

Arkivsak-dok. 15/02485-753
Saksbehandler Eirik Milde

Saksgang
Formannskapet 2019 - 2023

Møtedato
08.12.2020

Sak nr.

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

Saksordførersak.

Saksordfører: Henriette Gausdal

Medsaksbehandlere: Emilie Cosson-Eide, Ole Ringsby Førland, Eirik Milde, Ingrid Ekeli Boge

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. Innspill med kommunedirektørens vurdering. Ikke vedlagt, se www.sarpsborg.com/arealplan
- 31 Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020
32. Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder

Sammendrag:

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2015 – 2026. Ny planperiode er 2021 – 2033.

Hovedtemaer for planarbeidet har vært;

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

I sitt møte 12.11.2020 vedtok bystyret å gi formannskapet fullmakt til å legge kommuneplanen ut på offentlig ettersyn når plandokumentene er korrigeret i henhold til de endrings- og tilleggsforslagene bystyret vedtok i samme møte. Formannskapet skal ta stilling til om endringene er ivarettatt slik at arealplanen kan legges ut til offentlig ettersyn. I tillegg legger kommunedirektøren fram noen endringer som ikke har vært forelagt bystyret eller formannskapet. Disse endringene skyldes til dels bystyrets vedtak og behov for å bringe plandokumentene i samsvar med dette, og dels at det er gjort en ytterligere kvalitetssikring.

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet legger forslag til arealplan med vedlegg for perioden 2021-2033, ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 14. februar 2021.

Utredning:

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. 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.

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

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.

Planprinsipper gir følgende føringer for boligbygging:

- 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 byområdet med maks 2 km til skole og stamveinettet for kollektiv
- Omlandet – Inntil 10 % av all boligbygging kan skje i lokalsentrene 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

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

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

På grunnlag av denne peker planen ut hvilke områder som er egnede for vesentlig fortetting, områder som kun er egnede for lav/moderat fortetting og områder der det ikke åpnes for fortetting. Fortettingsstrategien 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 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 fortettingsstrategien har kommunedirektøren vurdert at det ikke er samme behov for rask boligetablering. Videre har det vært stort konfliktnivå rundt noen av fortettingsprosjektene. 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.

Politisk behandling.

Arealplanen har vært til behandling i følgende kommunale møter:

Formannskapet: 27.08.2020, 24.09.2020, 29.10.2020

Bystyret: 10.09.2020, 12.11.2020

I sitt møte 12.11.2020 vedtok bystyret å gi formannskapet fullmakt til å legge kommuneplanen ut på offentlig ettersyn når plandokumentene er korrigert i henhold til de endrings- og tilleggsforslagene bystyret vedtok i samme møte.

Videre i saksframlegget går kommunedirektøren igjennom bystyrets vedtak og hvordan plandokumentene er blitt endret. Kommunedirektøren inkluderer også de endringsforslagene som er forelagt formannskapet og/eller bystyret ved tidligere behandlinger, og de endringene som er gjort i plandokumentene.

Det er også noen endringer av plandokumentene som ikke er forelagt bystyret/formannskapet tidligere. Dette er delvis konsekvenser av bystyrets vedtak som ikke tidligere er referert i notater og saksdokumenter, og delvis feil som er oppdaget ved sluttarbeidene med arealplanen.

Bystyrets vedtak:

A. Følgende utbyggingsområder tas ut av planen:

- i. **B-17.2 Golfbanen**, formål er endret i plankartene og tekst endret i planbeskrivelsen
- ii. **N-05-BA Lekvoll**, formål er endret i plankartene og tekst endret i planbeskrivelsen
- iii. **GU-1 Kirkegården Hafslund**, formål er endret i plankartene og tekst endret i planbeskrivelsen.
- iv. **M-1 Haslia/Eidet**, formål er endret i plankartene og tekst endret i planbeskrivelsen
- v. Teksten «**og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.**» er satt inn i planbeskrivelsen i tekst og tabeller for næringsområder, og tilsvarende steder i bestemmelsene.

B. Følgende utbyggingsområder tas inn i planen fram mot 2033:

- i. **Raveien**, Området er lagt inn i plankartene som utbyggingsområde B-5.2, og lagt inn i tabell på side 37 i planbeskrivelsen.
- ii. **Arvelia Opstad**, Området er lagt inn i plankartene som utbyggingsområde BA-10.11, og lagt inn i tabell på side 38 i planbeskrivelsen. Området er klippet ut fra hensynssone 21031, reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
- iii. **Nedre Langgate**, Området er lagt inn i plankartene som utbyggingsområde BA-4.2, og lagt inn i tabell på side 37 i planbeskrivelsen.
- iv. **Kolstad**, Området er lagt inn i plankartene som utbyggingsområde BA-19.2, og lagt inn i tabell på side 40 i planbeskrivelsen.

Det er utarbeidet konsekvensutredninger for de nye utbyggingsområdene som er tatt inn mot 2033, se vedlegg 32 *Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder*.

C. Områder som tas ut fra fylkesplanens langsiktige grense fram mot 2050

- i. **Parkåsen**, 716 daa. Området er fjernet fra temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også tatt ut av planbeskrivelsen.
- ii. **Hafslundskogen**, 742 daa. Området er fjernet fra temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også tatt ut av planbeskrivelsen.

D. Områder som legges innenfor fylkesplanens langsiktige grense fram mot 2050

- i. **Åserødfjellet**, Området er lagt inn på temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også satt inn i planbeskrivelsen på side 66.
- ii. **Skredderberget**, Området er lagt inn på temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også satt inn i planbeskrivelsen på side 65.
- iii. **Eidet/Stikkaåsen**, Området er lagt inn på temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også satt inn i planbeskrivelsen på side 65. På plankartet er hensynssone for viltkryssing justert.
- iv. **Sandbakken utvidelse**, Området er lagt inn på temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også satt inn i planbeskrivelsen på side 65.
- v. **Bede/Navestad utvidelse**, Området er lagt inn på temakart 10 *Temakart langsiktig utvikling arealutveksling*. Området er også satt inn i planbeskrivelsen på side 66.

Det er utarbeidet konsekvensutredninger for de nye utbyggingsområdene som er tatt inn etter 2033, se vedlegg 32 *Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder*.

E. Bydelsenter

Utvidelsen av Borgen bydelssenter er lagt inn på plankartet som en del av bestemmelsesområde BS_02. Temakart 11 *Temakart bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker* er endret. Det er ikke gjort endringer i planbeskrivelsen eller bestemmelsene.

F. Følgende legges til § 4 Generelle bestemmelser i arealplanen

Det er lagt inn en ny bestemmelse med retningslinjer om belysning i § 4.27

G. Sandjordet (O-6). Bystyrets intensjoner anses som ivaretatt i §4.4 i bestemmelsene.

H. Vistergropa, masseuttak. Det er tatt inn en ny bestemmelse § 5.1.8 som ivaretar konflikt med framtidig boligformål.

Punkt I. Sandesund/Greåker. Det er lagt inn tekst om områderegulering i planbeskrivelsen på side 67.

Endring av plankart forelagt formannskap/bystyre ved tidligere behandlinger.

Haraholen

Utvidelse av utbyggingsområde i tråd med vedtatt reguleringsplan. Område BA-11.2 på plankartet er oppdatert og forbruk av dyrket mark er oppdatert. Se vedlegg: *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020*

Lekeplass Solveien 4.

Flytting av lekeplass. Plankartet er oppdatert. Se vedlegg: *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020*

Harehjellen- behov for justering av kartavgrensning.

Område I-5 på plankartet er oppdatert. Se vedlegg: *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020*

Skytebane Bjørnland.

Område I-4 på plankartet er oppdatert. Se vedlegg: *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020*

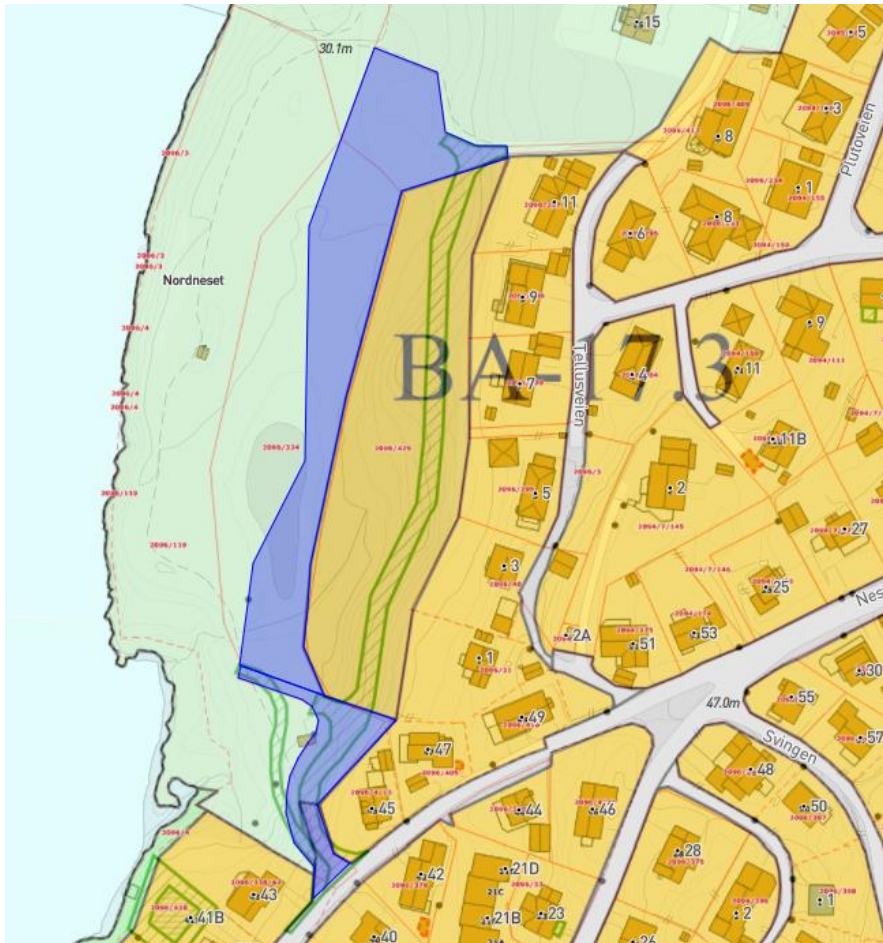
Endring av plandokumenter forelagt formannskapet/bystyret ved tidligere behandlinger.

Arealregnskap på naturverdier. (Vedlegg *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020*)

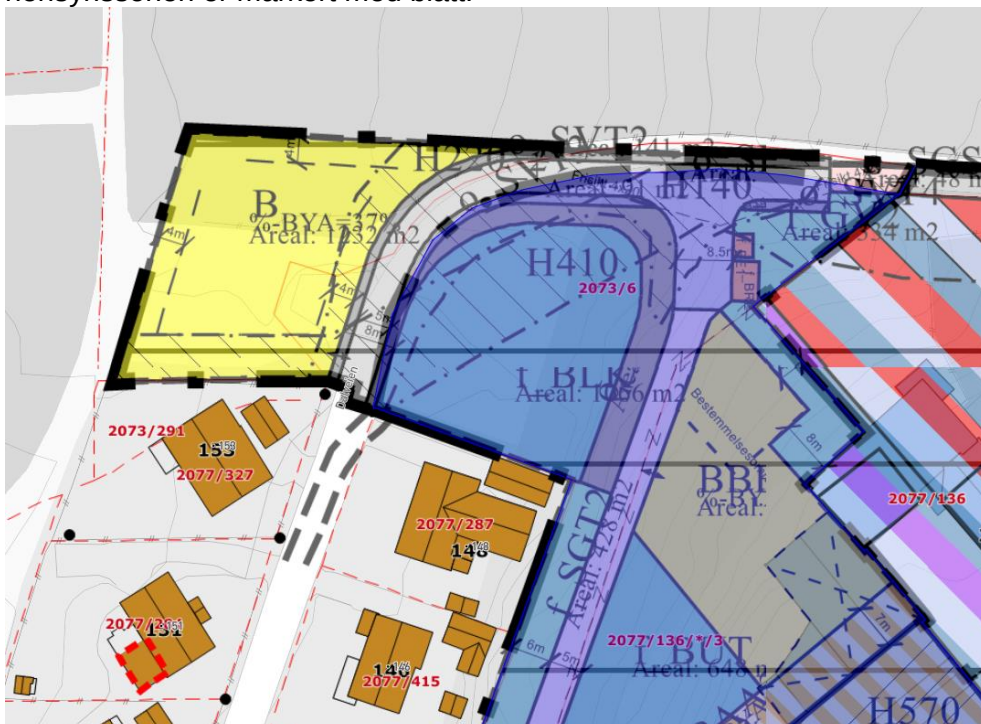
- Vedlegg 28. Liste av framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark er endret i henhold til bystyrets vedtak.
- Planbeskrivelsen er oppdatert med nye tall for dyrket/dyrkbar mark og mineralske ressurser på side 14 og 15
- Planbeskrivelsen er oppdatert med nye tall for dyrket og dyrkbar mark på side 60
- Planbeskrivelsen er oppdatert med nye tall for dyrket og dyrkbar mark på side 63
- Planbeskrivelsen er oppdatert med nye tall for skog og myr på side 14

Endring av plankart som ikke er forelagt formannskap/bystyre ved tidligere behandlinger.

- Rune-R (automatisk fredede kulturminner) ble ved en forglemmelse ikke lagt inn på plankartene. Dette er nå rettet.
- Sonene for lav/moderat og vesentlig fortetting er lagt inn på plankartet som bestemmelsesområder.
- Utbyggingsområdet BA-17.3 Nordneset er justert på plankartet for å tilpasses gjeldende reguleringsplan Nordneset – Hafslundøy (RegID 24040). Reguleringsplanen står på lista i bestemmelsene over reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Utvidelsen er på 5 dekar og berører ca 2 dekar dyrkbar jord. Tabell på side 35 i planbeskrivelsen er oppdatert med nytt areal. Utvidelsen er vist med blått på kartet under.



- Hensynssone 22067 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde, hensynssonen dekker ikke den nord-vestlige delen av reguleringsplanen for Tubus – Grålumveien 125 i arealplanen 2015-2026. Dette er nå justert i plankartet. Se kart under der hensynssonen er markert med blått.



Endring av plandokumenter som ikke er forelagt formannskap/bystyre ved tidligere behandlinger.

- Konsekvensutredninger av nye utbyggingsområder er utarbeidet, se vedlegg 32. *Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder.*
- Det er gjort justeringer på utbyggingsarealer og boenheter i flere tabeller i planbeskrivelsen i henhold til bystyrets vedtak.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Planutkastet legger til rette for økt verdiskaping i Sarpsborg. Gjennom å peke på områder for bolig- og næringsutvikling 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. 500 daa dyrket mark og ca.1200 daa dyrkbar mark. Fremtidig utbyggingsområder berører ca. 5250 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.

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 utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi.

Ved regulering av utbyggingsprosjekter stilles det krav om blågrønn faktor 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 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:

Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033 for Sarpsborg kommune med vedlegg legges ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 14. februar 2021.