

Arkivsak-dok. PLAN-23/00514-211
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027	27.05.2026	
Formannskapet 2023-2027	04.06.2026	
Bystyret 2023-2027	18.06.2026	

Områdereguleringsplan for Kvartal 400 (Pappen) – sluttbehandling

Saksordførersak.

Saksordfører: Margrethe Motzfeldt og Svein Larsen

Medsaksbehandlere: Julie Sand Haugerud, Eivor Bjørnarsdotter Bø

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

- 01 Plankart, 07.05.2026
- 02 Planbestemmelser, sist rev. 19.05.2026
- 03 Planbeskrivelse, sist rev. 19.05.2026
- 04 Merknader etter offentlig ettersyn med kommentarer
- 05 Merknader etter begrenset høring med kommentarer
- 06 Designmanual
- 07 Illustrasjonsprosjekt
- 08 Illustrasjonsplan
- 09 Kvartaler i Follogata - notat
- 10 Høyhus - notat
- 11 Teknisk plan for fv. 118
- 12 Trafikkanalyse
- 13 Fagrapport VA- og overvann
- 14 Renovasjonsteknisk plan
- 15 ROS analyse
- 16 Konsekvensutredning av klima- og miljøtema
- 17 Kulturmiljø fagrapport
- 18 Landskap fagrapport
- 19 Naturmangfold fagrapport
- 20 Friluftsliv fagrapport
- 21 Støy og Vibrasjoner
- 22 Vurdering av luftkvalitet
- 23 Forurenset grunn fagrapport
- 24 Vindanalyse
- 25 Innledende miljøgeologisk undersøkelse
- 26 Geoteknisk datarapport
- 27 Vurdering av områdestabilitet
- 28 Kvalitetsikring - kontrollskjema for områdestabilitet
- 29 Kvalitetsprogram
- 30 Medvirkning

Sammendrag:

På vegne av Pappen utvikling AS har Add arkitekter AS oversendt forslag til områderegeringsplan for Kvartal 400 (Pappen) til behandling. Planen legger til rette for ny bolig- kontor- og næringsbebyggelse, utvikling av grønnstruktur og gang- og sykkelveier, samtidig som den sikrer vern og ombruk for deler av fabrikkbebyggelsen. Kvartalene langs Follogata er tilpasset bebyggelsen på Fritznorbakken gjennom bruk av saltak, og noe lavere høyder enn ellers på planområdet. Kvartalene langs jernbanen får høyere utnyttelse, inkludert et punkthus på ca. 14 etasjer. I tillegg er det regulert bredere fortau, sykkelfelt, renovasjon og beplantning i Follogata, og bredere fortau og holdeplass i Olav Haraldssons gate.

Planforslaget er utarbeidet som en områderegering, med detaljregulering for en større del, slik at 7 av 10 felt kan bygges ut etter at denne planen er vedtatt. For tre kvartaler mot jernbanen og Valaskjold bru er det krav om videre detaljregulering. Planen åpner for ca. 700 boenheter. Nærings- og kontorarealer er foreløpig beregnet til 14500 m² kontor og 12500 m² sentrumsformål.

En mindre del av planområdet strekker seg fra jernbanen til Per Gyntveien, mellom Hansa Borg Bryggerier og boligområdet i Kjennshaugveien. Hensikten med denne delen er å etablere gang- og sykkelforbindelser under jernbanen og videre til områder på Lande/Kurland.

Innkommene merknader dreier seg i hovedsak om grunnverv, samferdselsarealer/trafikk, støy, overvann/flom, grunnforhold, utnyttelse/høyder og kulturminneverdier. De fleste merknader er imøtekommet eller delvis imøtekommet. Merknad fra Hansa Borg bryggeri som ønsker at areal fra deres tomt skal tas ut av planen, er ikke imøtekommet. Arealet er nødvendig for å sikre trygg gangforbindelse/skolevei og trygg flomvei. Merknader fra Østfold fylkeskommune og naboer til høyder langs Follogata og punkthus ved jernbaneundergang er heller ikke imøtekommet.

Det har i slutfasen vært dialog mellom kommunedirektøren og forslagsstiller om rekkefølgebestemmelser, og det foreligger nå et omforent forslag. Kommunedirektøren har vurdert at i startfasen av utbyggingen kan det tillates en gradvis utvikling av infrastruktur i takt med utbygging, men at det er viktig å sikre infrastruktur/grønnstruktur på en helhetlig måte til et gitt tidspunkt. Kravet til helhetlig opparbeidelse av de store infrastrukturtiltakene slår inn når fem av sju felt tas i bruk.

De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn endrer ikke planens hovedformål. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at områderegeringsplan for Kvartal 400 (Pappen), vedtas.

Utredning:Bakgrunn for saken

Add arkitekter AS har på vegne av Pappen utvikling AS utarbeidet forslag til detaljregulering for kvartal 400 (Pappen). Hensikten er å transformere et lukket industriområde til en integrert del av Sarpsborg sentrum og bydelene rundt. Planen legger til rette for ny bolig-, kontor- og næringsbebyggelse, utvikling av grønnstruktur og gang- og sykkelveier. Videre sikrer planen vern og ombruk for deler av fabrikkbebyggelsen. I tillegg foreslår planen justeringer på eksisterende samferdselsarealer i Follogata og Olav Haraldssons gate, for å sikre bredere fortau, sykkelfelt, renovasjon, beplantning og kollektivholdeplass.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i utkanten av Sarpsborg sentrum, mellom jernbanen, Follogata og Olav Haraldssons gate (fv. 118). Deler av planområdet strekker seg fra jernbanen til Per Gyntveien, mellom Hansa Borg Bryggerier og boligbebyggelsen langs Kjennshaugveien.

Områdets areal er ca. 69 daa.

Innenfor planområdet er det i dag industribebyggelse, tidligere Peterson fabrikk, og småhusbebyggelse langs Follogata. Arealer nord for jernbanen fungerer som grønn buffer mellom industriområdet og boligbebyggelsen i Kjennshaugveien, samt adkomst og parkering til bryggeritomta.

Forholdet til andre planer

Planområdet er i kommunedelplan for Sarpsborg sentrum (2019-2031) disponert til sentrumsformål, med krav om felles planlegging. Høyder og bygningstypologi er ikke definert, og er derfor vurdert konkret i reguleringsplanarbeidet. Planforslaget er i tråd med sentrumsplanen og bidrar til å oppfylle føringer om bolig- og næringsbebyggelse i sentrum, bærekraftig ombruk av deler av bygningsmassen, utvikling av grønnstruktur og gang- og sykkelveinett. Planområdet er regulert under ett, i samsvar med krav om felles planlegging.

En mindre del av planområdet som ligger nord for jernbanen er utenfor sentrumsplanens avgrensning. Den delen av planområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til næringsbebyggelse og blågrønnstruktur. Arealet er detaljregulert til industri/lager og vegetasjonsskjerm i detaljregulering for Hansa Borg Bryggerier AS, vedtatt i 2014.

Planforslaget bidrar til å oppfylle målsettinger om en kompakt by med kort vei til kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og flere dagligdagse gjøremål. Sentral beliggenhet og kort avstand til skoler og butikker, i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå målsetningene om nullvekst i biltrafikken.

Området er delvis regulert gjennom reguleringsplaner for Karlsborggt. med tilhørende kvartal (1969), Fritznerbakken (1975) og Hansa Borg bryggerier (2014). De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan skal oppheves tilsvarende.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til bolig- og sentrumsformål, med tilhørende rekreasjonsområder, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Antall boenheter er foreløpig beregnet til ca. 700. Nærings- og kontorarealer er foreløpig beregnet til ca. 14500 m² kontor og 12500 m² sentrumsformål. Tallene er basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan justeres ved detaljprosjektering.

Syv felt på planområdet kan bygges ut etter at områdereguleringen er vedtatt. For tre felt vest på området med tilgrensede samferdselsareal og teknisk infrastruktur, gjelder krav til videre detaljreguleringsplan.

Bebyggelse

Planforslaget sikrer ombruk av deler av fabrikkbebyggelsen sentralt på området, som gjenspeiler stedets historie og industrielle karakter. Planen åpner også for nye kvartaler med urban høy bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha variert bruk, med sentrumsfunksjoner som gir arbeidsplasser, nye leiligheter med variert størrelse, rekreasjonsområder og mobilitetshus. Det er lagt stor vekt på utvikling av blågrønn struktur og nye gangforbindelser, inkludert jernbaneundergang.

Forslagstiller har en intensjon om gradvis transformasjon av planområdet over 15-20 år. Tomme lokaler ønskes benyttet til f.eks. forretning/kontor o.l. i en tidsbegrenset periode

mens området bygges ut. Bruk av tomme lokaler er positivt fra et bærekraft-perspektiv, og for miljø og byutvikling.

Plangrepet åpner for en stor andel av fleksibel kvartalsstruktur i tråd med sentrumsplanen, med passasjer, åpninger og tilbaketrekking fra fortauslinje. Planen sikrer variert taklandskap, med en blanding av flate tak, saltak, pulttak og buet tak. Det tillates grønne tak og solceller. Fasader skal hovedsakelig være i tegl, som gjenspeiler områdets særpreg, med innslag av andre materialer og farger som kan bidra til variasjon. Grepene skal bidra til å skape attraktive byrom og gårdssrom, med variert arkitektur og grønne elementer.

Bevaring av deler av fabrikkbebyggelsen bidrar til bærekraftig ombruk, og bygging av et moderne område på historisk identitet, i tråd med mål i sentrumsplanen. Ny bebyggelse er hovedsakelig basert på «urban-høy» typologi i sentrumsplanen, og høydene varierer fra ca. 3 - 5 etasjer mot Fritznerbakken, og ca. 4 - 8 etasjer mot jernbanen og internt på planområdet. Planforslaget åpner i tillegg for et punkthus på 14 etasjer, nord på planområdet ved ny jernbaneundergang.

Grønnstruktur og rekreasjonsarealer

Grønnstruktur i planområdet er planlagt i samspill med overvannshåndtering og gangforbindelser. Planen sikrer ny grønnstruktur med langsgående park sentralt på området. Denne grønne akse kobles på arealene på andre siden av jernbanen, ved å etablere en ny undergang. Rekkefølgekrav i planen sikrer en gradvis opparbeidelse av grønnstruktur, i takt med utbygging.

Planen legger opp til attraktive uteoppholdsarealer, inkludert lek. Minimumskravet for uteoppholdsareal for boliger er regulert i tråd med sentrumsplanen. Planforslaget sikrer også nye torg og møteplasser, med grønne kvaliteter og attraktive byrom. For øvrig planlegges det forhager, grønne bakgårder og beplantning lang samferdselsarealer.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Planforslaget legger opp til nye gangforbindelser til- og fra planområdet, inkludert ny kulvert under jernbanen. Det er etterstrebet universell utforming i planen, men det er gjort unntak for tre tverrforbindelser. Stor høydeforskjell mellom Follogata og «Torsbekkparken» gjør det vanskelig å oppnå kravene til universell utforming uten å ta uforholdsmessig mye areal. Gang- og sykkelforbindelse under jernbanen bryter den store barrieren som jernbanen skaper. Ny gangvei leder videre i retning Kurland (Per Gyntveien) og Lande (Kjennshaugveien), og vil fungere som en trygg snarvei for skolebarn og beboere i nærområdet.

Ny bebyggelse/eiendomsgrense er foreslått flyttet noen meter fra offentlige veier for å skape bredere gatetverrsnitt. Endringen for Olav Haraldssons gate (fylkeskommunal vei) er bredere fortau på nordre side, og ny bussholdeplass. For Follogata (kommunal vei) kommer det tosidig sykkelvei og bredere fortau på Pappen-siden med gatetrær/rabatter, og 5 nye renovasjonspunkter for boligkvartaler. Planen forutsetter også nødvendige endringer og oppgradering av VAO-nett, og trygg flomvei fra planområdet til Glengshølen. Rekkefølgekrav i planen sikrer en gradvis opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, i takt med utbygging.

Vurdering av rekkefølgebestemmelser

Kommunedirektøren og forslagsstiller har vurdert når de store infrastrukturtiltakene i planen skal være opparbeidet. Det vil si infrastrukturtiltak i Follogata (vei, sykkelanlegg, fortau, beplantning og renovasjonsanlegg), Torsbekkparken (park, gatetun og torg mellom kvartalene), samt jernbaneundergang med sykkelanlegg mot Kurland og overvannsløsning mot Glengshølen. Ønske om tidlig etablering av kvalitetene som er illustrert i planforslaget og behov for nødvendig samferdselsareal og teknisk infrastruktur er veid opp mot forslagsstillers arealbehov for anleggsområde/rigg rundt byggefelt og økonomisk gjennomførbarhet.

Kommunedirektøren og forslagsstiller har etter en avveining kommet frem til et forslag som ivaretar begge hensyn.

Kommunedirektøren har vurdert at i startfasen av utbyggingen kan det tillates en gradvis utvikling av infrastruktur i takt med utbygging, men at det er viktig å sikre infrastruktur/grønnstruktur på en helhetlig måte til et gitt tidspunkt.

For felt SF3 og SF4, med dagens fabrikkbebyggelse som skal beholdes, stilles det kun krav til opparbeidelse av tilgrensende arealer (hovedsakelig gatetun). For øvrige fem felt der planen forutsetter ny bebyggelse (B1-3, SF1-2) kan også infrastrukturen utvikles gradvis i takt med utbygging, hovedsakelig arealer som grenser til hvert felt. Når fem av sju felt tas i bruk slår kravet til helhetlig opparbeidelse av de store infrastrukturtiltakene inn.

Fordelen med gradvis opparbeidelse av infrastruktur og grønnstruktur er at det gir tilstrekkelig tid til å gjennomføre nødvendig grunnverv for realisering av planen i sin helhet, planlegging av jernbanekulvert som er avhengig av at jernbanen stenges i minimum 48-72 timer, samt økonomisk forutsigbarhet for utbygger. Ulempen er at det kan ta flere tiår før alle kvalitetene knyttet til infrastrukturtiltak i planen er etablert, og det er ingen garanti for at tiltakene opparbeides i sin helhet dersom ikke fem kvartaler tas i bruk.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart, 22.06.2021. Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 30.09.2021.

Formannskapet behandlet i møte 28.09.2023, sak 87/23, forslag til reguleringsplan for kvartal 400 (Pappen), og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 16.10.2023 – 19.12.2023. Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 15 merknader, inkludert innsigelse fra Bane NOR til bruk av arealer langs jernbanen, og innsigelse fra Østfold fylkeskommune til bruk av arealer langs fv.118.

I etterkant av offentlig ettersyn har det vært behov for ytterligere justeringer i planen, som har medført tre begrensede høringer. Den første endringen handlet om justering av gang- og sykkelvei nord for jernbanen med samtidig innsnevring av planavgrensning (høring 21.06.2024 - 12.08.2024). Den andre endringen handlet om å sikre arealer i kart til overvannsløsning/flomvei mot Glengshølen (høring 06.06.2025 - 30.06.2025). Den tredje endringen handlet om samferdselsløsning i Grenseveien (høring 13.03.2026 - 10.04.2026). Det har derfor kommet ytterligere 13 merknader til planen.

Innsigelse fra Bane NOR ble trukket 18.11.2025. Østfold fylkeskommune sin innsigelse ble trukket den 27.04.2026.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort følgende endringer i plandokumenter:

- Gangforbindelse og overvannsløsning nord for jernbane er justert og mer detaljert.
- Samferdsel, grønnstruktur og teknisk infrastruktur sentralt på området er mer detaljert, og det er gjort en justering av avgrensning for sentrumsformål.
- Det er lagt til flere renovasjonspunkter i området, i tråd med føringer i revidert renovasjonsforskrift.
- Plassering av energianlegg er endret.
- Eierskap over enkelte arealer er endret fra «offentlig» til «felles» eller omvendt.
- Eiendomsgrenser som ikke er forenelig med regulerte formålsgrenser er regulert opphevet.

- Planbestemmelser er justert i tråd med endringer i kart. Det er også gjort andre mindre endringer og suppleringer, uten at planens hovedintensjon er endret.

Merknader som er imøtekommet

- Bane NOR, ved at avstand til jernbanen er justert, og bestemmelser for grunnforhold er supplert.
- Østfold fylkeskommune, ved at arealbruk langs fv.118 er justert og teknisk plan for fylkesveien er supplert.
- Statforvalteren og NVE, ved at arealer nord for jernbane er mer detaljert.
- Naboer i Grenseveien, ved at Grenseveien er regulert med offentlig eierskap.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p>Hansa Borg Bryggeri AS (gnr./bnr. 1/334) er negative til del av planen som berører deres tomt (arealer nord for jernbanen). De mener at gang- og sykkelvei, gatetun i Grenseveien og overvannsløsning nord for jernbanen skal tas ut av planen.</p>	<p>Gang- og sykkelvei overlapper med dagens vegetasjonsskjerm. Gatetun overlapper i stor grad med dagens adkomst til industriområdet og tilgrensende boligtomter. Snuhammer vil medføre en ulempe ved at noen parkeringsplasser må fjernes, eller at parkeringsplassen må endres/tilpasses ny situasjon.</p> <p>Planlagt overvannsledning under bakken skal utføres slik at den tåler noe belastning. Det forutsettes derfor at arealer over bakken fremdeles kan utnyttes til dagens funksjon (industri/lager).</p> <p>Kommunedirektøren anser gang- og sykkelforbindelsen som et viktig og nødvendig grep for å skape trygg snarvei/skolevei for gående og syklende. Plangrepet kan bidra til nullvekstmålet, samt bryte barrieren som jernbanelinjen skaper i dag.</p> <p>Gatetun og snuareal er nødvendig for å ivareta drift og vedlikehold av offentlig veiareal, samt håndtering av renovasjon for eksisterende boligtomter.</p> <p>Overvannsløsning til Glengshølen er nødvendig for at overvannet fra planområdet og Follogata/ Fritznerbakken kan håndteres på en trygg og forsvarlig måte, samtidig som overvannsnett i Torsbekkdalen - Sandesund avlastes.</p> <p>Tiltaket berører ca. 4,7 av eiendommens 57 dekar. Kommunedirektørens vurdering er at det fremdeles vil være tilstrekkelig areal på tomten til å beholde dagens funksjonalitet og ivareta fremtidig utvikling. Ulempene av planlagt tiltak er derfor vurdert som begrenset. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
<p>Grunneiere i Kjennshaugveien (3 boligtomter) som grenser til planområdet eller er berørt av planen, motsetter seg etablering av snarvei mellom ny gang- og sykkelvei og Kjennshaugveien</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer denne gangforbindelsen som et viktig og nødvendig grep for å skape trygg skolevei til Lande skole. Tilrettelegging for nye gangforbindelser kan i tillegg bidra til å øke trafikksikkerheten og nå nullvekstmålet.</p>

(formål o_GG)	Planforslaget krever grunnerverv fra gnr./bnr. 2062/549, ca. 150 av 1434 m ² , som medfører at eksisterende garasje må rives. Etter gjennomført grunnerverv vil det fremdeles være plass til å etablere en eventuell ny garasje med tilhørende manøvreringsareal. Kommunedirektøren har lagt vekt på de positive konsekvensene for samfunnet og miljøet, og mener ulempene for private parter er akseptable. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.
Østfold fylkeskommune og noen naboer er skeptiske til foreslåtte høyder i Follogata og punkthus på 14 etasjer ved ny jernbaneundergang. De mener at bebyggelsen i Follogata bør bevares eller tilpasses til kulturmiljø i Fritznerbakken i større grad. De er også bekymret for skyggevirking.	Hensynsone for bevaring av kulturmiljø i Fritznerbakken berører ikke noen av tomtene i planområdet. Kommunedirektøren mener at det er riktig grep å transformere kvartalene langs Follogata, og ikke legge opp til bevaring av dagens bebyggelse. Planforslaget forutsetter at nybygg i Follogata må tilpasses nærområdet gjennom takform (saltak) og materialbruk (hovedsakelig tegl med innslag av tre). Laveste høyder på kvartalene i Follogata er lagt mot øst. I tillegg er det lagt opp til åpen kvartalsstruktur som bidrar til å bryte lange fasader og slippe inn sollys. Beplantning i gata vil bidra med grønne elementer og gi samspill med hager på den østre siden av gata. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar hensyn til kulturmiljøet i tilstrekkelig grad. Høydene vil gi noen konsekvenser for solforhold. Solstudier viser at nabobebyggelsen vil få skygge i noen timer, men de vil beholde gode solforhold store deler av dagen. Kommunedirektøren vurderer at det er en akseptabel konsekvens av planforslaget.
Statsforvalteren anbefaler å supplere støybestemmelser	Det er sikret at det ikke kan etableres boliger i bebyggelsen som er mest støyutsatt mot Olav Haraldssons gate. Det åpnes for at 10 % av boenheterne kan etableres uten stille side, med kun dempet fasade. Merknaden er delvis tatt til følge ved at det er spesifisert at disse ikke kan være ett-roms leiligheter. Innspill om at de boenheter som prosjekteres med støyfølsomme rom mot støysiden, i tillegg til krav om stille side også bør ha krav til dempet fasade, er ikke tatt til følge. Kommunedirektøren mener at hensyn til støy er tilstrekkelig ivaretatt med gjennomgående boenheter med tilgang til stille side.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 04 og 05).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Det følger av handlingsplan for trafikksikkerhet 2022-2025 at kommunen skal legge særlig vekt på trygge skoleveier.

Planarbeidet har vektlagt et omfattende medvirkningsarbeid, herunder med barn og ungdom fra Lande barneskole og Kruseløkka ungdomsskole (vedlegg 30). Planforslaget sikrer attraktive rekreasjonsarealer, og en relativt stor andel av bilfritt areal på planområdet. Planen legger også opp til nye gangforbindelser og snarveier til/fra og gjennom området, og trygge skoleveier.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er godt ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planens størrelse og omfang utløser krav om konsekvensutredning med planprogram.

Følgende tema er konsekvensutredet:

- Naturmangfold
- Landskap
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Forurensning
- Klimagassutslipp

Samlet konklusjon for klima- og miljøtema i konsekvensutredningen er at alle miljøtemaene har overordnet positive konsekvenser, men flere har delområder eller undertema som vil kreve avbøtende tiltak for å sikre at planalternativet bidrar i riktig retning også for disse. Avbøtende tiltak er sikret gjennom kart og bestemmelser.

For flere detaljer om konsekvensutredningen vises det til vedlegg 28.

Etter kommunedirektørens vurdering har konsekvensutredningen på en tilfredsstillende måte utredet de tema som har vært nødvendige etter Plan og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire, samt delvis innenfor faresone for kvikkleire, og delvis i utløpsområde for kvikkleire i NVEs atlas. Faregrad er vurdert som lav, men konsekvens som meget alvorlig. Inne på planområdet er det registrert dybder til berg på ca. 13 – 21 meter. De tidligere utførte grunnundersøkelsene inne på industriområdet, og supplerende undersøkelser, viser registrert kvikkleire i flere punkter på og i nærheten til planområdet. Terrenget synker i retning nord-vest med gjennomsnittlig helning 1:50.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 26). Områdestabiliteten er vurdert av Multiconsult AS (vedlegg 27). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Løvlien Georåd (vedlegg 28). Beregningene viser at stabiliteten av det bratteste området med sprøbruddsleire tilfredsstillende NVEs krav til sikkerhet. Videre detaljprosjektering må sikre at lokalstabiliteten er ivaretatt. Planbestemmelsene har krav til geoteknisk prosjektering til byggesøknad.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv av både privat og offentlig grunn er nødvendig for å gjennomføre planen i sin helhet. Grunnerverv kan løses i minnelighet ved frivillig avtale eller ved ekspropriasjon.

Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen for opparbeidelse av samferdselsarealer, blågrønn struktur, teknisk infrastruktur, samt en mindre del av bolig- og sentrumsformål øst i planen. Dette gjelder:

- Arealer langs jernbanen: en endring i eiendomsstruktur med utgangspunkt i 15-meters avstand fra jernbanen, samt ny undergang.
- Justering av eiendomsgrenser og opparbeidelse av samferdselstiltak i fv. 118.
- Kommunal grunn i og langs Follogata.
- Fem private tomter innenfor arealer foreslått til sentrums- og boligformål langs Follogata (felt SF1, B2, B3) samt gatetun (GT2), dvs. gnr./bnr. 1/1957, 1/1085, 1/1073, 1/1624, 1/1094).
- Mindre del av privat industritomt gnr./bnr. 1/334 nord for jernbanen, i forbindelse med etablering av gang- og sykkelvei og overvannsnett.
- Mindre del av privat boligtomt med gnr./bnr. 2062/549 for å sikre gangforbindelse/trygg skolevei.

Eiendomsforhold og behov for grunnerverv er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeidning av nødvendige samferdselsarealer og teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av blant annet gatetun, fortau, gang- og sykkelanlegg, undergang under jernbanen, VAO-infrastruktur og renovasjonsanlegg. I tillegg stilles det krav om samferdselstiltak utenfor planområdet.

Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel av samferdselstiltak og teknisk infrastruktur. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

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

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til områdereguleringsplan for kvartal 400 (Pappen) vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

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

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon om å forhandle om en utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene, samt økonomiske konsekvenser i form av investering og vedlikeholdsansvar. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet og bystyret.

Miljø:

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

Etablering av grønne arealer med beplantning i planområdet er positivt for urbant biomangfold og overvannshåndtering. Overvannshåndtering er planlagt i 3-trinns strategi. Når planen realiseres, vil håndtering av overflatevann på området være forbedret. Foreslått løsning kan bidra til FN' Bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene og 15 – Livet på land.

Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, med delvis ombruk av dagens bygningsmasse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold. Kvalitetsprogrammet stiller krav til tiltak i bygge- og anleggsfasen med hensyn til klima og miljø. Ansvarlig valg av materialer og gjennomføring av tiltak i bygge- og anleggsfasen med hensyn til klima og miljø kan bidra til FN's Bærekraftsmål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon.

Konsekvensutredningen konkluderer med at planforslaget ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Folkehelse:

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

Det er etterstrebet universell utforming i planen, men det er gjort unntak for tre tverrforbindelser. Stor høydeforskjell mellom Follogata og «Torsbekkparken» gjør det vanskelig å oppnå kravene til universell utforming uten å ta uforholdsmessig mye areal.

Etablering av nye leke- og uteoppholdsarealer, møteplasser og trygge gangforbindelser anses som positivt for folkehelsen, trafikksikkerhet og trivsel. Planen kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og livskvalitet og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.

Planforslaget sikrer at hensyn til støy og luftforurensing ivaretas i størst mulig grad. På støyutsatte arealer langs Olav Haraldssons gate er det ikke tillat å etablere boliger. Ellers skal de fleste boligene i planen få tilgang til naturlig stille side. Inntil 10% av boenhetene kan tillates med dempet fasade som erstatning for en stille side.

Støy og luftforurensning i anleggsfasen må påregnes. Planbestemmelser sikrer at støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet ikke skal overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Dersom prognosene for støysituasjonen viser overskridelser av støygrensene i tabell 4, skal det gjøres avbøtende tiltak.

Kommunedirektørens anbefaling:

Områdereguleringsplan for Kvartal 400 (Pappen), utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 07.05.2026, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 11.09.2023, sist revidert 19.05.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av områdereguleringsplanen, oppheves.