

**Arkivsak-dok.** PLAN-23/00060-315  
**Saksbehandler** Emilie Agnes Marie Cosson-Eide

**Saksgang**  
Formannskapet  
Bystyret

**Møtedato**  
25.09.2024  
10.10.2024

**Sak nr.**

## **Kommuneplanens arealdel 2024-2036, sluttbehandling**

---

### **Saksordførersak.**

*Saksordfører: Kristine Gustavsen*

*Medsaksbehandlere:*

### **Saksordførers innstilling:**

Legges fram i møtet

### **Vedlegg:**

1. Varslingsliste
2. Alle uttalelser fra tredje høring med tilleggshøring (dokumentnummer PLAN-23/00060-327) - [Link](#)
3. Kommunedirektørens vurdering av uttalelser fra tredje høring, datert 16.09.2024
4. Kommunedirektørens vurdering av bestemmelser, hjemmel og skjønnsmessighet, datert 13.09.2024
5. Tilleggsutredning om kantsoner langs Isesjø, datert 24.04.2024, Norconsult
6. Kommunedirektørens vurdering av behov for restriksjoner rundt Isesjø etter gjennomførte farekartlegginger, datert 30.08.2024
7. Plankart, med arealformål og hensynssoner, målestokk 1:30 000 (A0), datert 16.09.2024
8. Plankart, kun arealformål (illustrasjon), datert 16.09.2024
9. Bestemmelser og retningslinjer, datert 14.09.2024
10. Bestemmelser og retningslinjer (med «spor endringer»), datert 14.09.2024
11. Planbeskrivelse datert 13.09.2024, med vedlegg 12-35 under.
12. Vedlegg 1 til planbeskrivelsen: Fortettingsstrategi, datert 12.09.2024
13. Landskap og kulturmiljøer, underlag til fortettingsstrategi, datert 24.04.2020
14. Vedlegg 2 til planbeskrivelsen: Byggeskikkveileder for Opsund
15. Vedlegg 3 til planbeskrivelsen: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, hoveddokument, 13.09.2024
16. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 1, analyseskjemaer utbyggingsområder, del 1, utbyggingsområder videreført fra arealplan 2015-2026, datert 13.09.2024
17. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 2, analyseskjemaer utbyggingsområder, del 2, nye utbyggingsområder i arealplan 2024-2036, datert 13.09.2024
18. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 3, bruksendring til næringsvirksomhet som ikke er landbruk i LNF-områder, datert 09.02.2023

19. Vedlegg 4 til planbeskrivelsen: Dyrket/dyrkbare mark i framtidige utbyggingsområder, datert 11.09.2024
20. Vedlegg 5 til planbeskrivelsen: Vurdering av ubebygde områder i byområdet, datert 17.08.2020
21. Vedlegg 6 til planbeskrivelsen: Utbyggingsarealer inn og ut av arealplan 2024-2036
22. Temakart Fortettingsstrategi, datert 12.09.2024
23. Temakart Byområdet og planprinsipper/soner, datert 11.08.2020
24. Temakart Langsiktig utvikling og arealutveksling fylkesplanen, datert 15.12.2023
25. Temakart Bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker, datert 11.09.2024
26. Temakart Natur, datert 11.09.2024
27. Temakart Kulturlandskap og kulturmiljø, datert 12.09.2024
28. Temakart Støy, datert 13.09.2024
29. Temakart Luftforurensing, datert 12.08.2020
30. Temakart Grunnforurensing, datert 11.09.2024
31. Temakart Grunnforhold, datert 12.09.2024
32. Temakart Flom og overvann, datert 12.09.2024
33. Temakart Hensynssoner kraftledninger, datert 11.09.2024
34. Temakart Brann-/eksplosjonsfare, datert 11.09.2024
35. Temakart Drikkevannskilder, datert 13.09.2024
36. Notat boligreserve og boligbehov, datert 09.09.2024
37. Feil i vedlegg i sak om tredje høring, datert 10.09.2024

### **Sammendrag:**

Ny arealplan er lagt ut til offentlig ettersyn i tre runder: i 2020-21, 2021 og 2023-24.

I tredje høringsrunde var det kun åpent for merknader til endringene i utkastet. Det kom i overkant av 100 uttalelser. Noen av uttalelsene var innspill om nye arealendringer. Kommunedirektøren har vurdert alle uttalelsene. Kommunedirektøren anbefaler ikke en ny høring. Ingen forslag om endringer av arealformål som krever en ny høring, er tatt til følge.

Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til henholdsvis 5 og 4 utbyggingsområder. I tillegg gjentok Mattilsynet sin innsigelse fra første høring. Kommunedirektøren har hatt dialog med Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune og kommet fram til løsning for innsigelsene. Avgrensningen av Kalnes helsepark er endret og de tre boligområdene Brunnsbykollen II, Parkåsen og Nedre Vetaberget er tatt ut. Dette løser også innsigelsen til Hasle batterifabrikk.

Kommunedirektøren har etter at planutkastet var på tredje gangs høring fått utarbeidet en tilleggsutredning om kantsoner for å vurdere nærmere hvilke restriksjoner som er nødvendige og tilstrekkelige for landbruksaktivitet ved Isesjø. Det foreligger nå en løsning som Mattilsynet kan akseptere, og som kommunedirektøren vil anbefale for å få løst innsigelsen. Løsningen innebærer at det blir forbudt med beitedyr inkludert hester, samt mot å spre husdyrgjødsel, innen 10 m fra hver av vassdragene Isesjø (sørlig basseng), Tveterbekken (1000 m opp fra Isesjø) og Isnesfjorden. Videre skal ikke beitedyr inkludert hester gå i vannet i nordlig basseng og tilløpsbekker (100 m opp bekkene). Kommunedirektøren har innarbeidet løsningen i plandokumentene.

Det har kommet kritiske uttalelser til noen av utbyggingsområdene eller bestemmelsene, som kommunedirektøren likevel anbefaler å opprettholde. Dette gjelder blant annet:

- De framtidige boligområdene Nationaltomta på Kurland, Lysås på Ullerøy, Kala og Nedre Langgate på Sandbakken,
- Tilbakeføring til LNF av hele eller deler av utbyggingsområdene Greåkerdalen øst, Borgenveien, Opstadvjellet, Lysås, del av Åslien, Lensmannsbakken og Opstadveien 102,
- Endret arealformål på Surfelling 2, som ikke åpner for boliger.

Statsforvalteren anbefalte en bestemmelse som stopper alle tilkoblinger til avløpsnett i påvente av ferdig utbygd, nytt Alvim renseanlegg. Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta inn en slik bestemmelse i arealplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at det gjøres endringer som følge av noen av uttalelsene:

- Statsforvalteren peker på at flere bestemmelser er for skjønnsmessige. Kommunedirektøren har justert en rekke bestemmelser for at de skal være tilstrekkelig klare og tydelige.
- Statsforvalteren viser til manglende lovhjemmel i flere bestemmelser. Kommunedirektøren har fjernet og endret noen bestemmelser til retningslinjer.
- Siden noen bestemmelser er fjernet, har kommunedirektøren også endret arealformålet på Tunejordet og Alvim øst fra kombinert kjøpesenter-næringsbebyggelse til kjøpesenter.
- Arealformålet på området med dagligvarebutikken Extra Kurland er gjort om fra tjenesteyting til kombinasjonen tjenesteyting/forretning.
- Avgrensningen av noen få kulturmiljøer og kulturlandskap er justert. Noen bestemmelser om kulturmiljøer er også endret noe som følge av uttalelser.

Hovedgrepene i planen er ikke endret. Kommunedirektøren vurderer at endringene som er foreslått, ikke krever en ny høring. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Planen åpner for utbygging på en del ubebygde områder, som består av skog og mark, myr, torvmark eller jordbruksarealer. Noe av skogen regnes også som dyrkbar. Utbyggingen som planen legger opp til vil ha negative konsekvenser innenfor klima, natur, miljø, matproduksjon og matberedskap, rekreasjon og friluftsliv, mineralressurser, klimatilpasning, kulturminner og kulturmiljøer, landskap, mm. De negative konsekvensene som følger av utbygging vurderes å være nødvendige for å møte sentrale samfunnsbehov som for eksempel varierte boliger og næringsarealer, arealer til avfallsanlegg, tjenesteyting eller idrettsanlegg.

Mange av utbyggingsområdene i Sarpsborg er områder med potensiell fare for skred eller flom. Innenfor aktsomhetsområder og faresoner må sikkerheten utredes og dokumenteres før tiltak kan finne sted.

Fortetting og transformasjon bidrar til å begrense tap av matjord, viktig natur og rekreasjonsområder. Det er også viktig for å begrense transportbehov og få flere som reiser kollektivt, sykler og går. Samtidig vil fortetting og transformasjon utfordre kulturmiljøer og landskap i noen områder. Fortetting kan også medføre økt støybelastning og overvannsproblemer, tap av grønne inneklemte arealer samt dårligere solforhold for omgivelsene. Behovet for oppgradering av teknisk infrastruktur som følge av utviklingen, både ved fortetting, transformasjon eller nyutbygging, er stort.

## **Utredning:**

### Planprosess

Formannskapet vedtok oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel, heretter kalt «arealplanen» i november 2017. I desember 2020 vedtok formannskapet å sende et planutkast på en første høring. I juni 2021 vedtok bystyret å sende noen endringer til utkastet på høring. Videre vedtok bystyret i desember 2023 å sende et revidert planutkast på en tredje høring. Tabellen under viser milepælene i arbeidet.

### *Milepæler*

<i>November 2017</i>	<i>Formannskapet vedtar oppstart av planarbeid og sender</i>
----------------------	--

	<i>utkast til planprogram på høring.</i>
<i>Mars 2018</i>	<i>Formannskapet vedtar planprogram for revidering av arealplanen.</i>
<i>Desember 2019</i>	<i>Formannskapet behandler underveismelding om utbyggingsreserver og behov for utbyggingsarealer, samt føringer til planarbeidet</i>
<i>Februar 2020</i>	<i>Formannskapet behandler underveismelding om konsepter for fortettingsstrategien.</i>
<i>September-desember 2020</i>	<i>Formannskapet og bystyret behandler utkast til ny arealplan. Formannskapet vedtar i desember å sende planutkastet på høring.</i>
<i>Desember 2020-mars 2021</i>	<i>Første høring av utkast til ny arealplan.</i>
<i>Juni 2021</i>	<i>Formannskapet og bystyret vedtar å sende noen endringer på høring.</i>
<i>Juni-september 2021</i>	<i>Annen høring (høring av endringer til første utkast til ny arealplan).</i>
<i>Februar-mars 2022</i>	<i>Formannskapet og bystyret behandler underveismelding om innsigelser fra de to første høringsrundene. Vedtar å gå til mekling på 9 innsigelsespunkter.</i>
<i>Juni 2022</i>	<i>Mekling</i>
<i>September 2022</i>	<i>Formannskapet og bystyret behandler underveismelding om meklingsresultat og videre arbeid.</i>
<i>August-november 2023</i>	<i>Formannskapet og bystyret behandler revidert utkast til ny arealplan, og vedtar i november å sende på høring.</i>
<i>Desember 2023-mars 2024</i>	<i>Tredje høring av utkast til ny arealplan.</i>
<i>Mai-juni 2024</i>	<i>Tilleggshøring om kantsoner langs Isesjø (utredning på høring)</i>

Dokumenter fra arbeidet, inkludert mottatte uttalelser fra de tre høringsrundene, er tilgjengelige på [www.sarpsborg.com/arealplan](http://www.sarpsborg.com/arealplan).

Offentlige myndigheter og organisasjoner har vært varslet om planarbeidet. Det samme gjelder mange grunneiere som av ulike grunner er betydelig berørt av planutkastet. Se vedlegg 01 for en liste med hvem som har blitt varslet med brev.

Planen erstatter arealplanen 2015-2026. Planen omfatter ikke arealene innenfor sentrumsplanen 2019-2031, kystzoneplanen 2022-2034, Langemyrplanen 2005-2016 og kommunedelplan Ny Sarpsbru-InterCity Borg bryggerier-Klavestad vedtatt 08.10.2021.

#### Intensjoner og hovedgrep i planen

Arealplanen er et verktøy for å nå målene i samfunnsplanen. Arealplanen skal bidra til befolkningsvekst og arbeidsplassvekst. Den skal gi disponibelt areal til å dekke framtidige behov for boliger, næringsarealer, sosial og teknisk infrastruktur mm. Samtidig skal arealplanen sikre natur- og friluftslivsområder samt områder til matproduksjon. Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft skal ligge til grunn. Nasjonale og regionale føringer på en rekke områder skal også ligge til grunn. Arealplanen skal sikre forutsigbar arealutvikling og være et godt styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Hovedmålet for arealutviklingen er:

«Sarpsborg – en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et aktivt sentrum».

Planen kan oppsummeres med hovedgrep innenfor seks områder:

1. Attraktive boligområder og levende, helsefremmende bomiljøer
2. Styrt fortetting og mer miljøvennlig transport

3. Vern av naturressurser
4. Attraktive næringsområder og rett virksomhet på rett sted
5. Kulturlandskap og kulturmiljøer tas vare på og brukes som ressurs
6. Et samfunn som tilpasser seg klimaendringer

Hovedgrepene er kun justert noe i planutkastet etter tredje høring. Se en mer utfyllende beskrivelse av planen i planbeskrivelsen, vedlegg 11.

#### Innsigelser til tredje høringsutkast

Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til henholdsvis fem og fire utbyggingsområder i utkast til tredje høring. Begge myndigheter viser til at det er uheldig at det er gjort store endringer etter at det ble gjennomført mekling i 2022. Innsigelsene er i tillegg begrunnet med følgende:

- B-40 Brunsbykollen II, ca. 115 daa: Konflikt med statlige føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale jordverninteresser og kartlagt friluftsområde.
- B-21 Parkåsen, nord for Tunborg, ca. 31 daa: Konflikt med samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050 og naturmangold.
- B-22 Nedre Vetaberget, ved Opstad/Greåkerdalen, ca. 5 daa: Konflikt med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og friluftsområde.
- N-15 batterifabrikk Hasle: Statsforvalteren fremmet innsigelse ved første høring. Innsigelsene ble løst gjennom mekling ved at boligområdene Guslundåsen øst og Delås søndre/Navestad ble tatt ut av planen. Når det ble lagt inn nye boligområder i tredje høringsutkast, mener Statsforvalteren at den enigheten som ble oppnådd gjennom mekling, er brutt.
- Avgrensning av framtidig næringsområde BA.N-2 ved Kalnes sykehus. Konflikt med nasjonale jordverninteresser, friluftsområde.

Kommunedirektøren har hatt dialog med Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune og kommet fram til løsning for innsigelsene:

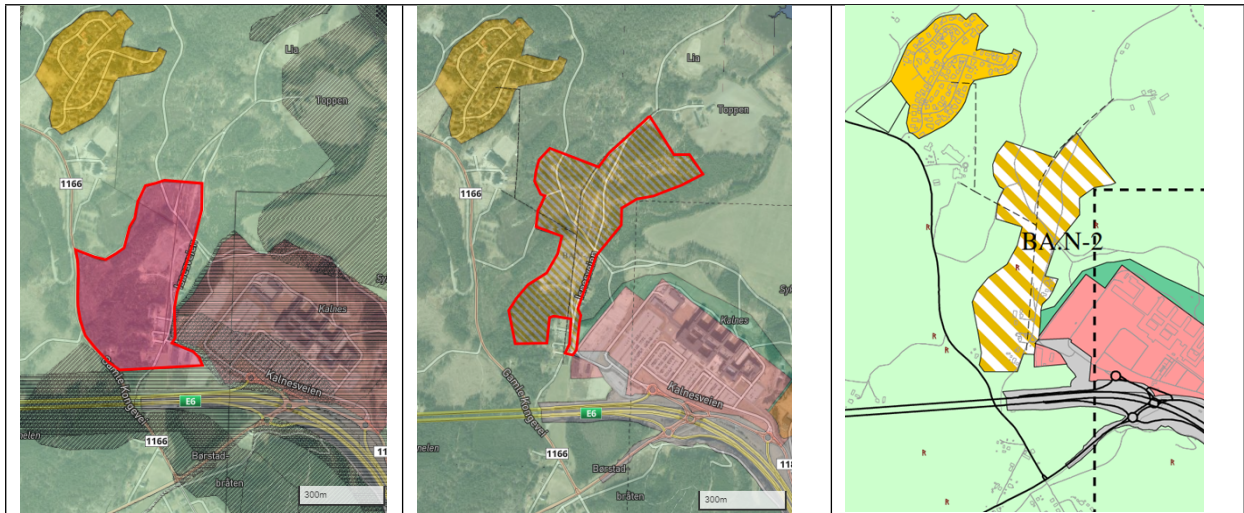
- De tre boligområdene B-40 Brunsbykollen II, B-21 Parkåsen og B-22 Nedre Vetaberget tas ut av planen.
- Når de tre boligområdene tas ut igjen, faller også innsigelsen til batterifabrikk på Hasle.
- Avgrensningen for det framtidige næringsområdet BA.N-2 ved Kalnes sykehus endres (se tabell under).

Løsningen på innsigelsene forutsetter at disse endringene vedtas i planen.

Ny avgrensning for BA.N-2 Kalnes ivaretar hensynet til drikkevannskilden Isnesfjorden og matjord i større grad enn i tredje planutkast. Boligene i sør tas inn i området igjen. Det må avklares gjennom regulering om de skal avsettes til næringsformål som en del av det nye området, eller om noen skal videreføres som boliger med buffer mot næringsområdet.

*Tabell 1 Avgrensning av framtidig næringsområde BA.N-2 Kalnes helsepark.*

Kommuneplanens arealdel 2015-2026	Tredje høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036 (2023)	Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling, kommuneplanens arealdel 2024-2036
-----------------------------------	---	---



### Planen til sluttbehandling, samlede konsekvenser på miljø og samfunn

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for alle utbyggingsområder som er nye i planen. Se vedlegg 15-18. Utbyggingsområder som er videreført fra arealplanen 2015-2026 omfattes ikke av konsekvensutredningen. I planbeskrivelsens kapittel med den samlede konsekvensvurderingen av planen er også konsekvenser for utbyggingsområder som er videreført fra arealplan 2015-2026 omtalt, men dette tar kun for seg noen utvalgte hovedtrekk. Under gjentas hovedpunktene.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle framtidige utbyggingsområder, både de nye utbyggingsområdene og de som er videreført fra arealplanen 2015-2026. ROS-analysen følger med konsekvensutredningen.

Kommunedirektøren oppdaget en feil i ett av vedleggene i sak om tredje høring av ny arealplan behandlet av bystyret 14.11.2023, PS 81/23. Se vedlegg 36. Framtidig boligområde B-35 Nedre Langgate, som består av 52 daa med dyrkbar jord, var utelatt fra oversikten over utbyggingsområder med dyrkbar jord i første planutkast. Vedlegg 23 i sak PS 81/23, som viser oversikten over dyrket mark og dyrkbar jord i utbyggingsområder i tredje planutkast, har riktig informasjon.

### *Redusere klimagassutslipp, miljøvennlig transport*

Planen legger opp til at en stor del av de nye boligene, næringsarealene og de øvrige samfunnsfunksjonene løses gjennom fortetting og transformasjon. Det er et mål at 60 % av all boligbygging i Sarpsborg kommune skal være fortetting eller transformasjon. Dette sparer Sarpsborgsamfunnet for store arealinngrep. De fleste framtidige utbyggingsområdene i planen er videreført fra arealplan 2015-2026. Nye utbyggingsområder, dvs. utbyggingsområder som var avsatt til LNF eller grønnstruktur i arealplan 2015-2026, utgjør ca. 2 723 daa (se oversikten i vedlegg 21). Dette inkluderer robane på 174 daa på Tunevannet hvor det kun åpnes for bøyer, og skiløyper i Trøsken på 361 daa hvor arealinngrepet vil være begrenset. Flere utbyggingsområder som var inne i arealplan 2015-2026 er tatt ut av planen. Disse utgjør ca. 812 daa.

Planen legger opp til fortetting ved transportknutepunkter, i nærheten av sentrum og i tilknytning til de beste bussrutene i Sarpsborgs byområde. Flere vil kunne gå, sykle eller ta bussen i hverdagen. Nye boligområder er plassert i tilknytning til hovednettet for buss og sykkel, noe som gjør det mulig for flere å bruke andre transportmidler enn bil. Bydelssentre gir et handels- og servicetilbud samt en møteplass i nærheten av hvor folk bor. Dette bidrar til å redusere transportbehovet i hverdagen.

Framtidige utbyggingsområder omfatter ca. 3 875 daa skog, herunder ca. 1 097 daa av høy eller særlig høy bonitet. Ca. 171 daa består av myr og 80 daa torvmark. Nedbygging av skog, myr og torvmark bidrar til klimagassutslipp og redusert evne til karbonlagring. Det er beregnet at de framtidige utbyggingsområdene i planen vil gi utslipp av ca. 308 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Dette er basert på utslipp ved nedbygging og tapt mulighet for opptak i 20 år etterpå, ifølge Nibios klimagasskalkulator som er under utprøving. Dette er veldig usikre tall. Det er behov for bedre kunnskap om karbonbindende arealer.

Utbygging på ubebygde arealer har en rekke negative konsekvenser, som utslipp av klimagasser samt andre områder. Planen åpner likevel for nedbygging av noen slike arealer av hensyn til et variert og tilstrekkelig boligtilbud, levende lokalsentre, næringslivets behov for næringsarealer for plasskrevende virksomheter, samt spesifikke samfunnsbehov for eksempelvis avfallsanlegg eller idrettsanlegg. Det er viktig med høy arealutnyttelse for å bidra til å redusere behovet for å bygge ned nye arealer i framtida. Gjennom regulering må det også gjøres tilpasninger for å minimere de negative konsekvensene på klima, natur og miljø.

#### *Sikre matproduksjon og øvrige naturressurser*

Ca. 300 daa dyrket mark som var avsatt til utbygging i arealplan 2015-2026 er endret til LNF eller grønnstruktur. Noen utbyggingsområder med dyrkbar jord er også tilbakeført. Framtidige utbyggingsområder i planen omfatter ca. 268 daa dyrket mark og ca. 859 daa dyrkbar jord. Tallene inkluderer arealer avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med underformål, men ikke arealer avsatt til samferdselsformål. Nedbygging av dyrket og dyrkbar jord har negative konsekvenser for matproduksjon/matberedskap.

Fire framtidige utbyggingsområder omfatter arealer som inngår i en kartlagt naturtype. I tillegg er det flere områder som ligger i nærheten av en kartlagt naturtype, hvor utbygging kan ha en negativ påvirkning på naturtypen. Skog, myr og torvmark har generelt sett en viktig funksjon som habitat for dyr og planter, og nedbygging vil sannsynligvis ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. I flere områder er det registrert rødlistede arter og/eller gammelskog. Konsekvensutredningen som er gjort for nye utbyggingsområder tar utgangspunkt i tilgjengelig kunnskap. Naturverdier er ikke kartlagt i hele kommunen. I områder hvor kartleggingen er mangelfull, og hvor det er mistanke om naturverdier, vil det ved regulering være krav om å gjennomføre naturkartlegginger.

Byggeforbudet innen 100 m fra vassdrag i LNF-områder videreføres. Dette bidrar positivt til miljømålene i vassdragene. Det er ikke lagt inn spesifikke begrensninger for områder avsatt til bebyggelse langs vassdrag, utover områder med fare for flom. Det er vurdert at eventuelle restriksjoner krever en kartlegging av vassdragenes tilstand, mål og funksjon, og en vurdering av hva gjeldende reguleringsplaner tillater. Flere vassdrag i Sarpsborg har dårlig miljøtilstand. En slik kartlegging vil kunne være et nyttig grunnlag for å vurdere eventuelle restriksjoner ved neste revidering av arealplanen. Fortetting og stadig flere tette flater bidrar til økt avrenning til vassdragene. Det er krav om blågrønnfaktor ved regulering. En høy blågrønn faktor vil være positivt for vannmiljøet, redusere fare for overvann og i tillegg gi et godt bomiljø.

#### *Et godt sted å bo - ivareta folkehelse, ta vare på Sarpsborgs særpreg og skape gode bomiljøer*

En viktig del av planen er å tilrettelegge for tilstrekkelig med boliger for å dekke behovet i planperioden. Det er beregnet et behov for ca. 4 400 boenheter i Sarpsborg i perioden 2024-2036. Dette er basert på 1,2 befolkningsvekst årlig. Dersom 40 % av boenhetene kommer til sentrum, er det behov for ca. 2640 boenheter i arealplanområdet. Framtidige boligområder gir rom for i underkant av 4 000 boenheter. Inkludert kjente fortettings- og transformasjonsprosjekter åpner planen for omtrent 5 200 boenheter. Dette er flere enn det beregnede boligbehovet strengt tatt tilsier. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig på

grunn av flere usikkerhetsmomenter. Flere prosjekter i sentrum eller utenfor vil ta tid før de kan bli realisert og utfordrende grunnforhold flere steder vil kunne påvirke omfang av boligbygging.

Det er et mål i planen at lokalsentrene Stasjonsbyen, Ullerøy, Varteig og Jelsnes skal være levende lokalsamfunn. Samtidig er det et mål om at maksimum 10% av boligbebygging skal skje i lokalsentrene. Dette blant annet fordi lokalsentrene er avhengige av biltransport og har et begrenset servicetilbud. Planen åpner for noe «vedlikeholdsutbygging», men det er ikke lagt inn flere nye boligområder. Planen har rom for ca. 328 boenheter fordelt mellom Stasjonsbyen, Ullerøy, Varteig og Jelsnes.

Enkel og rask tilgang til grøntområder er viktig for folkehelse. Flere utbyggingsområder omfatter skog som er del av registrerte friluftsområder. Dette gjelder 36 områder, hvor 8 områder er nye i planen. Det er svært få områder som ligger sentralt, i tilknytning til øvrig bebyggelse, og som samtidig ikke brukes til rekreasjon. Planen sikrer store friluftsområder i nærheten av alle framtidige boligområder.

Nærhet til skole er også viktig. Alle framtidige boligområder bortsett fra område B-6 Maugesten, ligger innen 2 km fra barneskole. Dette er viktig for at barna skal ha mulighet til å ha en aktiv skolevei og for å bygge sosiale relasjoner i nærområdet. Det kan også bidra til en enklere hverdag for hele familien.

Den dominerende boligtypen i Sarpsborg i dag er eneboliger. Fortettings- og transformasjonsprosjekter vil bidra med flere leiligheter. I flere utbyggingsområder gir planen føringer om en del eneboliger. Det er positivt med forskjellige boligtyper og -størrelser i ett og samme nabolag, for å sikre boliger til forskjellige behov og livsfaser. Ved regulering skal det vurderes om det er behov for å styre boligstørrelser i planområdet.

Kulturmiljøene og landskap er vist som bestemmelsesområder på plankartet, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Grunnlaget for de fleste områdene er rapporten av Lars Ole Klavestad «Kartlegging av kulturmiljøer og kulturlandskap» av 2022. Rapporten er et vedlegg til planbeskrivelsen. Bestemmelsene skal sikre at utvikling bygger videre på historien og særpreget som er en viktig del av Sarpsborgs identitet. Det er krav om at ny bebyggelse ikke skal være skjemmende for bevaringsverdig bygg. Bevaringsverdig bygg er vist i kulturminneplanen. 13 av bestemmelsesområdene for kulturlandskap har spesifikke bestemmelser med krav om tilpasninger og hensyn som må ivaretas. Alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø har krav om tilpasning til arkitekturen og videreføring av stedets særpreg. I tillegg er det egne bestemmelser som er spesifikke til det enkelte kulturmiljøet. De strengeste restriksjonene er for området med Saturnveien-Kometveien. Kommunedirektøren har veid hensynet til forutsigbarhet i bestemmelser opp mot fleksibilitet. Flere bestemmelser som ble vurdert å være for skjønnsmessige og vanskelige å praktisere, er fjernet. Det er fortsatt en del bestemmelser som legger opp til skjønnsvurderinger. Plan- og bygningsloven § 29-2 om estetiske kvaliteter krever at kommunen gjør svært skjønnsmessige vurderinger i alle byggesaker. Arealplanen synliggjør hvor det må tas spesielle hensyn til historiske og arkitektoniske verdier. I vedlegg 10 vises endringene i bestemmelser som er gjort etter tredje høring.

Planen har ingen bestemmelser som forbyr riving av enkeltbygg. I sentrumsplanen er det riveforbud for enkeltbygg på Gul liste. Kommunedirektøren vurderer at riveforbud mot enkeltbygg krever detaljerte vurderinger som det ikke er hensiktsmessig å gjøre i en så overordnet plan.

Materialbruk, farger, utforming og generelt sett byggeprosjektenes visuelle kvaliteter har mye å si for at det skal være godt å bo og spennende å besøke byen og kommunen. Det er ikke gitt krav om bruk av spesifikke materialer eller farger da arealplanen vurderes å være for



overordnet til dette. I bestemmelsene for bydelssentrene står det at det skal settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Dette fordi bydelssentre har publikumsrettede, offentlige funksjoner som skal trekke mange til stedet. Utover dette må visuelle kvaliteter uansett vurderes i alle reguleringsplaner og byggesaker.

Støy og luftforurensning gir helseplager og redusert livskvalitet. Flere utbyggingsområder og områder for vesentlig fortetting er utsatt for støy eller dårlig luft. Det må ved regulering finnes løsninger som sikrer et godt bomiljø.

#### *Næringsutvikling*

Planen har tilstrekkelig med arealer for ulike typer næringsvirksomhet. Dette for å bidra til å nå samfunnsplanens mål om arbeidsplassvekst i kommunen.

Det er framtidige næringsarealer for plasskrevende næringer både i vest og øst. Nytt næringsområde på Kampenes nord er lagt i tilknytning til eksisterende næringsområde, mellom rv. 22 og Østfoldbanens østre linje. Hovedvekten av publikumsrettede virksomheter skal lokaliseres i sentrum. Innenfor arealplanen er slike virksomheter tillatt i bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker. Bydelssentrene skal gi et tilbud med handel og tjenester til beboerne i nærområdet. I tillegg tillates det kontorvirksomheter, men omfanget skal begrenses for å unngå konkurranse med sentrum. Handel tillates i hovedsak kun i bydelssentrene, eller på Tunejordet og Alvim øst for handel med store varer som biler, byggevarer, mm. Ved sykehuset på Kalnes åpner planen for et framtidig næringsområde, som vil kunne bidra til å videreutvikle et miljø for innovasjon innen helse.

Planen åpner for regulering av en batterifabrikk og/eller datasenter på Hasle. Det er vurdert at det er behov for næringsarealer for plasskrevende næringer i Sarpsborg selv om fylkesplanen legger opp til regionale næringsområder på Tofteberg, Omberg/Valle og Rudskogen. Det er tatt inn et nytt næringsområde nord å Kampenes. Dette er tenkt for plasskrevende virksomheter som ikke passer inn på Tofteberg og/eller som har et ønske om å bli i Sarpsborg.

#### *Sikre arealer for sosial infrastruktur*

Planen har arealer til barnehage ved Kala og på Alvim. På Grålum er det arealer avsatt til bebyggelse og anlegg som kan brukes til barnehage om det vurderes å være et behov. Det er positivt med en høy utnyttelse av arealene. Ved behov for ny barnehage bør det vurderes om det kan inngå i utbyggingsprosjekter i kombinasjon med andre funksjoner. Arealer med dyrket mark avsatt til tjenesteyting ved Varteig barnehage og på Skjeggeby, Hafslundsøy, er endret fra tjenesteyting til LNF.

Det er ikke pekt på nye arealer til skoler. Arealer med dyrket mark i tilknytning til Jelsnes skole er endret fra tjenesteyting til LNF.

For helse- og omsorgstjenester legger kommunen til grunn at framtidige behov i størst mulig grad skal utvikles der kommunen allerede har omsorgsbygg, jf. kommunedelplan for struktur og kapasitet i heldøgnsomsorgen 2021-2033. Det er derfor ikke tatt inn eller pekt på nye arealer.

#### *Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer, klimatilpasning*

Nedbygging av skog, myr og torvmark reduserer evnen til å fange opp vann, og kan bidra til større utfordringer med flom og oversvømmelser ved styrtregn. Planen viser aktsomhetsområder for flom langs vassdrag og områder med fare for oversvømmelse ved styrtregn. Aktsomhetsområder viser en potensiell fare, som må utredes nærmere for å oppfylle krav i teknisk forskrift. Faresoner og aktsomhetsområder for skred (kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred og steinsprang) er også vist på plankartet. Faren må utredes

nærmere før utbygging kan tillates. Det er plankrav ved alle tiltak hvor det er faresone eller aktsomhetsområde for skred eller flom, og det samtidig ikke foreligger dokumentasjon på at faren ikke er reell likevel. Dette fordi regelverket legger opp til at sikkerhet mot fare skal være avklart i en plan. Det kan ikke overlates til byggesaken. Det forklares med en retningslinje i planen at alle terrenginngrep innenfor aktsomhetsområder og faresoner for skred og flom regnes som vesentlige terrenginngrep, og er søknadspliktige.

Det er tre hoveddrikkevannskilder i Sarpsborg: Glomma, Isnesfjorden (vest for Vestvannet) og Isesjø. Det er tatt inn sikringssoner med bestemmelser om at tiltak som vil forurense drikkevannskilden ikke tillates. Rundt Isesjø og Isnesfjorden er det egne restriksjoner. Det er lagt inn ett nytt utbyggingsområde innenfor sikringssonene. Det er batterifabrikk/datasenter på Hasle. Området ligger nær vanninntaket i Glomma, noe som kan gi fare for forurensning av råvannet som brukes til drikkevannsproduksjon på Baterød vannverk. Etablering av batterifabrikk eller datasenter krever at det dokumenteres at sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden er ivaretatt.

#### *Teknisk infrastruktur*

Nye utbyggingsområder, men også fortetnings- og transformasjonsprosjekter vil belaste vei-, vann- og avløpsnett. Overvann skal etter plan- og bygningsloven § 28-10 i størst mulig grad håndteres lokalt eller ledes via trygge flomveier til resipient, slik at det ikke belaster avløpsnett og renseanlegget. Trygge flomveier er ikke avklart i planen. De kan være vanskelige å håndtere ved regulering da man kun ser på et begrenset område av gangen. Trygge flomveier skal inngå i plattform for overvannshåndtering som i utkast til planstrategien er forventet ferdigstilt i 2027.

Avløpskapasiteten er generelt sett ikke tilfredsstillende i dag. Kommunen jobber med separering av rør til avløp og overvann, og nytt Alvim renseanlegg er under utbygging. Ved regulering må det vurderes om det skal være rekkefølgebestemmelser som forbyr tilknytning til avløpsnett innen nytt Alvim renseanlegg er i drift.

Utbygging kan også føre til mer trafikk på et belastet veinett. Det er behov for å vurdere nærmere hvor summen av nye utbyggingsområder og kommende fortetting- og transformasjonsprosjekter vil kreve oppgradering av veinettet. Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtaler for å fordele utgiftene knyttet til oppgradering av teknisk infrastruktur mellom aktørene innenfor et område som kommer til å dra nytte av det. Konsekvenser av en batterifabrikk på Hasle for teknisk infrastruktur er ikke vurdert i planen. Dette må utredes i områdereguleringen.

#### Uttalelser til tredje høringsutkast og endringer som følge av disse

Det kom 107 uttalelser ved tredje høring. Uttalelsene er samlet i et dokument som er tilgjengelig på kommunens nettside – se vedlegg 02. Uttalelser fra oppstart og de to første høringene er tilgjengelige på [www.sarpsborg.com/arealplan](http://www.sarpsborg.com/arealplan).

Kommunedirektøren har oppsummert og vurdert uttalelsene – se vedlegg 03.

Kommunedirektøren har lagt til grunn at det ikke skal gjennomføres en ny høring. Dette fordi det vurderes som svært viktig å få vedtatt en ny arealplan nå. I den tredje høringen var det kun åpent for merknader til endringene i tredje utkast. Det kom likevel noen innspill om nye arealendringer. Uttalelser om endring av arealformål som ville krevd en ny høring, er ikke tatt til følge. De har heller ikke blitt realitetsvurdert. Kommunedirektøren vil vurdere disse uttalelsene ved neste revidering av arealplanen. Se liste i vedlegg 03.

#### *Uttalelser om boligområder, fortetting*

Flere uttalelser uttrykker motstand mot planlagte utbyggingsområder.

Tyrihans barnehage og flere naboer til det framtidige boligområdet Nedre Vetaberget/Opstad (feltnr. B-22 i tredje høringsutkast) reagerer sterkt på at boligområdet ble lagt inn i tredje høringsutkast. Blant annet er det trukket frem områdets verdi som lekeområde og nærturområde, samt trafikale utfordringer. Som omtalt tidligere anbefaler kommunedirektøren at området tas ut av planen som følge av innsigelser.

Naturvernforbundet i Sarpsborg reagerer på utbyggingsområdet Parkåsen, nord for Tunborg (feltnr. B-21 i tredje høringsutkast). Kommunedirektøren anbefaler at også dette området tas ut av planen som følge av innsigelser.

Sarpsborgmarka barnehage og naboer til utbyggingsområdet på BA-B.9 Nationaltomta på Kurland uttrykker sterk bekymring for utbyggingen. De frykter konsekvensene av prosjektet for omgivelsene, både i utbyggingsfasen og etter ferdigstilling. Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta ut utbyggingsområdet.

Naboer til det framtidige boligområdet på B-37 Lysås, Ullerøy, uttrykker sterk motstand mot utbyggingsplanene. De skriver at en utbygging i området vil gå på bekostning av store naturverdier, og er i strid med mange nasjonale og lokale føringer. De viser til ny kunnskap om blant annet naturverdier i området som ikke har blitt lagt fram tidligere. Utbyggingsområdet ble tatt inn i arealplanen i 2015. Området er ikke konsekvensutredet på nytt gjennom revidering av arealplan. Kommunedirektøren anbefaler ikke å ta området ut av planutkastet. Det vil være mest hensiktsmessig å håndtere ny kunnskap om blant annet naturverdier gjennom reguleringsplanarbeidet.

Grunneier for én av eiendommene som inngår i det framtidige utbyggingsområdet B-35 Nedre Langgate, Sandbakken (ca. 113 daa) ønsker at området endres til LNF. Hun viser til at området består delvis av dyrkbar jord, og er viktig for rekreasjon for beboerne i nærområdet. Kommunedirektøren vurderer at området er egnet til boligutbygging, og at det er behov for området for å sikre et tilstrekkelig og variert boligtilbud i planperioden. Kommunedirektøren anbefaler ikke å endre planen i tråd med uttalelsen.

Flere utbyggere eller grunneiere for eiendommer som var avsatt til utbygging i arealplan 2015-2026, men har blitt tatt ut, reagerer sterkt. Dette gjelder:

- delen av B-23 Opstadfjellet som ble tatt ut i tredje høringsutkast, ca. 60 daa, ikke regulert – se uttalelse fra Ove Skår Gruppen AS.
- området ved Lensmannsbakken på Yven, ca. 23 daa, ikke regulert – se uttalelse fra Tor Akselsen.
- områder i Greåkerdalen, ca. 79 daa, regulert (reguleringsplanen for Greåkerdalen-Mallin vedtatt i 2000 og så 2007) – se uttalelse fra Kolstad eiendom AS. Områdene ble tatt ut i første planutkast.
- området ved Borgenvæien, Borgen, ca. 4 daa, ikke regulert – se uttalelse fra Knut W. Solberg. Området ble tatt ut i første utkast.

Flere skriver at endringene har store konsekvenser for dem. Grunneier for området i Greåkerdalen viser til store utgifter, og varsler at de vil kreve erstatning. Noen grunneiere for utbyggingsarealer som ble tatt inn i første utkast, men tatt ut etterpå, er kritiske. Dette gjelder for eksempel Opstadveien 102.

#### *Uttalelser om næringsarealer, tjenesteyting, handel og bydelssentre*

Flere reagerer på bestemmelsene om kontor som ble tatt inn i tredje høringsutkast (§ 5.1.5 bokstav e). Bestemmelsen er et generelt forbud mot nye kontorbygg innenfor en rekke ferdigregulerte næringsområder. Forbudet i planutkastet var en konkretisering av prinsippet

om «rett virksomhet på rett sted». Kommunal- og distriktsdepartementet kom med en tolkningsuttalelse 11.12.2023 hvor det slås fast at det ikke kan gis juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanens arealdel om hvor kontor er tillatt eller ikke tillatt. Det finnes ikke hjemmel i plan- og bygningsloven. Det kan gis retningslinjer om dette, men det er kun gjennom reguleringsplanen at disse får juridisk bindende virkning. Dersom bestemmelser i arealplanen ikke har hjemmel i loven, kan ikke de brukes for å avslå byggesøknader. Kommunedirektøren anbefaler derfor å fjerne bestemmelsen igjen. Planbeskrivelsen viser hvor nye kontorbygg bør tillates, men det er først gjennom regulering at dette får juridisk bindende virkning.

Tilsvarende kommer det fram i tolkningsuttalelsen fra Kommunal- og distriktsdepartementet at det ikke kan vedtas juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen som angir hvilken type handel som tillates i ulike områder (store eller småvarer for eksempel). Det kan vedtas hvor det tillates eller ikke tillates handel, gjennom for eksempel arealformålet på plankartet. En detaljering mellom små og store varer vil først ha juridisk bindende virkning gjennom en reguleringsplan. Videre kom det fram gjennom klagebehandling av en sak i Fredrikstad kommune at regionale planbestemmelser settes til side av kommuneplanen. Ved vedtak av arealplanen vil ikke regional planbestemmelse om lokalisering av handel virke lenger. Samlet sett gir dette betydelig færre muligheter til å styre lokalisering av næring og handel enn man har lagt til grunn fram til nå.

Området for bilbasert handel på Tunejordet/Alvim øst er avsatt til kombinert arealformål kjøpesenter/næringsbebyggelse i tredje høringsutkast. Innenfor formålet næringsbebyggelse er det kun bilverksteder, håndverksbedrifter og utleie av store maskiner som er tillatt. Statsforvalteren viser til tolkningsuttalelsen omtalt over, og skriver at det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å ha disse juridisk bindende bestemmelsene. Videre er det heller ikke hjemmel til å sikre at det kun er handel med store varer som tillates innenfor området. Arealplanen kan beskrive en intensjon om lokalisering, som først gjøres juridisk bindende gjennom reguleringsplaner. Kommunedirektøren anbefaler å endre arealformålet på Tunejordet/Alvim til kun kjøpesenter. Planbeskrivelsen beskriver planens intensjon om at området bør forbeholdes handel med store varer. Kontor og tjenesteyting bør lokaliseres i sentrum eller i bydelssentrene. Se kommunedirektørens oppfølging av tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet i vedlegg 04.

Grunneier for Surfelling 2 reagerer sterkt på at muligheten for å bygge boliger på eiendommen ble fjernet i tredje høringsutkast. Han skriver at det er vanskelig å fylle lokalene med næringsvirksomhet i dag og mener eiendommen er godt egnet til boligformål. Kommunedirektøren ser ikke at det er mulig å få til gode utearealer med sol og uten støy innenfor eiendommens grenser og anbefaler å videreføre arealformålet forretning/tjenesteyting/næring som i tredje høringsutkast. Se mer i uttalelsen fra Kjell Rønning og Barlindhaug eiendom.

Grunneier for eiendommen med dagligvarebutikken Extra på Kurland (Kurlandveien 2) mener at arealformålet tjenesteyting i tredje høringsutkast blir feil. Han mener det må være næringsbebyggelse. Næringsbebyggelse er et arealformål som tillater blant annet kontor, håndverk, industri og lager. Kommunedirektøren vurderer at området ikke egner seg for disse arealformålene. Kommunedirektøren anbefaler at arealformålet endres til kombinert tjenesteyting-forretning. Se mer i uttalelsen fra Arild Mathisen.

Eiendommen med tidligere Kolstad sykehjem er avsatt til framtidig tjenesteyting i tredje høringsutkast. Østfold fylkeskommune har ikke fremmet innsigelse til dette området, men skriver at de mener bygningsmassen ikke bør utvides. Fylkeskommunen anbefaler

videreføring av arealformål LNF slik som i arealplan 2015-2026. Kommunedirektøren anbefaler å holde på arealformålet fremtidig tjenesteyting.

Sarpsborg bondelag er kritisk til deler av planen, for eksempel at det ikke i større grad åpnes for tilleggsnæringer på gårdsbrukene. Kommunedirektøren vurderer at det er krav om konsekvensutredning av hvert enkelt initiativ før det kan legges inn i planen. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra arealformålet.

#### *Uttalelser om jordvern, friluftsliv, rekreasjon, natur, klima og miljø*

Flere offentlige myndigheter, organisasjoner og enkeltpersoner støtter at flere utbyggingsområder som består av dyrket mark er tatt ut. Flere, inkludert Sarpsborg bondelag, mener at det er behov for å verne enda mer matjord fra utbygging.

Flere organisasjoner og privatpersoner etterlyser et vern av friluftsområder som for eksempel Skjebergmarka. Noen er svært bekymret for vindkraftanlegg. Vindkraft har ikke vært et tema i arealplanen. Vindkraftanlegg må reguleres. Formannskapet og Bystyret vil få planinitiativer om vindkraftanlegg til behandling.

Statsforvalteren skriver at tilknytning av ny bebyggelse til avløpsanlegg som i dag ikke oppfyller renskravene, bidrar til en forverring av situasjonen i Oslofjorden. De mener nye påslipp ikke må skje før nytt Alvim rensanlegg er klart, og har en sterk forventning om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om dette i planen. En slik bestemmelse vil stoppe tilknytning for både reguleringssaker og byggesaker. Kommunedirektøren mener dette vil medføre store negative konsekvenser for Sarpsborgsamfunnet. Sarpsborg har behov for boliger og arbeidsplasser. Kommunedirektøren vurderer derfor at det er tilstrekkelig å vurdere rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner.

#### *Uttalelser om kulturmiljøer, kulturlandskap, kulturminner og estetikk*

Flere uttalelser handler om kulturmiljøer og kulturlandskap. Under nevnes kun noen av dem.

Østre batteri, Batteriveien 13: Det kom mange uttalelser om Østre batteri på Kurland. Østre batteri er et forsvarsanlegg som ble bygd i tiden før Unionsoppløsningen i 1905 og er i privat eie. Eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og består i tillegg til kulturminnet av en enebolig med garasje og hage. Eiendommen er innenfor et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i ny arealplan. Det tillates ikke nye hovedbygg. De aller fleste uttalelsene støtter restriksjonene i planen. Sarpsborg historielag, Fortidsminneforeningen og flere naboer mener området bør gjøres om til et friområde som gjøres tilgjengelig for alle. Kommunedirektøren mener en eventuell endring av arealformål til friområde krever en ny høring. Siden det ikke legges opp til en ny høring nå, har ikke kommunedirektøren drøftet dette nærmere.

Grunneierne på Batteriveien 13 er negative til restriksjonene på eiendommen. De mener anlegget ikke har historisk verdi. Kommunedirektøren er uenig i dette. Anlegget er med i kulturminneplanen som kulturminne av lokal verdi. Det er også en servitutt på eiendommen (privatrettlig restriksjon) som omtaler festningsanlegget som verneverdig.

Saturnveien-Kometveien, Hafslundsøy: Området inngår i et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø. Området ble utbygd med lave eneboliger-kjedehus med en gjennomgående struktur på 1960-1970-tallet. En grunneier i området skriver at det er tillatt såpass mange endringer i området at det ikke har kulturhistorisk verdi lenger. Kommunedirektøren mener at området fortsatt har et særpreg som bør tas vare på, og anbefaler at området videreføres i planen. Bestemmelsene i tredje planutkast omfattet et forbud mot deling av eiendom, nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer og lignende. Husene er små, og det er felles grøntområder. Derfor mener kommunedirektøren at det skal tillates

tilbygg, så lenge de har én etasje og flate tak, og har justert bestemmelsen i planen for å tillate dette.

### *Uttalelser om samferdsel*

Båndlegging for regulering av dobbeltsporet jernbane mellom Rolvsøysund og Borg bryggerier er tatt ut av tredje høringsutkast. Bane NOR er enig i kommunens grep, da det ikke pågår planlegging av dobbeltspor på strekningen.

### *Uttalelser om samfunnssikkerhet, inkl. beskyttelse av drikkevannskilder*

- Mattilsynet, innsigelse om beskyttelse av drikkevannskilder

Mattilsynet fremmet innsigelse til planen ved første høring. Etter dette har kommunedirektøren hatt dialog med Mattilsynet ved flere anledninger, og fått utarbeidet en farekartlegging av nedbørsfeltet til Isesjø, Glomma (nord for Baterød) og Isnesfjorden (vestlig del av Vestvannet). I tredje høringsutkast ble nedbørsfeltene til disse tre råvannskildene tatt inn på plankartet, med tilhørende bestemmelser. Blant bestemmelsene er det tatt inn et forbud mot beiting og spredning av husdyrgjødsel innen 10 m fra Isesjø med tilløpsbekker, Buerelva, Børtevannet samt Isnesfjorden sør for Trøskenbrua.

Mattilsynet opprettholdt sin innsigelse ved tredje høring. Mattilsynet etterlyste en faglig begrunnelse for at 10 m var tilstrekkelig, og viste blant annet til at andre kommuner har tatt inn restriksjoner innen 50 m. Kommunedirektøren bestilte som følge av det en tilleggsutredning om behov for restriksjoner for landbruksaktiviteter i kantsonen rundt Isesjø. Se vedlegg 05. Konklusjonen i rapporten er at det ikke er nødvendig av hensyn til råvannskvaliteten å forby beiting og spredning av husdyrgjødsel innen 50 m fra vannet. Utredningen konkluderer ikke på om det er nødvendig av hensyn til råvannskvaliteten å holde beitedyr og spredning av husdyrgjødsel lenger enn 10 m fra vannet.

Kommunedirektøren sendte tilleggsutredning om kantsoner rundt Isesjø på en begrenset høring i mai-juni 2024. Rapporten ble sendt til berørte grunneiere og interesseorganisasjoner. Isesjø grunneierforening, Sarpsborg bondelag og flere gårdbrukere skriver at beiteforbud innen 10 m fra vannet gir store ulemper. Flere peker på at landbruksnæringen allerede er pålagt mange restriksjoner. Det er en bekymring for kostnadene knyttet til fysisk gjerding eller no-fence-løsning (GPS-klave på dyra), samt tilrettelegging med vannposter. Flere etterlyser mulighet for å gjøre tilpasninger. Flere mener at beiting bidrar positivt til å hindre avrenning av humus og næringsstoffer, og at dette er hovedutfordringen med Isesjø. Det er også vist til at ville dyr og fugler ikke kan holdes unna vannet, og antakelig bidrar med mer fekal forurensning enn beitedyr. Det oppleves som urimelig at landbruket pålegges restriksjoner når de antakelig ikke utgjør den største kilden for hygienisk forurensning. Bondelaget skriver at Sarpsborg kommune må påregne at berørte bønder kommer med erstatningskrav for å dekke ulempene nye restriksjoner gir.

Etter tilleggshøringen har kommunedirektøren gjort en ny vurdering (vedlegg 06) og presentert et revidert forslag for Mattilsynet. Forslaget var å ikke ha beitedyr eller spredning av husdyrgjødsel innen 8 m fra vannet i et sensitivt område i sør, men ingen spesifikke restriksjoner i nord. Forslaget ble drøftet i et møte med Mattilsynet 06.09.2024. Mattilsynet krevde at avstandskravet måtte være minst 10 m i sør opp til Fløviktang. Videre må beitedyr inkludert hester holdes unna fra vannet i nord. Kommunedirektøren har innarbeidet endringene i plandokumentene. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere vannet enn 10 m. Dette gjelder sørlig del av Isesjø, Tveterbekken (1000 m opp fra Isesjø) samt Isnesfjorden. Det er ikke lov å spre husdyrgjødsel i samme området. Beitedyr skal ikke gå i

vannet i nordlig del av Isesjø, inkl. tilløpsbekker (100 m opp fra Isesjø). Mattilsynet bekrefter i brev av 13.09.2024 at innsigelsen er løst dersom endringene innarbeides i planen.

Etter det kommunedirektøren har oversikt over vil bestemmelsen om at beitedyr ikke får lov til å gå i vannet i nordenden av Isesjø i varierende grad ramme fire landbruksforetak som per nå har beitedyr. Beitingen er fordelt på noen flere landbrukseiendommer, på grunn av leid jord. Bestemmelsen vil ikke medføre direkte tap av beiteareal. Driftsmessig konsekvens vil bestå i at det må innføres tiltak som hindrer beitedyra tilgang til vannkanten. Som en følge av dette må dyra også sikres annen tilgang til drikkevann på beitet. Det er sannsynlig at de berørte gårdbrukerne kan søke om SMIL-tilskudd (Spesielle miljøtilskudd i jordbruket) til deler av disse tiltakene. Dette tilskuddet vil imidlertid ikke kunne dekke hele totalkostnaden. Det varierer også fra år til år hvor mye penger som er tilgjengelig i tilskuddsordningen.

### *Klare og entydige bestemmelser*

Statsforvalteren peker på at noen bestemmelser i tredje høringsutkast er for skjønsmessige. Bestemmelser i en kommuneplan bør være tydelige og klare, slik at de som leser planforslaget forstår hva som gjelder. Dette er viktig blant annet for rettssikkerhet. Samtidig bør arealplanen også være overordnet, og angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk som kan settes i verk.

Med bakgrunn i Statsforvalteren sin uttalelse har kommunedirektøren gjennomgått bestemmelsene. Se vedlegg 04. Kommunedirektøren anbefaler at det gjøres endringer i en del bestemmelser. Som følge av dette er det behov for å endre arealformålet på Tunejordet og Alvim øst fra kombinert kjøpesenter/næringsbebyggelse til kjøpesenter, slik som allerede omtalt over.

### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

Økonomi: Det er et mål i samfunnsplanen om økt gjennomsnittlig skatteinntang per innbygger. Befolkningsvekst og vekst i arbeidsplasser kan gi kommunen inntekter i form av økte skatteinntekter og rammetilskudd fra staten, men også utgifter i form av økt tjenestebehov og oppgradering av teknisk og sosial infrastruktur. Gjennom utbyggingsavtaler kan utgifter til teknisk infrastruktur fordeles mellom utbyggere og kommunen.

Det er lagt inn i planen en gangbru over Nipa mellom Hafslundsøy og Hafslundskogen. Gjennomføring er avhengig av at det settes av midler i framtidig budsjett og handlingsplan.

Miljø: Som omtalt over vil utbygging på ubebygde områder ha negative konsekvenser for klima og natur. Planen åpner for nedbygging av ca. 268 daa dyrket mark og ca. 859 daa dyrkbar jord. Videre åpner planen for nedbygging av ca. 3 875 daa skog, herunder ca. 1 097 daa av høy eller særlig høy bonitet. I tillegg består framtidige utbyggingsområder av ca. 171 daa myr og 80 daa torvmark. Det er beregnet at de framtidige utbyggingsområdene i planen vil gi utslipp av ca. 308 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Dette er basert på utslipp ved nedbygging og tapt mulighet for opptak i 20 år etterpå, ifølge Nibios klimagasskalkulator som er under utprøving. I og ved flere områder er det registrert naturtype og/eller rødlistede arter. Det er også gammelskog innenfor flere områder. Byggeforbudet innenfor 100 meter fra vassdrag i LNF-områder er videreført fra arealplan 2015-2026.

Folkehelse: Planen tilrettelegger for at flere skal velge aktive transportformer, noe som er positivt for folkehelse. Alle nye boligområder ligger innen 2 km fra barneskole. Bydelssentrene skal gi et tilbud med handel og tjenester, samt sosiale møteplasser, til beboerne i nærområdet. Flere utbyggingsområder er utsatt for støy og luftforurensning, noe som krever tiltak ved regulering. 37 framtidige utbyggingsområder inngår i kartlagte

friluftsområder. Det er lagt inn sikringssoner med restriksjoner i nedslagsfelt til drikkevannskildene Glomma, Isesjø og Isnesfjorden.

**Kommunedirektørens anbefaling:** I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Planen består av følgende dokumenter:

1. Plankart, med arealformål og hensynssoner, målestokk 1:30 000 (A0), datert 16.09.2024
2. Bestemmelser og retningslinjer, datert 14.09.2024
3. Planbeskrivelse datert 13.09.2024, med vedlegg