

Arkivsak-dok. 15/02485-651
Saksbehandler Eirik Milde

Saksgang
Formannskapet 2019 - 2023
Bystyret 2019-2023

Møtedato
24.09.2020
06.10.2020

Sak nr.

"Kommuneplanens arealdel 2021 - 2033 for Sarpsborg kommune" til offentlig ettersyn

Saksordførersak.

Saksordfører: Henriette Gausdal

Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide, Ole Ringsby Førland

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Bestemmelser
3. Plankart, byområdet
4. Plankart, hele planområdet
5. Plankart formål (uten hensynssoner), byområdet
6. Plankart formål (uten hensynssoner), hele planområdet
7. Temakart Fortettingsstrategi – byområde vest
8. Temakart Fortettingsstrategi – byområde øst, Stasjonsbyen, Varteig, Jelsnes
9. Temakart Byområdet og planprinsipper/soner
10. Temakart Langsiktig utvikling og arealutveksling fylkesplanen
11. Temakart Bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker
12. Temakart Friluftsliv
13. Temakart Natur
14. Temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer
15. Temakart Støy
16. Temakart Luftforurensing
17. Temakart Grunnforurensing
18. Temakart Grunnforhold
19. Temakart Flom
20. Temakart Flomveier Sarpsborg sentrum
21. Temakart Flomveier Jelsnes og Varteig
22. Temakart Flomveier Ullerøy og Stasjonsbyen
23. Temakart Hensynssoner kraftledninger
24. Temakart Brann-/eksplosjonsfare
25. Fortettingsstrategi
26. Underlagsdokument for fortettingsstrategi. Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, Lars Ole Klavestad, 2020
27. Byggeskikkveileder for Opsund
28. Liste av framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark
29. Vurdering av ubebygde områder i byområdet
30. Notat – Mindre endringer i plankartet

Sammendrag:

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2015 – 2026. Ny planperiode er 2021 – 2033. Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 12. desember 2017, samtidig som planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet ble stadfestet i Formannskapet den 22. mars 2018. Frist for innspill til planarbeidet var 5. februar 2018. Det kom ca. 130 innspill til planarbeidet.

Hovedtemaer for planarbeidet har vært;

- Attraktive næringsarealer
- Attraktive boligarealer som dekker behovet i planperioden, peke på langsiktig utvikling
- Fortettingsstrategi

Kommunedirektøren foreslår å legge inn deler av Kalnesskogen som fremtidig næringsområde i arealplanen 2021-2033. Dette er det eneste nye næringsområdet som foreslås i planen.

I planen er det foreslått følgende nye boligområder i planperioden 2021 - 2033;

- Slabrottveien – 6 daa, Grålum (fra friområde)
- Opstadveien 102 A – 9 daa, Grålum (fra LNF)
- Nordby (golfbanen) – 90 daa, Hafslundsøy (fra idrettsformål)
- Furuheimveien – 8 daa, Hafslundsøy (fra friområde)
- Delås Søndre/Navestad – 250 daa, Navestad (fra LNF, maks 100 daa kan bygges ut til 2033)
- Guslundsåsen øst 220 daa, Skjeberg (fra LNF, maks 100 av boenhetene kan bygges ut til 2033)

Planen åpner for transformasjon av eksisterende næringsområder på Tunborg (KPS), i Markveien (ved Iseveien senter) og i strekningen Sandesund-Greåker. Kala Travbaneområde videreføres som fremtidig boligområde. Det er pekt på boligområder for å ivareta de som blir berørt av samferdselsutbyggingene.

Planen legger opp til at 60 % av boligbyggingen skal skje gjennom fortetting for å møte behovet, og samtidig ivareta viktige områder for vern. I fortettingsstrategien er det detaljert ut hvordan områdene kan utvikle seg med henholdsvis vesentlig fortetting og moderat fortetting. I de øvrige områdene er det ikke lagt opp til fortetting. Kommunedirektøren foreslår å stramme inn kravet for å regulere ved fortetting ved at dette skal slå inn ved flere enn 3 nye boenheter.

Det er pekt på fremtidige boligområder etter 2033 – 2050: Delås Søndre/Navestad, Vistergropa, Sandbakken, Parkåsen (nord for KPS), Opstad, Søndre Maugesten, Fjell, Hafslundskogen og Holtenga/nord for Kampenes.

Det er lagt inn område for ny travbane på Rønneld samt område for skytebane slik at Bekkhus kan flyttes og politiet kan få øvingsbane. Planen åpner også for robane på Tunevannet og skianlegg i Trøsken. Det legges opp til to innfartsparkeringer (Hafslund og Sandbakken).

Sarpsborg kommune må ha på plass vann- og avløpsinfrastruktur til nye utbyggingsområder/fortetting innen tre år etter varsel om oppstart av planarbeid. Det er gjort et omfattende arbeid for å ivareta viktige områder for vern opp mot utvikling og fortetting. Videre er utbyggingsområder som innehar dyrket mark vurdert opp mot blant annet behov, attraktivitet og gjennomføringsmulighet. Det er tatt ut ca. 70 daa dyrket mark, videreført fra eksisterende plan ca. 500 daa dyrket mark og tatt i bruk ca. 80 daa dyrket mark. Totalt åpner planen for utbygging på ca. 580 daa dyrket mark og ca 1100 daa dyrkbar

mark – av dette er det ca. 180 daa dyrket mark og ca. 830 daa dyrkbar mark som ikke er regulert.

Kommunedirektøren anbefaler at Sarpsborg kommune legger forslag til arealplan med vedlegg for perioden 2021-2033, ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Det er gjort noen mindre endringer i dette saksframlegget sammenlignet med saksframlegget som ble fremmet til formannskapet 27.08.2020 og bystyret 10.09.2020. Det er fjernet noe tekst om golfparken på Hafslundsøy under temaet «Bruk av dyrket og dyrkbar mark» på side 7. Videre det er lagt inn et nytt avsnitt om langsiktig tettstedsgrense under samme tema, under «oppsummert bruk» på side 8.

Vedlagt saken er et notat «Mindre endringer i plankartet». Det er funnet to mindre feil i plankartet som beskrives nærmere. Det ene er et lekeområde i Solveien som må flyttes, og det andre er en følgefeil fra tidligere arealplaner, der ikke hele reguleringsplanen på Haraholen er tatt med som framtidig utbyggingsområde.

Bakgrunn

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2015 – 2026. Ny planperiode er 2021 – 2033. Det er utarbeidet egne kommunedelplaner for sentrum og Langemyrområdet, og disse omfattes ikke av revisjonen. Kommunedelplan for kystsonen er en del av revisjonen, men den fremmes som en egen sak i samme møte. Arealplanen skal vise områder for utbygging og områder for vern. Den er et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Revideringen har også som formål å styrke arealplanen som styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Planprosessen

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 12. desember 2017, samtidig som planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet ble stadfestet i Formannskapet 22. mars 2018. Frist for innspill til planarbeidet var 5. februar 2018. Det kom ca. 130 innspill til planarbeidet, for detaljer se vedlegg 30 «Innspill med kommunedirektørens vurdering» på nettsiden www.sarpsborg.com/arealplan Administrasjonen har vært på befaringer sammen med grunneiere og forslagsstillere til de foreslåtte utbyggings- eller verneområdene. De ulike innspillene er presentert på kart i kommunens innsynsløsning slik at de er tilgjengelig for alle til enhver tid. Planarbeidet har også en nettside som oppdateres fortløpende.

Utgangspunktet for arbeidet har vært en lettere revisjon av planen. Medvirkning og involvering har vært begrenset til åpne kontordager på Sarpsborgkontoret, workshops med næringslivet, presentasjoner/møter med lag og organisasjoner etter oppfordring og oppfølging av ulike politiske råd, nemnder og utvalg – inkludert ungdommens bystyre. Det er sendt brev til grunneiere som er direkte berørt av større endringer i planen.

Barnetråkarbeidet fra 2012 er lagt til grunn også i denne planen. Planarbeidet er drøftet i regionalt planmøte¹ to ganger og skal også presenteres for disse myndighetene i høringsfasen. Det er i tillegg gjennomført to møter med Opsund-beboere i anledning utarbeidelse av en byggeskikkveileder som er en del av planen.

¹ Regionalt planforum er et møte der kommunene kan presentere planarbeid og få en umiddelbar og uformell respons på planarbeidet. Dette møtet består av representanter fra; Fylkesmannen i Viken, Viken fylkeskommune, inkl. fylkeskonservator, Statens vegvesen, Bane Nor, Mattilsynet, Norges vassdrag og energiverk, Kystverket og Direktoratet for mineralforvaltning.

Fokus i planarbeidet

Hovedgrepet fra arealplanen 2015-2026 ligger til grunn i utkast til arealplan 2021-2033. Strategien er at *Sarpsborg kommune skal utvikle seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et aktivt sentrum*. Denne er tuftet på planprinsipper som bidrar til å nå målene i samfunnsplanen, samt ivaretar nasjonale og regionale føringer. Planprinsippene gjorde det også mulig å sortere innspill til arealplanen på en rettferdig og konsekvent måte.

Planprinsippene:

- Bysonen – Minst 50 % av all boligbygging skal skje innenfor 2 km fra torget
- Kollektivsonen – Minst 90 % av all boligbygging, inkludert bygging i bysonen, skal skje innenfor byområdet² med maks 2 km til skole og stamveinettet for kollektiv
- Omlandet – Inntil 10 % av all boligbygging kan skje i lokalsentrene³, i hovedsak med maks 2 km reell vei til skole.

Hovedtemaer for planarbeidet har vært;

- Attraktive næringsarealer
- Attraktive boligarealer som dekker behovet i planperioden, peke på langsiktig utvikling
- Fortettingsstrategi

Hensynet til vekst og utvikling er vurdert opp mot vern av dyrket og dyrkbar mark, vern av kulturmiljø og kulturminner, styrket folkehelse og knutepunktsutvikling.

1. Attraktive næringsarealer

Planen konkretiserer prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det skal ikke åpnes for utbredt kontor, handel og tjenester i arealplanen, det skal fortrinnsvis legges til sentrum.

I planprogrammet for arealplanen ble det konkludert med at det er behov for et nytt, større næringsareal for plasskrevende virksomheter. Som følge av dette startet Sarpsborg kommune en prosess med områderegulering av et framtidig næringsområde i Kalnesskogen, sør for E6. Viken fylkeskommune, som er grunneier, var negative til dette initiativet og viste til at avklaring må gjøres gjennom arealplanarbeidet.

Kommunedirektøren foreslår å legge inn deler av Kalnesskogen (231 daa) som framtidig næringsområde i arealplanen 2021-2033. Dette er det eneste nye næringsområdet som foreslås i planen.

Det åpnes ikke for kontor- og arbeidsplassintensive tjenester i framtidige næringsområder på Bjørnstad/Kalnesskogen og Kampenes. Disse områdene forbeholdes plasskrevende virksomheter. Det er viktig at dette tilbudet finnes for å ha et alternativ for eksisterende virksomheter som ikke har mulighet til å utvide der de er i dag.

Bydelssentrene på Grålum og Borgen videreføres (litt mindre utstrekning) og det innføres i tillegg bydelssenter på Greåker.

Handelsområdene på Tunejordet og Alvim øst er for butikker som selger store varer, som for eksempel kjøretøy, byggevarer, eller hageutstyr samt verksteder og utleie av store maskiner. Kommunedirektøren foreslår at arealplanen skal gjelde foran eldre reguleringsplaner som åpner for utstrakt kontoretablering på handelsområdene. Konsekvensen vil være at nye kontoretableringer i dette området ikke tillates, bare evt. utvidelse av eksisterende kontorvirksomhet.

² Se vedlagt kart over byområdet.

³ Lokalsenter defineres i fylkesplanen «Østfold mot 2050» som et tettsted i omlandet som har skole/barnehage, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud

Funksjonene offentlig eller privat tjenesteyting ved Kalnes sykehus videreføres. Dette bidrar til en samlokalisering av virksomheter som drar nytte av å være nær hverandre, og gir mulighet til å utnytte sykehuset som en motor for arbeidsplassutvikling.

2. Attraktive boligarealer som dekker behovet i planperioden, peke på langsiktig utvikling

Tross ambisiøse mål om fortetting er det behov for utbygging av nye boligområder. Nye boligområder er valgt ut ifra nærhet til skole og buss og for å redusere konflikt med jordvern og rekreasjonsinteresser, samt at de skal bli steder hvor folk har lyst til å bo.

I planperioden 2021 - 2033

Planen har tilstrekkelig handlingsrom for å kunne håndtere situasjoner hvor enkelte områder eller deler av områder ikke kan utvikles som planlagt.

I planen er det foreslått følgende nye boligområder i planperioden 2021 - 2033;

- Slabrottveien – 6 daa, Grålum (fra friområde)
- Opstadveien 102 A – 9 daa, Grålum (fra LNF)
- Kongeveien utenom Vistertoppen – 14 daa, Grålum (fra LNF)
- Nordby (golfbanen) – 90 daa, Hafslundsøy (fra idrettsformål)
- Furuheimveien – 8 daa, Hafslundsøy (fra friområde)
- Delås Søndre/Navestad – 250 daa, Navestad (fra LNF, maks 100 daa kan bygges ut til 2033)
- Guslundsåsen øst 220 daa, Skjeberg (fra LNF, maks 100 av boenhetene kan bygges ut til 2033)

Planen åpner for transformasjon av eksisterende næringsområder på Tunborg (KPS), i Markveien (ved Iseveien senter) og i strekningen Sandesund-Greåker. Kala Travbaneområde videreføres som fremtidig boligområde.

Det innarbeides rekkefølgebestemmelser ved regulering av Opstadfjellet for å ivareta evt. boligbehov som oppstår som følge av utbyggingen av fv 109.

Vistergropa vil kunne ivareta boligbehovet som oppstår etter Intercityutbyggingen.

Intercityutbyggingen er så langt frem i tid at det vil være mulig å ta ut ressursene i Vistergropa først.

Konsekvensene av ny rv 22 Hafslund-Dondern er ikke så store og det pågår flere boligprosjekter i området. Det pekes ikke på egne boligområder etter denne utbyggingen.

Perioden etter 2033 – 2050, langsiktig arealutvikling

Mye av behovet for arealer til å huse den forventede befolkningsveksten kan løses gjennom fortetting. Det er et mål i planen at 60 % av nye boenheter skal bygges gjennom fortetting og transformasjon. Samtidig kan Sarpsborg få inntil 25 000 nye innbyggere i perioden 2033-2050. Dette gir et behov for flere enn 10 000 nye boenheter i kommunen. Selv med et mål om at fortetting skal utgjøre 60 %, vil det fortsatt være behov for nye boligområder.

Gjennom fylkeskommunens arealregnskap er det fordelt en arealpott mellom kommunene i regionen Nedre Glomma. Mye av utbyggingsarealene i første planperiode (2021-2033) vil ha utbyggingskapasitet langt ut i 2. planperiode (etter 2033) – særlig fordi en del av områdene ikke er tilgjengelig for utbygging før 2033. På grunn av arealkonflikter (utenfor kollektivsonen, mer enn 2 km til skole og store friluftsverdier) vurderes områdene på Delås Søndre/Navestad, Sandbakken, Parkåsen (nord for KPS) og Opstad som de mest aktuelle i første omgang. De resterende områdene på Søndre Maugesten, Fjell, Hafslundskogen og Holtenga/nord for Kampenes vurderes å være aktuelle i et veldig langsiktig perspektiv.

3. Fortetting

Det er i planen utarbeidet en fortetningsstrategi (se vedlegg 25). Fortetningsstrategien som verktøy skal bidra til:

- Forutsigbarhet (for innbyggere, eiendomsbesittere, eiendomsutviklere, og kommunale beslutningstakere)
- Kvalitet i fortetningsprosjektene

På grunnlag av denne peker planen ut hvilke områder som er egnede for vesentlig fortetting, og områder som kun er egnede for lav/moderat fortetting. Fortetningsstrategien omfatter bolig, næring og andre formål. Den viser hvor det skal planlegges med høy tetthet og hvor bygningenes høyder og volum kan bryte med området for øvrig.

Opsund er en del av Riksantikvarens NB!-område der det er særlig viktig at eventuell utvikling ivaretar og/eller forsterker de historiske bygningsverdiene. Det har i mange år vært krevende å finne gode løsninger for tilbygg/påbygg/nybygg på Opsund. Som et ledd i planarbeidet er det utarbeidet en byggeskikksveileder med maler for hvordan byggetiltak kan gjennomføres.

Arealplanen 2015-2026 åpner for å fortette med inntil 5 nye boenheter innenfor et område uten å regulere dersom forholdene ligger til rette for dette. Denne bestemmelsen har stimulert til en nødvendig boligbygging i perioden. I 2019 hadde Sarpsborg en befolkningsvekst på 1,3%. Det var et stort behov for å bygge boliger i påvente av planleggingen av de større boligprosjektene. Nå er det mange boligområder under regulering, og i arbeidet med fortetningsstrategien har kommunedirektøren vurdert at det ikke er samme behov for rask boligetablering. Videre har fortetningsprosjektene vært svært krevende både for naboer, tiltakshavere, administrasjonen og politikere. I arealplan 2021-2033 er det foreslått å begrense fortetting uten regulering til inntil 3 nye boenheter. Ved 4 eller flere nye boenheter kreves reguleringsplan.

Øvrige temaer:

Vann og avløp

Utvalg for plan, miljø og teknikk vedtok i sak 57/18 veileder for håndtering av overvann i Sarpsborg kommune. Den har vært grunnlag for bestemmelser innarbeidet i arealplanen. Det gir et godt grunnlag for at det ved nye utbyggingsprosjekter sikres at overvann ikke føres til det offentlige nettet.

Arealplanen legger opp til fortetting i mange områder i kommunen. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av ressurser. Planen krever at utbedringer i VA-infrastrukturen som kommunen har ansvar for, skal gjennomføres innen tre år etter varsel om oppstart av regulering

Samferdsel

Det settes av to områder i arealplanen til en forsøksordning med innfartsparkering:

- Ved Hafslund barneskole, øst for Nordbyveien.
- På Sandbakken i krysset Rokkeveien – Skjebergveien.

I tillegg kan stasjonsområdet på Ise kan også enkelt utbygges til innfartsparkering, forutsatt et samarbeid med Bane Nor.

Adkomster til nye boligområder

Det er behov for å sette av arealer til adkomster inn i de store nye utbyggingsområdene. I disse områdene vil det også være aktuelt å benytte utbyggingsavtaler for å fordele kostnadene ved opparbeidelse av ny veiinfrastruktur. Adkomstene er vist med samferdselslinje.

- Opstadfjellet

Det er lagt inn forslag på to fremtidige samferdselslinjer.

- Kala
Dette området forventes å koble seg på Kalaveien nord slik at trafikken ledes ut i Rådhusveien og fortrinnsvis mot rv 22. Den andre adkomsten går ut Myrvollveien og til Skjebergveien fv 118.
- Delås søndre/Navestad
Her kan adkomsten følge traseen som tidligere er regulert inn mot utbyggingsområdet, fra Navestadveien vest og langs jordekanten. Dette er innenfor utbyggingsområdet.
- Guslundsåsen
Dette området kan bruke adkomsten Guslundsåsen som er dimensjonert for å ha kapasitet som samlevei.

Ny fv 114 gjennom Greåkerdalen har ligget inne i arealplanene i flere tiår. Veien er ikke prioritert i bypakka, og det er lite realistisk å realisere den på grunn av dårlige grunnforhold og kostnader. I tillegg viser utredninger at veiløsningen vil medføre økte trafikkutfordringer på Grålum da trafikken vil gå denne veien fremfor fv 109. Kommunedirektøren foreslår å ta ut ny fv 114 gjennom Greåkerdalen.

Det er lagt inn to alternativer til kryssing av Glomma/Nipa for å sikre forbindelse mellom Hafslundsøy og Hafslundsskogen. Videre er det lagt inn forslag til kryssing av østre jernbanelinje inn i Hafslundsskogen.

Idrettsformål

- Forslag til ny travbane er lokalisert på Rønneld ved Rokkeveien. Det forutsettes at bebyggelsen plasseres der det ikke er dyrkbar mark.
- Det er lagt inn idrettsformål ved Bjørnland som kan ivareta ny skytebane som erstatning for Sarpsborg jeger- og fiskeforening sitt anlegg på Bekkhus, Tunevannet. I samme område ønsker politiet en treningsskytebane som det også er lagt inn idrettsformål for.
- Område for robane er lagt inn på Tunevannet.
- Det er lagt inn et område i Trøsken for å kunne etablere skiløyper.

Bruk av dyrket og dyrkbar mark

Gjennom planarbeidet er omfang av dyrket mark og dyrkbar jord i områder avsatt til utbygging i eksisterende plan vurdert. Områdene er også vurdert ut ifra attraktivitet, vilje til realisering, grunnforhold, samt behov/alternativer. Flere områder er tilbakeført til LNF, totalt ca 70 daa. Dette er Globen på Greåker, områder i Greåkerdalen, Hestmoenjordet på Hasle og områder på Borgen, i Borgenveien samt Åslien i Skjeberg. Områdene på Borgen og Greåkerdalen er ferdig regulert til boligformål. Alle grunneierne har blitt kontaktet om endringen. Golfbanen på Hafslundsøy er regulert tilbakeført til dyrket mark.

Kommunedirektøren vurderer at det er bedre å bruke golfbanen til utbygging enn å øke utbyggingspresset på fulldyrket mark som f.eks. Rødsjordet sørvest på Hafslundsøy. Dette medfører at fremtidig dyrket mark på golfbanen, ikke vil realiseres.

En del områder med dyrket mark er videreført som utbyggingsområder. Det er lagt inn noen nye utbyggingsområder som omfatter dyrket mark i planen:

- Utvidelse av Gatedalen avfallsanlegg, 18 daa dyrket mark: På Gatedalen er det gjennom arbeidet med kommunens avfallsplan vurdert alternative lokaliteter. Ut ifra en helhetlig vurdering (avstander, transportløsninger, lukt, samordning av funksjoner, utnyttelse av eksisterende bygg/anlegg m.m.) ble det konkludert med at utvidelsen av eksisterende anlegg på Gatedalen er klart den beste løsningen.
- Opstadveien 102A, 6 daa dyrket mark: Området består av boligbebyggelse og en stor tomt som har tilstand dyrket mark, men benyttes som hage til bebyggelsen. Denne

tomten ligger inneklemt mellom bebyggelsen og vil kunne være forløsende for en god adkomstløsning til Opstadfjellet.

- Langsiktig utbygging vest på Delås Søndre/Navestad, 22 daa dyrket mark: I et langsiktig perspektiv vil en konsentrert byutvikling med utbygging innenfor tettstedet, bidra til redusert arealforbruk samt minimalisere presset på dyrket mark i kommunen.
- Kalnesskogen består av et stort, sammenhengende område med stor verdi som reserve for framtidig matproduksjon. Planen åpner for utbygging på en del av Kalnesskogen – ca 231 daa, noe som reduserer områdets verdi for framtidig matproduksjon.

Oppsummert bruk:

Det er i planen tatt ut ca. 70 daa dyrket mark, videreført fra eksisterende plan ca. 500 daa dyrket mark og tatt i bruk ca. 80 daa dyrket mark. Totalt åpner planen for utbygging på ca. 580 daa dyrket mark og ca. 1100 daa dyrkbar mark. Av dette er det ca. 180 daa dyrket mark og ca. 830 daa dyrkbar mark som ikke er regulert. Fremtidig utbyggingsområder berører ca. 5000 daa skog og ca. 160 daa myr.

Ved å endre langsiktig tettstedsgrænse slik kommunedirektøren foreslår, vil ca 1700 dekar dyrket mark og 700 dekar dyrkbar mark bli tatt ut, og ca 230 dekar dyrket mark og 220 dekar dyrkbar mark bli tatt inn. På den måten vil netto ca 1470 dekar dyrket mark og 480 dekar dyrkbar mark få et sterkere vern mot nedbygging i framtiden.

Viktige områder til vern

Kulturminner og kulturmiljøer

Det har vært viktig og i større grad sikre kulturminneverdier i arealplanen sammenlignet med tidligere arealplaner. Dette har vært nødvendig for å fase ut noen eldre styringsdokumenter som f.eks. «Estetiske retningslinjer utenom sentrum» og sikre vern opp mot fortetting. Gjennom arbeidet med kulturminneplanen er kulturminner kartlagt og verdsatt (lokal, regional eller nasjonal verdi). Sarpsborg er så rik på kulturminner at det ikke er mulig å vise alle med hensynssone på plankartet. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er markert med båndleggingssone H730 på plankartet. Dette gjelder:

- Greåker fort, Hafslund hovedgård hovedbygning, Hafslund vokterbolig, Isesjøbatteriet, Kolstad sykehjem, Ravneberget fort, Skjeberg prestegård og Vestre batteri.

Følgende kulturminner og anlegg har regional verdi, og inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøer H570 eller kulturlandskap H550:

- Tune: Tune kirke, Tune prestegård, Østfold ingeniørskole, Tuneheimen, Eidet tømmer tunnel og bygningsmiljø, Sanne herregård med våninghus og allé, Soli Brug (bygningsmiljø og industriruiner), Holleby gods, Kalnes hovedbygning, Greåker kirke, Tune kommunelokale fra 1902, Tune rådhus fra 1970-tallet, Grålumstua, Hannestad arbeiderbebyggelse
- Skjeberg: Hafslundparken (inkludert Portstua, stabbur, paviljonger), Hafslund bebyggelse/administrasjon (inkl. bebyggelse tegnet av Arnstein Arneberg, Vaskerstua, Vokterbolig), Kongehøien, to arbeiderbrakker på Sarpehaugen. Skjeberg prestegård, Skjeberg kirkegård, Østby østre, Storedal kultursenter, tre gårdstun på Hornnes med beitelandskap, Solberggårnet
- Varteig: Furuholmen (bygningsmiljø ved tidligere tømmerlense)

Øvrige automatisk fredete kulturminner er markert med rune-R.

Biologisk mangfold

Det er tatt inn på plankartet hensynssoner med tilhørende restriksjoner på verdifulle naturmiljøområder, samt båndleggingssoner på naturvernområdene.

Rekreasjon og friluftsliv

I 2019 ble det gjennomført en kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder i Sarpsborg kommune. For å sikre viktige friluftslivsområder er de fleste vist med hensynssone friluftsliv. De andre er sikret med formål «grønnstruktur» på plankartet. Temakart Friluftsliv viser verdsettingen av områdene.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Planutkastet legger til rette for økt verdiskaping i Sarpsborg. Gjennom å peke på områder for bolig- og næringsutviklingsutvikling gir planen grunnlag for nye bosetninger og investeringer. Flere innbyggere og flere arbeidsplasser skaper bedre inntektsgrunnlag i kommunen.

Miljø:

Planen åpner for utbygging på ca. 580 daa dyrket mark og ca. 1100 daa dyrkbar mark. Dette har negative konsekvenser for tilgjengelig matjord i Sarpsborg kommune. Fremtidig utbyggingsområder berører ca. 5000 daa skog og ca. 160 daa myr, dersom dette blir utbygd, vil det medføre klimagassutslipp tilsvarende ca. 200 000 tonn CO₂-ekvivalenter (effekten av arealbruksendringer på klimagassutslipp beregnes for en 20 års periode). Til sammenligning er årlig utslipp fra veitrafikk i Sarpsborg kommune ca. 95 000 tonn CO₂ ekvivalenter.

På nye næringsområder videreføres kravet om BYA må være minst 75 %. Det betyr at det må være bebyggelse på området som tilsvarer 75 % av områdets areal (inkluderer parkering).

Utkast til arealplan forutsetter at 60 % av boligbyggingen skjer gjennom fortetting, og fortettingsstrategien viser hvilke områder dette kan skje i og hvordan. Dette gir en kompakt byutvikling. Med knutepunktsutvikling i bydelssentrene og planens fokus på fortetting i bybåndet (begge sider langs fv 109) bygger planen oppunder et bebyggelsesmønster som forsvaret et realistisk og høyverdig kollektivtilbud.

Det er innarbeidet en langsiktig utbyggingsgrense i arealplanen og et krav om ikke å ta i bruk mer enn den tildelte arealpotten på 4,83 km². Dette vil ha positive konsekvenser for klimagassutslipp og natur- /kulturminneverdier.

Arealplanen har maksimumsbestemmelser om parkering og det er lagt inn områder for innfartsparkering. Dette bidrar til å redusere personbilbruk.

Planen setter krav om at det ved regulering av utbyggingsprosjekt større enn 10 000 m² skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi.

Ved regulering av utbyggingsprosjekter stilles det krav om blågrønn faktor⁴ og overvannshåndtering.

Folkehelse:

Planen legger til rette for å styrke folkehelsen ved at utbyggingsområdene er lokalisert slik at folk kan velge å gå og/eller sykle til daglige gjøremål. Videre har planen krav om tiltak

⁴ Blågrønn faktor er en metode for å synliggjøre prosjektets blågrønne profil. I dette ligger det at ulike elementer som oppleves som grønne – trær, busker, gress m.m og ulike elementer som oppleves som blå – bekker, regnbed, dammer, kanaler m.m. gis en poengsum/faktor. Det gis ulike poeng etter hvor omfattende de blå og/eller grønne elementene er

dersom det er utfordringer med støy, luft- og/eller grunnforurensing. Krav om uteoppholdsarealer og vern av viktige leke- og rekreasjonsområder sikrer mulighet til fysisk aktivitet.

Kommunedirektørens anbefaling:

Forslag til arealplan for perioden 2021-2033 med vedlegg legges ut til offentlig ettersyn.