthus med en vegg som er plassert fra 0-8 m fra veikanten) må tilpasse seg bebyggelsen rundt når det gjelder høyder, volum og arkitektonisk uttrykk. At det er variasjon i gata i dag gjør at det vil være rom for variasjon også i den nye bebyggelsen. Samtidig vil det kunne være ødeleggende for gata med bygg som helt klart strider med volum, høyder og arkitektur. Uten bestemmelser i arealplanen vil det være vanskelig for kommunen å stoppe et slikt byggeprosjekt. Kommunedirektøren mener det er behov for at planen sikrer gatas kvaliteter, samtidig som</p>
---	---	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<ul style="list-style-type: none"> • Feil beskrivelser i underlagsrapporten: Christian Birkeland skriver at rapporten beskriver tett gatebebyggelse fra tidlig 1900-tall. Han viser til at ca. 12 av 36 boliger i gata kan være fra ca. 1900-tall, og 8 av disse er modernisert. I tidligere kommunal verneverdivurdering er kun 4 bygg oppført med verneverdi i gata. Han mener disse ikke er representative for gata. Han mener rapporten er feilaktig når det gjelder datering og beskrivelse av byggestil for det alle meste av gatebebyggelsen. Rapporten beskriver at bolighusene har vegglivet helt ut mot gaten. Christian Birkeland mener majoriteten av byggene ikke er så tett på som rapporten beskriver. <p>Rapporten beskriver gata som intim og smal. Den er mellom ca. 2,5 og 5 m, for det meste 3,5 m. Han mener det er det smale veilegeme, gjerder, busker og trær som gir det intime inntrykket mer enn selve bygningene.</p> <p>Rapporten tilrår å ivareta den historiske bebyggelsen. Han spør hvilken bebyggelse det er snakk om.</p> <p>Christian Birkeland skriver at Kjennshaugveien er oppført som kulturminne med middels verdi, og landskap med middels verdi. Gata har en blanding av forskjellige stilarter fra ulike perioder, og er ikke representant for en tidsperiode. Han mener vurderingen som kulturminne er feil. Landskapet er oppført med middels verdi fordi det står i sammenheng med kulturminner. Han mener dette også faller bort siden det ikke er kulturminner.</p>	<p>bestemmelsene ikke skal komme i veien for forsiktig fortetting som bygger opp under gatas kvaliteter.</p> <p>Om asfaltering av gata: Overvannet fra Kjennshaugveien ble ivaretatt i forbindelse med forrige reasfaltering av Kjennshaugveien for noen år siden. Overvannet vil også bli ivaretatt når Kjennshaugveien om kort tid blir gravd opp for å legge nye kommunale VA-ledning.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>John Kristianslund</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-220</i></p>	<p>Bruket Arkitektur AS har sendt innspillet på vegne av grunneier John Kristianslund. Gjelder eiendom med gnr/bnr 2034/58, Desiderias vei.</p> <p>Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015-2026 og i utkast til ny arealplan. John Kristianslund ønsker at arealformålet endres for å åpne for boligutbygging.</p> <p>Bruket Arkitektur skriver at det allerede er etablert boliger i tilknytning til tidligere Sanne skole, slik at området allerede har en funksjon utover et tradisjonelt gårdsbruk. De skriver at eiendommen ikke har friluftsf- eller landbruksverdi, består ikke av dyrket mark, og at all nødvendig infrastruktur er tilgjengelig, inkl. vei, vann, avløpt og tilkomst. De mener utvikling av boliger her vil være kostnadseffektivt og minimere ytterligere belastning på miljøet.</p> <p>Hvis ikke innspillet tas til følge nå, ber de om at det blir vurdert ved neste revidering av planen.</p>	<p><u>Tas ikke til følge.</u></p> <p>Kommunedirektøren anbefaler ikke nye boligområder nå da det vil kreve ny høring. Planarbeidet har pågått siden slutten av 2017, og det har allerede vært tre høringsrunder. Kommunedirektøren har derfor ikke vurdert områdets egnethet som boligområde. Kommunedirektøren tar vare på innspillet slik at det kan tas opp ved neste revidering.</p>

<p><i>Marte Berntsen m.fl.</i> <i>(naboer til nytt boligområde Lysås)</i></p> <p>PLAN-23/00501-89</p>	<p>Gjelder framtidig boligområde Lysås på Ullerøy.</p> <p>Uttalelsen er underskrevet av Marte Berntsen og åtte andre naboer til området.</p> <p>Naboene viser til ny informasjon som har kommet etter start av detaljreguleringsarbeidet. De mener utbyggingen er i strid med internasjonale, nasjonale og regionale føringer, og utbyggingsområdet må tas ut av arealplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfold og miljø <p>Naboene mener konsekvensutredningen som ble utarbeidet da området ble lagt inn i arealplanen er basert på tynt grunnlag. Areal- og transportprinsippet/klimagassutslipp er markert med grønt, noe som naboene mener ikke samsvarer med de retningslinjene som ligger til grunn. De skriver at det ikke er gjort feltundersøkelser før området ble lagt inn i arealplanen. De mener området burde blitt befart. De mener at føre-var-prinsippet i Naturmangfoldloven, som skal være førende ved håndtering av manglende kunnskap og vitenskapelig usikkerhet, ikke er ivaretatt.</p> <p>De viser til mål i kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031, og til stadig raskere tap av naturmangfold både globalt og lokalt. De mener det finnes mange områder som kan bygges ut, som ikke fører til tap av naturmangfold. Naboene viser i tillegg til § 9 i Naturmangfoldloven «når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan få for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet». De mener utbyggingen vil føre til at uerstattelige verdier går tapt.</p> <p>De skriver at planen ikke sier noe om hjortevilt/viltkorridorer. De viser til nasjonale føringer som beskytter storsalamander. De mener dammen ved Olseng V. må undersøkes og at</p>	<p><u>Tas ikke til følge i arealplanen.</u></p> <p>Kommunedirektøren svarer på forhold som har med kommuneplanens arealdel å gjøre her. Forhold som har med reguleringsplanen å gjøre, svares opp som del av reguleringsplanprosessen.</p> <p>Naturmangfold og miljø: Området ble tatt inn som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel 2015-2026. Det ble gjort en konsekvensutredning før området ble tatt inn, i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Det er ikke krav om å gjennomføre feltundersøkelser som del av arealplanprosessen. På det tidspunktet var det ikke registrert naturverdier. Det har kommet ny informasjon om gammelskog, rødlistede arter inkludert en sjelden rovfuglart med reir i nærheten, i reguleringsprosessen. Plan- og bygningsregelverket og praksisen i Norge er slik at det ofte er utbygger som står for kartleggingene, og at kravet om naturkartlegginger som regel kommer i reguleringsplanarbeidet. Dette gjør at det i reguleringsplanarbeidet må vurderes om det fortsatt er hensiktsmessig ut ifra den kunnskapen som er tilgjengelig, å åpne for utbygging på hele eller deler av området.</p> <p>Bystyret har anledning til å endre arealformålet til LNF i kommuneplanen nå, men kommunedirektøren anbefaler at vurderingene gjøres som del av reguleringsplanprosessen. Dersom endringen til LNF gjøres i kommuneplanen, mener kommunedirektøren at planen må sendes på en ny høring. Kommuneplanens arealdel er en omfattende plan. Revideringsprosessen har pågått siden slutten av 2017. Det er mange reguleringsprosesser som pågår samtidig som arealplanen utarbeides, hvor det som regel kommer ny,</p>
---	--	---

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>salamanderen vil bli sterkt berørt ved utvidelse av Helleveien.</p> <p>De skriver at første biologiske undersøkelse som utbygger fikk utarbeidet var svært mangelfull, og at det i den nye undersøkelsen som kommunen krevde ble påvist gammelskog og rødlistede arter. De skriver at utbygger ikke har vist i planforslaget hvordan skogen skal bevares. De har hatt dialog med biologer som sier at det ikke er mulig å flytte på gammelskog.</p> <p>De viser til kommunedelplan klima og energi, og nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer. De mener planforslaget strider også med dette målet.</p> <p>De mener det er problematisk at hoveddokumentet som beskriver skogen som verdiløs, fortsatt er med som del av plandokumentene. De skriver at det har kommet informasjon om en sterkt truet rovfuglart med reir ca. 1,2 km fra området. Dette er en av to lokaliteter i Østfold. Området som reguleres er del av habitatet til fuglene, som vil bli forstyrret hvis det åpnes for utbygging.</p> <p>De viser også til flere rødlistede fuglearter.</p> <p>Oppsummert mener de at utbyggingen er i strid med Naturmangfoldloven, handlingsplanen for naturmangfold, kommunedelplan for naturmangfold og FNs naturavtale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikk <p>Naboene viser til føringer om å redusere klimagassutslipp. Utbygging i dette området vil være bilbasert. Det er ikke gang- og sykkelvei langs Ullerøyveien, som er smal og trafikkbelastet. Mener utbyggingen ikke er forenlig med visjon om trafikksikker kommune. Kommunen har krevd sikker gang- og sykkelvei. Det er lagt opp til en gang- og</p>	<p>eller mer detaljert informasjon som man ikke hadde da tidligere kommuneplan ble vedtatt.</p> <p>Detaljreguleringsplanen for Lysås var på høring i desember 2023-februar 2024, og innspillet fra Marte Berntsen med flere ble også sendt til reguleringsplanarbeidet. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig at vurderingene gjøres i reguleringsplanprosessen.</p> <p>Trafikk: Det er i kommuneplanens arealdel 2015-2026 vurdert at Ullerøy er et lokalsenter med skole hvor det er hensiktsmessig å åpne for noe boligutbygging for å sikre liv og aktivitet i lokalsamfunnet. Det er krav i arealplanen om sikker gang- og sykkelvei til skolen, noe som håndteres videre i reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Fortetting: Nasjonale planretningslinjer er retningsgivende for arbeidet med kommuneplanen. Fylkesplanen åpner for at 1,5 % av boligbygging kan skje som spredt utbygging i Sarpsborg kommune. Det er riktig at lokalsentrene er del av senterstrukturen, som ikke regnes som spredt utbygging. Planen åpner ikke for spredt utbygging. I lokalsentrene er det vurdert at det av hensyn til mål om levende lokalsamfunn, skal åpnes for noe boligutbygging, selv om dette fører til mer bilbruk. Gjennom reguleringsplanarbeidet vurderes antall boenheter og boligtyper som er hensiktsmessige i dette området.</p> <p>Drikkevannskilder: Dette vurderes i reguleringsplanprosessen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	<p>sykkelvei innenfor planområdet, men den opphører ved plangrensa. Skogsstien mellom området og skolen er planlagt oppgradert med grus og lys, men den er bratt, og vil ikke kunne benyttes av sykkel, barnevogn eller rullestol. Vinterstid vil barna måtte ta hovedveien. De mener reguleringsplanforslaget ikke tilfredsstillende krav om sikker gang- og sykkelvei.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortetting Naboene viser til fortettingsstrategien som inngår i utkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036. De viser også til fylkesplanen Østfold mot 2050, hvor det er skrevet at vedlikeholdsutbygging i lokalsentra ikke regnes som spredt utbygging. De mener utbygging kommer i konflikt med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. De mener omfanget er større enn det som kan regnes som «vedlikeholdsutbygging». • Drikkevannskilder Naboene skriver at det er to tinglyste brønner som er tenkt fjernet for å anlegge vei, i tillegg til andre brønner i området som kan bli berørt av utbyggingen. De mener de ikke bør fjernes, i et kulturperspektiv og av hensyn til beredskap. • Kultur/Fornminner Helleveien 23 er en over 100 år gammelt hus med stor kulturhistorisk verdi. Det er tenkt anlagt en bred vei med fortau rett ved huset, på dyrket mark. Naboene mener dette vil ødelegge kulturområdet for alltid. De viser også til flere funn av automatisk fredete kulturminner i området. De skriver at noe er levert til fylket, men ikke registrert ennå. 	<p>Kulturminner: Ny informasjon som har kommet fram etter at kommuneplanens arealdel 2015-2026 vurderes i reguleringsplanprosessen.</p>

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
	Funnsteder som er markert med hensynssone i planbeskrivelsen, er avsatt til utbygging.	

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
<p><i>Lise Sørлие Bjerkemyr</i></p> <p><i>PLAN-23/00060-243</i></p>	<p>Gjelder bestemmelser for bevaring av kulturmiljø for området med Saturnveien og Kometveien, Hafslundsøy</p> <p>Uttalelsen er skrevet av grunneier for Saturnveien 79.</p> <p>Lise Sørлие Bjerkemyr viser til områdets historie. Planlegging begynte i 1964. Det var fellesarealer øst for Saturnveien, mellom Saturnveien og Kometveien samt vest for Kometveien mot Glomma. Området hadde et særpreg med like boliger, flate tak, og ikke tillatt med gjerder. Gjennom årene har det vært perioder hvor det ikke var tillatt med forandringer, så var det mulig med for eksempel påbygg med en etasje med saltak, så var det alle eller ingen, så kunne noen, og så kom det påbygg med boder, fasadeforandringer o.l. Hun mener det er utført så store forandringer at det kan stilles spørsmål ved områdets kulturhistoriske verdi nå. Hun mener en grundig befaring og mange bilder av områder inklusive friarealene må være viktig deler av grunnlaget for å vurdere de kulturhistoriske verdiene.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Husene hadde opprinnelig én etasje og flatt tak. Som beskrevet i innspillet, er det gjennom årene tillatt påbygg med én etasje og saltak på noen av husene. Etter det kommunedirektøren kan se er det innenfor området 10 hus som har saltak og 47 som har flatt tak.</p> <p>Kommunedirektøren mener hoveddelen av husene fortsatt har det opprinnelige hovedgrepet med én etasje og flatt tak. Noen av husene har fått utvidet bygningsmassen ved for eksempel å gjøre om carporten til et tilbygg til hovedbygget.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at området samlet sett fortsatt har betydelig kulturhistorisk verdi. Området ble utbygd på 1960-1970-tallet med typehus (lave eneboliger, nærmest kjedehus) i lettbetong med et tydelig enhetlig uttrykk. Det er få slike områder i Sarpsborg og det er viktig å ta vare på dette området som en viktig del av Sarpsborgs historie.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det er gjort en del endringer som svekker det helhetlige uttrykket noe. Samtidig vurderer kommunedirektøren at særpreget ikke er borte. Kommunedirektøren vurderer at endringen fra én etasje med flatt tak til 1,5 etasje med saltak er det som er mest ødeleggende for kulturmiljøet. Tilbygg med flattak og 1 etasje kan innpasses i miljøet. Bestemmelse § 4.26.27 i tredje utkast (§ 4.24.27 i plan til sluttbehandling) åpnet ikke for nybygg, deling av eiendom, tilbygg, påbygg, garasjer og lignende. Bestemmelsen er justert for å tillate tilbygg med én etasje og flatt tak. Nybygg, deling av eiendom og påbygg tillates ikke.</p>

Merknader til tilleggsutredning om kantsoner langs Isesjø, Buerelva og Børtevannet, samt temaet drikkevannskilder i arealplanen

Tilleggshøring mai-juni 2024

Det ble sendt et brev til grunneiere rundt Isesjø 7. mai 2024. Fristen for å komme med merknader var 4. juni 2024. Det kom fire merknader.

Fra: <i>Dok.nr</i>	Oppsummering:	Kommunedirektørens vurdering:
-----------------------	---------------	-------------------------------

<i>Skjeberg golfklubb</i> <i>PLAN-23/00060-292</i>	Skjeberg golfklubb har ingen merknader til utredningens konklusjoner.	<u>Tas til orientering.</u>
---	---	-----------------------------

<p><i>Jan Håvard Kingsrød</i></p>	<p>Uttalelsen er skrevet av gårdbruker på Bastemarken, som ligger øverst i Skjebergdalen, sør for Børtevatnet.</p> <p>Jan Håvard Kingsrød mener arbeidet for å sikre en god vannkvalitet er viktig. Han mener det imidlertid må være faktabasert og ikke en kopi av generelle tiltak sett andre steder. Han mener 10 eller 50 meters kantsone mot spredning av husdyrgjødsel og beiting er en overdrevet og ikke-målrettet tiltak.</p> <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er mye mindre beiting nå enn tidligere. <p>Han viser til at det for en generasjon siden var et 20-talls gårder med storfe/beitedyr, og som lagret husdyrgjødsel mer eller mindre åpent, hvor den bløte fraksjonen rant ut og utkjøring av den tørre delen av husdyrgjødsel skjedde på vinterstid. Først etter 1980-tallet kom tette gjødselkjellere og utkjøring på ikke-frossen mark.</p> <p>I dag er det kun to bruk igjen med melkeproduksjon og to bruk med ammeku av en viss størrelse. Det meste av gjødselen blir nå kjørt ut tidlig i vekstsesongen, når plantene tar opp næringen direkte, men mindre fare for utvasking pga. oversvømmelser som pleier å skje tidlig vår eller sein høst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesteparten av beitingen skjer i den nordlige delen av Isesjø, nedstrøms for vanninntaket til vannverket. • Kildene til fekal forurensning i råvannet ved vanninntaket er ikke kjent. • Restriksjonene er svært inngripende for enkelte gårdsbruk. <p>For Bastemarken vil en 50 meters sone være det samme som å ilegge et yrkesforbud. Det er investert betydelige summer i nytt fjøs for melkeproduksjon. Det vil ikke være mulig</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Det innføres ikke egne restriksjoner mot beiting og spredning av husdyrgjødsel i områder langs Børtevatn. Beitedyr inkludert hester skal ikke være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen, og fra Tveterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsel.</p>
-----------------------------------	--	---

	<p>arealmessig eller arbeidsmessig å håndtere den mengde husdyrgjødsel som dagens produksjon medfører, ved innføring av en 50 meters sone. Hvis gjødselen kjøres bort vil man i stedet gjødsle med kunstgjødsel, som innebærer en betydelig inngripen i gårdsbrukets økonomi.</p> <p>En sone på 10 meter er mer håndterbart, men vil likevel sette begrensninger og økte kostnader. Viser til kostnader til gjerdehold.</p> <ul style="list-style-type: none">• Beiter gir positive konsekvenser som for eksempel framkommelighet/tilgjengelighet for allmennheten.• Han mener tiltaket vil kun ha marginal effekt, og dagens situasjon er ikke problematisk.	
--	--	--

<p><i>Sarpsborg bondelag</i></p>	<p>Sarpsborg bondelag mener tilleggsutredningen viser at en kantsone med forbud mot beiting og husdyrgjødsel på mer enn 10 m ikke er nødvendig. Sarpsborg bondelag vil ikke akseptere en grense som går utover 10 m.</p> <p>Sarpsborg bondelag mener tilleggsutredningen gir argumenter for at 10 m ikke er nødvendig i alle tilfeller.</p> <p>De viser til innstramninger i oppdaterte regionale miljøkrav og ny gjødselbruksforskrift. De mener dette bør være tilstrekkelig for å hindre forurensning til aktuelle vassdrag. De mener disse reglene bør få virke noen år før man vurderer om det er behov for ytterligere innstramninger.</p> <p>De viser også til at beitedyr rundt Isesjø er en del av kulturlandskapet og særpreget. De gjør området til et attraktivt sted å bo og utøve friluftsliv. Fravær av husdyr vil føre til at området gror igjen. Det vil bli mer siv, noe som når det råtner bidrar med mer nitrogen i Isesjø.</p> <p>Sarpsborg bondelag skriver at beiting også er viktig for mikroliv i jorda og forvaltning av andre arter.</p> <p>De mener beiting er under press. Uten beitedyr som er basert på gras kan ikke Norge nå målet om selvforsyningsgrad på 50%. De skriver at norsk landbruk er en viktig del av landets beredskap og selvforsyning. De mener det er motstrid mellom mål om økt matproduksjon og krav som gjør at bøndene gir opp beitedyr. Lønnsomheten til beitebruk er under press. Kostnadskrevende tiltak kan bety at noen må gi opp sitt yrke.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Det er funnet en løsning på innsigelsen fra Mattilsynet. Løsningen er at beitedyr inkludert hester ikke kan være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangen, og fra Tveterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsel.</p>
----------------------------------	--	---

Sarpsborg bondelag skriver at det er en stor fordel for dyreeierne at dyra kan gå helt ned til vannet og drikke vannet. Å fjerne denne muligheten vil innebære ekstrakostnader og arbeid – sette opp og vedlikeholde gjerdene, samt sette opp og drifte vannopplegg.

Ved ekstrakostnader som følge av nye restriksjoner ber Sarpsborg bondelag om at det opprettes spesielle støttetiltak for berørte dyreeiere, for eksempel støtte til gjerdet. Dette kan være gjennom SMIL-midler, men vil kreve mer penger til SMIL-ordningen og nye prioriteringer.

Sarpsborg kommune må påregne at berørte bønder kommer med erstatningskrav for å dekke ulempene nye restriksjoner gir.

Sarpsborg bondelag mener tilleggsutredningen peker på fordeler med å tilføre organisk materiale til jord som ligger nærme vassdrag. Grasdekke med beiting ned til vannet kan være med å bremse avrenning av uønskede stoffer til vannet. De mener beitedyr bør tillates helt ned mot vannet der de går på gras. Viser til betydningen av beiting og for naturmangfold. Gir biotopområder som er viktige for fuglelivet og jordlevende arter, i tillegg til å styrke rotsystemet og bidra til binding av fosfor. Mener det samlet sett er større fordeler enn ulemper med beiting ned til vannet.

Der det ikke er vegetasjon ned mot vannet har Sarpsborg bondelag forståelse for at det kan være nødvendig med en sikringssone. Sarpsborg bondelag mener det bør vurderes varierende bredder ut ifra forholdene på stedet. Det bør brukes skjønn og sunn fornuft. Mener det er viktig at muligheten til å tillate avvik fra 10 meters sonen etter

skriftlig avtale mellom dyreeier og vannverkseier er viktig å opprettholde.

Sarpsborg bondelag viser til måledata og uttalelser fra vannverkseiere om at kvaliteten på vannet er dårligst etter flom, noe som tyder på at beitedyr ikke utgjør et stort problem for råvannskvaliteten.

De viser også til at tilleggsutredningen peker på forurensning fra ville dyr og fugler, og at det er usikkert hvor stor andel av den fekale forurensningen som kommer fra landbruket. Det er også andre kilder som spredt avløp eller overløp.

De stiller spørsmål ved at landbruket blir pålagt så strenge krav mens det for eksempel ikke er ilagt restriksjoner til friluftsliv.

Sarpsborg bondelag viser til Tvetervann, som Fredrikstad kommune ikke lenger bruker som reservevannkilde. Restriksjonene rundt Tvetervannet er godt etablert. Mener Sarpsborg kommune bør utrede muligheten for å bruke Tvetervann som råvannskilde for Isesjø vannverk. Da kan man unngå de strenge restriksjonene rundt Isesjø.

<p><i>Ole Gunnar Torggrimsby</i></p> <p>PLAN-23/00060-295</p>	<p>Uttalelsen er skrevet av grunneier og driver av Torggrimsby gård (i nordøstenden av Isesjø).</p> <p>Ole Gunnar Torggrimsby har melkekuer og noe korn. Han har ungdyr som beiter ned til Isesjø. Beiting har holdt sivet borte. Han mener dette har gjort vannkanten bedre og sterkere, med bedre rotsystemer. Han mener moderat beiting er positivt, med en grasdekt buffer ved varierende vannstand og i flomutsatte områder.</p> <p>Han mener restriksjoner innen 50 m fra vannet vil være katastrofalt. Mye av spredearealet vil være borte, og beiting vil bli et stort problem. Mye av gårdens ressurser vil brakklegges og gå ut av produksjon, da det ikke er mulig å komme til med skurtresker.</p> <p>Han skriver at også 10 m vil bli et problem, da det vil føre til gjengroing av det som i dag er et åpent landskap, og det vil være vanskelig med tanke på vann for dyra. Det vil bli store kostnader til gjerder og vannløsninger, samt til å slå siv for å holde landskapet åpent. Det vil også bli betydelige kostnader til for, ved at mer innmark blir til beite.</p> <p>Han mener de regionale miljøkravene er tilstrekkelige for å ivareta Isesjø som råvannskilde.</p>	<p><u>Tas delvis til følge.</u></p> <p>Det er funnet en løsning på innsigelsen fra Mattilsynet. Løsningen er at beitedyr inkludert hester ikke kan være mindre enn 10 m fra Isesjø sør for Fløviktangene, og fra Tveterbekken (opp 1000 m fra Isesjø). I nordlig del av Isesjø skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet. Hvor beiting ikke tillates, er det heller ikke lov med spredning av husdyrgjødsel.</p>
---	---	--