



## PLANINITIATIV

### for regulerings sak:

# Tuneveien 31

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: | 2063/290 m.fl. / Tuneveien 31

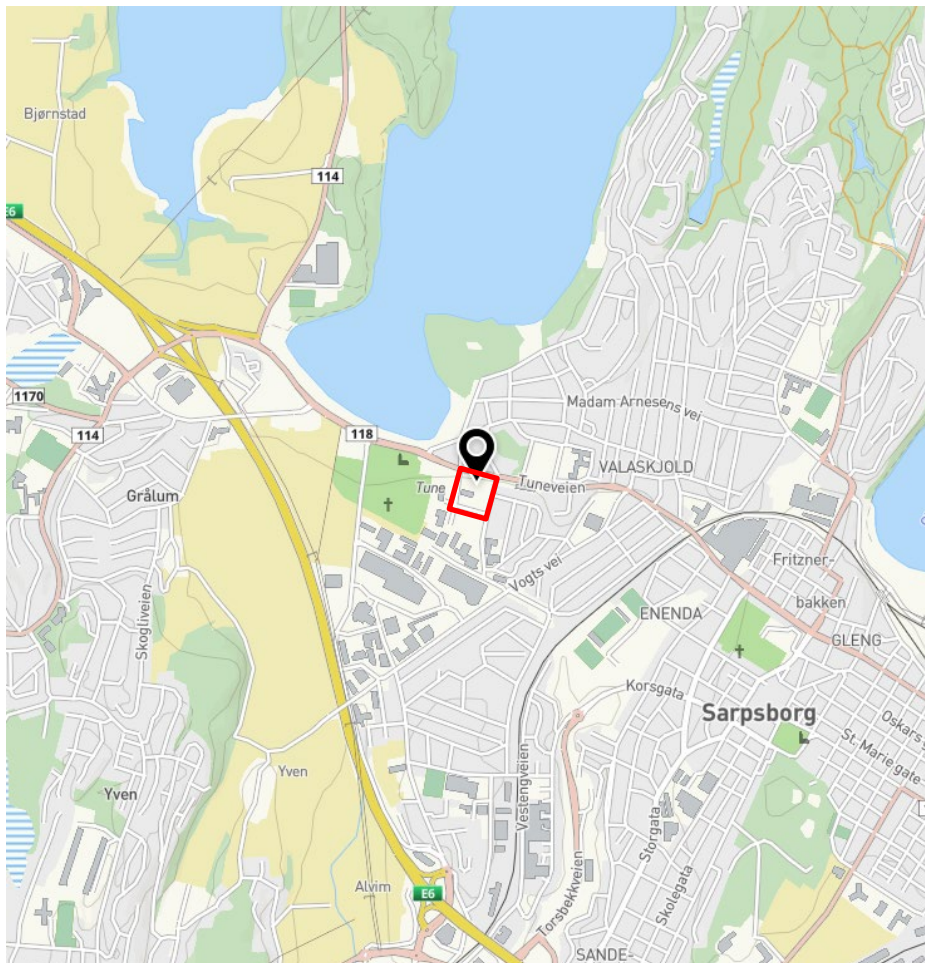
**Konsulent:** | se arkitektur |

Forslagsstiller: | Automobile Holding AS |

## Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

**Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):**



Figur 1: Overordnet kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet.



**Skråfoto eller flyfoto av planområdet:**



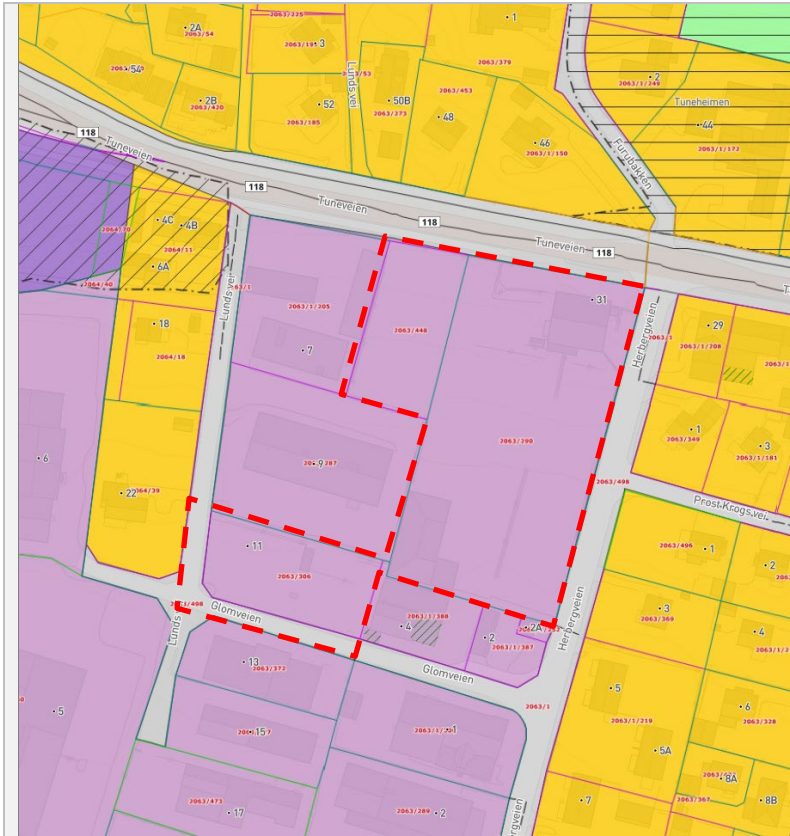
*Figur 3: Skråfoto av planområdet.*

## **Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g<sup>1</sup>)**

---

<sup>1</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

## Kommuneplanens arealdel:



(Planområdet er avsatt til kjøpesenter i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026.

KPA § 5.1.4.c. sier at det skal legges til rette for en minimum utnyttelse tilsvarende BYA 75 %.)

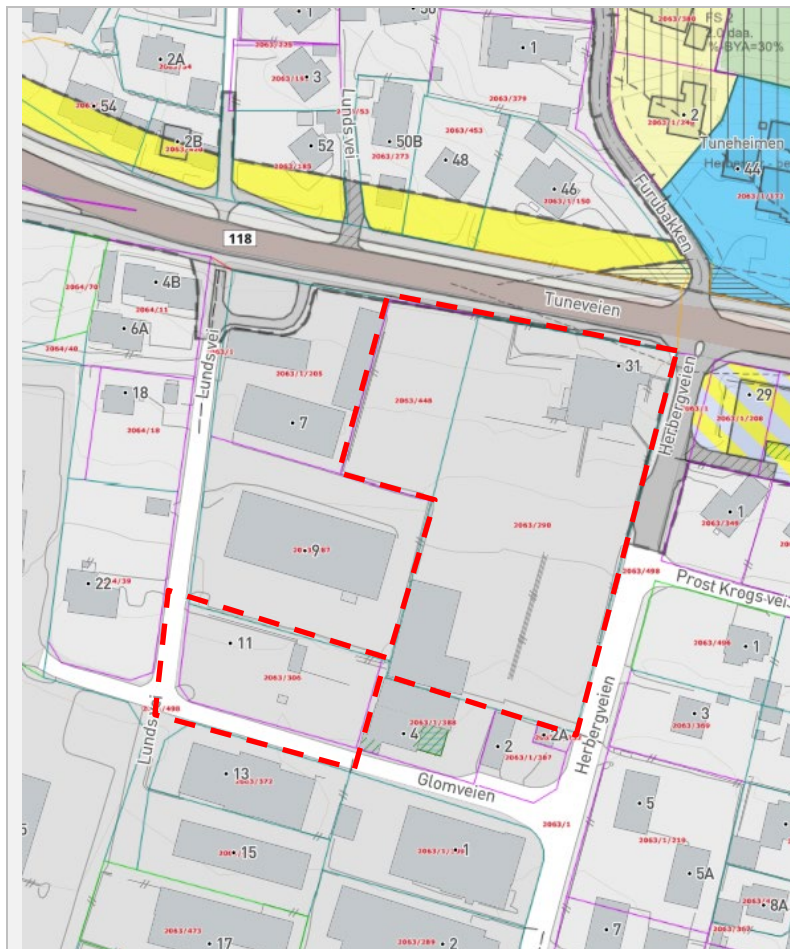
Jf. KPA § 4.6 skal det etableres maksimum 2,5 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA innenfor arealformål kjøpesenter.

## Eventuell kommunedelplan:

(Kartutsnitt)

(Skriv inn tekst)

## Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



(Utbyggingsområdet i planområdet er ikke regulert. Deler av planområdet ytterkanter er regulert av eldre reguleringsplan Gang-/sykkelvei langs riksvei 127, planID 13013. (ikrafttredelse 1989))

## Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke areal typer som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom areal typer mangler og fjern gjerne de overflødige!

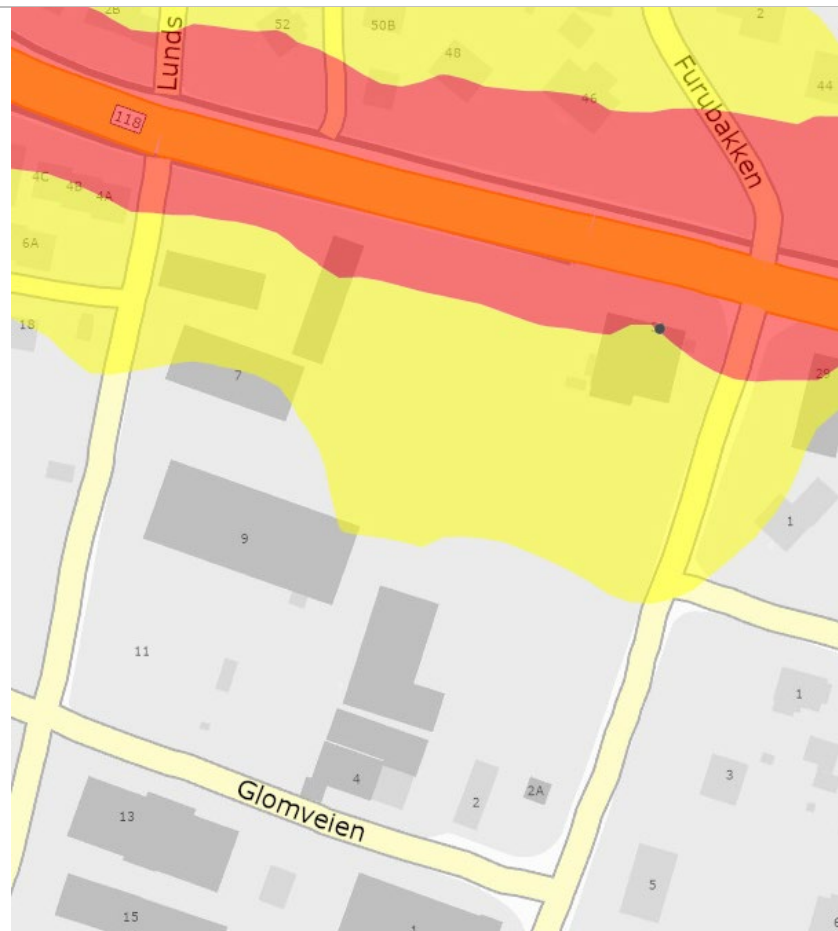
Arealtype	Sett kryss
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	X
Næringsbebyggelse (kontor/lager)	X

## Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)<sup>2</sup> § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

<b>a) formålet med planen</b>	<b>Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for ny bilforretning med tilhørende verksted, vaskehall og dekklager. Det er i tillegg ønskelig å tilrettelegge for et næringsbygg nord i planområdet.</b>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet inkluderer gbnr. 2063/290, 2063/306, 2063/448 og del av 2063/1/388.</p> <p>Planområdet ligger like nordøst for Sarpsborg sentrum. Foreløpig avgrensning av planområdet er ca. 11 daa. Plangrense for oppstartsvarsel ønskes avklart med kommunen i oppstartsmøtet. Planområdet er relativt flatt og består av grå/bebygde flater.</p> <p>Det er i dag to bygg innenfor planområdet. Nordøst i planområdet er, som i dag disponeres av blant annet VY buss AS. Vest i planområdet er VY sitt bygg for lager/verksted. Planområdet består ellers av større ubebygde flater, som i dag brukes til bussparkering.</p> <p>Planarbeidet antas ikke å få særlige virkninger utenfor planområdet. Omkringliggende terreng er relativt flatt og består i hovedsak bebygd areal. Tilgrensende planområdet i nord er fv. 118 Tuneveien. Tilgrensende i sør er bebyggelse tilknyttet ulike næringsvirksomheter og forretninger. Mot vest er blant annet bilverksted/bilpleie og noe boligbebyggelse. Mot øst grenser planområdet til publikumsrettet virksomhet på gateplan i Tuneveien og boligbebyggelse.</p> <p>Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul sone for veitrafikkstøy fra Tuneveien (Statens vegvesen). Planområdet ligger innenfor sone med lav til moderat aktsomhet for radon (miljøstatus.no). I offentlig tilgjengelige kilder foreligger det ikke informasjon om andre hensyn innenfor planområdet når det gjelder natur, friluftsliv, vern, naturfare.</p>

<sup>2</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

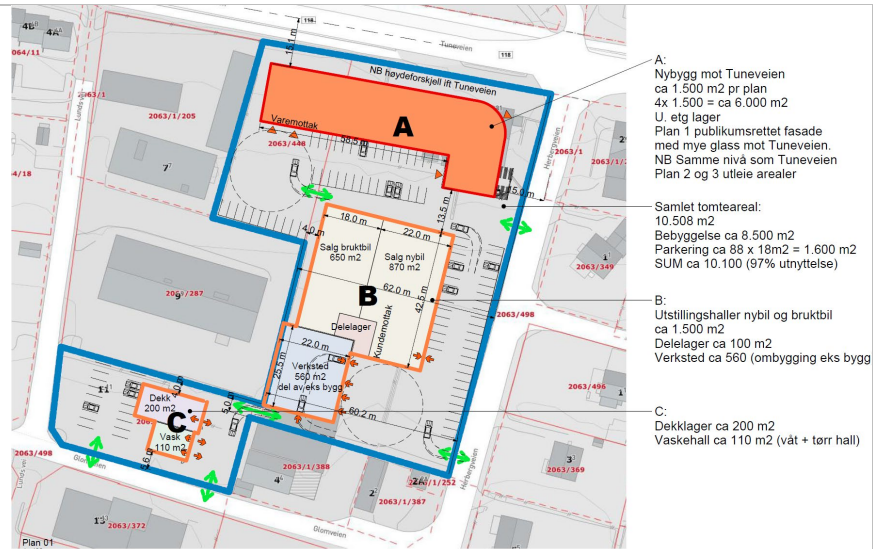


Figur 4: Støykart (Statens vegvesen).

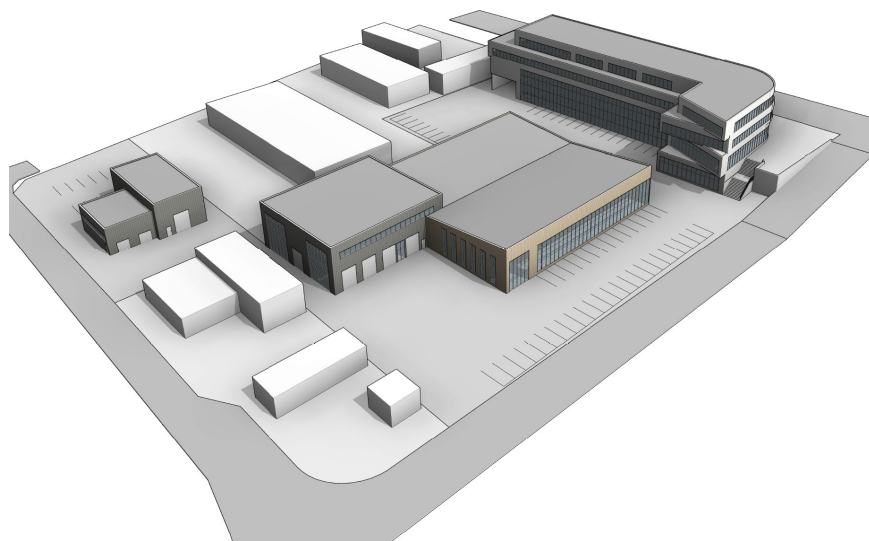
Nord for Tuneveien, ved Trompeterhaugen, er en rekke arkeologiske kulturminner. Kulturminnet består av et gravfelt, med 71 selvstendige kulturminner, herunder gravhauger (kulturminnesøk.no). Nordøst for planområdet ligger tidligere Østfold Ingeniørhøgskole, som er et statlig listeført kulturminne. Bygningsmassen brukes i dag av internasjonal barneskole. (kulturminnesøk.no) Tuneveien er et historisk veifar, beskrevet som Pilegrimsleden gjennom Østfold. (kulturminnesøk.no).

Nord for planområdet ligger Tunevannet, som er et populært og kartlagt friluftsområde.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Illustrasjonplan over viser planlagt bebyggelse. Bygg A er foreløpig planlagt som et næringsbygg/komnasjonsbygg. Bygget er skissert med 4 plan, inkludert underetasje. Det legges opp til lager i underetasje, publikumsrettet fasade mot Tuneveien og utleielokaler i 2. og 3. etasje. Aktuelle bruksformål i plan 2. og 3. er forretning, kontor, tjenesteyting. Bygg A har et totalt bruksareal på ca. 6 000 m<sup>2</sup>. Tiltaket innebærer ombygging/riving av bygget som står i nordøstlig hjørne av planområdet.



Bygg B er planlagt som lokaler for bilforretning, i tillegg til verksted og delelager. Bygget er planlagt oppført i 1-2 etasjer, med et foreløpig skissert bruksareal på totalt 1 500 m<sup>2</sup>. For verkstedsdelen av bygget, legges det opp til ombygging/riving av eksisterende bygg, lager/verksted for VY buss.

Bygg C er planlagt som dekklager og vaskehall, med et totalt bruksareal på ca. 310 m<sup>2</sup>.

Det er planlagt kjøretilkomst til området fra Herbergveien i øst og fra Glomveien i sør.



d) utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Det er skissert et nytt bruksareal på totalt 8 500 m<sup>2</sup>. Det er skissert en utnyttelse på 97 % innenfor avgrensningen satt i situasjonsplanen over. Dette inkluderer parkeringsareal, herunder 88 parkeringsplasser.</p> <p>Det legges opp til byggehøyder på 1-4 etasjer.</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Ettersom planområdet er bebygget/asfaltert, kreves det minimale terrenginngrep for etablering av ny bebyggelse. Området er også tilrettelagt med teknisk infrastruktur. Disse faktorene bygger opp under effektiv arealbruk og miljømessig bærekraft, da det ikke kreves beslaglegning av ubebygget areal.</p> <p>Det vil i planforslaget redegjøres for klima/energi når det gjelder riving/gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i planområdet.</p>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Det vurderes ikke at planlagt bebyggelse vil ha negativ påvirkning på omgivelser og eksisterende bebyggelse. Ettersom det legges opp til 1-4 etasjer, er det lite trolig at bebyggelsen vil ha innvirkning på solforhold for eksisterende boliger. Dagens bygg nord i planområdet er 3 etasjer. Bygg A er planlagt med større flate enn dagens bygg, men ut ifra beliggenheten til eksisterende boliger, vil bygget trolig ikke påvirke solforhold for disse i vesentlig grad.</p> <p>Landskapet er relativt flatt, med slak stigning mot nord. Det kreves minimale terrenginngrep ved etablering av planlagte tiltak, og bebyggelsen vurderes godt tilpasset til landskapet.</p> <p>Det er en rekke bilrelaterte virksomheter i nærområdet, blant annet i Herbergveien, Glomveien, Lunds vei og Vingulmorkveien. Slik sett er planlagt bebyggelse godt tilpasset eksisterende strøkskarakter. Etablering av relaterte virksomheter i samme område, kan bidra til å skape synergieffekt, og slik sett gi positive effekter for næringsliv og kunder.</p>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	<p>Planområdet er avsatt til <i>kjøpesenter</i> i kommuneplanens arealdel 2015-2016. I veiledningsmøte med Plan og samfunnsutvikling i Sarpsborg kommune, ble det opplyst at bilforretning vil være i tråd med KPA.</p> <p>KPA § 5.1.4.1.a. sier at områder avsatt til kjøpesenter kan benyttes til plasskrevende varer, herunder er biler/motorkjøretøy nevnt.</p> <p>KPA § 5.1.4.b. sier at det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre byggeformål, der det lar seg forene med omgivelsene.</p>

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er ikke vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, ut ifra gjennomgang av offentlige databaser. Eventuelle vesentlige hensyn vil bli belyst i planprosessen.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse til planforslaget. Denne vil avdekke eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold. Det er foreløpig vurdert at trafikk vil være et sentralt tema, særlig forhold for myke trafikanter.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsling skal gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk. Naboer og berørte offentlige og private høringsparter skal varsles om planoppstart.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Medvirkning skal ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk. Eventuell medvirkning utover lovpålagt varsling og høring vurderes i planprosessen.
l) vurdering av om planen er omfattet av <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a> , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.  Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se vedlagt notat.