

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 12/06859-115
Saksbehandler Hege Hornnæs

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og økonomiutvalget	24.04.2014	29/14

Underveismelding - arbeidet med kommunens arealplan 2015 - 2026

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Hasse Ekman Enhet eiendom og næring, Yngvar Eilertsen Enhet utvikling oppvekst, Arne Holmstøen Enhet bolig og omsorg, Arild O. Karlsen Enhet kommunalteknikk, Einar Olavesen Enhet kommunalteknikk, Egil Holme Enhet byggesak, landbruk og kart, Thomas Engh Enhet kommunikasjon og service
Saksordfører: Linda Engsmyr

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Kart 1 Fremtidige boligområder innenfor byområdet
- Vedlegg 2 Kart 2 Næringsområder innenfor byområdet
- Vedlegg 3 Kart 3 Søndre Skjeberg med fritidsboliger og boligområder
- Vedlegg 4 Kart 4 Rådmannens forslag til plankart for byområdet
- Vedlegg 5 Kart 5 Rådmannens forslag til plankart for hele kommunen
- Vedlegg 6 Presentasjonen fra arbeidsseminaret til plan og økonomiutvalget den 3. april

Det blir delt ut store plankart til de politiske gruppemøtene på tirsdag 22. april.

Sammendrag:

På bakgrunn av Plan- og økonomiutvalgets vedtak om planprinsipper, bystyrets vedtak om bypakke/belønningsordningen, befolkningens innspill til planarbeidet samt statlige, regionale og lokale føringer, har rådmannen utarbeidet et forslag til arealplankart som viser områder for utvikling og vern frem til 2026. Formålet med denne underveismeldingen, er å ta en siste avklaring med plan- og økonomiutvalget før rådmannen ferdigstiller planforslaget.

Planutkastet legger til rette for 450 nye boliger i året. På det vedlagte kartet nr. 1 vises de nye boligområdene innenfor byområdet med røde tall, mens de områdene som er med fra gjeldende plan har svarte tall. I saksutredningen beskrives de ulike områdene nærmere med henvisning til tallene. Lokaliseringene av boligområdene synliggjør et ønske om å tilby attraktive boligområder i tilknytning til eksisterende boligområder og infrastruktur. Områdene ligger i sykkelavstand til skole og høyverdig¹ kollektivtilbud. Det er lagt opp til bredde i boligtilbudet med både eneboligområder og områder med mulighet for høy utnyttelse – særlig sentrumsnært. Hovedtyngden av boligområder er lagt til Sarpsborg vest (inkludert

¹ Høyverdig kollektiv er det forsvarlig å tilby i områder der det bor minst 7 – 8 personer pr. dekar og det forutsetter at bussen går minst hvert 15. minutt

transformasjon fra næring til bolig i området Sandesund – Greåker) og det forutsettes en økt boligbygging i sentrum.

Planutkastet legger til rette for næringsområder tilsvarende forventet behov frem til 2050. De områdene som er nye i forhold til gjeldende arealplan vises med tall på vedlagte kart nr. 2. Ved lokalisering av næringsområdene har rådmannen lagt vekt på målet om et aktivt sentrum, å bygge videre på eksisterende næringsområder, nærhet til høyverdig kollektivtilbud og nærhet til gang/sykkelveier. Videre har områder med nærhet til overordnet transportsystem/ knutepunkt blitt prioritert. Planutkastet forutsetter at sentrumsområdene Borregaardsjordene og Torbekkdalen kan disponeres til næringsformål.

Rådmannen har lagt vekt på å presentere en arealplan som bygger oppunder god folkehelse og gode oppvekstvilkår. Viktige områder for lek og rekreasjon har fått en hensynsone som det kan knyttes retningslinjer til. Innenfor disse områdene åpnes det ikke for tiltak som kan forhindre lek og rekreasjon. Hensynsonene vises som skraverte felter på vedlagte kart nr. 1

Rådmannen foreslår ca. 50 nye fritidsboliger langs Sarpsborgkysten. Disse fordeler seg på Løkkevika, Græsdal, Svullen, Feriehjemmet, Ullerøy og Karlsøy, se vedlagte kart 3. Hyttetomtene er vurdert å ha en egnet beliggenhet, både for sol, utsikt, vei og VA, samtidig som de ligger i eksisterende hytteområder uten å hindre allmennhetens tilgang til strandsonen.

Utredning:

Bakgrunn

Plan- og økonomiutvalget skal behandle utkast til arealplan (inkludert kystsonen) den 19. juni 2014 for utsendelse til offentlig ettersyn. Høringsfristen vil være 26. september 2014. Endelig vedtak av arealplanen forventes i februar 2015. Arealplanen er et verktøy for å nå målene i kommunens samfunnsplan og angir arealbruken for perioden 2015 - 2026. I tillegg skal planen vise langsiktig utbyggingsgrense og vil også presentere hvor veksten kan forventes i planperioden 2026 – 2038 og 2038 – 2050.

Plan- og økonomiutvalget (PØ) vedtok planprinsipper for arealplanen på møte 12. desember 2013. De vedtatte planprinsippene skal bygge oppunder strategien; *Sarpsborg kommune skal utvikle seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum*. På bakgrunn av PØ's vedtak, bystyrets vedtak om bypakke/belønningsordningen, befolkningens innspill til planarbeidet samt statlige, regionale og kommunale føringer, har rådmannen utarbeidet et forslag til arealplankart som viser områder for utvikling og vern frem til 2026. Formålet med denne underveismeldingen, er å ta en siste avklaring med PØ før rådmannen ferdigstiller planforslaget.

Hovedgrep i plankartet

- Peker på en langsiktig byggegrense mot 2050;
 - o Nord for E6/Lekevollkrysset
 - o Alvim jordet nord med fremtidig dobbeltspor jernbane som grense
 - o Vest for bebyggelsen på Raryggen på Borgen/Klavestadhaugen
 - o Sør for bebyggelsen på Rokkeveien
 - o Nord for Kampenes
- Utnytter områder som ligger sentrumsnært, bygger byen innover
- Legger til rette for bygging i bybåndet mellom Sarpsborg og Fredrikstad
- De byggeområdene som er lagt inn skal utnyttes godt. Planen forutsetter høyere arealutnyttelse i sentrum.
- Forutsetter transformasjon av områder, særlig fra næring til bolig i området Sandesund – Greåker.
- Tilbyr nok næringsområder frem til 2050 lokalisert i knutepunkt for overordna transportsystem

- Sikrer attraktive boligtomter, noen med utsikt til vann
- Sikrer viktige rekreasjonsområder
- Sikrer viktige leke- og oppholdsområder for barn og unge
- Sikrer de høyverdige, sammenhengende områdene for dyrka mark – også innenfor byområdet
- Sikrer grunnlag for høyverdig kollektivtilbud og legger til rette for gå / sykkelavstander til sosial infrastruktur
- Legger til rette for fritidsboligbygging innenfor etablerte hytteområder i kystsonen
- Legger til rette for utvikling av etablerte småbåthavner der hvor dokumentet *Helhetlig analyse for småbåthavner* peker på muligheten

Boligbygging

Sarpsborg kommune har et vedtatt mål om befolkningsvekst på 1,2 %, noe som utløser et behov for bygging av ca. 300 – 350 boenheter pr. år. I gjeldende arealplan er det lagt inn fremtidige boligområder tilsvarende behovet. De fleste av disse er i privat eie og realisering er avhengig av vilje og investering hos grunneiere og private utbyggere. Erfaring viser at det er nødvendig å legge inn romslig med fremtidige boligområder slik at det er fleksibilitet ut fra hvor de private måtte ønske å investere. Utkast til arealplan legger derfor til rette for ca. 450 boenheter i året.

Planprinsippet peker på følgende fordeling på befolkningsvekst og nye boenheter fram mot 2050;

Område	Befolkningsvekst	Antall nye boenheter
Bysonen 50 %	12 500	6 000
Kollektivsonen 40 %	11 250	5 400
Omlandet 10 %	1 250	600

For å sikre en vedlikeholdsutbygging i omlandet knyttet til barneskolene har arbeidet sett på en fordeling av nye boenheter utfra dagens befolkningsstørrelse innenfor skolekretsene;

Område	Befolkningsantall 2014	Prosentandel	Antall nye boenheter mot 2050
Varteig	2722	37 %	222
Jelsnes	529	8 %	48
Ullerøy	1186	17 %	102
Hornnes	2832	38 %	228

Trenden de siste 10 årene viser en boligbygging innenfor bysonen som er 1/3 av det som legges opp til i denne arealplanen. Dagens regelverk gir ikke det nødvendige handlingsrommet til å snu denne trenden i første planperiode. Det er behov for å vurdere utnyttelse av områder i sentrumsplanen på nytt, samt gjøre en revisjon av verneverdivurderingen og estetiske retningslinjer. Samtidig pågår det et planarbeid for ny bru over Glomma og sammen med nytt dobbeltspor jernbane i 2026 vil dette gi store endringer i bybildet i Sarpsborg. I dette ligger også utvikling av nytt jernbanestasjonsområde.

Videre krever nye forskrifter og direktiver at arealplaner skal ha større fokus på helse, miljø og sikkerhet (ras, flom, støy, luftforurensing, fare). Dette har blant annet bidratt til at Direktoratet for sikkerhet og beredskap har fremmet innspill om å kreve nærmere utredning på muligheter og begrensinger i sentrum knyttet til områder nær Borregaard.

På grunn av disse forholdene mener rådmannen at det ikke er realistisk å forvente at 50 % av veksten skal komme i sentrum i nær fremtid. Det blir behov for å bruke første planperiode til å utvikle de rette verktøyene. Planen legger derfor til rette for 20 % av veksten innenfor bysonen i første planperiode. Det medfører at bysonen må ta en vesentlig større andel av boligveksten i de to neste planperiodene.

Boligområder, helhetlig vurdering

Planutkastet har stort fokus på høyere utnyttelse av arealene, og at det skal være tilbud om attraktive boligområder med sykkellavstand til skole og høyverdig kollektivtilbud. Prioritering av fortetting i sentrum og i bybåndet ved fv 109, medfører at vekst på vestsiden av Glomma, vektlegges høyere enn vekst på østsiden. Det er et prinsipp at alle ubebygde områder i gjeldende plan som er regulert til utbygging, videreføres i neste plan. Det er viktig for forutsigbarheten og rettsikkerheten. Planutkastet forutsetter også en transformasjon av Sandesund – Greåker områdene til attraktive boligområder. Dette vil nødvendigvis ta noe tid, og det endelige potensialet avklares gjennom det pågående kommunedelplanarbeidet for området.

Ved vurdering av innspill har rådmannen lagt stor vekt på kunnskap fra barnetråkk. Barnetråkk er gjennomført hos alle barneskolene i byområdet (utenfor sentrum), samt at alle øvrige skoler og barnehager har fått anledning til å vise sine områder på kart. Områdene som er mest brukt til lek og aktivitet er ikke imøtekommet med boligformål. På vestsiden gjelder dette blant annet Sarpsborgmarka, Kalveberget på Grålum og områder sør og nord for Greåker fort, samt deler av Knattåsfjellet, Yven. På østsiden omfatter det områdene ved Fjelldal barnehage og vestover, Solfjellet ved Kalabanen og området sør for vanntårnet på Sandbakken.

Hovedgrep på vestsiden av Glomma:

På nr. 21 Yvenåsen øker retningsgivende boligtetthet fra 20 boenheter til 245 boenheter. Det vurderes som viktigere å sikre høy tetthet i bybåndet mellom Fredrikstad og Sarpsborg enn å ivareta kollens landskapsverdi og siluettvirkning. Av samme grunn legges det til rette for boligbygging på nr. 8 Knattås, men bare på vestsiden slik at konflikt med rekreasjonsinteresser og støy unngås.

Ved vurdering av boligområder sør for gamle Kongevei prioriterer rådmannen områder nr. 3 ned mot Visterflo og nr. 9 Moa og nr. 5 Opstadfjellet fremover områdene tett opp mot gamle Kongevei. De søndre områdene er tettere koblet til vannet, de ligger i bybåndet Fredrikstad – Sarpsborg og det er færre konflikter knyttet til kvikkleireskred, kulturminner, kulturlandskap, svært høyverdig dyrket mark, rekreasjonsverdier og naturmangfold enn videre nordover. Deler av disse områdene ligger på dyrket mark av svært høy kvalitet, men med relativt dårlig arrondering og små teiger. Rådmannen vurderer det som riktig strategi å utnytte disse områdene i en sammenheng og derved kunne sette en langsiktig tettstedsgrænse by/land der de store landskap/naturverdiene starter. Videre vil boligområdene ha et attraktivt utfartssted i søndre del av Kalnesskogen.

Hovedgrep på østsiden av Glomma:

På østsiden er det store boligområder i gjeldende arealplan som ikke er realisert. Bjørnemyr gård tas ut da grunneier ikke er interessert i utbygging og ikke vil være det på lang tid. Området vil derfor ikke være et reelt alternativ i boligbyggeprogrammet. Det gir imidlertid lite utslag på antall boenheter da det legges til rette for høyere utnyttelse på de gjenstående arealene. Nr. 33 Jellestadjordet er endret fra næring i gjeldende plan til boligområde i planutkastet. Behovet hos grunneier har endret seg og konfliktene rundt området som næring har vært store.

Nr. 46 Kala travbane ligger inneklemt i et boligområde. Rådmannen mener det er hensiktsmessig at travbanen lokaliseres ved Kalnes vgs. Dette skyldes plass-, støy og trafikkhensyn samt at et mulig samarbeid med Kalnes v.g.s. kan være positivt både for skolen og travselskapet. Kala travbane-området blir et transformasjonsområde som kan utnyttes til boliger.

Videre legger rådmannen opp til et nytt boligområde nr. 49 øst for Bodalsveien, ned mot Isesjø. Området er østvendt, men vil kunne få flott utsikt over Isesjø og tilgang til gode rekreasjonsområder og sosial infrastruktur.

Hovedgrep i omlandet

I omlandet har rådmannen har sett nærmere på innspillene som berører områder innenfor 2 km reell vei til barneskole.

Varteig; Rådmannen forslår å ta innspillet på Brunsbykollen i Varteig til følge. Dette området ligger i gangavstand til skolen og tett på lysløypa. Det må stilles krav om trafiksikker skolevei. Området er såpass stort at det sammen med Strømsnesåsen og Vartun, vil dekke Varteig sitt boligbehov et godt stykke inn i neste planperiode. (Vises bare i plankart)

Jelsnes; Rådmannen vurderer at det er nok boligområder i gjeldende plan i Jelsnes skolekrets siden Tune båtbyggeri er regulert med 17 nye boenheter. Rådmannen mener det er riktig å ta ut den delen av fremtidig boligområde i gjeldende plan som berører dyrket mark, 4 daa. Da gjenstår det 15 daa. (Vises bare i plankart)

Ullerøy; I gjeldende arealplan ligger det et fremtidig boligområde som grunneier ikke ønsker å realisere. Området berører også viktige lekeområder for skolen og barnehagen.

Rådmannen anbefaler å ta dette området ut og heller ta innspillet sør for barnehagen til følge, med noen justeringer. Justeringen vil sikre at flere eksisterende boliger blir del av et fortettingsområde nr.54.

Hornnes; Gjeldende arealplan har flere ubebygde boligområder nr.50, 51, 52 og 53. Det er ikke behov for å legge inn nye boligområder i Hornnes skolekrets i første planperiode for å sikre nødvendig vedlikeholdsutbygging.

Næringsområder kartvedlegg nr. 2

Det legges vekt på at sentrum er navet for næringsutvikling. Planutkastet forutsetter at begge sider av Torsbekkdalen nr. 2 (ca. 70 daa) fra Sandesundbrua til Sirkustomta og nr. 1 Borregaardsjordene (174 daa) øst for Oscar Pedersens vei endrer formål fra grønnstruktur/LNF til bebyggelse. Planen forutsetter også at det åpnes for noe høyere utnyttelse av områdene i tilknytning til jernbanestasjonen og generell transformasjon og fortetting til næringsutvikling øst for Oscar Pedersens vei. Tilgang til overordnet transportsystem, høyverdig kollektiv og gang/sykkelveier har høy prioritet, og de nye næringsområdene ligger sentralt i fht kommunikasjonsknutepunkt. Som i arealplanen 2011 – 2020, legges til rette for videre utvikling av bransjeområder slik at virksomheter som har nytte av å ligge i tilknytning til hverandre kan samlokaliseres.

Hafslundjordene og nr. 3 Alvimjordene var en sentral del av arbeidet med gjeldende arealplan. Områdene inngikk i en konflikt der flere innsigelser (jordvern og historisk landskap) måtte avklares. Fylkesplanen «Østfold mot 2050» bekreftet et behov for områdene hvor Alvim også ble pekt på som regionalt viktig næringsområde. Områdene ble løftet til departemental avklaring der konklusjonen munnet ut i at Hafslundjordene kunne stilles til disposisjon fra 2023, mens Alvimjordene måtte tilbakeføres til LNF.

Rådmannen mener det bidrar til bedre måloppnåelse å utnytte arealene på Alvimjordene enn på Hafslundjordene. Disse områdene er bedre koblet til sentrum og de øvrige næringsområdene, samt at de ligger i bybåndet på vestsiden der det er hovedsatsing på

kollektiv, sykkel og gange. Alvimjordet vil også bli delt av dobbeltspor jernbane som vil gå like nord for næringsområdet. Store deler av det foreslåtte næringsområdet ligger innenfor bysonen, det gjør ikke Hafslundjordene. Rådmannen har derfor foreslått at Hafslundjordene tilbakeføres til LNF mens det legges til rette for næringsutvikling ved Alvim.

Rådmannen mener det er viktig å ha fokus på å bygge byen innover og unngå byspredning. Derfor legges det ikke til rette for mer næringsutvikling videre nordover fra Grålum/Bjørnstad inn i Kalnesskogen, men utnytter inneklemt arealer nr. 4. I Kalneskrysset er det lagt til rette for næringsutvikling nr.5 som har nytte av å ligge kloss inntil sykehuset. Utvikling i Kalnesskogen ville bidratt til at Sarpsborg utvikler seg som en båndby langs E6. Videre har Kalnesskogen store verdier ved særlig god jordkvalitet, og området er et mye brukt rekreasjonsområde. Arealplanen har lagt til rette for nok næringsarealer frem til 2050, det gir næringslivet fleksibilitet i fht ønsket lokalisering.

Offentlige områder

Rådmannen foreslår ny barnehagetomt på Alvim innenfor egen tomt og nabotomten til Felleskjøpet Agri. Videre vil rådmannen jobbe videre med barnehagetomt i Varteig etter vedtak i komité for samfunnsutvikling den 8. april 2014. Rådmannen forutsetter at det settes av barnehagetomt i det nye, store byggeområdet ved Visterflo. Sandjordet rett nord for Greåker v.g.s forbeholdes ny skole dersom elevtallsprognosene tilsier at det er behov. Gjennom boligbyggeprogrammet som vil følge endelig arealplanutkast den 19. juni, synliggjør rådmannen i hvilke boligområder det forutsettes bygging av kommunale omsorgsboliger. Disse boligområdene er fordelt geografisk etter dokumentert behov.

Andre endringer i plankartet

Rådmannen foreslår utstrakt bruk av formålet bebyggelse og anlegg i eksisterende byggeområder. Det gir en større fleksibilitet for endring i bruk av områder. Særlig er dette viktig i nærheten av høyverdige kollektivåre der konjunktursvingninger vil styre om bebyggelse skal brukes til f.eks næring eller bolig. Bruk av juridiske bestemmelser vil sikre at tomter og bebyggelse ikke kan utvikle seg til konflikt med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Det har kommet nye nasjonale regler som krever at det skal vises på plankartet hvor det er begrensinger/kreves restriktive tiltak knyttet til helse, miljø og sikkerhet samt natur- og kulturminneverdier. Videre skal alle ferdig detaljregulerte områder og områder som kommunen krever felles planlegging på, ha en hensynsone. Disse hensynsonene skal vises som skravur på plankartet. Mange av hensynsonene er ennå ikke lagt inn i utkast til plankart, de vil være innarbeidet til 19. juni. Dette gjelder hensynsone for:

- Støy
- Luftforurensing
- Grunnforurensing
- Fareområder (flom, skred, ras, storulykke)

Rådmannen foreslår bruk av hensynsone friluftsliv for å synliggjøre de områdene hvor det er særlig store rekreasjonsverdier – de vises i nåværende planutkast. Disse områdene er i Langemyr, Hafslundskogen, Isesjøområdet, Sarpsborgmarka og Kalnesskogen.

Planens gjennomføringskraft

Sarpsborg kommune er avhengig av et godt samarbeid med grunneiere og utbyggingsaktører for å få realisert arealplanen. Derfor har det vært et viktig arbeid å vurdere alle innspillene som har kommet. Så langt innspillene har tilfredsstilt planprinsippene og de ulike nasjonale, regionale og lokale føringene, er de tatt til følge. I de områdene det er rådmannen som har fremmet forslag, har rådmannen opprettet dialog med de ulike grunneierne. Når planutkastet legges ut på høring, vil det følge et boligbyggeprogram som angir tidshorisont på de ulike utbyggingsprosjektene. Det vil være en viktig del av

planarbeidet å få vurderinger/ høringsinnspill til realismen i de foreslåtte fremdriftsplanene innenfor hvert fremtidige boligområde.

Det stilles strenge krav til et tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg (VA). Sarpsborg kommune har prioritert å bygge rundt eksisterende infrastruktur og utnytte den fullt ut. Nå er det nådd en kapasitetsgrense, og det må en generell opprusting til. For å tilfredsstillende egne miljøkrav og Fylkesmannen, er det inngått en avtale som forplikter rekkefølgen på VA-utbyggingen. Vedlegg 6 viser oversikt over hvilket år VA er tilgjengelig for påkobling til de ulike byggeområdene. Før det, er områdene ikke realiserbare.

Utnyttelsen av eksisterende infrastruktur har også medført at veinettet på vestsiden ikke har kapasitet til å ta imot mer trafikk. Dette betyr at de nye byggeområdene på Opstadfjellet, Skredderberget, Vister, og Grålum ikke kan realiseres før det gjøres tiltak for trafikkavviklingen. Rådmannen har satt i gang et arbeid som skal se på de vei- og trafikkløsningene som best ivaretar kommunens målsetninger og derav tegne/kostnadsberegne dette. Analysen vil gjennomføres i høringsperioden og sikre at det kan innarbeides formål i arealplanen ved vedtak som legger til rette for infrastrukturutvikling.

Inntil det er avklart, vil det i planutkastet langs Opstadveien og Moaveien, vises en hensynsone som sikrer at det ikke gjennomføres tiltak som forhindrer en evt. breddeutvidelse av veien til tilfredsstillende standard. Rådmannen understreker at det er helt nødvendig å gjøre tiltak på veinettet for å kunne realisere de nye, vestre boligområdene. Videre er det viktig at disse tiltakene gjøres på vei(er) i områder der mange folk bor for at veien(e) kan være reell kollektivtrasé. Dette ligger ikke inne i bypakken i denne fasen, og det må forventes kostnader for mer enn 100 millioner på vei. For å realisere den boligbyggingen arealplanen legger opp til, må denne utbyggingen av infrastruktur prioriteres. Dette søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av krav i reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og kommunale investeringer.

Arealregnskap – arealpotten og langsiktig tettstedsgrense

Sarpsborg kommune har en forpliktelse gjennom fylkeskommunens arealregnskap. Dette arbeidet har fordelt en arealpott mellom kommunene i regionen Nedre Glomma. Sarpsborg har mulighet til å peke på nye utbyggingsområder frem mot år 2050 tilsvarende 4386 km². Første planperiode viser utbyggingsformål på 2778 nye daa og Sarpsborg har da 2052 daa tilgjengelig for de to siste planperiodene. Mye av arealene i første planperiode vil ha utbyggingskapasitet langt uti 2. planperiode – særlig fordi en del av områdene ikke er tilgjengelig for utbygging før 2021 – 2023. I de to neste planperiodene vil heller ikke behovet for nytt utbyggingsareal være like nødvendig siden transformasjon av Sandesund-Greåker vil frigjøre arealer og nødvendige verktøy til fortetting i bysonen er utarbeidet. For å realisere boligbyggingen arealplanen legger opp til må denne utbyggingen av infrastruktur prioriteres. Dette søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av krav i reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og kommunale investeringer.

Fylkesplanen legger opp til at kommunene kan justere den langsiktige tettstedsgrensen i fylkesplanen hvis kommunene holder seg innenfor arealrammene. Rådmannen forslår justering av fylkesplanens langsiktige tettstedsgrense. Særlig gjelder dette på vestsiden der Skredderberget og Opstadfjellet ligger utenfor grensen. Rådmannen mener å ha gode argumenter for justering av grensen gjennom områdenes kobling til fv 109. Videre er det lett å forsvare at det settes en langsiktig byggegrense i Kalnesbrekka. Fylkesplanen peker på en båndbyutvikling ved byggeområder langs hele sørsiden av E6 mot Kalneskrysset. På østsiden av Glomma berører fylkesplanen viktige rekreasjonsområder, og rådmannen mener det er mindre konflikt med et byggeområde ved Bodal.

Dyrka mark kontra andre utbyggingsområder

Sarpsborg kommune har i utkast til arealplan et regnskap som presenterer et forbruk på 1567 daa dyrket mark utover det som allerede er rapportert inn (KOSTRA). Mye av dette er områder som ligger inne som utbyggingsområder i gjeldende arealplan. Merforbruket i fht gjeldende plan er ca. 970 daa. Utkast til plan skal vise langsiktig grense frem mot 2050. Foreløpige beregninger viser at Sarpsborg kommune vil være tett oppunder målsetningen om å halvere avgang dyrket mark. Konkret betyr det at det ikke skal omdisponeres med enn 70 daa dyrket mark pr. år.

Rådmannen har vurdert at de nye byggeområdene som berører dyrket mark har en lokalisering som gir stor samfunnsøkonomisk gevinst på sikt gjennom et mer kompakt utbyggingsmønster:

Boligområde på Skredderberget nr. 3, berører 363 daa dyrket mark; Området knytter seg til bybåndet Sarpsborg Fredrikstad og kan utnytte eksisterende infrastruktur traséer. Området er nøye avgrenset og berører ikke de store sammenhengende områdene med dyrka mark. Områdets størrelse tilsier at dette vil være en ressurs frem mot 2050. Rådmannen vurderer at det bidrar til å forhindre nye «boligsatelitter» som krever ny infrastruktur og økt press på områdene rundt. Det er et stort press på de verdifulle områdene med dyrka mark sør for gamle Kongevei.

Næringsområde på Grålum nr. 4, berører 90 daa dyrket mark; Området ligger svært inneklemt mellom eksisterende næringsområder og boliger. Det er krevende å drifte både i fht tilgang og arrondering. En utnyttelse av dette området vil bidra til å forsvare at byggegrense settes mot nord i Kalnesbrekka. Derav vil det hindre utviklingen av Sarpsborg som en båndby langs E6 hvor det ville bli bygd på svært verdifulle rekreasjonsområder og dyrkbar mark av høy kvalitet.

Næringsområde på Alvim nr. 3, berører 195 daa dyrket mark; Området ligger tett inntil det som blir hoved trasé for høyverdig kollektiv, sykkel og gange. Området er innenfor bysonen - tett på sentrum og E6, det knytter seg til eksisterende næringsbebyggelse og vil innen 2026 bli fysisk avgrenset fra resten av jordet på grunn av dobbeltspor jernbane. Området vil fremstå som svært attraktivt for næringsetablering. Rådmannen vurderer at dersom verken Alvimjordene eller Hafslundjordene gjøres tilgjengelig for næringsutbygging, så vil det være vanskelig å sette langsiktig utbyggingsgrense i Kalnesbrekka.

Næringsområde i Kalneskrysset nr. 5, berører 16 daa dyrket mark; Området består i hovedsak av utmark, bebyggelse og annen grunn. De 16 daa dyrket mark er fordelt på 4 små teiger som er krevende å dyrke og gir liten avkastning. En utvikling av dette området til næring knyttet til sykehusvirksomhet styrker sykehuset, og det kan ikke etableres andre steder p.g.a. lokaliseringsavhengighet.

Næringsområde på Borregaardsjordene nr. 1, berører 174 daa dyrket mark; Området ligger midt i bykjernen som er et kollektivknutepunkt i seg selv. Det legges til rette for at området kan ha arbeidsintensive virksomheter og høy utnyttelse, noe som vil bygge opp under målet om mer aktivitet i sentrum. Det er svært viktig at det legges til rette for næringsutvikling i sentrum, ellers øker presset på områdene nord for Grålum/Bjørnstad som igjen vi gi uheldig byspredning. Det er også en styrke at områdene ligger tett inntil Borregaard, som vil kunne trekke til seg ønsket kunnskapsvirksomhet.

Rødsjordet på Hafslundsøy bør ikke være fremtidig boligområde i denne planperioden. Utkast til plankart inneholder rikelig med boligområder. Til tross for at Rødsjordet er innenfor bysonen kan det være fornuftig å se an behovet. Rådmannen vurderer det som ikke riktig å legge nytt boligområde på det som utelukkende er dyrket mark. Det er også mye usikkerhet knyttet til vei siden dette området er en del av kommunedelplan for ny Sarpsbru. Hvis ny

Sarpsbru legger beslag på hele eller deler av Hafslundbanen må det søkes nye arealer og deler av Rødsjordet kan være ett alternativ.

Kystsonen

Kystsonen i Sarpsborg er blant kommunens mest brukte rekreasjonsområder, men det er også et viktig område for fritidsboliger og turisme. Sarpsborg kommune har i dag ca. 2100 fritidsboliger langs kysten, de fleste av disse i tilknytning til tett utbygde hytteområder. Fritidsboligen langs Sarpsborgkysten er attraktive for personer langt utenfor egen kommunegrense, og er en solid bidragsyter til kommunens inntekter.

Rådmannen ønsker at vi også i framtiden skal kunne tilby et begrenset antall nye hyttetomter, men at dette ikke skal gå på bekostning av allmenhetens tilgang til strandsonen. Gjennom innspillperioden til ny kystsonenplan mottok kommunen en rekke innspill om nye fritidsboliger langs kysten. Alle disse innspillene ble vurdert etter en rekke kriterier. Det ble lagt spesiell vekt på at ny bebyggelse ikke skulle begrense allmenhetens mulighet for rekreasjon og friluftsliv, at ny bebyggelse skulle etableres i allerede eksisterende hytteområder, og at eksponeringen fra sjøen skulle begrenses. Byggeforbudet i 100-metersonen ble også løftet fram.

Rådmannen foreslår ca. 50 nye fritidsboliger langs Sarpsborgkysten. Disse fordeler seg på H1 og H2 i Løkkevika, H3 i Græsdal, H4 på Svullen, H5 i Feriehjemmet, H8 og H9 i Ullerøy og H6 og H7 på Karlsøy. Hyttetomtene er vurdert å ha en egnet beliggenhet, både i forhold til sol, utsikt, vei og VA, samtidig som de ligger i eksisterende hytteområder uten å hindre allmenhetens tilgang til strandsonen.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at saksframlegget med vedlegg legges til grunn for utarbeidelse av høringsutkast for ny arealplan til behandling i plan- og økonomiutvalget 19. juni.

Miljømessige konsekvenser:

Underveismeldingen har ingen miljømessige konsekvenser

Økonomiske konsekvenser:

Underveismeldingen har ingen økonomiske konsekvenser

Rådmannens innstilling:

Underveismelding i saksordførersak – ingen innstilling

Behandling i Plan- og økonomiutvalget 24.04.2014

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Ann-Hege Indrevoll (H), Svein Larsen (AP), ordfører Sindre Martinsen-Evje (AP), Annar Hasle (KRF), Ann-Hege Indrevoll (H), Tor Egil Brusevold (AP), Marit Kildedal (H)

Gruppeleder for Høyre ba om å få avhold gruppemøte. Dette ble innvilget.

Saksordfører Linda M. Engsmyr fremmet følgende innstilling:

Saksframlegget med vedlegg legges til grunn for utarbeidelse av høringsutkast for ny arealplan til behandling i plan- og økonomiutvalget 19. juni.

Representanten Ann-Hege Indrevoll (H) fremmet på vegne av Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Pensjonistpartiet følgende forslag:

1. Med bakgrunn i Sarpsborg geografiske beliggenhet mener Plan og økonomiutvalget at det er viktig å bruke våre konkurransemessige fordeler på en optimal måte for å tiltrekke oss nye næringsetableringer og nye innbyggere.
Plan og økonomiutvalget ber rådmannen i det videre arbeidet med arealplanen å endre prinsippene slik at det legges til rette for næringsarealer fra Grålum/Bjørnstad mot Kalnes. Rådmannen bes gå bort fra arealet merket pkt. 3 kart 2 til fordel for tilsvarende areal mellom pkt 4 og 5 for å få et mer ekspanderende næringsområde. Med dette tar vi hensyn til vern av jord og kulturlandskap.
2. Rådmannen bes arbeide for å endre prinsippene for arealplanen slik at kollektivsonen kan utvides til også å omfatte områdene rundt Kalnes/Stikkaåsen. Dette med henblikk på å utnytte meget attraktive områder for boligutbygging med gang- og sykkelavstand til Kalnes sykehuset.
3. I det videre arbeidet bes rådmannen arbeide for skinnegående lokaltrafikk til sykehuset.
4. For å øke attraktiviteten på næringsarealene på Kampenes må det planlegges en direkteforbindelse til E6.

Representanten Svein Larsen (AP) fremmet på vegne av Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti følgende forslag:

Ap, SP, SV støtter hovedtrekkene i planen, med følgende presiseringer/innspill:

- Det vurderes om det er behov for flere områder for offentlige formål, eksempelvis skoletomter, tomer til barnehager
- Utviklingen på dyrkbar mark må ta sterkt hensyn til jordvernet
- De foreslåtte byggegrensene/markagrensene støttes:
 - Nord for E6/Lekvollkrysset
 - Alvimjordet nord med fremtidig jernbane som grense
 - Sør for bebyggelsen på Rokkeveien
 - Nord for Kampenes
- Vurdere etablering av markagrenser knyttet til viktige rekreasjonsområder
- Ivaretagelse av områder for rekreasjon i nærheten av bebyggelse
- Det bør legges til rette næringsområder for etablering av helse- og høy-teknologisk næring
- Det bør sees på muligheten for etablering av kreative næringer i forbindelse med sentrumsnære områder

Votering

Saksordførers forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt - med følgende tillegg/endringer:

Punkt 1-4 i forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Pensjonistpartiet fikk 5 stemmer (H 3, FRP 1, KRF 1) og falt.

Kulepunkt 1 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble enstemmig vedtatt.

Kulepunkt 2 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble enstemmig vedtatt.

Kulepunkt 3 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer. (Mindretallet H 3, FRP 1, KRF 1)

Kulepunkt 4 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble enstemmig vedtatt.

Kulepunkt 5 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer. (Mindretallet H 3, FRP 1, KRF 1)

Kulepunkt 6 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer. (Mindretallet H 3, FRP 1, KRF 1)

Kulepunkt 7 i forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer. (Mindretallet H 3, FRP 1, KRF 1)

Plan- og økonomiutvalgets vedtak

Saksframlegget med vedlegg legges til grunn for utarbeidelse av høringsutkast for ny arealplan til behandling i plan- og økonomiutvalget 19. juni, med følgende preiseiseringer/innspill:

- Det vurderes om det er behov for flere områder for offentlige formål, eksempelvis skoletomter, tomer til barnehager
- Utviklingen på dyrkbar mark må ta sterkt hensyn til jordvernet
- De foreslåtte byggegrensene/markagrensene støttes:
 - Nord for E6/Lekvollkrysset
 - Alvimjordet nord med fremtidig jernbane som grense
 - Sør for bebyggelsen på Rokkeveien
 - Nord for Kampenes
- Vurdere etablering av markagrenser knyttet til viktige rekreasjonsområder
- Ivaretagelse av områder for rekreasjon i nærheten av bebyggelse
- Det bør legges til rette næringsområder for etablering av helse- og høy-teknologisk næring
- Det bør sees på muligheten for etablering av kreative næringer i forbindelse med sentrumsnære områder

RETT UTSKRIFT
Dato 25. april 2014

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Saken oversendes saksbehandler for ekspedering / oppfølging.