

Arkivsak-dok. 15/02485-1506
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Formannskapet 2019 - 2023	31.08.2023	60/23
Bystyret 2019 – 2023	21.09.2023	75/23
Formannskapet 2023 – 2027	02.11.2023	
Bystyret 2023 - 2027	14.11.2023	

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - nytt offentlig ettersyn

Saksordførersak.

Saksordfører: Kristine Gustavsen (SV)

Medsaksbehandlere:

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. [Innspill mottatt i første høringsperiode des. 2020 – feb. 2021](#)
2. [Innspill mottatt i andre høringsperiode juni – sept. 2021](#)
3. Kommunedirektørens vurdering av innspillene, datert 06.07.2023
4. Notat «Boligreserve og boligbehov», datert 05.07.2023
5. Møklingsprotokoll datert 15.06.2022
6. Notat «Muligheter for framtidige arealer for plasskrevende næringer», datert 21.11.2018, rev. 27.01.2022
7. Notat «Gjennomgang av områder med dyrket eller dyrkbar jord i første høringsutkast til ny kommuneplanens arealdel (2020)» datert 06.07.2023
8. Notat «Reguleringsplaner som skal gå foran kommuneplanen», datert 19.06.2023
9. Plankart, med arealformål og hensynssoner, datert 05.07.2023
10. Plankart, kun arealformål (illustrasjon), datert 05.07.2023
11. Bestemmelser og retningslinjer, datert 06.07.2023
12. Bestemmelser og retningslinjer (med sporendringer), datert 06.07.2023
13. Planbeskrivelse datert 05.07.2023, med vedlegg 15-22.
14. Planbeskrivelse datert 05.07.2023, versjon med sporendringer
15. Vedlegg 1 til planbeskrivelsen: Fortettingsstrategi, datert 05.07.2023
16. Landskap og kulturmiljøer, underlag til fortettingsstrategi, datert 24.04.2020
17. Vedlegg 2 til planbeskrivelsen: Byggeskikkveileder for Opsund
18. Vedlegg 3 til planbeskrivelsen: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, hoveddokument, datert 05.07.2023
19. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 1, analyseskjemaer utbyggingsområder, del 1, datert 05.07.2023
20. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 2, analyseskjemaer utbyggingsområder, del 2, datert 05.07.2023
21. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 3, analyseskjemaer utbyggingsområder, del 3, datert 05.07.2023
22. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 4, bruksendring til næringsvirksomhet som ikke er landbruk i LNF-områder, datert 09.02.2023
23. Vedlegg 4 til planbeskrivelsen: Liste med framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark, datert 04.07.2023

24. Vedlegg 5 til planbeskrivelsen: Vurdering av ubebygde områder i byområdet, datert 17.08.2020
25. Temakart Fortettingsstrategi
26. Temakart Byområdet og planprinsipper/soner
27. Temakart Langsiktig utvikling og arealutveksling fylkesplanen
28. Temakart Bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker
29. Temakart Friluftsliv
30. Temakart Natur
31. Temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer
32. Temakart Støy
33. Temakart Luftforurensing
34. Temakart Grunnforurensing
35. Temakart Grunnforhold
36. Temakart Flom
37. Temakart Hensynssoner kraftledninger
38. Temakart Brann-/eksplosjonsfare
39. Brev fra Mattilsynet til Sarpsborg kommune om status for innsigelsen til arealplanen, datert 09.06.2023

Vedleggene ligger på kommunens nettside: [Sarpsborg kommune - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - nytt offentlig ettersyn](#)

Sammendrag:

Bystyret vedtok i desember 2020 å legge ut første planutkast til ny arealplan til offentlig ettersyn. I juni 2022 ble det meklet om ni innsigelser, der alle unntatt en innsigelse fra Mattilsynet ble løst. Kommunedirektøren legger nå fram revidert utkast til kommuneplanens arealdel (arealplan).

Det er gjort en rekke endringer i plandokumentene siden første planutkast: arealformål og hensynssoner på plankartet, temakart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, mm.

Endringer er i hovedsak gjort som følge av innspill og meklingsresultat. Noen av endringene er det imidlertid kommunedirektøren som har tatt initiativ til.

Den største arealendringen i revidert planutkast er at det åpnes for et nytt næringsområde nord på Kampenes som ikke var med i første planutkast. Dette fordi det er behov for næringsarealer i Sarpsborg kommune, og som følge av at næringsområde i Kalnesskogen er tatt ut etter innsigelse og mekling.

Områder med dyrket mark og dyrkbar jord avsatt til framtidig bebyggelse ble gjennomgått og vurdert for tilbakeføring til LNF ved utarbeidelsen av første planutkast. Nå er områdene med dyrket mark og dyrkbar jord som er avsatt til nåværende bebyggelse også gjennomgått. Kommunedirektøren anbefaler at ca. 70 daa dyrket mark og ca. 65 daa dyrkbar jord tilbakeføres til LNF eller grønnstruktur. Dette kommer i tillegg til arealene tilbakeført i første planutkast. Ca. 120 daa dyrket mark og ca. 110 daa dyrkbar jord videreføres som bebyggelse.

Sikringssonene rundt drikkevannskildene Isesjø, Glomma oppstrøms Baterød og Isnesfjorden/Vestvannet er utvidet. Tilhørende bestemmelser er revidert. Dette som følge av innsigelse fra Mattilsynet samt farekartlegging av nedbørsfeltene gjennomført i 2022-23.

Bestemmelsen om plankrav er justert etter råd fra Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE). Etter gjeldende regelverk skal skred- og flomfare være avklart på siste plannivå. Avklaring av skred- og flomfare kan ikke overlates til byggesaken. Arealplanen er siste plannivå for tiltak som ikke må reguleres. Det vil si at arealplanen ikke kan unnta tiltak fra reguleringskravet dersom det foreligger en potensiell fare for skred eller flom. Det er derfor

tatt inn en bestemmelse i revidert planutkast som presiserer dette. Konsekvensen er at hvert eneste byggetiltak må reguleres dersom det ikke kan avkreftes reell fare for skred eller flom.

Kommunedirektøren anbefaler at revidert planutkast legges ut til offentlig ettersyn med høringsfrist i midten av november.

Utredning:

1. Planprosess

Dokumenter fra planarbeidet er tilgjengelige på www.sarpsborg.com/arealplan.

Revidering av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen startet med at formannskapet behandlet et oppstartsnotat i november 2017 og vedtok planprogrammet i mars 2018. Formannskapet behandlet to underveismeldinger i 2019 og 2020, før planutkastet var ferdig sommeren 2020. Bystyret vedtok i desember 2020 å legge ut første planutkast til ny arealplan til offentlig ettersyn. I juni 2021 vedtok bystyret å sende noen endringer til første planutkast til offentlig ettersyn, blant annet for å åpne for batterifabrikk på Hasle. I mars 2022 behandlet bystyret en underveismelding om status for innsigelsene. Bystyret vedtok å gå til mekling for 9 uløste innsigelser. Mekling fant sted i juni 2022. Der ble alle innsigelser løst, med unntak av den som Mattilsynet fremmet. I september 2022 behandlet bystyret en ny underveismelding om veien videre. I tråd med kommunedirektørens anbefaling vedtok bystyret da ikke å sende planen med en uløst innsigelse til avgjørelse hos kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunedirektøren begrunnet anbefalingen med at det skulle gjøres en farekartlegging av nedbørsfeltene til drikkevannskildene, og det ville være et ledd i en mulig løsning på innsigelsen. Farekartleggingene er gjennomført, og kommunedirektøren har hatt dialog med Mattilsynet om endringer i planen som skal løse innsigelsen. Drikkevannskilder er nærmere omtalt i saksframleggets kap. 4.2.

Bystyret vedtok kommunedelplan for kystsonen i desember 2022. Det er kun arealplanen som fortsatt er under revidering.

2. Mottatte innspill

Det har kommet om lag 140 innspill i de to høringsperiodene. Innspillene kan leses på www.sarpsborg.com/arealplan. Kommunedirektøren har vurdert innspillene, og anbefaler en del endringer i plandokumentene som følge av dem – se vurderingene i vedlegg 3. Hovedendringene er beskrevet i kap. 3 og 4 under.

Noen innspill kom lenge etter høringsfristene. De av disse som handler om nye boligområder er ikke vurdert, men innspillene er likevel gjengitt i vedlegg 3.

3. Hovedendringer på plankartet

3.1 Framtidige boligområder

Første planutkast la til grunn at en stor del av boligbehovet skal løses gjennom fortetting og transformasjon. Dette videreføres i revidert planutkast. Samtidig skal det være et variert boligtilbud i Sarpsborg, med forskjellige boligtyper, boligstørrelser og arkitektoniske uttrykk. Dette innebærer behov for å åpne for boligutbygging på noen ubebygde områder.

Flere framtidige boligområder som fikk innsigelser, er tatt ut etter mekling jf. meklingsprotokoll i vedlegg 5. Dette forsterker ytterligere behovet for å bygge nye boliger gjennom fortetting og transformasjon.

Følgende områder er tatt ut etter mekling:

- Arvelia/Opstad (BA-10.11 i første høringsutkast)
- Guslundåsen øst (B-3.2 i første høringsutkast)

- Del av Delås søndre/Navestad (delen av B-7.2 i første høringsutkast som ikke er inne i arealplan 2015-2026)

De framtidige boligområdene som ikke fikk innsigelse, er videreført i det reviderte høringsutkastet. Kun 5 av disse var nye i første planutkast. Øvrige ligger allerede inne i gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt i 2015.

Det kom flere innspill om nye boligområder i den første høringen. Disse er vurdert og kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig å ta inn to nye, mindre boligområder. Det er Nationalstua BA.B-9 og Gamle Kongevei 21 BA.O-1.

Område BA.B-9 Nationalstua: Eiendommen er avsatt til formål friområde i første høringsutkast, og består av et klubbhus (Nationalstua) med tilhørende parkeringsplass, en asfaltert bane og en gressplen. Idrettslaget National, som er grunneier, har sendt innspill om endring av formål til bolig. Kommunedirektøren har gjennomført en konsekvensutredning av foreslått formålsendring, se vedlegg 21. Området ligger sentrumsnært, med god mulighet for å kunne gå og sykle, og egner seg godt for bolig. Den asfalterte banen og gressplenen er registrert brukt av barn og unge til lek. Kommunedirektøren mener det er viktig at gressplenen videreføres som grønnstruktur av hensyn til barn og unge. Kommunedirektøren foreslår at den nordlige delen av eiendommen, med asfaltert bane, klubbhus og parkeringsområde, endres til framtidig boligområde. Området er foreslått avsatt til lav til moderat fortetting i fortettingsstrategien. Bebyggelsen rundt har varierte høyder og bygningstypologi (fra enetasjes rekkehus og eneboliger til fireetasjers blokker). Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gi føringer for utviklingen av dette området, og foreslår at det tas inn en maksimal høyde på tre etasjer.

Område BA.O-1 Gamle Kongevei 21: Grunneier har fremmet innspill om endring av arealformålet på delen av eiendommen til Gamle Kongevei 21, som er avsatt til LNF i første planutkast, til næring og/eller tjenesteyting. Resten av eiendommen, hvor treningssenteret ligger, er avsatt til tjenesteyting. Området er i stor grad regulert til vei med tanke på en mulig framtidig fv. 114 i Greåkerdalen. Kommunedirektøren vurderer at veien ikke er realiserbar i overskuelig framtid. Området ligger innenfor avgrensningen for bydelssenter Grålum, men ikke i kjernen av bydelssenteret, hvor hovedvekten av næringsvirksomhet og tjenesteyting skal plasseres. Kommunedirektøren mener det vil kunne svekke bydelssenterutviklingen å åpne generelt for kontor eller tjenesteyting ved Gamle Kongevei 21. Plasskrevende tjenesteyting/idrett derimot vurderes å være hensiktsmessig. Kommunedirektøren vurderer at området også kan være egnet til bolig. Det ligger like ved Grålum-skolene og i gangavstand fra mange arbeidsplasser og servicetilbud. Området ligger lavt i terrenget, men vil kunne ha fin utsikt over Greåkerdalen noen etasjer oppover. For å få til et godt bomiljø forutsettes det at hele eiendommen, inkludert padelhall, bygges om til ett boligområde. Kommunedirektøren anbefaler at arealformålet endres for å åpne for enten plasskrevende tjenesteyting/idrett eller bolig. Regulering til boligformål må omfatte hele eiendommen, inkludert nåværende treningssenter. Dette for å sikre et godt bomiljø.

Noen få områder som var avsatt til formål nåværende bebyggelse og anlegg i første høringsutkast er nå foreslått tatt inn som *framtidige* utbyggingsområder. Dette fordi områdene består av en del dyrket mark, og bør da ikke regnes som nåværende bebyggelse. Dette gjelder:

- B-7 Hundskinn
- B-31 Brusemyr sør
- B-21 Lensmannsbakken

Tabellene under viser boligområdene i revidert planutkast.

Tabell 1 Framtidige boligområder som er regulert

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
BA-10.3	B-1	Opstad vest	80
BA-10.4	B-2	Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest	4
	B-3	Teglverksveien	41
BA-11.2	B-4	Haraholen	28
B-13.3	B-5	Knattås	32
B-08.1	B-6	Maugesten	119
	B-7	Hundskinn	5
BA-17.1	B-8	Helgebyveien (Del av Helgeby)	8
BA-17.4	B-9	Øya seniortun, Norbyneset	7
BA-23.1	B-10	Hasle nordre, 3 felt	18
BA-05.1 BA-05.2	B-11	Bergheim	94
BA-05.3	B-12	Bjørnemyr	13
BA-05.5	B-13	Roligheten	46
BA-05.6	B-14	Brusemyr nord	29
BA-23.3	B-15	Sorgenfri, Ise	15
BA-07.1	B-16	Navestad/Berg søndre	48
BA-04.1	B-17	Bodalstranda	33
BA-03.1	B-18	Guslundåsen	16
BA-23.2	B-19	Brunsbekkollen	56
Totalt			692

Tabell 2 Framtidige boligområder som må reguleres

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
BA-13.4 B-13.1	B-20	Vister / Del av Haraldstad	67
	B-21	Lensmannsbakken	31
B-13.5	B-22	Opstadveien 102A*	10
B-13.2	B-23	Opstadfjellet	144
B-10.1	B-24	Moa - Lillemoveien	5
B-13.6	B-25	Slabrottveien*	7
B-11.2	B-26	Yvenåsen	151
B-17.1	B-28	Furuheimveien*	7
BA-5.7	B-29	Kalabanen	116
B-05.2	B-30	Raveien*	28
	B-31	Brusemyr sør	14

B-05.1	B-32	Kløvningsten, felt B4. ¹	41
B-07.1	B-33	Hanserabben/ Nordbergfjellet	8
B-7.2	B-34	Delås søndre/Navestad	102
BA-04.2	B-35	Nedre Langgate*	113
B-03.1	B-36	Guslund nedre, Åslien	25
B-01.1	B-37	Lysås	50
B-23.1	B-38	Strømnesåsen, Varteig	30
B-19.1	B-39	Ødegården, Jelsnes	24
N-01-BA	BA.B-1	Bjørnstadveien 50, del 2	14
	(BA-O.1)	Gamle Kongevei 21 (også tjenesteyting)*	5
Totalt			983

* Områder med stjerne er nye utbyggingsområder sammenlignet med arealplan 2015-2026.

Totalt utgjør framtidige boligområder ca. 1 670 daa, hvorav ca. 690 er regulert. Kommunedirektøren anslår at det er rom for ca. 4 100 boenheter på disse utbyggingsområdene. Se en mer detaljert oversikt i vedlegg 4 Boligbehov og boligreserve. I tillegg kommer fortettingsprosjekter, som utgjør ca. 1 200 boenheter². Boligbehovet for planperioden er anslått til ca. 4 440 boenheter i hele kommunen. Hvis 40 % av boligbyggingen skjer i sentrum, som er et mål, er det behov for ca. 2 600 boenheter i resten av kommunen, for perioden 2024-2036.

Boligreserven er større enn det beregnede boligbehovet strengt tatt tilsier. Flere usikkerhetsmomenter gjør at det er viktig med noe handlingsrom. Det er usikkert hva befolkningsveksten faktisk kommer til å bli. Målet om 40 % av boligutbyggingen i sentrum er ambisiøst, og de største transformasjonsprosjektene som for eksempel Pappen og Rosenkrantz gate, vil ta tid å realisere. Det samme gjelder for en del utbyggingsområder utenfor sentrum, for eksempel langs strekningen Sandesund-Greåker hvor det er utfordrende grunnforhold.

3.2 Fortetting- og transformasjonsområder

Å transformere og fortette sparer Sarpsborg-samfunnet og verden for inngrep med store negative konsekvenser for naturen og klimaet, matsikkerhet, friluftsliv og folkehelse, mm.

I første høringsutkast fra 2020 var ett hovedgrep å åpne for transformasjon av flere næringsområder til bolig: Tunborg (KPS), Markveien vest (sør for Iseveien senter), flere områder langs Iseveien innenfor bydelssenter Borgen og to områder innenfor bydelssenter Grålum (Bjørnstadveien 50 og sør for Tune senter). Områdene ligger veldig sentralt til i byområdet, i eller like ved bydelssentre, langs hovedsykkelveinett, med et hyppig busstilbud og med kort vei til sentrum. De ble ut fra dette vurdert å være godt egnet som boligområder. Det er samtidig et stort behov for næringsarealer i Sarpsborg, og kommunedirektøren har derfor gjort en ny og bredere vurdering av områdene. De tre områdene langs Iseveien, innenfor avgrensningen for bydelssenter Borgen, vurderes å være mindre attraktive som boligområder. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealformålet på disse tre områdene endres til kombinert næring/tjenesteyting/handel.

Det er lagt inn ett nytt transformasjonsområde, BA.B-13 Sparta amfi, i det reviderte høringsutkastet. Området var avsatt til friområde i både gjeldende kommuneplanens arealdel og første planutkast. Området består av ishall, parkeringsplass, fotballbane og klubbhuset til Sparta Idrettslag. Kommunedirektøren vurderer at arealformålet friområde er feil for den

¹ Planlagt sluttbehandling av reguleringsplanen for Kløvningsten felt B4 i september 2023.

bebygde delen av tomta. Siden det i tillegg er under vurdering om ishallen skal flyttes til en ny sentrumsarena, er det behov for å vurdere på nytt hva området som helhet skal brukes til i framtida. Området ligger sentrumsnært og i tilknytning til eksisterende boligområde på Brevik. Kommunedirektøren foreslår at området endres til arealformål bebyggelse og anlegg. Dette for å kunne åpne for en framtidig boligutbygging samtidig som dagens bruk også kan videreføres. Regulering til boligformål forutsetter at funksjonene som ishallen har i dag, flyttes til sentrum. Ved en eventuell transformasjon av området må det sikres arealer til en fotballbane i tilsvarende størrelse som eksisterende bane. Plasseringen kan avklares i reguleringsarbeidet. Kommunedirektøren foreslår et krav om felles planlegging som også omfatter tre-fire eneboliger og klubbhuset i vest. Dette for å sikre en helhetlig utvikling av området.

Ved oppstart av revideringsarbeidet ble det sendt innspill om endring av golfparken på Hafslundsøy til boligformål. Bystyret vedtok gjennom behandling av første høringsutkast at innspillet ikke tas til følge. Golfbanen videreføres som golfbane med formål idrettsanlegg. De to driftsbygningene som ligger vest for Nordbyveien 210, sør for golfparken, brukes ikke som en del av golfanlegget i dag. Huset i Nordbyveien 210 er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren foreslår at formålet for området med de to driftsbygningene endres fra idrettsanlegg til nåværende bebyggelse og anlegg.

Tabellene under viser fortetting- og transformasjonsprosjekter som enten er regulert eller er under regulering/må reguleres.

Tabell 3 Fortetting- og transformasjonsområder som er regulert

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn
BA-13.3	BA.B-2	Gaupefaret 20
BA-10.6	BA.B-3	Grålumveien 40
BA-10.7	BA.B-4	Villa Tindlund
BA-10.5	BA.B-5	Hans Børstads vei 10-12, Greåker
BA-10.10	BA.B-6	Sarpsborg mekaniske verksted - Greåkerveien 121 - 123
BA-10.8	BA.B-7	Greåkerveien 33-35

Tabell 4 Fortettings- og transformasjonsområder som må reguleres

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn
	BA.B-8	Tunborg
	BA.B-9	Nationalstua, Kurland*
	BA.B-10	Ugleveien - Gaupefaret
	BA.B-11	Bjergås
	BA.B-12	Yvenveien
	BA.B-13	Sparta amfi*
BA-6.1	BA.B-14	Østfoldmeieriet
	BA.B-15	Markveien vest

* Områder med stjerne er nye utbyggingsområder sammenlignet med arealplan 2015-2026.

Første planutkast åpner for at eksisterende bygningsmasse på Kolstad kan utnyttes til 25 boenheter. Etter innsigelse fra Statsforvalteren har forslagstiller kommet med et revidert innspill om utnyttelse av eiendommen til tjenesteyting, med et ønske om å kunne utvide bygningsmassen med ca. 6 400 m². Kommunedirektøren har utarbeidet en konsekvensutredning og fraråder en utvidelse av bygningsmassen (se vedlegg 3). Dette begrunnes med at området ligger for usentralt, og at en utvidet bygningsmasse vil bidra til

uønsket biltrafikk. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge, og at område endres tilbake til LNF.

3.3 Fortettingsstrategi

Et viktig grep i første høringsutkast var en fortettingsstrategi som peker ut områder for vesentlig fortetting og områder for lav til moderat fortetting. I områder for vesentlig fortetting (røde områder, jf. vedlegg 25 temakart fortettingsstrategi) skal prosjekter ha høy arealutnyttelse, og den nye bebyggelsen kan bryte i bebyggelsesstruktur og høyder med bebyggelsen rundt. Retningsgivende maksimale høyder er 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. I områder for lav til moderat fortetting (lilla områder) skal den nye bebyggelsen ta hensyn til bebyggelsesstruktur og høyder rundt. Retningsgivende maksimale høyder er 1-3 etasjer. Disse er overordnede prinsipper som skal gi forutsigbarhet, samtidig som det ved regulering kan gjøres mer detaljerte vurderinger og tilpasning av prosjektet til stedet.

I første planutkast var kun områder avsatt til nåværende bebyggelse vist med farge. Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gi en farge også for framtidige boligområder. Dette for å vise en hovedintensjon om enten høy eller moderat arealutnyttelse.

I første planutkast er relativt store områder avsatt til vesentlig fortetting. Noen av disse områdene har mange registrerte kulturminner eller består av viktige kulturmiljøer. Kommunedirektøren har gjennomgått alle røde områder opp mot kulturminner og kulturmiljøer, og foreslår å endre noen til lav-moderat. I tillegg mener kommunedirektøren at omfanget røde områder i første høringsutkast totalt sett var ganske stort. Kommunedirektøren mener at potensialet for fortetting og transformasjon i sentrum, bydelssentrene og områdene langs hovedaksene mellom bydelssentrene og sentrum er såpass stort at det ikke er nødvendig å åpne for vesentlig fortetting i alle røde områder i første planutkast. Kommunedirektøren foreslår derfor å innskrenke de røde områdene. Områdene som er minst sentrale foreslås endret til lilla. Se revidert temakart fortettingsstrategi i vedlegg 25.

Et lite område ved Nedre Langgate 55 ble sendt på høring i juni 2021 med forslag om å endre formål fra LNF til boligbebyggelse. Viken fylkeskommune og Statsforvalteren fraråder utbygging av hensyn bl.a. til buffersone mot dyrket mark. Kommunedirektøren anbefaler å følge rådene og endre tilbake til LNF-formål.

3.4 Næringsområder

Tidligere forslag om formål framtidig næringsområde i Kalnesskogen endres nå til LNF etter gjennomført mekling. Dette som en følge av innsigelser fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.

Kommunedirektøren mener det er behov for nye arealer til plasskrevende, produksjonsvirksomheter. Nye, attraktive næringsarealer er utpekt som ett av to hovedtemaer for revidering av arealplanen i planprogrammet vedtatt i mars 2018. Næringsreserven og behov for nye næringsarealer ble vurdert i november 2018, se vedlegg 6. Mange av næringsarealene som ikke er utbygd er arealer som enkelte virksomheter ønsker å ha rundt seg for å sikre utvidelsesmuligheter. I tillegg er det mange relativt små områder, som ikke nødvendigvis egner seg for virksomheter med stort plassbehov.

Det har nå gått fem år siden notatet ble utarbeidet, og næringsreserven er enda mindre enn den var. Kommunedirektøren anbefaler derfor for å åpne for en utvidelse av næringsområdet på Kampenes mot nord (feltnr. N-14 i revidert utkast). Området var vurdert i første planutkast som mulig utbyggingsområde etter planperioden. Siden Kalnesskogen er tatt ut mener kommunedirektøren at området må tas inn i planen allerede nå. Området er på ca. 260 daa, ligger like ved rv. 22 og er i tilknytning til eksisterende næringsområde. Området består i dag i hovedsak av skog med varierende bonitet, ca. 3 daa dyrket mark og ca. 3 daa dyrkbar jord. Det er noen gårder/bolighus i nærheten. Området er stedvis kupert, og deler vil kunne være

eksponert. Ved regulering må omgivelsene skjermes mot støy. Det tillates kun regulering til industri med tilhørende kontor og lager. Området skal ikke brukes til rene kontorbygg da disse bør lokaliseres til sentrum, og heller ikke til rene lagervirksomheter. Området er forbeholdt virksomheter som krever stor plass.

Innsigelsen fra Statsforvalteren til næringsområdet i Kalnesskogen var begrunnet i områdets verdi for friluftsliv og folkehelse, geologisk naturmangfold, mulig matproduksjon og vilt, samt at behov for næringsarealer må ses i et regionalt perspektiv. Området på Kampenes innebærer vesentlig færre konflikter enn Kalnesskogen. Det er Sarpsborg kommunes holdning at Tofteberg alene ikke kan løse alle behov for arealer til plasskrevende virksomheter. Flere av Sarpsborgs virksomheter vil ikke passe inn i profilen til det nye regionale næringsområdet. Det er derfor behov for nye næringsarealer også i Sarpsborg.

I notatet fra 2018 (vedlegg 6) vurderte kommunedirektøren alternative plasseringer for et framtidig næringsområde. Dette etter konkret forespørsel vedtatt av bystyret 12.04.2018. I notatet ble lokaliteter innen 3 km fra kryssene på E6 og som består i hovedsak av skog, vurdert opp mot noen få temaer. Totalt ble 12 lokaliteter vurdert. Kommunedirektøren konkluderte med at Kalnesskogen samlet sett var mest egnet. Hvis Kalnesskogen ikke kunne realiseres, var kommunedirektørens syn at tre områder eventuelt kunne vurderes nærmere: Stikkaåsen, Stikkafjellet/Eidet og Ingedal/Solheim. Disse tre områdene innebærer flere arealkonflikter og ligger langt fra tettstedsområdet. Kommunedirektøren mener det er en bedre løsning å utvide næringsområdet nord for Kampenes. Området ble ikke vurdert i notatet fra 2018 da det ligger mer enn 3 km fra avkjøring til E6.

Batterifabrikk/stort datasenter på Hasle videreføres (feltnr. N-15 i revidert utkast). Innsigelsen fra Statsforvalteren til batterifabrikk ble trukket etter mekling. Området er under områderegulering. Avgrensningen av området og adkomstveier er ikke avklart i kommuneplanen. Båndleggingssonen endres for å synliggjøre en intensjon om framtidig arealbruk og størrelse. Nærmere vurderinger gjøres i områdereguleringsprosessen. Mer om Hasle i kap. 4.2 Drikkevannskilder.

Området avsatt til helserelatert næring/tjenesteyting på Kalnes (feltnr. BA.N-2 i revidert utkast, 0-8 i første planutkast) er videreført. Innsigelsen knyttet til bestemmelsen er løst gjennom mekling, og løsningen er innarbeidet i plandokumentene. Det har kommet et innspill fra GG Gruppen og Sjølyst eiendom om å endre avgrensningen av området. Innspillet gikk på å ta ut området i sørvest som er svært bratt og eksponert, mot at området utvides mot nord. Endringen vil berøre mer dyrkbar jord, og området vil komme nærmere drikkevannskilden Isnesfjorden og jordbruksarealene i nord. Avgrensningen for området BA.N-2 ble satt etter mekling for arealplanen 2015-2026. Kommunedirektøren anbefaler ikke å endre avgrensningen, men videreføre i tråd med meklingsprotokollen og slik det ligger i gjeldende arealplan.

Flere næringsområder er avsatt til formål bebyggelse og anlegg i gjeldende arealplan. Dette ble også videreført i første planutkast. Enkelte steder mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig å sikre at næringsarealene ikke kan transformeres til boliger fordi det er behov for disse som næringsarealer. Dette gjelder for Greåker industri, havne- og næringsområdet ved Alvimkaia, samt en del av eiendommen til Borg bryggerier mot vest. På disse tre stedene endres arealformålet fra bebyggelse og anlegg til næringsbebyggelse. Tre områder langs Iseveien som var avsatt til næring i gjeldende arealplan ble endret til formål bebyggelse og anlegg i første planutkast. Disse områdene ligger i bydelssenter Borgen. Det er et stort behov for næringsarealer i kommunen og kommunedirektøren mener det er riktig å prioritere næring framfor transformasjon til bolig på disse områdene. Siden de ligger i et bydelssenter foreslår kommunedirektøren å endre formål i revidert planutkast fra bebyggelse og anlegg til en kombinasjon av næring, tjenesteyting og handel.

Tabellene under viser framtidige næringsarealer som er regulert eller som må reguleres.

Tabell 5 Framtidige næringsområder som er regulert

Feltnr 2020	Feltnr 2023	Område	Antall daa
N-01	N-1	Bjørnstad næringspark	74
N-11	N-2	Bjørnstadmyra industriområde	31
N-02 BA	N-3	Greåker industri	55
	N-4	Hundskinn	21
N-02	N-5	Hafslund industriområde (ved Glomma Papp)	36
N-03	N-6	Engsmyr	13
N-04	N-7	Kampen-Bredmyra	112
N-05	N-8	Holteskogen	160
N-06	N-9	Kampen-Bredmyra nord	71
N-07 N-08	N-10	Kløvningsten næringspark	42
N-02 BA	BA.N-1	Bjørnstadveien 50, del 1	16
Totalt			631

Tabell 6 Framtidige næringsområder som må reguleres

Feltnr 2020	Feltnr 2023	Område	Antall daa
N-13	N-11	Hafslund industriområde	13
N-13	N-12	Svingen	46
N-14	N-13	Kløvningsten 2	32
	N-14	Kampen-Holtenga*	260
BA.N-06	N-15	Hasle, stort datasenter og/eller batterifabrikk (grovt avgrensning, båndlegging for regulering)*	Ca. 1230
BA.N-05	BA.N-2	Kalnes helsepark	185
BA.N-04	BA.N-3	Eidet	17
N-03-BA	BA.N-4	Tune senter-Bjørnstad	20
Totalt			1803

* Områder med stjerne er nye utbyggingsområder sammenlignet med arealplan 2015-2026.

Totalt sett utgjør framtidige næringsområder ca. 2 430 daa, hvor ca. 630 er regulert, og ca. 1 230 daa er forbeholdt datasenter/batterifabrikk på Hasle. Utenom Hasle utgjør framtidige næringsområde ca. 1 200 daa.

3.5 Handel

Plangrepene om handel i første høringsutkast videreføres. Hovedregelen er at handel utenfor sentrum kun tillates i veldig begrenset omfang. Det finnes to unntak: i bydelssentrene Grålum, Greåker og Borgen og avlastningsområdet på Tunejordet og Alvim øst.

I bydelssentrene åpner kommuneplanen for handel med småvarer uten at det er satt en begrensning. Ved regulering må det imidlertid sikres at utviklingen ikke går på bekostning av sentrum.

I avlastningsområdet på Tunejordet og Alvim øst tillates handel med store varer, uten begrensning av omfang. Bilverksteder, utleie av store maskiner o.l. er også tillatt. Områdets avgrensning er redusert etter innsigelse fra Viken fylkeskommune. Området nord for

Vingulmorkveien som var del av handelsområdet i første planutkast, er gjort om i hovedsak til næringsbebyggelse, med unntak av et lite område øst for Tune kirke som er endret til bebyggelse og anlegg fordi det er inneklemt mellom kirkegården og boliger.

3.6 Tjenesteyting

Området avsatt til framtidig barnehage ved Skjeggeby på Hafslundsøy (feltnr. O-1 i første planutkast) består av dyrket mark, og foreslås endret til LNF. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for en ny barnehage på Hafslundsøy i overskuelig fremtid.

Det var også to områder avsatt til framtidig barnehage i første planutkast. Det ene er på Alvim og det andre på Borgen, vest for Kalabanen. Disse områdene videreføres.

Kommunedirektøren vurderer også at det kan bli behov for en ny barnehage i Grålum-området på lengre sikt. Behovet kan løses på kommunal eiendom avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor bydelssenter Grålum (sør for Tune senter). Dette forutsetter at behovet avklares innen igangsetting av et reguleringsarbeid.

Området avsatt til framtidig tjenesteyting på Sandjordet, nord for Greåker videregående skole, videreføres.

Ved Varteig barnehage og Jelsnes skole er det i gjeldende kommuneplanens arealdel og høringsutkast fra 2020 avsatt arealer til mulige utvidelser. Begge steder er arealene avsatt til nåværende tjenesteyting. Disse arealene består av dyrket mark. Det foreligger ingen planer om utvidelse av Varteig barnehage eller Jelsnes skole. Kommunedirektøren foreslår at arealene tilbakeføres til LNF i revidert høringsutkast.

Tabell 7 Framtidige utbyggingsområder for offentlig eller privat tjenesteyting

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
O-4	O-1	Framtidig barnehage, Alvim	19
O-3	O-2	Framtidig barnehage, Kala	10
O-6	O-3	Sandjordet, ved Greåker videregående skole	45
O_5	O-4	Langhus i Landeparken	1
	BA.O-1	Gamle Kongevei 21 (plasskrevende tjenesteyting/idrett eller bolig)	5

3.7 Idrett

Hovedgrepene i opprinnelig høringsutkast videreføres. Følgende områder er avsatt til framtidig idrettsformål:

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
I-1	I-1	Travbane, Rønneld	360
I-2	I-2	Hevingen golfbane, utvidelse	62
I-3	I-3	Robane, Tunevannet	174
I-4	I-4	Skytebane, Bjørnland	81
I-5	I-5	Skiløypenett, Trøsken	361
I-6	I-6	Idrettsanlegg, Sandbakken (regulert)	12

Området avsatt til skytebaner på Bjørnland er utvidet noe etter innspill fra Sarpsborg og Omegn Jeger- og Fiskerforening. Hensikten med endringen er å bedre tilpasse

arronderingen til behovet, blant annet at hagl vil falle innenfor området. Det er utarbeidet en konsekvensutredning – se vedlegg 20.

3.8 Råstoffutvinning

Utvidelsen av området for råstoffutvinning i Haslia, Eidet, var tatt ut i første planutkast. Dette videreføres.

Det har kommet innspill om å endre området avsatt til framtidig råstoffutvinning ved Vister til LNF (feltnr. M-2 i første planutkast). Dette er ikke Vistergropa hvor råstoffutvinning pågår, men et område som ligger lenger vest i Vister-/Kalnesskogen. Kommunedirektøren vurderer at det er riktig da Kalnesskogen nå beholdes som et stort skogsområde for å ivareta verdiene i området. Området er derfor tilbakeført til LNF.

Sarpsborg pukkverk ved Hauge hadde en båndleggingssone for regulering i første planutkast. Kommunedirektøren mener det blir riktig å endre arealformålet for å vise arealendringen på plankartet. Områdene som omfattes av utvidelsen av pukkverket endres til framtidig råstoffutvinning. Reguleringsplanen for området var på høring i mars 2023. Avgrensningen er justert i tråd med reguleringsplanforslaget.

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
	M-1	Vistergropa	278
	M-2	Haugegropa (Sarpsborg pukkverk)	242

3.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Følgende framtidige utbyggingsområder er avsatt til formål andre typer bebyggelse og anlegg (underformål avløpsanlegg og renovasjonsanlegg):

Feltnr. 2020	Feltnr. 2023	Områdenavn	Antall daa
	AB-1	Alvim renseanlegg	12
	AB-2	Gatedalen avfallsanlegg	20

3.10 Samferdsel

I første planutkast åpnes det for forsøksordninger med innfartsparkering ved Sandbakken og Hafslund (jordet øst for Nordbyveien). Det vises i tillegg til muligheten for innfartsparkering ved Ise stasjon. Bystyret vedtok 15.06.2023 i sak om innfartsparkeringer ikke å gå videre med jordet på Hafslund som et område for framtidig innfartsparkering. I revidert planutkast er den ikke omtalt. Arealene omfattes av vedtatt kommunedelplan for InterCity-Ny Sarpsbru og er tatt ut av planområdet. Bystyret vedtok å vurdere nærmere mulighet for innfartsparkering vis-à-vis Kiwi på Borgen, hvor det er en skatepark i dag. Gjeldende arealformål for området er friområde i både gjeldende arealplan og første planutkast. Innfartsparkering der vil være avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

3.11 Områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv

På Eidet åpner revidert planutkast for et toalett- og servicebygg, en badstue, en bade-/fiskebrygge og en gapahuk innenfor det statlig sikrede friluftsområdet.

På tidligere Agnalt pukkverk er det fremmet innspill om å endre planen for å tillate bruk av området til lagring (utleievirksomhet) og mellomlagring/håndtering av rene masser. Grunneier ønsker å bruke det planerte området som en del av landbruksdriften og samtidig kunne ha en tilleggsaktivitet som ligger utenfor landbruksbegrepet. Kommunedirektøren har utarbeidet en konsekvensutredning og anbefaler å tillate lagring i et begrenset omfang. Kommunedirektøren foreslår å videreføre formålet LNF for spredt bebyggelse, med et bestemmelsesområde som tillater lagring ute på opptil 2 daa. Området må skjermes fysisk og visuelt fra Agnaltveien.

I første planutkast ble ca. 150 daa dyrket mark endret fra framtidig bebyggelse til LNF. Kommunedirektøren oppdaget seinere at det også ligger en del dyrket mark og dyrkbar jord innenfor områder avsatt til *nåværende* bebyggelse. Disse områdene ble ikke gjennomgått da første planutkast ble utarbeidet. Dette er gjort nå. Det er gjennomgått områder som omfatter til sammen ca. 190 daa dyrket mark, se vedlegg 7. Kommunedirektøren anbefaler at ca. 70 daa dyrket mark endres til LNF eller grønnstruktur, ca. 66 daa til framtidig bebyggelse og ca. 54 daa videreføres som nåværende bebyggelse. Det største området som endres til LNF er på ca. 17 daa. Det var avsatt til tjenesteyting ved Jelsnes skole i første planutkast. Se liste på side 20-21 i vedlegg 7.

I gjeldende plan er bebyggelsesformålet ved Hasle trafo 30 (fritidsbolig) større i omfang i arealplanen enn i reguleringsplanen. Kommunedirektøren foreslår å endre arealformålet fra bebyggelse og anlegg til LNF, i samsvar med reguleringsplanen.

3.12 Vassdrag

Etter innspill fra grunneier er det lagt inn en fiskebrygge nordvest på Hafslundsøy, visavis Baterød. Området ligger i tilknytning til naturstien, like sør for et statlig sikret friluftsområde. Området går delvis inn på kommunal eiendom mot øst. Kommunedirektøren vurderer at det kan være hensiktsmessig å statlig sikre dette området for å få et større sammenhengende statlig sikret friluftsområde. En fiskebrygge vil kunne være et ytterligere løft for friluftslivet i dette området.

Isesjø, Minge vannet-Isnesfjorden og Tvetervannet er avsatt til formål drikkevann i første planutkast. Tilsvarende formål tas også inn for Glomma oppstrøms Baterød i revidert planutkast. Dette som ledd i å beskytte drikkevannskilder. Mer om drikkevannskilder i kap. 4.2 under.

Glomma har en viktig funksjon som farled fra Oslofjorden og opp til Melløs. Dette synliggjøres på plankartet i revidert planutkast.

Regulerte småbåtanlegg ved Furuholmen og Greåker industri var ikke vist på plankartet i første utkast. De er tegnet inn med formål andre typer bebyggelse og anlegg da det vurderes å være riktig formål.

Det er knyttet mange interesser til vassdragene. Mange bekker i Sarpsborg har dårlig miljøtilstand i dag. I gjeldende plan er det et byggeforbud innen 100 m fra vannkanten i LNF-områder, der hensikten er å bidra positivt til naturmiljø, landskap og allmenhetens tilgang til vannet. Byggeforbudet tas videre i revidert planutkast. Flere tiltak er unntatt fra byggeforbudet, bl.a. nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet – se bestemmelser § 4.7. I revidert planutkast er det også tatt inn et krav om tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse. Det er krav om avbøtende tiltak dersom et tiltak fører til økt avrenning mot vassdraget og ligger mindre enn 50 m fra vannkanten. Det samme tas inn for bekker som er for små til å vises med vannformål på plankartet. Hensikten med dette kravet er å hindre forringing av miljøtilstanden i bekker, elver og innsjøer.

3.13 Reguleringsplaner som skal gå foran arealplanen ved motstrid

Når arealplanen vedtas er hovedregelen at den skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner ved motstrid. Det er nærmere 500 vedtatte reguleringsplaner i Sarpsborg kommune. I arealplanen er det anledning til å fastsette at noen reguleringsplaner fortsatt skal gjelde uendret selv om de er eldre enn arealplanen. Dette vil si at ved motstrid mellom reguleringsplanen og arealplanen vil reguleringsplanen være gjeldende. Dette gjøres ved å legge en hensynssone H910 på områdene som omfattes av disse reguleringsplanene. En forutsetning for å bruke denne hensynssonen er at kommunen har vurdert om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser, jf. pbl § 11-8 bokstav f.

I første planutkast er det en liste med 200 reguleringsplaner som går foran kommuneplanen ved motstrid. Det ble ikke gjort en slik vurdering i første utkastet. Kommunedirektøren har gjennomgått disse planene nå og foreslår følgende:

- Reguleringsplaner vedtatt fram til og med 2014 skal ikke gå foran kommuneplanen. Regelverket og føringene som ble lagt til grunn ved utarbeidelse av disse reguleringsplanene er sannsynligvis i stor grad utdatert. Reguleringsplanene gjelder så lenge de ikke er opphevet.
- Reguleringsplaner vedtatt mellom 2015 og 2019 og der planområdet er utbygd, skal ikke gå foran kommuneplanen ved nye tiltak. Da bør nyere regelverk og føringar legges til grunn.
- Reguleringsplaner vedtatt mellom 2015 og 2019 og der planområdet ikke er utbygd, er gjennomgått opp mot følgende temaer:
 - Rett virksomhet på rett sted (arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter)
 - Rett virksomhet på rett sted (handel)
 - Nærhet til drikkevannskilde
 - Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesseReguleringsplaner som er i strid med disse interessene foreslås ikke å gå foran kommuneplanen.
- Reguleringsplaner vedtatt i 2020 eller seinere skal gå foran kommuneplanen ved motstrid. Disse vurderes generelt sett å være i tråd med dagens føringer.

Med bakgrunn i gjennomgangen foreslår kommunedirektøren at 166 av de 200 reguleringsplanene i første planutkast, ikke skal gå foran kommuneplanen ved motstrid. 29 av disse er vedtatt mellom 2015 og 2019. Se vedlegg 8.

Når reguleringsplanen ikke skal gå foran arealplanen ved motstrid, er det viktig å sikre at arealformål fra reguleringskartet videreføres på arealplankartet. Det er gjort endringer på kartet i revidert utkast til arealplan for å videreføre arealformål fra reguleringsplanen til arealplanen. Eksempelvis:

- Bådstangen: Området er regulert til campingplass og fritidsbebyggelse, men avsatt til LNF i kommuneplanen. Endres til fritids- og turistformål i revidert planutkast.
- Skjeberg kirke: Gravlunden er regulert som gravlund, men avsatt til LNF i kommuneplanen. Endres til grav- og urnelund i revidert planutkast.
- Kurland: Barnehagen langs Kurlandveien, nord for fotballbanen (Kurlandveien 10 og Nøkkenveien 7) er regulert til offentlig formål, men avsatt til næring i kommuneplanen. Endres til offentlig eller privat tjenesteyting i revidert planutkast.
- Rudskogen: Området er regulert til idrettsanlegg, men avsatt til LNF i kommuneplanen. Endres til idrettsanlegg i revidert planutkast.

4. Hovedendringer i hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

4.1 Plankrav og unntak

I opprinnelig planutkast er det gjort unntak fra reguleringskrav for en rekke tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. For eksempel er prosjekter med opptil 3 nye boenheter eller 600 m² nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg i områder avsatt til nåværende bebyggelse, unntatt fra kravet om regulering.

NVE henviste i sin høringsuttalelse til krav i byggteknisk forskrift om at sikkerhet mot skred må være tilstrekkelig avklart iht. sikkerhetskravene. Rundskriv 5/18 "Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling" presiserer at reell fare må være avklart i siste plannivå. Dersom kommuneplanen åpner for tiltak uten reguleringskrav, er kommuneplanen siste plannivå. Da må sikkerheten mot skred være avklart på lik linje som i en reguleringsplan. Er det potensiell fare for skred, må man følge utredningsprosedyren i NVEs veileder 1/19 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Gjennom prosedyren får man avdekket om faren er reell eller ikke.

Det er potensiell fare for skred i alle områder med mulighet for sammenhengende marin leire (se de blå områdene på temakart Grunnforhold). Dette gjelder svært store områder i Sarpsborg. Det er mulig å gjøre en kartlegging som ser på terreng/helning og type løsmasser for å "friskmelde" noen områder. Kartet vil da fortsatt være et overordnet aktsomhetskart, men noe mer detaljert enn i dag. NVE har opplyst at de er i gang med å lage landsdekkende aktsomhetskart for skred, med det er usikkert når kartene vil være tilgjengelige. Fredrikstad kommune har nylig vedtatt sin arealplan og gjennomført en slik kartlegging for egen regning.

For flom er det gjort en flomsonekartlegging i Sarpsborg i regi av NVE i 2006. Den viser flomutsatte områder ved 200-årsflom langs Glomma mellom Rolvsøysund og Melløs, samt mellom Sarpsfossen og Hasle. I tillegg er områder med potensiell fare for flom langs elver og bekker vist i et landsdekkende kart fra NVE. Det er ganske store områder i Sarpsborg som regnes som aktsomhetsområder for flom. Det er mulig å kartlegge flomsoner hvor faren for flom er reell og på denne måten «friskmelde» en del områder, men dette er veldig omfattende.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er praktisk mulig å utrede reell fare for skred og flom i alle områder med potensiell fare som del av arealplanarbeidet. Det er ofte behov for grunnundersøkelser eller hydrauliske modeller, og arbeidet er svært dyrt og krevende.

Den seinere tiden har NVE fremmet innsigelse til flere arealplaner i andre kommuner på dette punktet. NVE har så langt ikke fremmet innsigelse til Sarpsborg kommunes arealplan, men foreløpig kun gitt klare råd om ikke å tillate unntak fra plankrav i faresoner og aktsomhetsområder for skred og flom. I praksis vil det kunne medføre at enkelthuseiere må detaljregulere sine tiltak hvis de ønsker å bygge tilbygg/påbygg, garasje, veranda, lekestue m.m.

Kommunedirektøren anbefaler å ta rådene delvis til følge ved å ta inn i revidert planutkast at unntakene fra plankravet ikke gjelder dersom det foreligger en potensiell fare for skred eller flom. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hensiktsmessig å knytte bestemmelsen til konkrete områder, men heller til at det foreligger en uavklart, potensiell fare for skred eller flom. Hvis det kan dokumenteres at faren ikke er til stede i tråd med prosedyrene i NVEs veiledere, vil unntakene fra plankravet slå inn. Tiltak vil da kunne tillates.

Dagens praksis ved behandling av byggesaker er at det kreves dokumentasjon av sikkerhet mot skred. Tilsvarende er det bestemmelser om flom i gjeldende arealplan, og konkrete forbud mot ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse i flomutsatte områder langs Glomma. De landsdekkende aktsomhetskartene for flom langs øvrige elver og bekker kom etter vedtak av gjeldende arealplan. Hvis ikke sikkerhet mot flom eller skred er avklart gjennom en reguleringsplan, eller hvis reguleringsplanen er gammel og dokumentasjonen ikke imøtekommer dagens krav, kreves det dokumentasjon i byggesaken. Avdekkes det en reell fare for skred eller flom, følger man prosedyren videre med avklaring av sikringstiltak før byggetillatelse kan gis.

Med den nye bestemmelsen i revidert planutkast vil dagens praksis i stor grad videreføres. Innenfor områder med potensiell fare for skred eller flom vil unntakene fra plankrav i planen gjelde dersom det dokumenteres i byggesaken at faren ikke er reell. Forskjellen vil være at det kreves reguleringsplan hvis det avdekkes at faren for skred eller flom er reell, og at det er behov for sikringstiltak.

4.2 Drikkevannskilder

I Sarpsborg er Glomma oppstrøms Baterød, Isesjø og Vestvannet/Isnesfjorden drikkevannskilder for innbyggere i Sarpsborg, Fredrikstad og Hvaler kommuner. I tillegg har Tvetervannet status som reservevannkilde for innbyggere i Fredrikstad.

Drikkevannskildene har ulike karakterer. Vannet i Glomma er kontinuerlig hygienisk forurensnet på grunn av aktiviteter og utslipp oppstrøms i nedbørsfeltet. Samtidig er det stor vannføring i elva, og mulighet til å stenge vanninntaket og la forurensnet vann renne forbi i tilfeller av akutt forurensning. Isnesfjorden er i stor grad Glomma-vann, med de samme karakteristikkene som Glomma. Isesjø er en helt annen drikkevannskilde, med lang oppholdstid i særlig basseng hvor råvannet hentes for drikkevannsproduksjon. Vannet i Isesjø har blitt stadig mer næringsrikt de siste årene, noe som belaster vannbehandlingsanlegget og gjør at produksjonen av rent drikkevann fra råvannet er lavere enn anlegget var dimensjonert for. Det er også påvist hygienisk forurensning.

Mattilsynet kom med en innsigelse til første planutkast på grunn av manglende beskyttelse av drikkevannskilder. Innsigelsen var rettet til både avgrensning av sikringssoner på plankartet og utforming av bestemmelser. Mattilsynet viste blant annet til kommunens plikt til å vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder i samarbeid med vannverkseier, i tråd med drikkevannsforskriften § 26. Denne plikten gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven. Vannverkseieren har et ansvar for å planlegge nødvendige tiltak for å beskytte vanntilsigsområdet og råvannskilden. Tiltakene skal være basert på en farekartlegging. Vannverkseieren av Baterød og Isesjø vannverk er Sarpsborg kommune, mens FREVAR er vannverkseier for vannverket på Høyfjell i Fredrikstad, som henter råvannet sitt fra Isnesfjorden.

Det er gjennomført en farekartlegging av nedbørsfeltet til Glomma oppstrøms Baterød, Isesjø og Vestvannet/Isnesfjorden. Oppdraget ble gjennomført av Norconsult på oppdrag fra Sarpsborg kommune og FREVAR. Rapportene er tilgjengelige på www.sarpsborg.com. I rapportene er potensielle forurensningskilder vurdert, og en rekke tiltak er anbefalt.

Anbefalte sikringssoner i farekartleggingene tas inn i revidert planutkast. Bestemmelsen tilhørende disse sikringssonene er revidert – se bestemmelse 3.1. Det er tatt inn et generelt forbud mot tiltak som vil forurense drikkevannskilden. For tiltak som kan innebære en fare for forurensning, er det tatt inn et krav om dokumentasjon om at sikkerhet mot forurensning er ivarettatt. Kommunedirektøren har vært i dialog med Mattilsynet og FREVAR. Mattilsynet har bedt om at det, i tillegg til en generell bestemmelse, også tas inn restriksjoner mot konkrete aktiviteter eller tiltak - se brev av 09.06.2023 i vedlegg 39. Følgende er tatt inn i bestemmelsen:

- Hunder skal holdes i bånd innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker, samt Buerelva og Børtevannet. Dette gjelder ikke for hunder på jakt. Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
- Beitedyr og hester skal holdes bak gjerde minst 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker, samt Buerelva, Børtevannet og Isnesfjorden. Vannverkseier kan tillate avvik ved skriftlig avtale med husdyreier.
- Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker, samt Buerelva, Børtevannet og Isnesfjorden.
- Spredt avløp: Nye utslipp tillates ikke innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker, Buerelva og Børtevannet. Ved utbedring av eksisterende utslipp er det krav om separat avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett (evt. svartvann til tett tank for boliger).

Det er anslagsvis 8-9 husdyrbruk som berøres av beiterestriksjonene rundt Isesjø, Buerelva og Børtevannet, og 2 rundt Isnesfjorden. Forbudet mot nye utslipp er en presisering om at det ikke er tillatt med nye boliger eller fritidsboliger i området. Eksisterende boliger og fritidsboliger kan forbedre sine renseløsninger.

Mattilsynet har også bedt om at det tas inn krav om at vannverkseier må uttale seg positivt før tillatelse kan gis i saker som kan representere en fare for forurensning. Dette anbefaler kommunedirektøren å ta til følge. Det er også presisert i en retningslinje i revidert planutkast

at tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

Det er foreløpig uavklart om dette forslaget medfører at Mattilsynet trekker innsigelsen. Det vil bli orientert om status for dette i forkant av møtet i formannskapet 31.08.2023.

I farekartleggingen av nedbørsfeltet til Glomma er området ved Hasle betegnet som uegnet for lokalisering av en batterifabrikk. Dette på grunn av fare for avrenning av svært giftige stoffer ved en eventuell brann. Nærheten til råvannsinntaket gjør at det ikke vil være mulig å stenge vanninntaket før en eventuell forurensning inntreffer. Mattilsynet har i brev datert 09.06.2023 bedt kommunen vurdere på nytt om det skal åpnes for regulering av batterifabrikk på Hasle, med bakgrunn i farekartleggingen. Kommunedirektøren mener sikkerhet mot forurensning og nødvendige sikringstiltak må vurderes grundig i områdereguleringsplanen på Hasle.

4.3 Temakart friluftsliv og tilhørende retningslinje

Det har kommet mange reaksjoner på hensynssoner for friluftsliv i første planutkast. Hensynssonene dekker store områder, inkludert en del dyrket mark. Mange ber om at temakartet fjernes.

Hensynssonene viser kartlagte friluftsområder fra kartleggingen gjennomført i 2017-2018. Alle kartlagte soner ble tatt inn i første planutkast, med en retningslinje som forbyr tiltak som kan svekke eksisterende eller framtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv. En retningslinje gir ikke hjemmel for avslag av søknad om tiltak. Kommunedirektøren mener hensynssonene er et godt verktøy for å synliggjøre de potensielle interessene i disse områdene. Derfor anbefaler kommunedirektøren at de videreføres, men med en ordlyd som tydeliggjør at retningslinjen er veiledende. Kommunedirektøren ønsker, etter at planen er vedtatt, å gjennomføre en mer detaljert kartlegging av friluftslivsområdene som viser områdene som faktisk er brukt til friluftsliv.

4.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

I første høringsutkast var det et krav om mellom 50 og 150 m² uteoppholdsarealer i boligprosjekter, avhengig av størrelsen på boenheten. Det har kommet tilbakemeldinger fra flere reguleringsprosjekter (Bjørnstadveien 50 og Tunborg) som viser at kravet blir veldig høyt for prosjekter med mange boenheter. Kommunedirektøren ser at et slikt krav vil komme i strid med intensjonen om vesentlig fortetting og kompakt bydelssenterutvikling. Kravet er derfor justert. Det er differensiert etter type bolig (frittliggende småhus, konsentrert småhus eller blokk) og etter størrelse på prosjektet. Se bestemmelse § 5.1.1.1.

Det har også kommet flere innspill om å kunne telle overdekkede balkonger eller terrasser som uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren ser at disse gir en kvalitet til prosjektene ved å bidra til at balkonger og terrasser kan brukes det meste av året, noe som kan bidra til trivsel. Utfordringen er at teknisk forskrift etter kommunedirektørens forståelse ikke åpner for at disse kan telles som uteoppholdsarealer. Bestemmelsen i sentrumsplan ble justert for å tillate avvik fra kravet om uteoppholdsarealer dersom prosjekter har spesielle kvaliteter, som for eksempel overdekkede balkonger. Kommunedirektøren anbefaler at tilsvarende gjøres i bestemmelsen i arealplanen.

4.5 Bestemmelser om næring

Prinsippet om rett virksomhet på rett sted har vært førende i arbeidet. I første utkast er det tatt flere grep for å sikre at arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres sentralt, helst i sentrum eller bydelssentre, mens plasskrevende virksomheter med behov for rask tilgang til overordnet veinett lokaliseres utenfor sentrum, i nærheten av E6/rv. 22.

Kommunedirektøren anbefaler flere endringer i bestemmelsene som berører næringsvirksomheter:

- Bydelssenter Greåker og Borgen: I første planutkast var det tillatt med tjenesteyting og handel med småvarer i disse to bydelssentrene, men ikke kontor/administrasjon, handel med store varer, industri. Kommunedirektøren mener utviklingsmulighetene kan være for snevre med disse rammebetingelsene. I tillegg ligger Borgen og Greåker langs et kollektivtilbud med høy frekvens, og planlagt hovedsykkelruter av høy standard, noe som gir gode muligheter for bruk av sykkel og buss. Det vurderes derfor å være i tråd med prinsipp om rett virksomhet på rett sted å tillate kontor/administrasjon på Borgen og Greåker. Bestemmelsen er derfor justert. Se bestemmelse § 4.28.
- Kontor i regulerte næringsområder: I første planutkast er det et krav om at prinsippet om rett virksomhet på rett sted skal legges til grunn ved regulering, se bestemmelse § 5.1.5. Dette betyr at man ikke åpner for rene kontorvirksomheter i nye reguleringsplaner i områder som ligger langt fra sentrum, for eksempel Kløvningsten eller Kampenes. Bestemmelsen slår derimot ikke inn for områder som allerede er regulert. Flere steder kan det bygges nye kontorbygg i tråd med reguleringsplanen, hvor det i dag ikke hadde vært aktuelt ved en ny regulering. Kommunedirektøren mener dette gjør det vanskeligere å nå målene om sentrum- og bydelssenterutvikling. I tillegg bidrar dette til økt bilbruk, og det bidrar til at verdifulle næringsarealer som Sarpsborg kommune trenger til plasskrevende virksomheter, brukes opp av funksjoner som burde lokaliseres i sentrum eller bydelssentre. Kommunedirektøren foreslår en bestemmelse i revidert utkast som ikke tillater nye kontorbygg innenfor 20 eldre reguleringsplaner. Se bestemmelse § 5.1.5 bokstav e.
- Bruksendring av landbruksbebyggelse til næring som ikke er landbruk: Det er utarbeidet en konsekvensutredning av bestemmelsen. Gjennom mekling ble bestemmelsen avklart, inkludert en kvote på maksimum 25 bruksendringer i kommunen i planperioden. I kystsoneplanen er det tatt inn en kvote på maksimum 5 bruksendringer. I revidert planutkast til arealplan er det derfor nå tatt inn en kvote på maksimum 20 bruksendringer som tillates i planperioden.
- Begrensningen på 1 000 m² for driftsbygninger på landbrukseiendommer er fjernet etter innspill fra Sarpsborg bondelag og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Dagens landbruksdrift tilsier større driftsbygninger enn 1 000 m².

4.6 Kulturmiljøer

Det er gjort flere justeringer av avgrensningen av kulturmiljøer og bestemmelser etter interne eller eksterne innspill. Fortetningskartene er gjennomgått opp mot kulturmiljøer. Flere steder er kategorien endret fra vesentlig til lav-moderat fortetting, noe som bedre ivaretar kulturmiljøer.

4.7 Samferdselslinjer på plankartet

I første planutkast er traséer for dobbeltsporet jernbane gjennom Sarpsborg vist med båndleggingssoner på plankartet. Siden første høring av arealplanen har kommunedelplan for Intercity – ny Sarpsbru for strekningen Borg bryggerier til Klavestad blitt vedtatt (2021). Kommunedirektøren mener at arealene som omfattes av kommunedelplanen må «klippes ut» av arealplankartet. Kommunedelplanen båndlegger en trasé for videre regulering av dobbeltsporet jernbane og ny Sarpsbru. Den har en gyldighet på 4 + 4 år. Så lenge regulering av ny Sarpsbru pågår har båndleggingssonen i kommunedelplan en funksjon som hjemmelsgrunnlag for regulering. Ved en seinere revidering av arealplanen vil det være aktuelt å innlemme arealene som omfattes av kommunedelplan for Intercity-Ny Sarpsbru tilbake i arealplanen.

Kommunedelplan for Intercity for strekningen Rolvsøysund til Borg bryggerier var på høring i august 2020, men prosessen har deretter stoppet opp. Kommunedirektøren mener det er urimelig å ha dette som en båndleggingssone nå som dobbeltsporutbygging mellom

Fredrikstad og Sarpsborg ikke lenger er inne i Nasjonal transportplan. Kommunedirektøren foreslår derfor å fjerne båndleggingssonen fra plankartet.

I første planutkast er det også båndleggingssoner ved Kampenes-Bredmyra og Klavestad for mulige hensettingsplasser for tog i Sarpsborg-Fredrikstad. Kommunedelplanarbeidet har stanset på lik linje med Intercity-planene. Kommunedirektøren anbefaler at båndleggingssoner for mulige hensettingsplasser også fjernes.

I første planutkast var det tegnet en framtidig samferdselslinje langs Vingulmorkveien fra Hundskinnveien til jernbaneundergangen i Torsbekkdalen. Veiforbindelsen er ikke prioritert i Bypakke Nedre Glomma lenger, og kommunedirektøren anbefaler å fjerne den fra plankartet. Tilsvarende gjelder for tverrforbindelsen mellom fv. 1168 Alvimveien og fv. 109 Fredrikstadveien på Alvim.

4.8 Parkering for bil og sykkel

Etter innsigelse fra Statsforvalteren er maksimumsgrensene for bilparkering ved kontor og forretninger redusert som følger:

	Første planutkast		Revidert planutkast	
	Byområdet	Ellers i kommunen	Byområdet	Ellers i kommunen
Kontor	Maks. 3 per 100 m ²		Maks. 2 per 100 m ²	
Forretning (småvarer)	Maks. 5 per 100 m ²	Maks. 6 per 100 m ²	3 per 100 m ² opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²	
Forretning (store varer) og kjøpesenterformål	Maks. 2 per 100 m ²	Maks. 2,5 per 100 m ²	Maks. 1,5 per 100 m ²	

Kommunedirektøren foreslår å justere opp minimumsgrensene for sykkelplasser ved grunnskoler. Det er et mål at minst 80% av barna skal sykle til og fra skolen, og at ansatte skal sykle til og fra jobben. Da er det viktig at det finnes tilstrekkelig med plasser og at syklene skal kunne stå trygt. Det er også tatt inn et krav om at en del av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for de store syklene/sykkelvognene som har blitt mer vanlige de siste årene.

4.9 Luftegårder for hunder

Det har vært flere henvendelser om etablering av luftegårder for hunder.

Kommunedirektøren mener det er positivt at det finnes et slikt tilbud i nærområdet, samtidig kan det være store ulemper for naboer i form av støy og muligens utrygghet.

Kommunedirektøren mener det er viktig at slike luftegårder legges i god avstand fra eksisterende boligbebyggelse, sykehjem, skole, barnehage og lignende. Det tas inn en bestemmelse som krever dette, i tillegg til at luftegårder kun kan oppta en mindre andel av en park eller et friområde.

4.10 Mindre justeringer

I tillegg til endringene beskrevet i saksframlegget er det gjort mange små justeringer i bestemmelsene. I vedlegg 12 vises endringene i bestemmelsene med sporendringer.

5. Samlede konsekvenser på miljø og samfunn

Revidert planutkast viderefører hovedgrepet om å løse en stor del av behovet for boliger, næringsarealer og øvrig utbygging gjennom fortetting og transformasjon. Dette bidrar til at negative konsekvenser som følge av nedbygging av arealer begrenses. Utviklingen av en mer kompakt by bidrar til at flere vil kunne gå, sykle og ta bussen, noe som er positivt for folkehelsen og klimagassutslippene.

Selv om det er mye potensial i Sarpsborg for fortetting og transformasjon, mener kommunedirektøren at nye utbyggingsområder er nødvendige. Det er noen funksjoner som vanskelig lar seg løses gjennom fortetting. Eksempelvis plasskrevende næringer, datasenter og batterifabrikk, renovasjonsanlegg og råstoffutvinning. I tillegg er det en del hensyn som tilsier at det er behov for nye utbyggingsområder. For boliger er det et mål å legge til rette for et variert boligtilbud som skal treffe ulike målgrupper. Hensynet til bevaring av kulturmiljøer og av Sarpsborgs særpreg gjør også at det ikke er ønskelig med vesentlig fortetting overalt.

I planen er det ca. 5 780 daa avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, hvorav:

- Ca. 1 670 daa er avsatt til framtidige boligområder, hvor ca. 690 er regulert.
- Ca. 2 430 daa er avsatt til framtidige næringsområder, hvor ca. 630 er regulert. Området på ca. 1 230 daa forbeholdt datasenter/batterifabrikk på Hasle er også inkludert i tallet. Utenom Hasle utgjør framtidige næringsområder ca. 1 200 daa.
- Ca. 1 670 daa er avsatt til framtidig tjenesteyting, idrettsanlegg, råstoffutvinning, renovasjonsanlegg, avløpsanlegg eller kombinerte formål.

I tillegg til disse er det en del arealer som er avsatt til samferdselsanlegg i tilknytning til utbyggingsområder.

Områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg omfatter ca. 3 900 daa med skog, ca. 180 daa med myr, ca. 300 daa med dyrket mark og ca. 910 daa med dyrkbar jord. I tillegg til dette kommer arealer avsatt til samferdselsanlegg i tilknytning til utbyggingsområder. Nedbygging av skog og myr bidrar til klimagassutslipp ved at karbon som er bundet i vegetasjonen slippes ut, samtidig som arealene mister sin evne til å ta opp karbon i framtida. Nedbygging av dyrket mark og dyrkbar jord har i tillegg negative konsekvenser for framtidig matproduksjon og matsikkerhet.

Rekreasjonsområder er bedre ivaretatt i revidert planutkast, da Kalnesskogen er tilbakeført til LNF. Flere registrerte friluftslivsområder som allerede er avsatt til utbygging i gjeldende plan, videreføres.

6. Oppfølging av politiske vedtak

Formannskapet gjorde to vedtak i 2021 med oppfølging gjennom arealplan.

I saken om regulering av motorferdsel i Tunevannet, Isesjø og Glomma vedtok formannskapet 06.05.2021 blant annet følgende:

- «1. Regulering av motorferdsel på Isesjøen og Vestvannet/Isnesfjorden av hensyn til drikkevannsinteressene vurderes i revideringen av kommuneplanens arealdel.
2. Det utredes å innføre regulering av motorferdsel på Glomma oppstrøms fossen av hensyn til drikkevannsinteressene.»

I farekartlegging av nedbørsfeltene til Isesjø, Glomma og Vestvannet/Isnesfjorden er ikke motorferdsel utpekt som en fare for drikkevanskildene som er så stor at det er behov for et forbud av hensyn til dette. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å legge restriksjoner på motorferdsel i arealplanen. Dersom bruken av motorbåter øker i omfang, vil det være aktuelt å vurdere et forbud seinere.

I saken om status for reguleringsplan Navestad-Berg vedtok formannskapet 03.06.2021 blant annet: «2. Kommunedirektøren bes om å vurdere en alternativ adkomst via område B 7.2 i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel.» Utvidelsen av område B-7.2 ble tatt ut gjennom mekling. I mellomtiden har det løst seg med grunnnerverv til den regulerte adkomsten inn i område Navestad – Berg Søndre.

7. Plandokumentene til offentlig ettersyn

Planen består av følgende dokumenter (vedlagt):

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse, med vedlegg:

- Fortetningsstrategi
- Vedlegg til fortetningsstrategi: Kartlegging av landskap og kulturmiljøer
- Byggeskikkveileder for Opsund
- Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, med 4 vedlegg
- Liste med framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark
- Vurdering av ubebygde områder i byområdet
- 14 temakart

Planbeskrivelsen og bestemmelsene er tilgjengelige i to versjoner – den ene viser endringene med «spor endringer», den andre uten. Det åpnes kun for innspill på delene av plandokumentene som er nye eller endret. Kommunedirektøren kommer ikke til å vurdere eventuelle innspill som handler om de delene av planen som allerede er hørt. Dette for å sikre framdrift i arbeidet.

Dersom bystyret vedtar å legge revidert planutkast ut til offentlig ettersyn 21.09.2023 kan plandokumentene sendes ut innen utgangen av september. Fristen for å komme med merknader skal være minst seks uker etter utsendelse, dvs. midten av november.

Utover vanlige høringsinstanser vil kommunedirektøren sende varsel til grunneiere for eiendommer som har fått følgende endringer:

- Endring av gjeldende arealformål fra bebyggelse og anlegg til LNF eller grønnstruktur
- Endring av gjeldende arealformål fra bebyggelse og anlegg til næring
- Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og landskap

Siden dette er et tredje offentlig ettersyn, planlegger ikke kommunedirektøren et omfattende medvirkningsopplegg. Følgende skal sikre god informasjon og dialog for alle som ønsker det:

- Et fortellingskart på nett som er tilgjengelig for alle
- En video med presentasjon av fortellingskartet
- Åpne kontordager, hvor interesserte kan booke tid for en prat med administrasjonen
- Åpent møte om beskyttelse av drikkevannskilder

Kommunedirektøren kan også stille opp og presentere planutkastet på andre arenaer etter forespørsel.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Utbygging kan medføre behov for oppgradering av vei- og VA-nett. Det er vanlig at utbygger bekoster forlengelser av vei- og VA-nett fra offentlig nett til sitt område. Det er mer utfordrende når den samlede utbyggingen gir behov for oppgradering av eksisterende anlegg, uten at det er mulig å peke på ett enkelt utbyggingsområde som den utløsende faktoren. Det bør utarbeides en oversikt over behov for oppgraderingstiltak på vei- og VA-nett som følge av utbygging og fortetting som planen legger opp til. Kommunens bruk av ressurser til dette må avklares nærmere.

Formannskapet behandlet en sak om utbyggingsavtaler 31.05.2023, og vedtok at alle utbyggingsområder i utgangspunktet skal vurderes for utbyggingsavtaler. Formannskapet vedtok at det skal utarbeides en tiltaksplan for framtidig teknisk infrastruktur innenfor Østre bydel, og at behov for å utarbeide tiltaksplaner eller lignende for andre områder skal vurderes. For mindre fortettingsprosjekter som ikke reguleres, er det ikke mulig å benytte utbyggingsavtaler til å fordele kostnader knyttet til oppgradering av teknisk infrastruktur.

Kommunedirektøren mener det er behov for å utarbeide en oversikt over problemområder for oversvømmelser ved styrtregn. Basert på denne samt kartet med dreneringslinjer som

allerede er utarbeidet, kan man vurdere behov for tiltak, inkludert hvor det skal være flomveier og hvor lukkede bekker bør åpnes igjen. Dette kan være vanskelig å få til i reguleringsplaner, som omfatter begrensede arealer. Det er mer hensiktsmessig å skaffe en helhetlig oversikt over behov for tiltak, som kan følges opp ved regulering eller på andre måter. Oversikten er planlagt utarbeidet som en del av plattform for overvannshåndtering, jf. utkast til Handlingsplan 2024-2027.

Dagens aktsomhetsområder for skred er veldig grove og store deler av Sarpsborg omfattes av disse. Det er behov for å utføre en kartlegging for å få et mer presist bilde av områder hvor det er potensiell fare for skred. NVE er i gang med en landsdekkende kartlegging, men det er usikkert når kartet vil være tilgjengelig. Hvis ikke kartet er tilgjengelig eller snart tilgjengelig etter høringsperioden mener kommunedirektøren kommunen må vurdere å få utført kartleggingen selv, gjennom rammeavtalen om geoteknikk. Dersom dette blir aktuelt, må det settes av midler til dette utover eksisterende rammer.

Kommunedirektøren mener det også er behov for å skaffe en oversikt over skredutsatte områder som kan være utsatt for erosjon langs bekker eller elver. Kommunedirektøren er i gang med å utarbeide et system for overvåkning av disse stedene, samt en rutine for oppfølging. Dette håndteres innenfor eksisterende økonomiske rammer.

Revidert planutkast har videreført planlagt gangbru over Nipa mellom Hafslundsøy og Hafslundskogen. Gjennomføring er avhengig av at det settes av midler utover eksisterende rammer.

Miljø:

Planen åpner for utbygging, noe som samlet sett gir negative konsekvenser for natur og klima. Det er svært vanskelig å unngå negative konsekvenser når det skal tilrettelegges for boliger og arbeidsplasser i en kommune i vekst. Planen legger opp til at en stor del av behovet for bolig- og næringsarealer skal løses gjennom fortetting og transformasjon, noe som begrenser nedbygging av arealer som er viktige for naturmangfold, klimagassopptak og klimatilpasning. Utviklingen av en mer kompakt by skal også bidra til at bilbruken ikke øker. Se mer om planens konsekvenser i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen.

Folkehelse:

Revidert planutkast viderefører en dreining av utbyggingsmønsteret mot en mer kompakt by, noe som skal bidra til mer aktive transportformer. De store friluftsområdene inkludert Kalnesskogen er ivaretatt, noe som gir innbyggerne gode muligheter for rekreasjon. Ny kryssing av Nipa mellom Hafslundsøy og Hafslundskogen er videreført fra første planutkast. I tillegg er det lagt inn i revidert utkast en fiskebrygge ved på Hafslundsøy, samt åpnet for toalett, badebrygge og badstue ved Eidet. Gjennomføring av slike tiltak vil styrke friluftslivet.

Kommunedirektørens anbefaling:

Kommuneplanens arealdel for Sarpsborg 2024-2036 med vedlegg legges ut til offentlig ettersyn.