Arkivsak-dok. 26/20206-1
Saksbehandler Laila Irene Vestby

Saksgang	**Møtedato**	**Sak nr.**
Formannskapet 2023 - 2027	26.11.2026	148/26

Oppstartsnotat: Framtidige rammer for god byutvikling

***Saksordførersak**.*
Saksordfører: Margrethe Motzfeldt (H)
Medsaksbehandlere: Maria Skåren

Saksordførers innstilling:
Legges fram i møtet

Vedlegg:
Avtale om driftstilskudd til iSarpsborg
Samarbeidsavtale om Bykraft
Funn fra medvirkning til oppstartnotatet

Sammendrag:

Dette er et oppstartsnotat som beskriver hvordan bystyrets vedtatte verbalforslag av 10.12.2025: «*Fremtidige rammer for god byutvikling*» foreslås løst.

Ansvaret for oppgaver som berører byutvikling er lagt til ulike virksomheter i Sarpsborg kommune. I tillegg har bystyret en viktig rolle ved at de fatter vedtak i arealplaner, veiledere og normer, og setter retning og prioritering gjennom kommunens handlingsplan og budsjett. Det er også mange aktører utover kommunen som har en sentral rolle i å få til en god og attraktiv byutvikling.

I oppstarten av dette oppdraget har kommunedirektøren gjennomført en prosess internt i kommunens administrasjon, samt med formannskapet. Funn fra denne medvirkningen er gjengitt i vedlegg 4. Det tas sikte på videre medvirkning med næringslivet før sluttbehandling høsten 2027.

Kommunedirektøren vurderer at arbeidet med byutvikling må ligge i kulturen i organisasjonen, uavhengig av organisering. Kommunedirektøren mener videre at pågående oppdrag og prosjekter for forbedringer og forenklinger kan forsterke byutviklingen ytterligere.

Det videre arbeidet med saken vil omhandle hvordan de ulike aktørene, inkludert kommunen, kan samhandle best mulig for å fremme en god byutvikling. Herunder må det ses på roller og arbeidsdeling mellom aktørene.

Kommunedirektøren anbefaler at dette oppstartsnotatet legges til grunn for det videre arbeidet med oppdraget.

Utredning:

Bystyret vedtok følgende verbalforslag den 10.12.2025 «***Fremtidige rammer for god byutvikling, jf. Sak PS 108/25:***
"Vurdere om dagens innretning av arbeidet med byutvikling og prosjekter bidrar til ønsket fremdrift og måloppnåelse, og foreslå nødvendige endringer. Vurderingen skal baseres på en kartlegging av dagens rammer, de ulike aktørenes roller og pågående prosjekter i arbeidet med by- og sentrumsutvikling. Sarpsborg har store utviklingsmuligheter, både i sentrum og i kommunens øvrige områder. For å lykkes med attraktiv og bærekraftig byutvikling er det avgjørende at kommunen og lokalsamfunnet er innrettet på en måte som fremmer samarbeid og fremdrift, og at ansvarsfordelingen er tydelig. Det opprettes en saksordførersak for dette arbeidet, som starter opp i 2026.»

I dette saksframlegget legger kommunedirektøren fram et oppstartsnotat for oppdraget. Oppstartsnotatet beskriver;

- fysiske rammer
- byutvikling i kommuneorganisasjonen
- andre sentrale aktører
- prosessen fram til nå og forslag til videre prosess
- medvirkning internt, inkludert formannskapet

<u>Fysiske rammer for byutviklingen</u>
Kommuneplanens arealdel, sentrumsplan og reguleringsplaner er styringsdokumenter for de fysiske rammene for byutvikling. Disse premissene er ikke del av dette oppdraget.

<u>Byutvikling i kommuneorganisasjonen</u>
Byutvikling handler også om kultur, opplevelser, levekår, trygghet, næringsattraktivitet, lokalisering av kommunale bygninger, innholdet i bygninger, offentlige rom (for eksempel gater og parker), vedlikehold og drift, parkeringspolitikk, gebyrregulativene, utbyggingsavtaler osv. Ansvaret for disse oppgavene er lagt til ulike virksomheter i kommunen, og mange tiltak krever koordinert innsats. I områdesatsing Østre bydel arbeider kommunen også med bærekraftig by- og lokalsamfunnsutvikling. I tillegg har bystyret en viktig rolle ved at de fatter vedtak i arealplaner, veiledere og normer, og setter retning og prioritering gjennom kommunens handlingsplan og budsjett.

<u>Sentrale aktører som bidrar til byutvikling</u>
Flere andre enn kommunen har en viktig rolle for å få til en god og attraktiv byutvikling.

Eiendomsutviklere, gårdeiere, drivere og Sarpsborg næringsforening
Det er de private utbyggerne som i hovedsak realiserer det potensialet som ligger i overordnede arealplaner. Gårdeiere og drivere bidrar til et attraktivt og levende sentrum ved å vedlikeholde bygningene og fylle de med innhold. Sarpsborg næringsforening er en medlemsorganisasjon for næringslivet der formålet er å bidra til at Sarpsborg-regionen framstår som attraktiv gjennom næringsutvikling.

Bykraft
Sarpsborg kommune har en samarbeidsavtale med iSarpsborg og Sarpsborg næringsforening om Bykraft, jf. vedlegg 2. Hensikten med Bykraft er at partene informerer hverandre og gjennomfører mindre tiltak og prosjekter i sentrum, inspirerer og motiverer hverandre og drivere, og kommuniserer et felles budskap om byutvikling og prosjekter. Avtalen har varighet ut 2027.

iSarpsborg
iSarpsborg er et byselskap som skal bidra til vekst og verdiskapning til handels-, opplevelses- og reiselivsnæringen. Sarpsborg kommune har en avtale om driftstilskudd til byselskapet for perioden 2025-2027, jf. vedlegg 3. Fokusområder i samarbeidsavtalen er blant annet;

- by- og destinasjonsutvikling, spesielt rettet mot aktive 1. etasjer i gågata
- markedsaktiviteter, arrangementer og dekorlyssetting
- vertskap, web, kommunikasjon, markedsføring og omdømmebygging
- infokontor for de som besøker byen
- statistikk og besøkstall for sentrum
- samarbeid med frivilligheten og områdesatsingen i Østre bydel

Frivilligheten, lag og foreninger
Frivillige organisasjoner bidrar ved ulike arrangementer. Det kan være idrettsarrangement som kamper, cuper/turneringer og sykkelritt, eller kulturarrangement som konserter, festivaler og markeringer som knyttes til historiske hendelser eller ulike temaer. Arrangementer er viktige byutviklingstiltak fordi det trekker folk til sentrum.

Leverandører av mobilitet
Plassering og utforming av bussterminal, togstasjon, bussholdeplasser, gang/sykkelveier, fortau, veier m.m. er grunnlag for hvor enkelt det er å komme til sentrum og bevege seg rundt i sentrum. Infrastrukturen har også betydning for hvorvidt utbyggere vil utvikle et område, og hvor attraktivt det er for innbyggere og næringsliv å etablere seg. Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Bane NOR er viktige leverandører for mobilitetstilbudet, sammen med kommunen.

Prosess fram til nå
Kommunedirektøren har gjennomført en prosess internt i kommunens administrasjon våren 2026, samt i næringsseminaret for formannskapet den 27.08.2026. Oppsummering av innspillene er gitt i vedlegg 4.

Hovedfunnene i medvirkningsprosessen kan oppsummeres som følger:

Administrativt

- Sentrumsutvikling er nøkkelen
- Samarbeid oppleves som like viktig som planer
- Gjennomføringsevne er den største utfordringen

Den største utfordringen er ikke å definere hva man ønsker, men å få aktørene til å samhandle effektivt og gjennomføre prosjektene raskere.

Formannskapet
Byutviklingsoppdraget bør ha sentrum som kjerneområde, samtidig som byutviklingen må sees i sammenheng med nærliggende områder som Kalnes, Kampenes, Høysand og Grålum. By og omlandsområder er gjensidig avhengige av hverandre.

Flere mennesker, flere arbeidsplasser og mer aktivitet i sentrum er nøkkelen til vellykket byutvikling i Sarpsborg. Samtidig framheves behovet for bedre samarbeid, sterkere gjennomføringsevne og fortsatt satsing på attraktive byrom, kultur, arrangementer og vedlikehold av eksisterende kvaliteter.

Kommunedirektørens vurdering:

Ettersom flere virksomheter i Sarpsborg kommune har oppgaver og roller som påvirker byutviklingen, er det viktig at kommunen har planer som gir rammer for attraktiv byutvikling og at planene henger sammen. Samtidig er det viktig å være bevisst på at veldig mye av det kommunen gjør har betydning for byutvikling. Kommunedirektøren vurderer at dette må ligge i kulturen i organisasjonen, uavhengig av organisering.

Det foregår allerede mye godt samarbeid mellom aktørene. Likevel har medvirkningen pekt på at det kan være et forbedringspotensial, for eksempel ved å informere og dele kunnskap, gjøre tydelige forventningsavklaringer ved oppstart av byutviklingsprosjekter eller systematisere og digitalisere arbeidsprosesser. Dette kan bidra til mer effektive prosesser og tydelige prioriteringer. Det pågår også et parallelt bystyreoppdrag hvor det sees på forbedring i plan- og byggesaksprosesser, prosjekt for digitalisering av byggesaksprosessen, samt en samarbeidsavtale med NHO og næringsforeningen hvor Sarpsborg inngår som pilotkommune på forenkling i plan- og byggesaksprosesser. Dette er også prosesser som kan bidra positivt til byutviklingen og som må ses i sammenheng med oppdraget om å utvikle framtidige rammer for god byutvikling.

Det videre arbeidet med saken vil omhandle hvordan de ulike aktørene, inkludert kommunen, kan samhandle best mulig for å fremme en god byutvikling. I den forbindelse kan det være aktuelt å se på hvilke aktører som skal utføre hvilke oppgaver og på hvilken måte aktørene skal samarbeide om strategi og oppgaveutførelse. Som del av dette kan det være behov for å tydeliggjøre aktørenes roller. Det vil også være naturlig å vurdere innholdet i avtalen om driftstilskudd til iSarpsborg som går ut i 2027. Videre vil det bli jobbet med på hvilken måte de ressursene kommunen legger i arbeidet kan utnyttes best mulig, og hvordan kommunens samlede innsats skal koordineres.

Kommunedirektøren anbefaler å avgrense oppdraget med innretning av arbeidet med byutvikling til sentrumsområdet, samtidig som dette må ses i sammenheng med blant annet pågående prosesser for utvikling ved Kalnes sykehus og områderegulering Grålum.

Kommunedirektøren anbefaler at dette oppstartsnotatet legges til grunn for videre arbeid.

<u>Prosess videre</u>
I det videre arbeidet foreslår kommunedirektøren medvirkning med næringslivet. Dette bør ses i sammenheng med medvirkning for utarbeidelse av boligpolitisk temaplan samt forenklings- og forbedringsprosjektene.

Kommunedirektøren foreslår følgende prosess videre:

Januar/februar 2027:	Medvirkning med sentrale aktører som bidrar til byutvikling
Vår 2027:	Status for arbeidet i et Næringsseminar
Vår 2027:	Underveismelding
Høsten 2027:	Sluttbehandling

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

<u>Økonomi</u>:
Arbeid med oppdraget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:
Arbeid med oppdraget har ingen direkte miljømessige konsekvenser for Sarpsborg kommune. En bedre byutvikling kan bidra til at folk velger å bo i eller nært sentrum, noe som igjen kan bidra til ønsket fortetting og mer bruk av miljøvennlig transport.

Folkehelse:
Arbeid med oppdraget har ingen direkte konsekvenser for folkehelse. En bedre byutvikling vil være positivt for folkehelsen blant annet ved at flere opplever sentrum som attraktivt og besøker sentrum.

Kommunedirektørens anbefaling:

Oppstartsnotatet legges til grunn i det videre arbeidet med oppdraget.