

Fortetningsstrategi for Sarpsborg utenom sentrum

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Høringsutkast

Sist revidert 17.08.2020

1. Bakgrunn	4
2. Formål med dette dokumentet	4
3. Metode / beskrivelse av arbeidet	5
Politisk involvering	6
4. Hva er fortetting?	7
5. Hvorfor må vi fortette - Føringer til fortetningsstrategien.....	11
6. Fortetningspraksis i dag	13
Positive sider ved fortetningsprosjektene i Sarpsborg	14
Utfordringer med dagens fortetningspraksis.....	14
7. Dagens situasjon i Sarpsborg i dag.....	15
Jord- og skogbruk	15
Friluftsliv	16
Landskap og kulturmiljø	17
Transport.....	18
Skoler og idrettsanlegg	19
Handel, næring, offentlige funksjoner	20
Boligtyper	21
Befolkningstetthet	22
Etasjer.....	23

Eiendomsstørrelse.....	24
8. Alternativvurdering – overordnede konsepter.....	25
Konsept 1: Mål om nullvekst i personbiltrafikken.....	25
Konsept 2: Jordvern og friluftslivsområder	26
Konsept 3: Bevare kulturmiljøer og småhusbebyggelse	27
Konsept 4: Fortetting i sentrum	27
Vurdering av konseptene.....	28
9. Oversikt over fortettingsstrategien.....	29
10. Områder for vesentlig fortetting/transformasjon.....	31
Illustrasjoner.....	32
10. Områder for lav til moderat fortetting	34
Illustrasjoner.....	36
11. Kulturmiljøer.....	37
Oversikt over kulturmiljøer.....	37
12. Juridisk virkning.....	49
13. Fortettingspotensial	51
14. Bokkvalitet / boligkvalitet.....	52
15. Gjennomføringsverktøy.....	53
Krav om regulering	53
Verktøy for å sikre god, helhetlig utvikling	55
Kommunedelplan, områderegulering, krav om felles planlegging	55
Kvalitetsprogram for miljø og klima, overvannsplan, utomhusplan, estetiske vurderinger	55

Informasjon og medvirkning	56
Kompetanseheving.....	56
Verktøy for å fordele kostnader og skapte verdier mellom ulike aktører.....	56
Ekspropriasjon.....	57
Kommunalt eierskap som verktøy for transformasjon.....	57
Vedlegg.....	58
Vedlegg: Rapport om kartlegging av kulturmiljøer og kulturlandskap og sårbarhet til fortetting (Lars Ole Klavestad 2020).....	58
Vedlegg: Beregning av fortettingspotensial	59
Eksempler på tetthet i dag.....	59
Beregningsmetode.....	59
Hafslund - Borgen.....	62
Lande - Kurland.....	65
Brevik - Vesteng.....	67
Grålum.....	69
Greåker - Tindlund-Hannestad - Yven.....	71
Vedlegg: Reguleringskrav i andre kommuner	74

1. Bakgrunn

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pålegger kommunene å planlegge for kompakte byer og tettsteder. I by- og tettstedsområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet legges vekt. Fortetting og høy arealutnyttelse er ikke et mål i seg selv. Det er et virkemiddel for bærekraftig arealutvikling.

I Sarpsborg kommune har det vært mange fortettingsprosjekter de siste årene. En del enkeltsaker har vært konfliktfylte. Det er behov for å avklare hvordan fortetting skal skje i Sarpsborg framover.

2. Formål med dette dokumentet

Fortettingsstrategien er ett av virkemidlene for å nå målene i samfunnsplanen om befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Fortettingsstrategien skal bidra til:

- Forutsigbarhet (for innbyggere, eiendomsbesittere, eiendomsutviklere, byggesaksbehandlere, reguleringsplanleggere, folkevalgte)
- Kvalitet i fortettingsprosjektene

I tillegg skal strategien bidra til å avklare hvor mye av boligbehovet framover som skal løses gjennom fortetting, som et ledd i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.

Fortettingsstrategien omfatter Sarpsborg kommune utenom sentrumsplanområdet. Sentrum har et stort potensial for fortetting og transformasjon. Føringerne for utbygging er gitt i sentrumsplanen.

Fortettingsstrategien gir føringer for utbygging i ulike deler av kommunen. Dokumentet er et vedlegg til kommuneplanens arealdel 2021-2032 (arealplanen). Det er tatt inn bestemmelser i arealplanen som sikrer hjemmel til å avslå tiltak som ikke er i tråd med fortettingsstrategien. Reguleringsplaner gjelder foran fortettingsstrategien så lenge reguleringsplanene ikke oppheves. Hvis et område er regulert fra før, for eksempel som eneboligområde, eller som friområde/lekeplass, gjelder dette fortsatt. Vurderingene som ble gjort gjennom utarbeidelsen av en reguleringsplan er ofte mer detaljerte enn de som er gjort gjennom fortettingsstrategien. Fortettingsstrategien kan imidlertid brukes for å vurdere hvilke reguleringsplaner som regnes som utdaterte, og bør oppheves.

Fortettingsstrategien omfatter i hovedsak fortetting med boliger, eller en blanding av boliger med handel, tjenester og/eller kontorer. Senterfunksjoner og handel er nærmere omtalt i planbeskrivelsen til arealplanen. Rene næringsområder har ikke vært hovedfokuset i arbeidet, men de er vist på fortetningskartet for å vise en intensjon om høyere utnyttelse av rene nærings- og industriområder.

3. Metode / beskrivelse av arbeidet

Første skritt i arbeidet har vært å avklare hva fortettingspraksisen er i Sarpsborg i dag, for å sette lys på hvilke utfordringer og muligheter fortetting gir. Saksgangen for 25 fortettingssaker er gjennomgått. I tillegg er nasjonale, regionale og lokale dokumenter som gir føringer til arealplanlegging og fortetting gjennomgått. Føringene er oppsummert med ti punkter. Se kapitler 5 og 6.

Ut fra disse føringene er det utformet flere forskjellige konsepter som svarer opp på spørsmålet: *hvor bør det åpnes for vesentlig fortetting og hvor bør det kun tillates lav-moderat fortetting?* Fire konsepter er valgt for å vise motsetninger mellom ulike føringer. Konsekvensene som hvert konsept har for de ulike føringene er belyst. Formannskapet har drøftet disse konseptene og vedtatt ett konsept for videre arbeid. Se kapittel 8.

Neste skritt har vært å vurdere nærmere de områdene i konseptet som muligens er egnet for vesentlig fortetting. Bygningstyper, boligsammensetning, friluftslivsområder, eiendomsstørrelse, antall etasjer, samt kulturhistoriske og landskapsverdier har blitt kartlagt. Se kapittel 7. Hensikten med kartleggingen har vært å avdekke forhold som gjør at noen av områdene ikke egner seg for vesentlig fortetting likevel. Områdene som er prioritert for vesentlig fortetting er:

- Bydelssentrene/knutepunkt (Grålum, Greåker og Borgen) og områdene rundt
- Områder som ligger mellom bydelssentrene og sentrum (områdene mellom Sandesund og Greåker langs fv. 109, områdene langs Tuneveien mellom Tingvoll og Valaskjold/Lande, samt områdene langs Hafslunds gate/Iseveien mellom Hafslund og Borgen)
- Områder innen 2 km fra torget (Brevik/Vesteng/Lande)

Kartlegging av kulturmiljøer og landskapsverdier:

Lars Ole Klavestad har gjennomført en kartlegging av kulturmiljøer, landemerker og siktlinjer, samt en analyse av sårbare områder for fortetting på grunn av disse landskaps- og kulturhistoriske verdier (se vedlegg 1). Fortettingsstrategien har tatt hensyn til funnene fra kartleggingen. Hensyn til kulturmiljø og landskap ble vurdert opp mot andre hensyn.

Kapitler 9-11 presenterer områdene hvor det åpnes for vesentlig fortetting eller transformasjon, og områder hvor det kun tillates lav til moderat fortetting. Kapitlene beskriver overordnede føringer som gjelder for utvikling i disse områdene. Det er tatt inn bestemmelsesområder og tilhørende

bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Disse er juridisk bindende. Illustrasjonene i dokumentet er av veiledende karakter. Sammen med teksten forklarer de hva som kan forventes i de ulike områdene.

Etter at områdene for vesentlig og lav-moderat fortetting ble avgrenset, er fortettpotensial som ligger i områdene beregnet. Fortetting vil gi utfordringer for vann- og avløpsnettet. Sarpsborg kommune skal legge til rette for påkobling seinest tre år etter varsel om oppstart av regulering. Det skal gjennomføres en større trafikkutredning høsten 2020 som vil si noe om behov for tiltak på veinettet i de ulike områdene.

En del av arbeidet har også vært å vurdere hvordan arealplanen best kan sikre kvalitet i prosjektene – se kapittel 13. Aktuelle gjennomføringsverktøy er gjennomgått til slutt. Verktøyene vil bidra til helhetlig planlegging og fordeling av kostnader/nytte ved utvikling av et område. Drøftingene og konklusjonene er gjengitt i kapittel 15.

Hoveddelen av dokumentet handler om byområdet, det vil si området som strekker seg fra Greåker og Kalnes i vest til Ise og Sandbakken i øst. Det er i dette området det har vært mest aktuelt å vurdere områder for vesentlig fortetting. I lokalsentrene Jelsnes, Varteig, Stasjonsbyen og Ullerøy er også fortetting aktuelt, og føringene er omtalt i kapittel 11.

Politisk involvering

Arbeidet er behandlet politisk flere ganger:

- November 2017: Formannskapet vedtok å sende planprogrammet på høring.
- Mars 2018: Formannskapet vedtok planprogrammet.
- Desember 2019: Formannskapet behandlet en underveismelding om følgende temaer:
 - Beregninger av behov for bolig- og næringsarealer mot 2032 og 2050
 - Positive og negative sider ved fortetting
 - Føringer til arealplanlegging, kompakt utbyggingsmønster
 - Oppsett for videre arbeid med fortettingsstrategi og framdriftsplan
- Februar 2020: Formannskapet drøftet konsepter til fortettingsstrategi.

4. Hva er fortetting?

«Fortetting» er definert av Store norske leksikon som en «økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg». I dette arbeidet er «fortetting» definert som en utbygging i et allerede bebyggt område som gir flere boenheter og/eller økning i næringsarealer. En økning i antall boenheter uten ny bebyggelse er utenfor definisjonen av fortetting som ble brukt for dette arbeidet. Begrepet «transformasjon» er også brukt i dokumentet. Dette referer til prosjekter som innebærer en større grad av endring av innhold enn vanlige fortettingsprosjekter. Typisk innebærer et transformasjonsprosjekt nedslitte næringsbygg som ligger sentralt til i byområdet, og som rives for å få plass for nye bygg med høy arealutnyttelse.

Eksempler på fortetting- og transformasjonsprosjekter i Sarpsborg:

	FØR:	ETTER:
Bygging av bolighus i hagen uten riving - «Infill» Én tomanssbolig + én ny firemannsbolig <i>Lundgårds vei 49</i> <i>(byggesak uten regulering)</i>		

Riving av én enebolig, bygging av tre
tomannsboliger

Lundgårds vei 29

(byggesak uten regulering)



Riving av én enebolig, bygging av to
eneboliger + én tomannsbolig

Kirkeveien 41-47

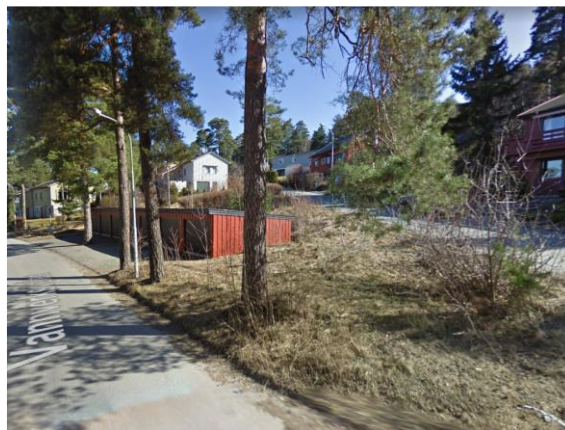
(byggesak uten regulering)



Riving av garasjer, bygging av én firemannsbolig

Vannverksveien 29

(byggesak uten regulering)



Fra tidligere meieri, bensinstasjon og næringsbygg til ny bydel med opptil 200 boenheter

(reguleringsplan under arbeid)

Meieriet



Riving av rekkehus, bygging av
boligblokker på 3-7 etasjer

(reguleringsplan)

Storgata terrasse



5. Hvorfor må vi fortette - Føringer til fortettingsstrategien

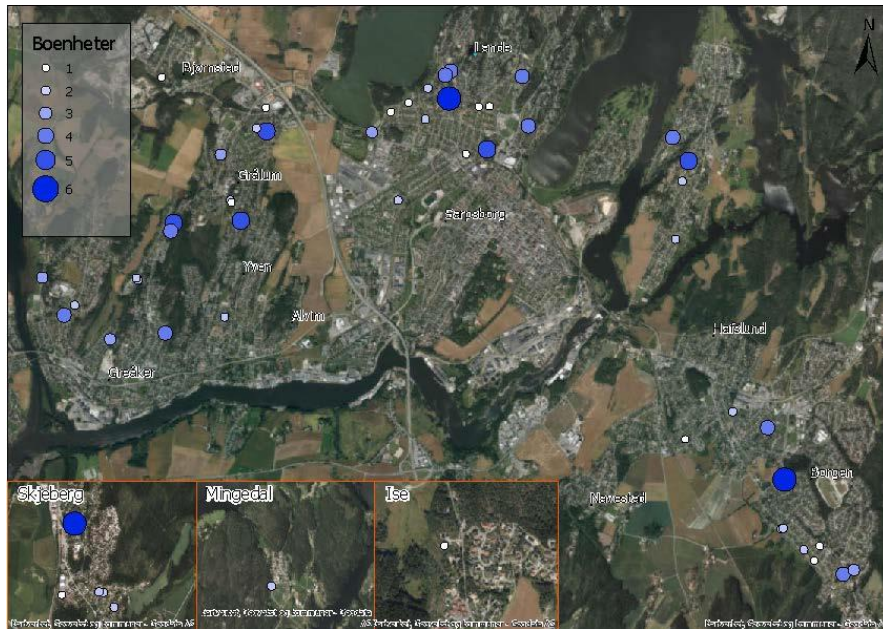
Nasjonale, regionale og lokale føringer peker mot et utbyggingsmønster som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer, legge til rette for næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Arealplanlegging skal fremme sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig utvikling. Sikring av arealer for matproduksjon, naturmangfold og rekreasjon er et viktig ledd i bærekraftig utvikling sett i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. Fortetting og utvikling av en mer kompakt by må også ses opp mot nedbygging av jordbruks- eller skogsområder. Det finnes ikke mange ubebygde områder i Sarpsborgs byområde der utbygging ikke innebærer areal- og/eller målkonflikter.

Føringene ble konkretisert i ti punkter, som er de mest sentrale føringene som er relevante for arbeidet med fortettingsstrategi:

Føringer	Hva betyr det:
Nullvekst i personbiltrafikken	Fortettingsstrategien skal bidra til at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
Rett virksomhet på rett sted	Fortettingsstrategien skal bidra til at virksomheter lokaliseres på riktig sted ut ifra transporthensyn og arealbehov: <ul style="list-style-type: none">• Virksomheter med mange ansatte og/eller besøkende per m² lokaliseres i sentrum eller ved transportknutepunkter• Virksomheter med få ansatte og/eller besøkende per m² lokaliseres i mindre sentrale områder, i tilknytning til overordnet veinett
Klimagassutslipp	Fortettingsstrategien skal bidra til å begrense klimagassutslipp, gjennom for eksempel: <ul style="list-style-type: none">• Bevaring av myr og skog• Bruk av byggematerialer, energikilder
Jordvern	Fortettingsstrategien skal bidra til å bevare områder som består av dyrket mark og dyrkbar jord.
Natur og friluftsliv	Fortettingsstrategien skal bidra til å bevare områder som er viktige for naturen og rekreasjon.
Kulturminner og kulturmiljøer	Fortettingsstrategien skal bidra til å bevare kulturminner og viktige kulturmiljøer og landskap. Fortettingsstrategien skal bidra til å bevare Sarpsborgs særpreg, og videreføre de egenskapene som er viktige for Sarpsborgs identitet.

Føringer	Hva betyr det:
Helsefremmende bomiljøer	Fortettingsstrategien skal bidra til at alle bomiljøer i Sarpsborg er helsefremmende. Den skal legge til rette for: <ul style="list-style-type: none">• Aktive transportformer• Tilhørighet, bl. a. ved å sikre tilgang til formelle og uformelle møteplasser• Nærhet til butikk/servicefunksjoner• Enkel tilgang til arenaer for lavterskel fysisk aktivitet• Lys og blågrønne kvaliteter• Variasjon i boligtilbudet områdevis
Klimatilpasning	Fortettingsstrategien skal bidra til at Sarpsborg tilpasser seg klimaendringer.
Arkitektonisk kvalitet	Fortettingsstrategien skal bidra til å sikre at bygninger og det bygde miljøet utformes med kvalitet (estetisk, teknisk og brukskvalitet).
Sentrumsutvikling	Fortettingsstrategien skal bidra til å nå målene for sentrumsutviklingen.

6. Fortettingspraksis i dag



Arealplanen vedtatt i juni 2015 la til grunn at prosjekter med opptil tre nye boenheter kunne gjennomføres uten å utarbeide en reguleringsplan. Dette ble endret til fem nye boenheter gjennom en endring av planen vedtatt i desember 2015. Arealplanen angir ikke hva slags bebyggelse eller hvor høy bebyggelsen kan være i ulike deler av kommunen. Da gjelder plan- og bygningslovens § 29-4 som begrenser bygningenes høyde til 8 meters gesims og 9 meters møne. Dette tilsvarer tre etasjer. Det er gjennom reguleringsplanen eller byggesaken bygningenes høyde avklares. Dersom høydene er høyere enn 8 meters gesims og 9 meters møne, slår reguleringskravet inn.

Arealplanen har en estetikkbestemmelse og bestemmelser om uteoppholdsarealer. Kommunen kan avslå en byggesak med grunnlag i for små eller dårlig egnede utearealer, eller dårlig estetikk. Kommunen har også mulighet til å kreve en regulering for prosjekter med mindre enn fem nye boenheter dersom konsekvensene bør vurderes i en større sammenheng. Arealplanen legger opp til en stor grad av skjønn, som kan resultere i en viss grad av variasjon i vurderingen av byggesaker.

I en reguleringsprosess er det krav om flere utredninger enn i en byggesak. Kommunen styrer i større grad plassering og type bebyggelse. I en byggesak må kommunen godkjenne et prosjekt så lenge det ikke strider med bestemte krav i regelverket. Gjennom en reguleringsprosess er det omfattende dialog mellom forslagsstiller og kommunen, for å komme fram til de beste løsningene. Det er også en bredere involvering av lokalsamfunnet, og det er politisk behandling minst to ganger – ved offentlig ettersyn og ved vedtak. En reguleringsplanprosess er tid- og kostnadskreven. Den settes i hovedsak i gang når det er større områder og flere boenheter enn fem. Med større områder er det også ofte enklere å sikre gode utearealer og hensiktsmessig plassering av bebyggelse.

En direkte konsekvens av «+5-bestemmelsen» er at en del små prosjekter med fire eller fem nye boenheter har blitt økonomisk lønnsomme, siden det ikke er krav om regulering. I perioden 2015-2018 har omtrent 150 nye boenheter blitt godkjent gjennom fortettingssaker utenom regulering. Dette har bidratt til å innfri behovet for boliger, og til befolkningsvekst i tråd med ambisjonene i samfunnsplanen.

Positive sider ved fortetningsprosjektene i Sarpsborg

Prosjektene har hatt flere positive sider:

- Fortetningsbestemmelsen har vært et viktig virkemiddel for å få fart på en nødvendig boligbygging i en fase hvor Sarpsborg hadde mangel på boligtilbud. Prosjektene har bidratt positivt til mål om befolkningsvekst i samfunnsplanen.
- Mange prosjekter har vært i områder som oppleves som attraktive, som for eksempel Lande og Bakkeli, blant annet fordi de ligger sentrumsnært, men samtidig i nærheten av store rekreasjonsområder, skole, butikk osv. Flere kan dra nytte av disse fordelene.
- Fortetningsprosjekter på riktig sted bidrar til at flere kan bevege seg til fots, på sykkel eller buss i hverdagen. Dette er bra for miljøet, for klimaet og for helsa.
- Fortetting av bebygde områder bidrar til å redusere presset på dyrket/dyrkbar mark og viktige natur- og rekreasjonsområder.
- Noen av sakene introduserer nye boligtyper i homogene eneboligområder. Dette bidrar til at personer som er tilknyttet nabolaget får et alternativt boligtilbud når de ikke lenger ønsker å bo i enebolig. Dette er i tråd med målet i boligpolitisk plattform om variasjon i boligtilbudet.

Utfordringer med dagens fortetningspraksis

Fortettingssaker kan være konfliktfylte. Hovedutfordringene har etter kommunedirektørens oppfatning vært:

- Tap av sol og mer innsyn for naboene
- Økt biltrafikk og parkering i gatene, manglende tilrettelegging for gående og syklende, frykt for dårlig trafiksikkerhet
- Endring av områdekarakteren med ny type bebyggelse (bebyggelsesstruktur, plassering av bygg, volum, stil), noen ganger i områder med kulturhistorisk verdi
- Varierende kvalitet på uteoppholdsarealene i prosjektene
- Nedbygging av områder brukt til uteaktivitet

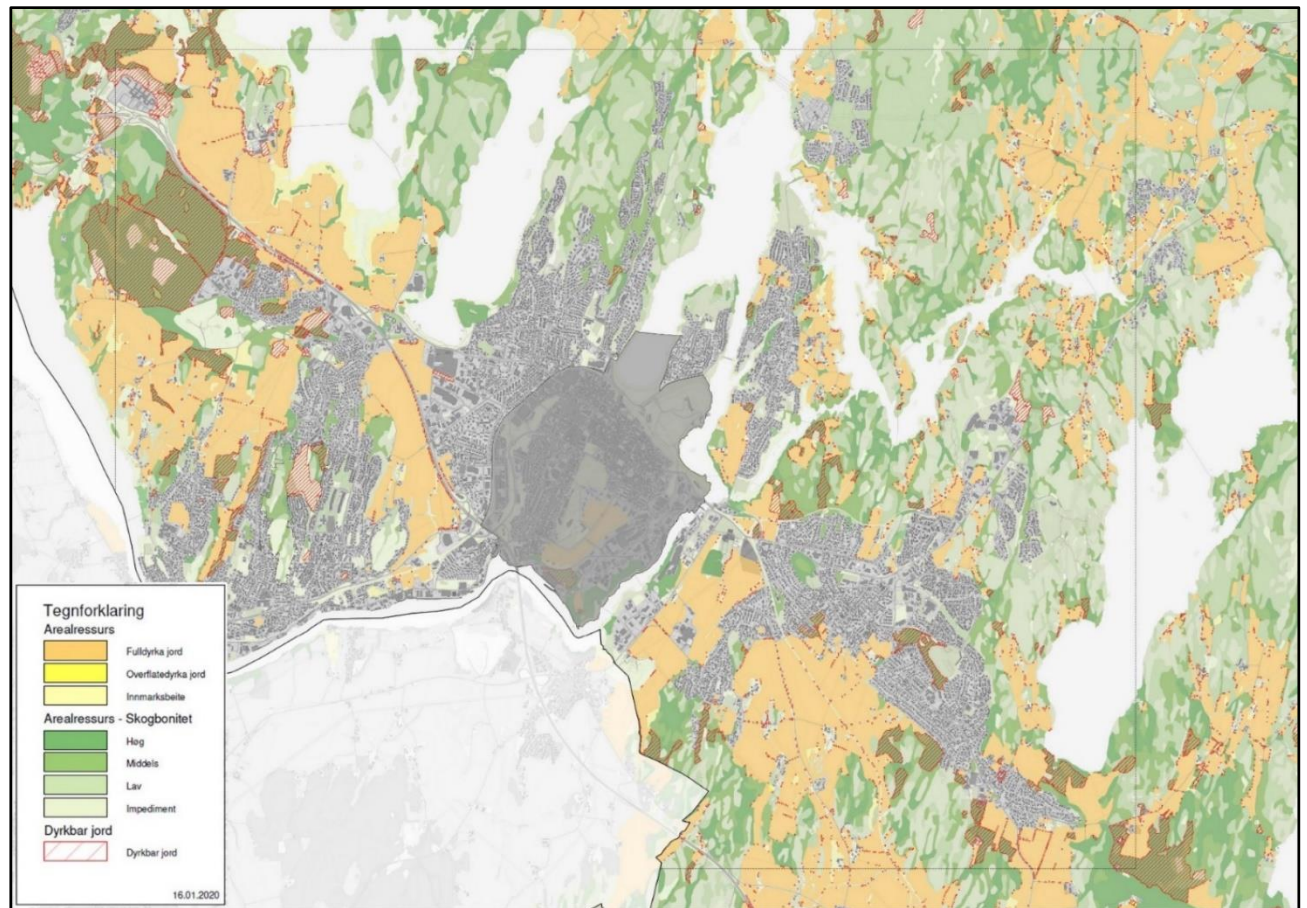
I tillegg bidrar summen av fortetningsprosjektene til flere tette overflater, som fører mer overvann til det kommunale nettet. Dette vil gi stadig større utfordringer i årene som kommer pga. flere ekstreme nedbørsepisoder.

7. Dagens situasjon i Sarpsborg i dag

Fortettingsstrategien handler om fortetting av områder som allerede er bebyggt. Det er imidlertid viktig å sette fortetting i en bredere kontekst. Hvis ikke det fortettes eller transformeres, så må det bygges på «jomfruelig mark» - for eksempel jordbruksarealer eller skog. Disse er viktige for matproduksjon, rekreasjon, biologisk mangfold, binding av klimagasser med mer. Det er derfor behov for å lage et overordnet statusbilde av arealverdier i Sarpsborg samt andre temaer som fortettingsstrategien må forholde seg til.

Jord- og skogbruk

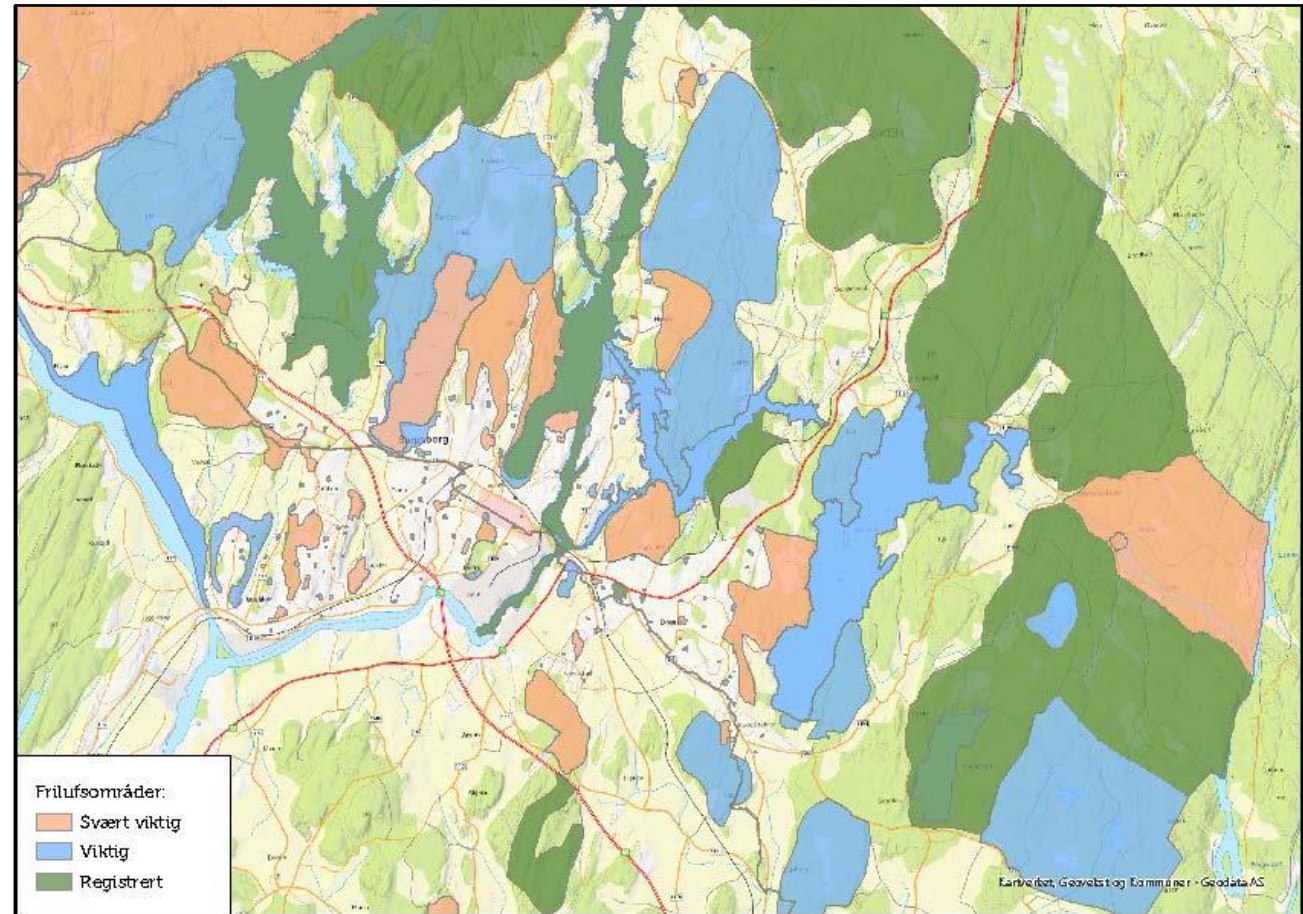
I norsk målestokk har Sarpsborg mye dyrket mark, og jorda er av høy kvalitet. 18% av kommunens areal består av fulldyrket jord. 98% av den kartlagte jorda har svært god eller god kvalitet. 75% av jordbruksarealet i drift i Sarpsborg brukes til dyrking av korn. Resten brukes i hovedsak til dyrking av grovfor og innmarksbeite. Sarpsborg har også mye skog. Nærmest 50% av kommunens areal består av produktiv skog¹. Det finnes også en del arealer som ikke er dyrket, men som kan egne seg for dyrking. Det er ca. 18 000 dekar som er definert som dyrkbare, hvorav halvparten er klassifisert av Nibio som godt egnet for korndyrking.



¹ Kilde: [NIBIOs arealbarometer for Sarpsborg](#).

Friluftsliv

I 2018 ble friluftslivsområder i Sarpsborg kartlagt. Kartleggingen omfatter nærturområder, marka/større utfartsområder, lekeplasser og innsjøer. Områdene som ligger nærmest boligområder ble registrert som svært viktige, for eksempel Sarpsborgmarka, Langemyr, Kalnesskogen, Isesjøskogen, eller Hafslundsskogen. Disse er hyppig brukt av befolkningen.

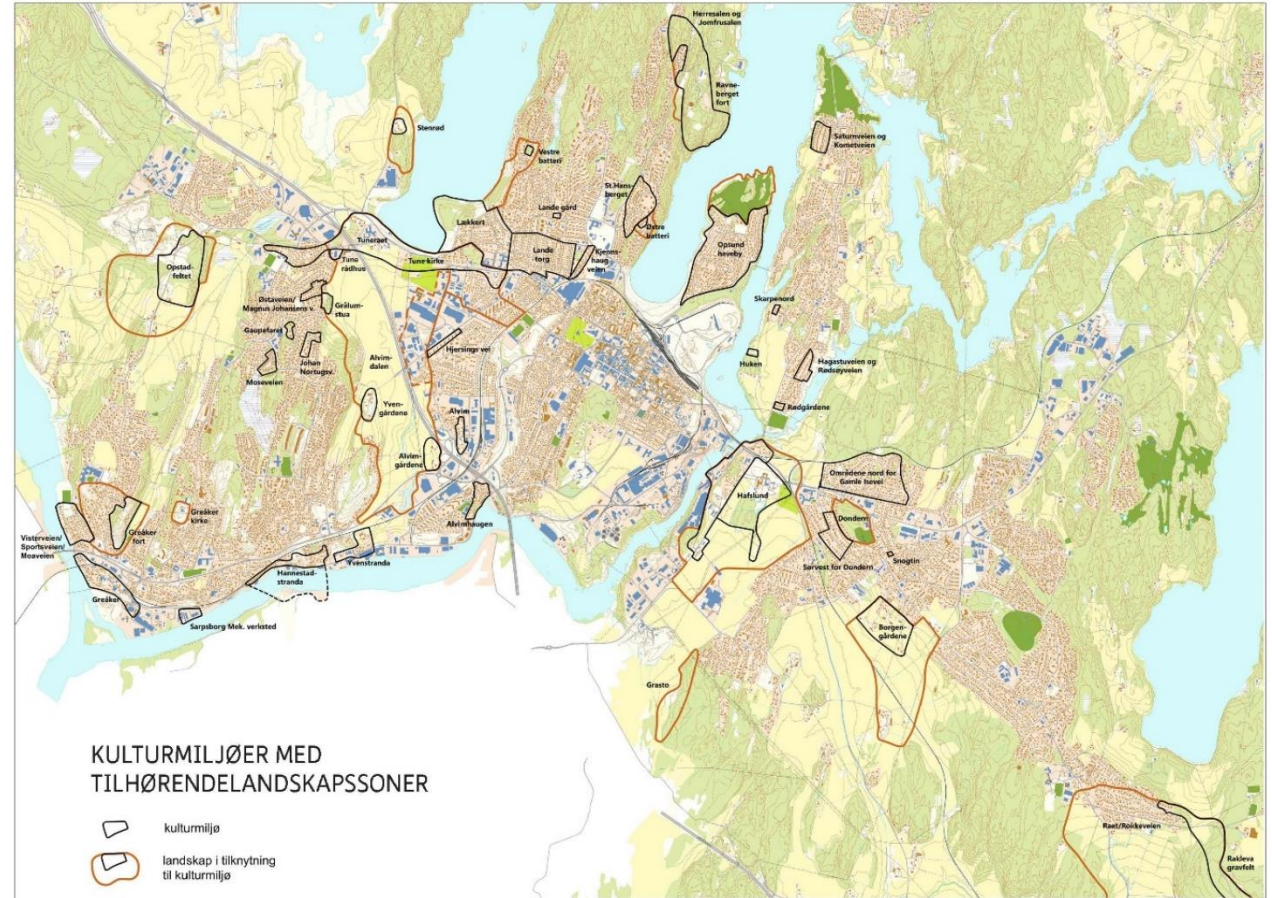


Landskap og kulturmiljø

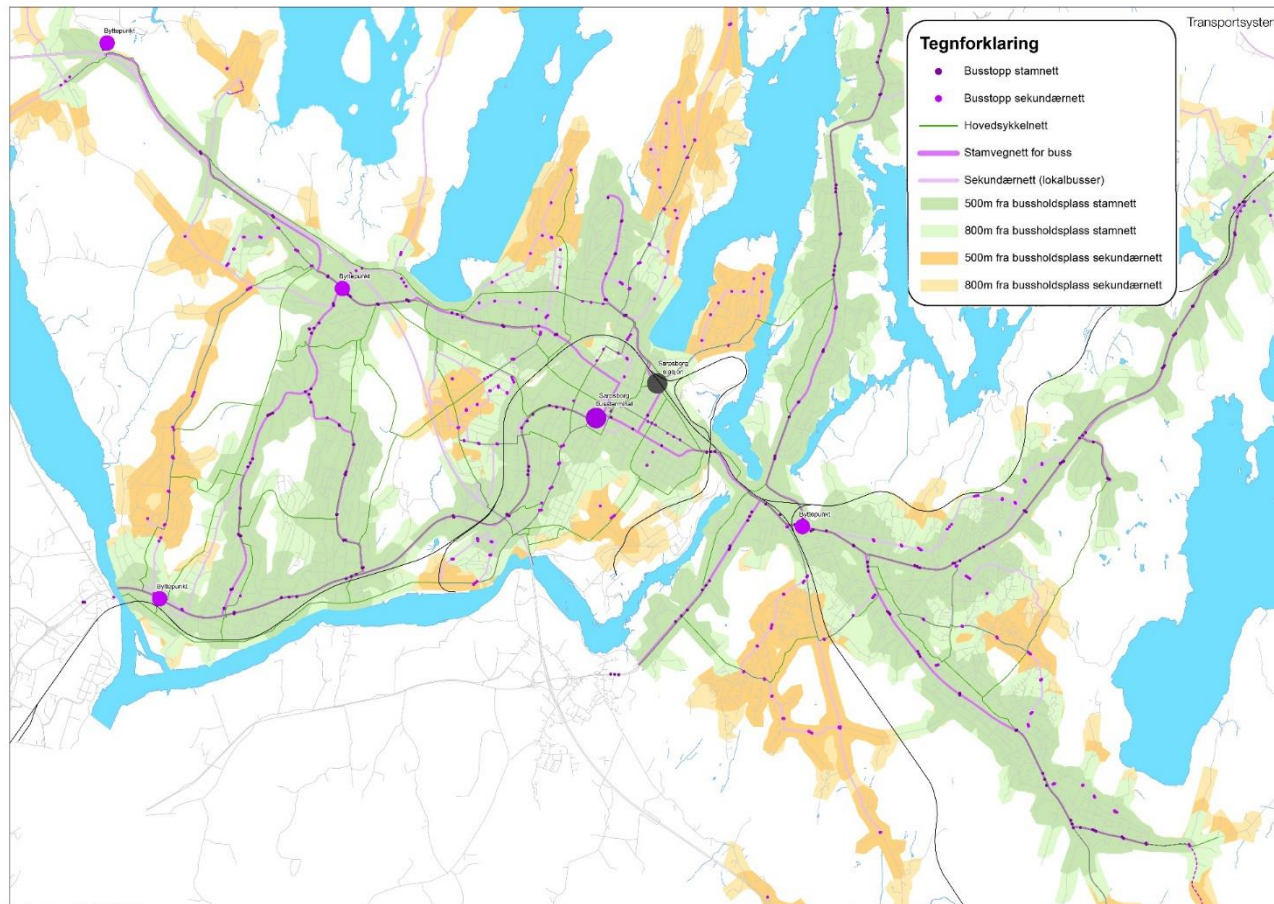
Landskapet i Sarpsborg er preget av to markante landskapsstrukturer: raet og Glomma.² Raet har historisk vært viktig for bosetting og ferdsel. Morenen har blitt ført opp blant annet på grunn av issmelting som pågikk over lang tid. På utsiden av raet er det store leirsletter, tidligere havbunn, med dyrket mark. På innsiden er det furukledde, skrinne åsrygger. Raet har også fungert som en demning som gir Tunevannet, Glengshølen og Isesjø en karakteristisk, flat form i sørenden.

Sarpsborg har mange kulturmiljøer som er verdifulle. Et kulturmiljø er et område hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Kulturmiljøene spenner seg over et langt tidsrom, fra arkeologiske kulturminner til boligområder og industri fra etterkrigstiden.



² Kilde: Lars Ole Klavestad. «Underlagsdokument for fortettingsstrategi. Kartlegging av landskap, landemerker, siktlinjer, utsiktspunkter, silhuetter, grønne kanter og kulturmiljøer, samt analyse av egnethet for fortetting». Des. 2019-feb. 2020.



Transport

Busstilbudet i Nedre Glomma er delt mellom stamruter, sekundæruter (lokaltbuss) og Flexx-rutene. I tillegg er det regionbuss til Moss-Oslo, Halden og Indre Østfold. Bussene på stamnettet kommer oftere enn på sekundærnettet. Det er planlagt et hovedsykkelnett som kobler boligområdene med viktige målpunkter.

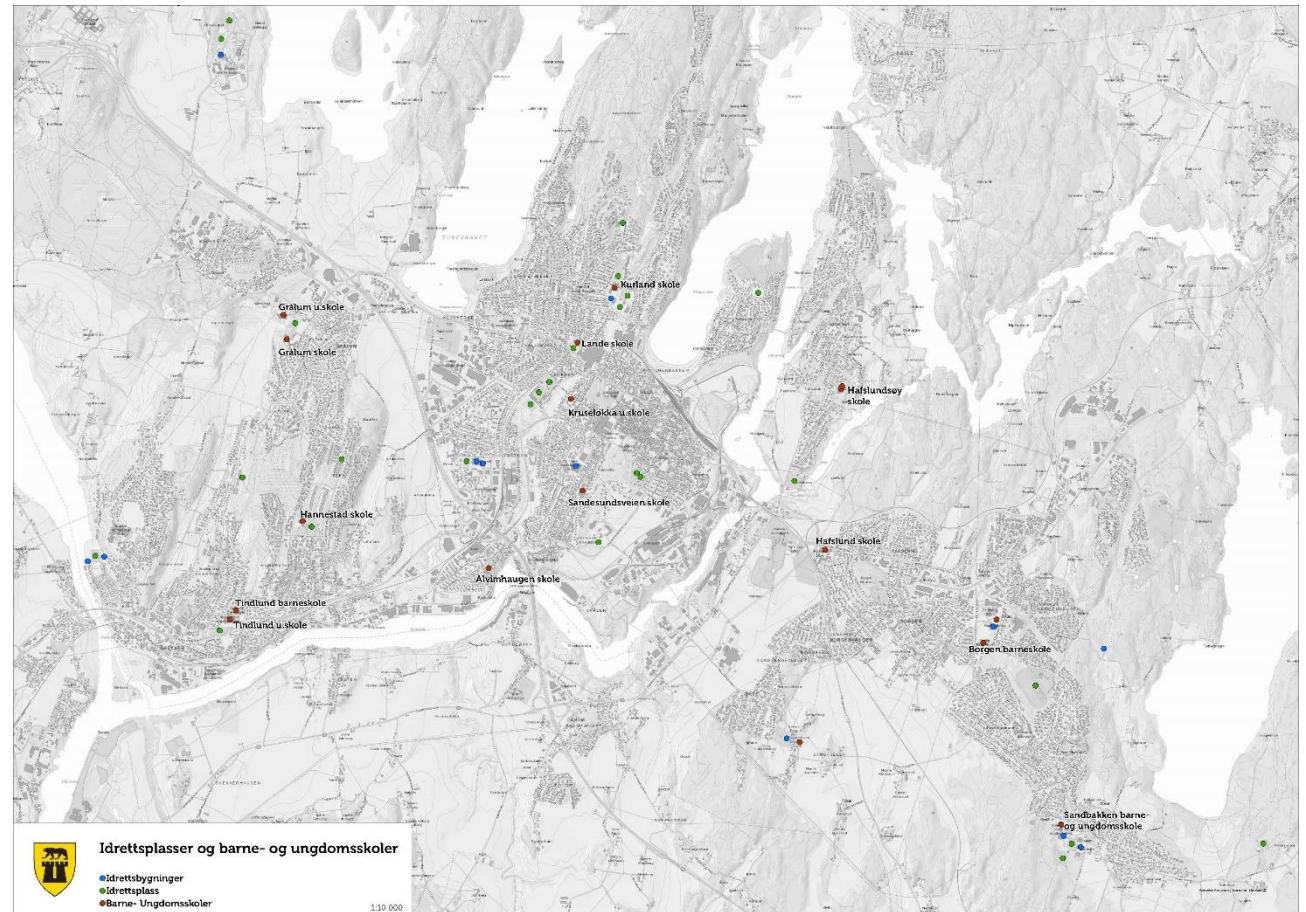
Hovedsykkelnettet strekker seg fra Eidet/Kalnes i vest til Varteig i nord, Ise og Rokkeveien i øst og Høysand i sør. Det er imidlertid innenfor byområdet det finnes flest ruter. En del av hovedsykkelnettet er tilrettelagt for sykling i dag, men en betydelig del er planlagt oppgradert med høyere standard. Kartet under viser stamnett og sekundærnett for buss (mørke og lyse lilla) og hovedsykkelveinettet (grønt). Kartet viser også områdene som ligger innen gangavstand fra bussholdplassene. Flere boligområder ligger ikke i gangavstand fra stamrutenettet, for eksempel Opstad, Bakkeli, nordre Kurland eller Navestad.

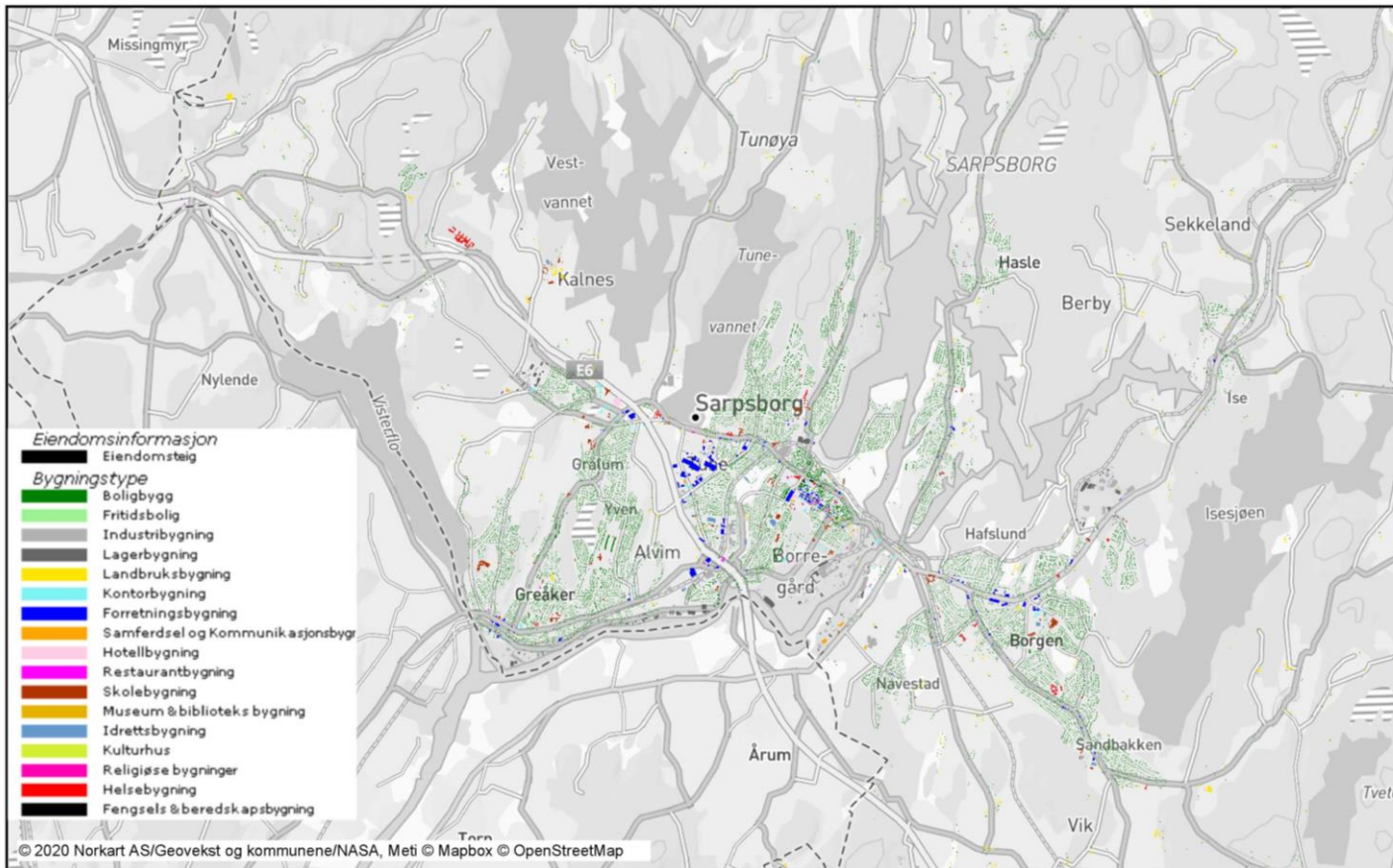
I Sarpsborg kjøres det mye bil. 93 % bor i en husholdning med tilgang til minst én bil, mot 88 % i landet som helhet. 66 % av reisene i Sarpsborg foretas som bilfører, sammenlignet med 55 % i landet³.

³ Tall fra «Reisevaner i Sarpsborg og Fredrikstad 2013/2014», TØI rapport 1414/2015.

Skoler og idrettsanlegg

Skoler har en viktig rolle som møteplass i nærmiljøet. I et fortetningsperspektiv er det viktig å sikre variasjon i boligtyper rundt skolene.



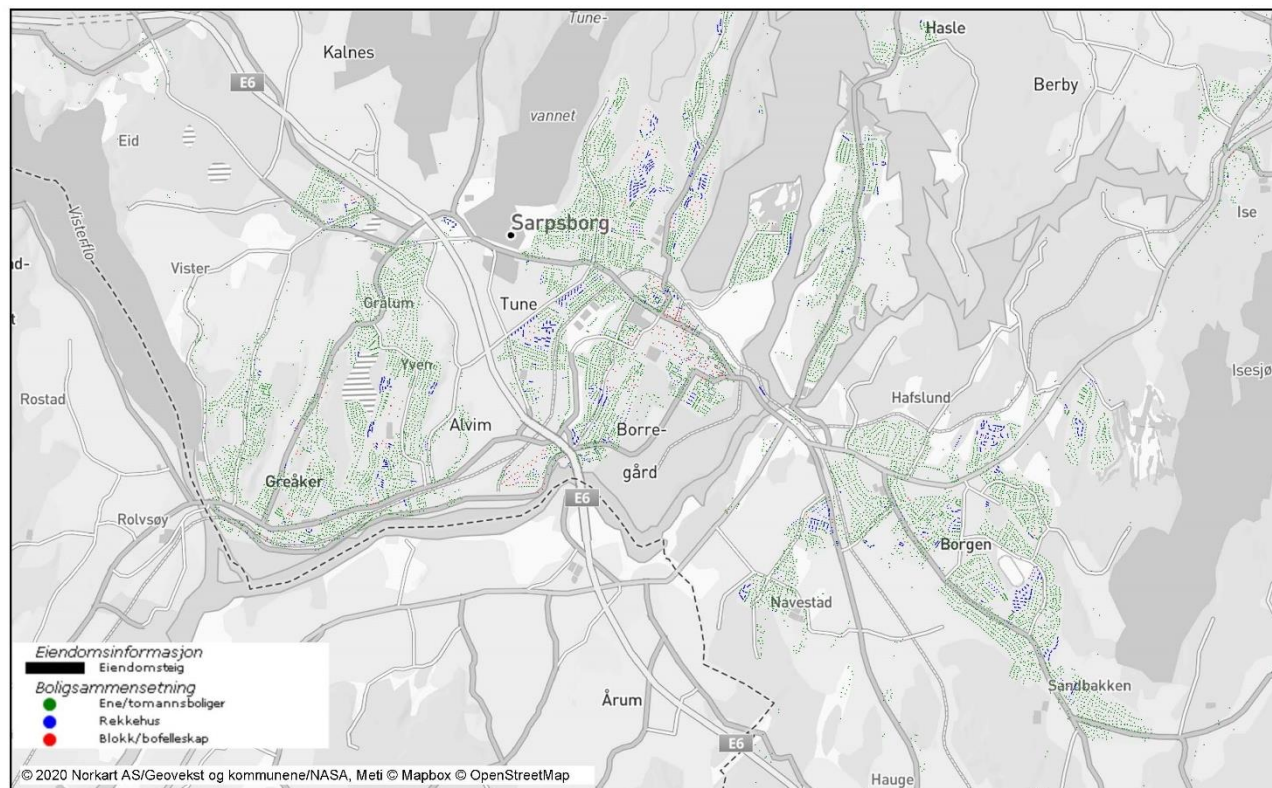


Handel, næring, offentlige funksjoner

De mørkeblå bygningene er forretningsbygg. Konsentrasjoner av forretningsbygg finnes på Tunejordet og i sentrum, i noe mindre grad på Borgen/langs Iseveien, på Grålum og på Greåker.

De største industriområdene finnes i sentrum (Borregaard), på Kampenes, på Hafslund og på Bjørnstad. Strekningen langs Glomma mellom Sandesund og Greåker skiller seg også ut med mange industribygninger.

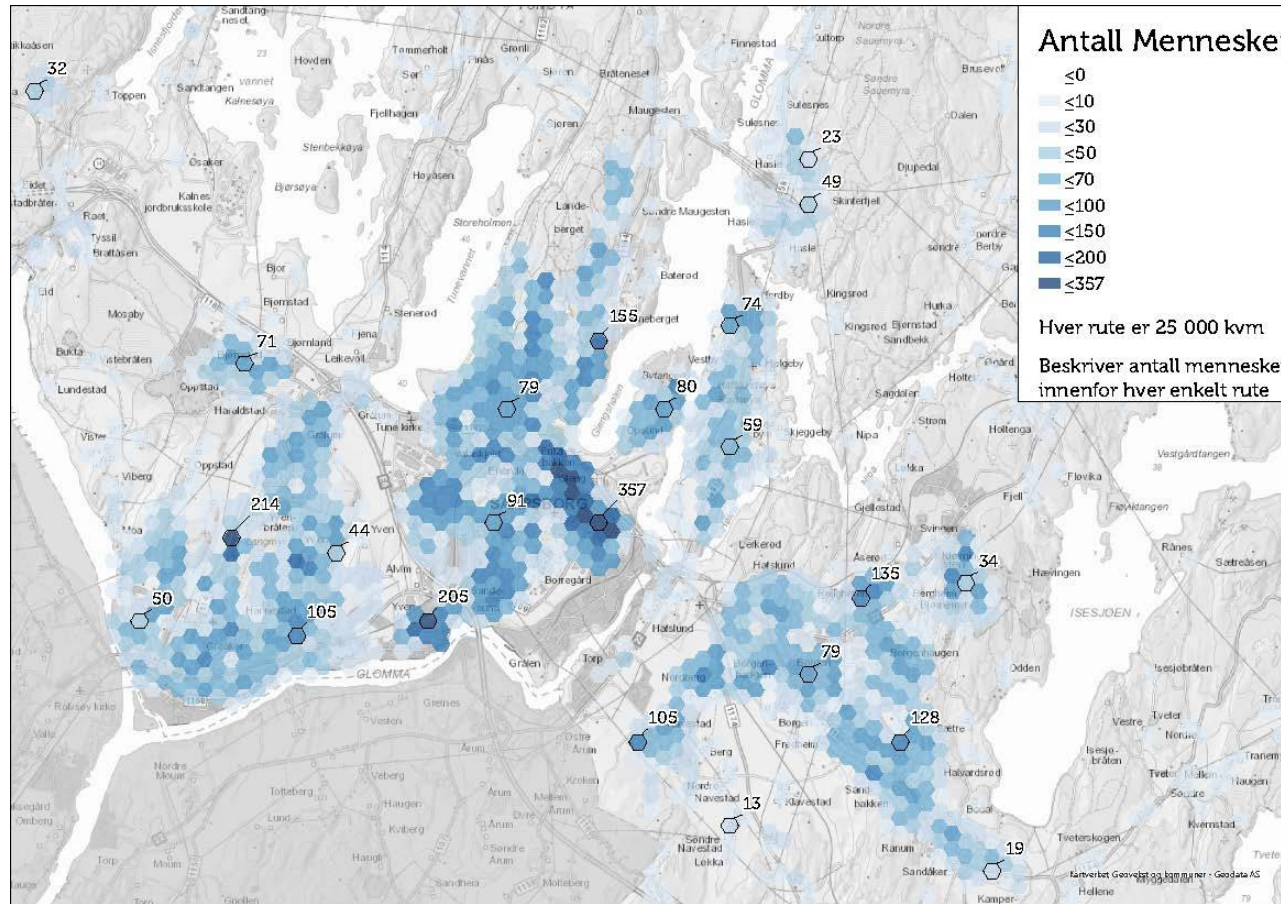
Helse- og skolebygninger er stort sett spredt innenfor byområdet, bort sett fra Kalnes sykehus som skiller seg ut med en plassering langt fra hvor folk bor.



Boligtyper

Kartet viser med grønt eneboliger og tomannsboliger. Rekkehus er vist med blått. Blokker og bofelleskap er vist med rødt. Dette er basert på informasjon i matrikkelen. Det kan forekomme feil.

Antall boenheter i Sarpsborg, fordelt per boligtype i matrikkelen i 2009 og 2019								
Antall eneboliger/tomannsboliger		Antall rekkehus		Antall blokker		Totalt		
2009	2019	2009	2019	2009	2019	2009	2019	
15469	16427	3058	3688	4249	4723	22776	24838	
68 %	66 %	13 %	15 %	19 %	19 %	100 %	100 %	



Befolkningstetthet

Befolkningstetthet er beregnet ut ifra antall beboere innenfor en rute på 25 000 m².

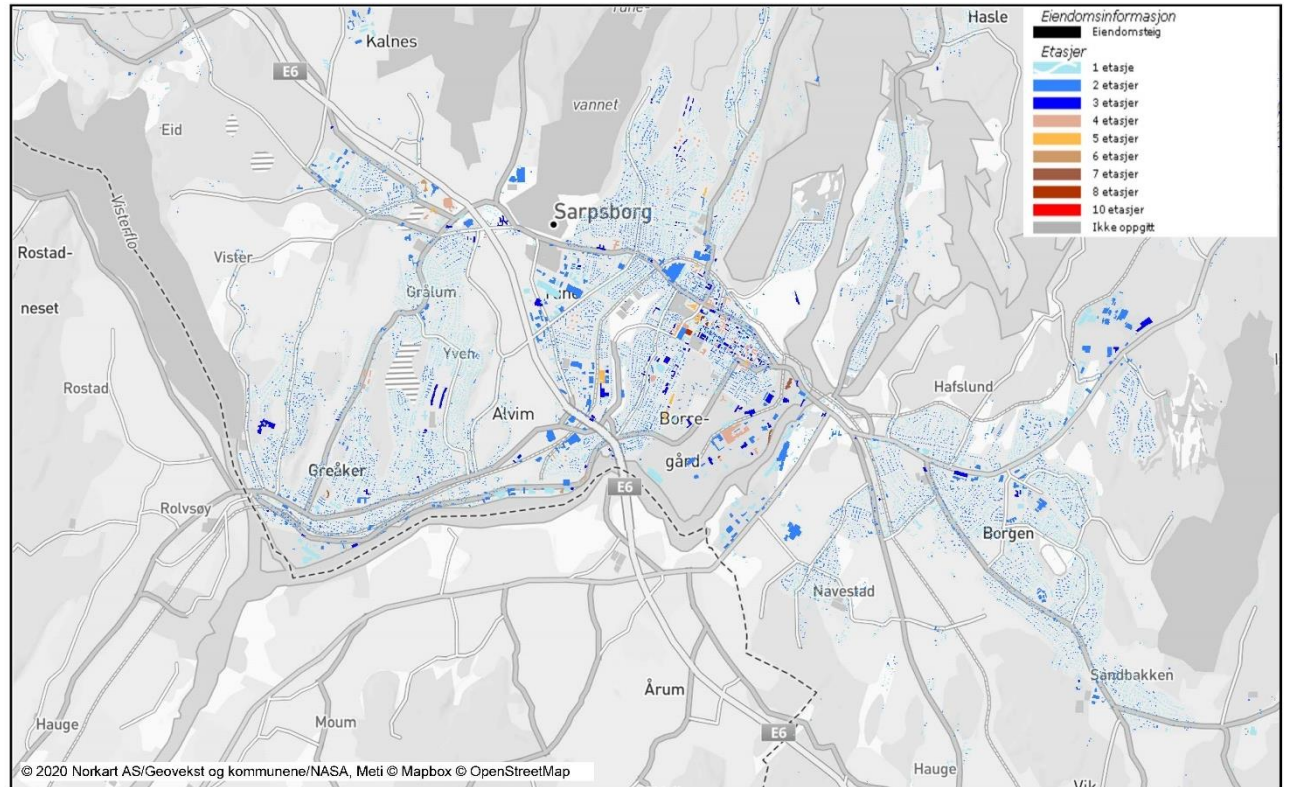
Sentrum har flest ruter med høy tetthet, selv om også i sentrum er det stor variasjon mellom ruter med lav tetthet og ruter med høy tetthet. Høyest tetthet er 357 personer i en rute. Dette tilsvarer ca. 14 personer per 1000 m².

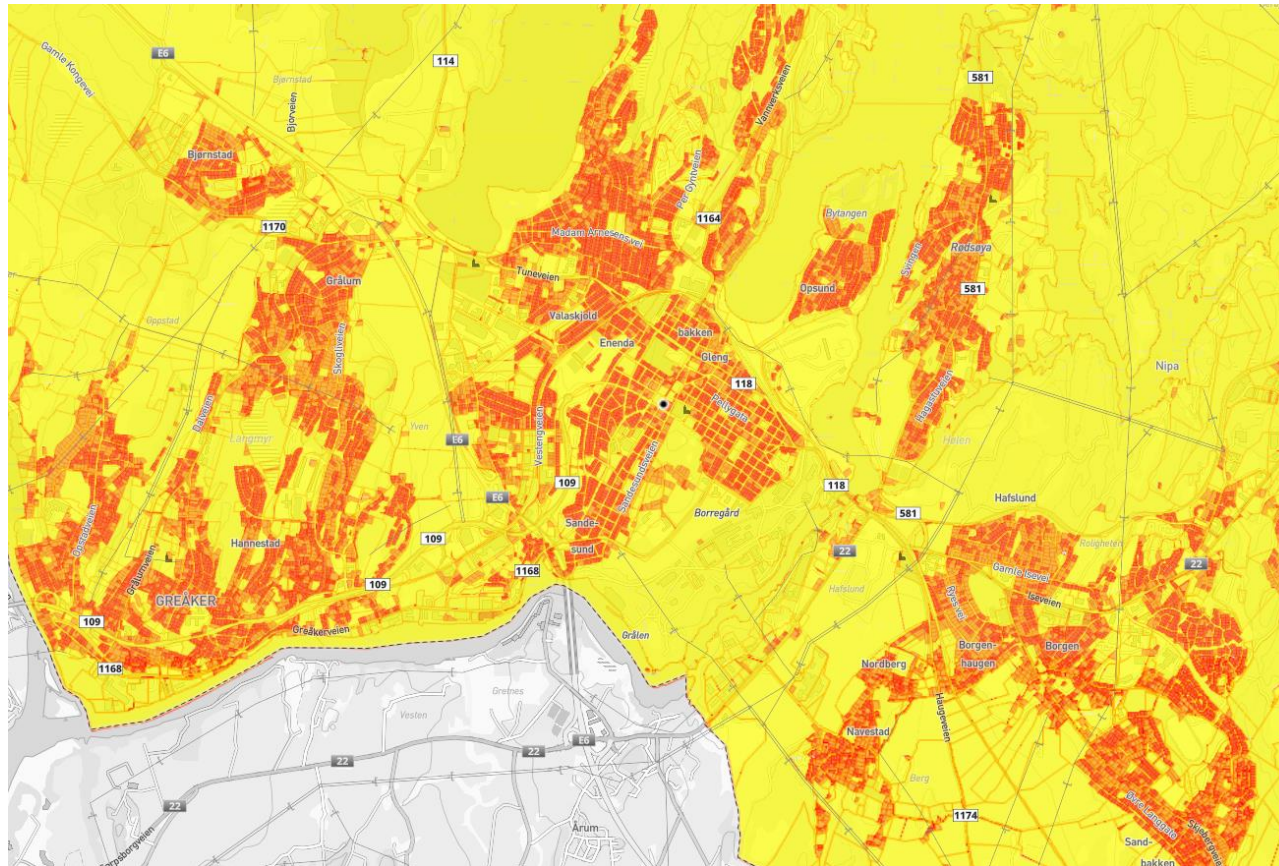
Utenfor sentrum er høyest tetthet 214 personer per rute, som tilsvarer ca. 9 personer per 1000 m². Dette er en rute som tar for seg boligblokkene i Dalveien/Krokstien.

Etasjer

De fleste boligområdene i Sarpsborg består av lave bygninger, med én og to etasjer. I sentrum finner man mange bygninger på fire-fem etasjer. Utenfor sentrum, finnes det noen boligblokker for eksempel på Kurland, Alvim og Grålum.

Etasjehøyden angitt for næringsbygg på kartet gir ikke et godt bilde av høyden på bebyggelse, da én etasje kan variere mye i høyde.





Eiendomsstørrelse

Kartet viser eiendommer på under 1 daa med rødt, eiendommer mellom 1 og 3 daa med oransje og eiendommer på mer enn 3 daa med gult.

Kartet viser at områder som for eksempel sentrum og Lande består i hovedsak av små eiendommer. Fortetting og transformasjon i områder med en fragmentert eiendomsstruktur er krevende, da det krever samarbeid mellom flere aktører som kan ha ulike ønsker og behov. Noen av de store eiendommene er borettslag, hvor fortetting ofte er lite aktuelt da det krever samtykke fra generalforsamlingen.

Det er mer sannsynlig at fortetting og transformasjon av større områder skjer hvor eiendommene i utgangspunktet er store, typisk næringseiendommer som ligger sentralt til. I praksis vil et transformasjonsprosjekt ofte bli utløst av virksomhetens behov for å ekspandere.

8. Alternativvurdering – overordnede konsepter

Kapittel 5 omtaler de ti hovedføringene til arbeidet med fortettingsstrategien. Ut ifra disse føringene ble det valgt fire konsepter som svarer på spørsmålet: hvor bør det åpnes for vesentlig fortetting og hvor bør det kun åpnes for lav-moderat fortetting? Hensikten med å drøfte konseptene har vært todelt:

1. Synliggjøre at det er motsetninger mellom ulike føringene. For eksempel vil et konsept som kun ser på bevaring av mest mulig dyrket mark og dyrkbar jord svare på spørsmålet på en helt annen måte enn et konsept som ser på mest mulig bevaring av kulturmiljøer og småhusbebyggelse. For hvert konsept ble det vurdert hvilke konsekvenser konseptet har for hver av de ti føringene.⁴
2. Sikre at det videre arbeidet legger seg på et akseptabelt nivå når det gjelder omfang av områder for vesentlig fortetting.

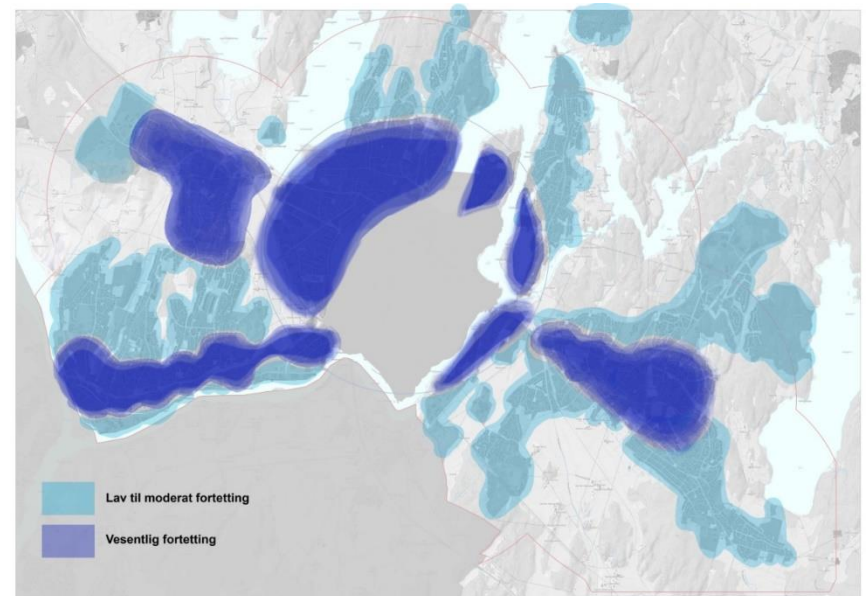
Følgende konsepter ble valgt:

1. Mål om nullvekst i personbiltrafikken
2. Jordvern og friluftslivsområder
3. Bevare kulturmiljøer og småhusbebyggelse
4. Fortetting i sentrum

Konsept 1: Mål om nullvekst i personbiltrafikken

- *Vesentlig fortetting i bysonen, rundt transportknutepunkter, arbeidsplasskonsentrasjoner, eller i reell gangavstand fra bussholdeplasser langs ruter med høyest frekvens langs stamnettet.*
- *Lav til moderat fortetting i de andre bebygde områdene.*

Dette konseptet er positivt for nullvekstmålet. Sett opp mot jordvern, vern av friluftslivsområder og binding av CO₂ i skog, er det ikke entydig negativt eller positivt. Hvis det legges opp til nok fortetting, kan det bidra til å redusere presset på bynære jordbruksarealer og skog. Samtidig kan jordbruksarealer som ligger innenfor eller tett opptil knutepunktene bli utsatt for press. Konseptet er ikke entydig for klimatilpasning heller. Fortetting bidrar ofte til at grønne flekker blir til tette flater. Samtidig gir vesentlig fortetting mindre tette flater per boenhet enn moderat fortetting eller nyutbygging med lav tetthet. Konseptet bygger opp under



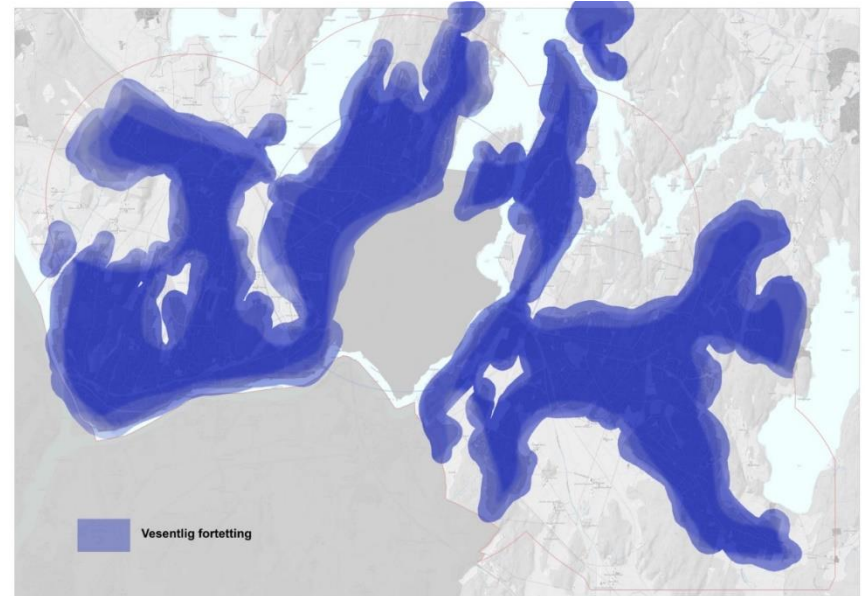
⁴Se mer utfyllende vurdering av konseptene i [vedlegget i sak PS 8/20](#), Formannskapet, 13.02.2020.

sentrumsutvikling ved at flere bor i nærheten av sentrum. Samtidig er det avhengig av hvilke funksjoner som kan utvikles i for eksempel knutepunktene utenom sentrum (Grålum, Borgen). Når det gjelder bevaring av kulturmiljøer og småhusbebyggelse, begrenser konseptet omfanget av områder som kan få en vesentlig fortetting. Konseptet gjør det mulig å bevare småhuspreg i mange områder gjennom lav til moderat fortetting.

Konsept 2: Jordvern og friluftslivsområder

- *Vesentlig fortetting av alle bebygde områder.*

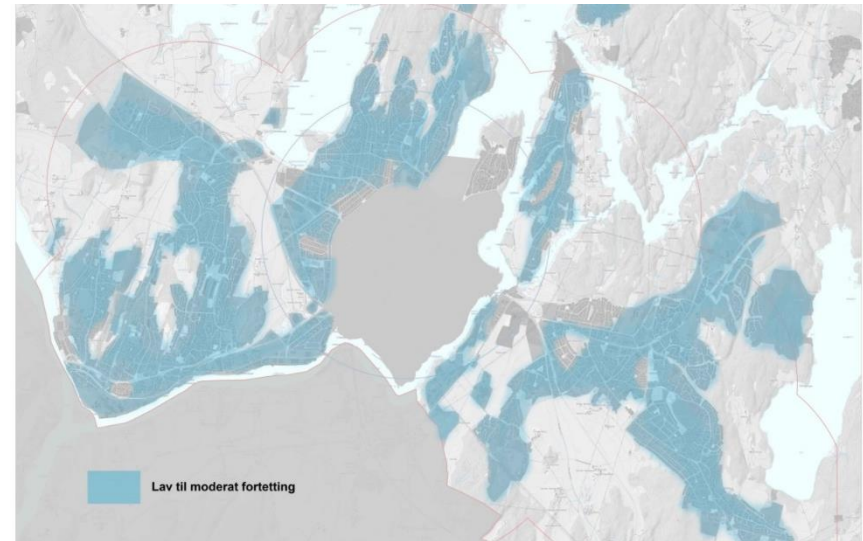
Dette konseptet er positivt for jordvern og vern av natur- og friluftslivsområder. Vesentlig fortetting av allerede bebygde områder gjør at behovet for å bygge ned jordbruksarealer eller naturområder for å dekke behovet for bolig- eller næringsarealer kan bli mindre. Konseptet vil kunne bygge oppunder sentrumsutvikling ved at flere bor i nærheten av sentrum. Samtidig er det avhengig av hvilke funksjoner som kan utvikles i for eksempel knutepunktene utenom sentrum (Grålum, Borgen). Konseptet er negativt når det gjelder bevaring av kulturmiljøer og småhusbebyggelse. Det vil utfordre viktige kulturmiljøer og landskap. Konseptet legger ikke opp til noe bevaring av småhuspreget som er karakteristisk for det meste av Sarpsborgs byområde. Sett opp mot nullvekst i personbiltrafikken, er ikke konseptet entydig positivt eller negativt. Flere kan ta buss, gå eller sykle til jobben. Samtidig bor også flere i områder med dårlig kollektivtilbud, langt fra arbeidsplasskonsentrasjoner.



Konsept 3: Bevare kulturmiljøer og småhusbebyggelse

- *Ingen fortetting i viktige kulturmiljøer.*
- *Lav til moderat fortetting i områder som ikke består av viktige kulturmiljøer⁵.*

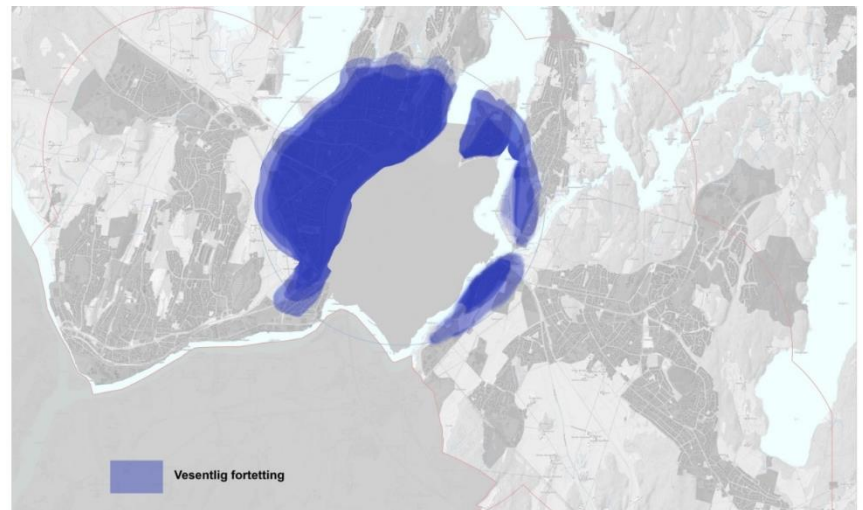
Dette konseptet virker positivt for bevaring av kulturmiljøer og småhusbebyggelse. Det fortettes ikke i viktige kulturmiljøer og en lav til moderat fortetting kan ivareta småhuspreget i hele Sarpsborg utenom sentrum. Samtidig legger konseptet opp til lite fortetting. Det blir press på bynære jordbruksarealer eller friluftsområder for å dekke behovet for bolig- og næringsarealer, og virker derfor negativt opp mot jordvern og vern av friluftslivsområder.



Konsept 4: Fortetting i sentrum

- *Vesentlig fortetting i bysonen.*
- *Ingen fortetting i de andre bebygde områdene.*

Dette konseptet er positivt for sentrumsutvikling da flere får sentrum som et naturlig sted å oppsøke for kultur, handel og sosiale aktiviteter. Det er også positivt for å nå nullvekstmålet, da flere kan gå, sykle eller ta buss til jobben. Samtidig er ikke konseptet entydig positivt eller negativt når det gjelder jordvern og friluftsområder. Det er usikkert om konseptet legger opp til nok fortetting til å redusere presset på bynære jordbruksarealer og friluftsområder.



⁵ Konseptkartet ble tegnet ut ifra kulturmiljøene definert i verneverdivurdering for Sarpsborg byområder utenom sentrum (2007?). Det ble gjort en ny kartlegging av kulturmiljøer i forbindelse med utarbeidelse av denne fortettingsstrategien. Kartet var en illustrasjon som ble laget før den nye kartleggingen ble ferdig. Siden det ble valgt å ikke jobbe videre med dette konseptet, er ikke kartet endret i tråd med de reviderte kulturmiljøene.

Vurdering av konseptene

Fram mot 2050 er det behov for ca. 4200 nye boenheter utover det som er godkjent i dagens plan. Dette for å legge til rette for en årlig befolkningsvekst på 1,2 %. Det er viktig at fortettingsstrategien bidrar til at vekstmålet kan nås.

Formannskapet vurderte konseptene i møte 13.02.2020 og besluttet at konsept 1 (mål om nullvekst i personbiltrafikken) skulle legges til grunn i det videre arbeidet. Konseptet legger opp til mye fortetting, som er positivt for klima, jordvern og bevaring av friluftslivsområder. Konseptet utnytter potensialet for fortetting i Sarpsborg, samtidig som store deler av Sarpsborg kan bevare småhusbebyggelse. Dette konseptet svarer best på hovedføringene.

Konsept 2 (jordvern og friluftslivsområder) som legger opp til sterk fortetting i alle bebygde områder, legger opp til for store endringer av hele byområdet. Konseptet vil medføre forringing av viktige kulturmiljøer og bidrar ikke til å bevare noe av småhuspreget som er karakteristisk for Sarpsborg. Konseptet er heller ikke entydig positivt for målet om nullvekst i personbiltrafikken, da flere bor i områder med dårlig kollektivtilbud, langt fra arbeidsplasskonsentrasjoner.

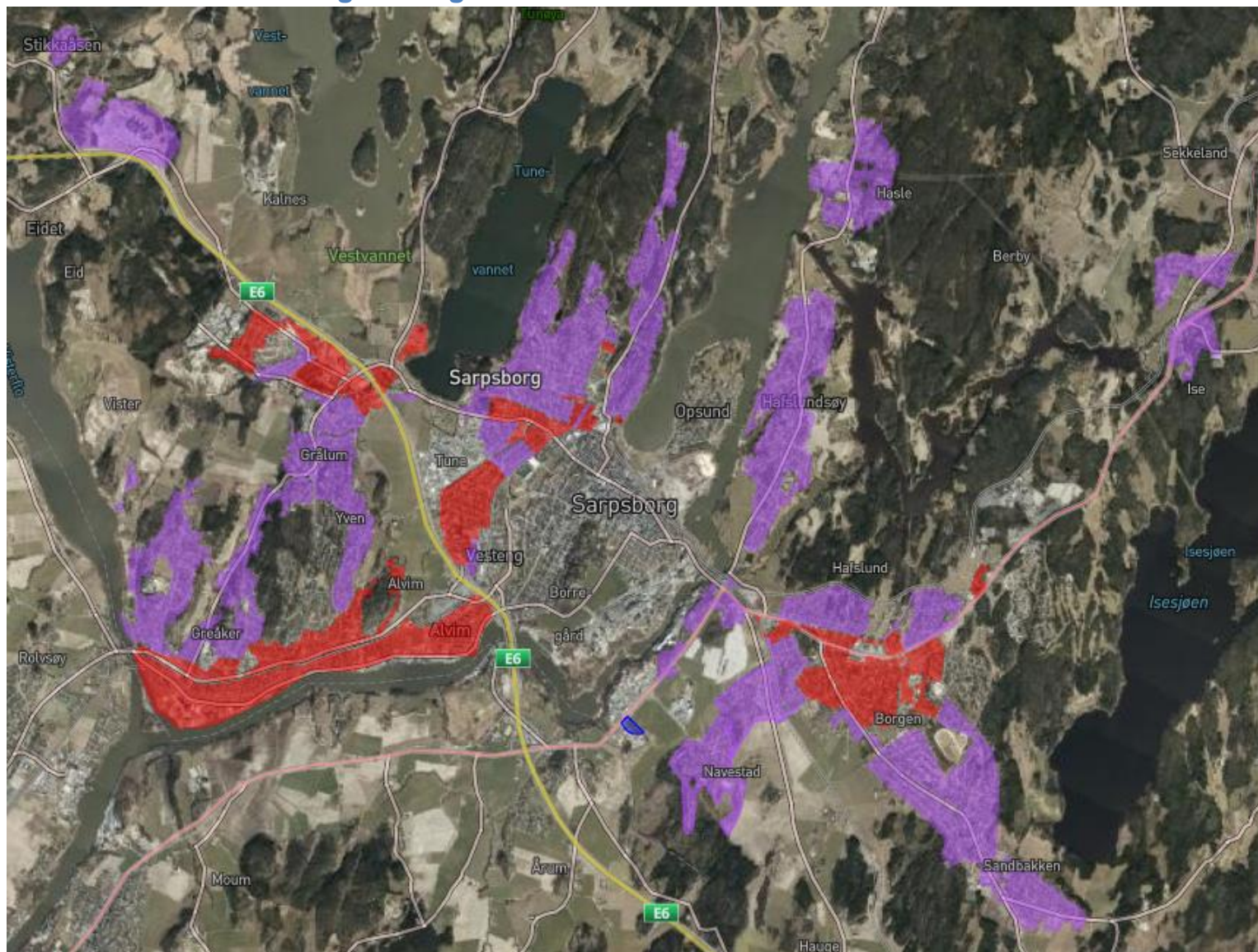
Konsept 3 (bevaring av kulturmiljøer og småhusbebyggelse) legger opp til for lite fortetting. Konseptet bidrar heller ikke nok til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken eller til å begrense presset på bynære jordbruksarealer eller friluftslivsområder.

Konsept 4 (fortetting i sentrum) er positivt sett opp mot målet om nullvekst i personbiltrafikken. Det bygger opp under målene for sentrumsutvikling. Samtidig utnytter ikke en slik fortettingsstrategi potensialet i Sarpsborg for knutepunktutvikling, som også er faglig sett hensiktsmessig areal- og transportpolitikk. Innenfor bysonen utenom sentrumsplanområdet er det få områder som ikke er viktige kulturmiljøer⁶ eller avsatt til handel med plasskrevende varer⁷. Fortettingspotensialet i dette området vurderes å være begrenset i praksis.

⁶ For eksempel Opsund.

⁷ Tunejordet og Alvim øst.

9. Oversikt over fortettingsstrategien



Bebygde områder er delt mellom to kategorier:

- Områder som vurderes som egnet for vesentlig fortetting eller transformasjon (røde) : her åpnes det for utbygging som bryter med områdekarakteren
- Områder hvor det kun tillates lav eller moderat fortetting (lilla): her må eventuelle fortettingsprosjekter gjøres med en større grad av tilpasning til dagens bebyggelse (volum og høyde)

10. Områder for vesentlig fortetting/transformasjon

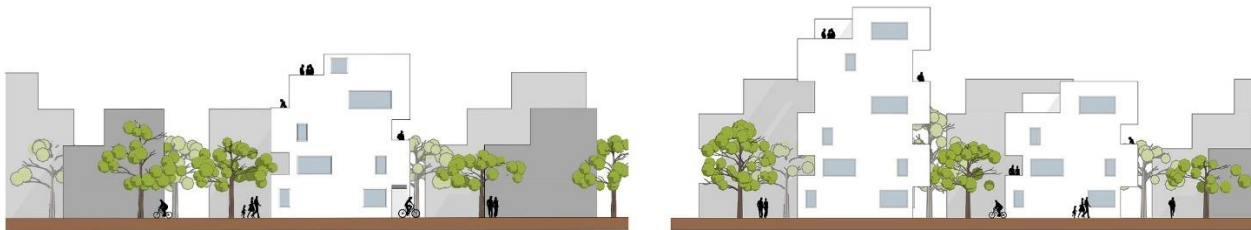
Figur 1 Områder for vesentlig fortetting




I disse områdene åpnes for at bebyggelsen kan være vesentlig høyere enn dagens bebyggelse, dersom forutsetningene er til stede. Hvor høy bebyggelsen kan være vil variere fra sted til sted, avhengig av blant annet hvor stort området som reguleres er. Det skal bygges med høy tetthet. Det skal være variasjon i byggehøydene innenfor et område. Det kan vurderes bygninger med opptil 4-6 etasjer. Innslag av punktvis høyere bebyggelse kan tillates enkelte steder dersom et større område reguleres under ett og terrenget tillater det.

Det er krav om regulering for alle prosjekter med flere enn tre boenheter. Det er også krav om regulering for bebyggelse med flere enn tre etasjer, uavhengig av antall boenheter/m² bruksareal.

Illustrasjoner

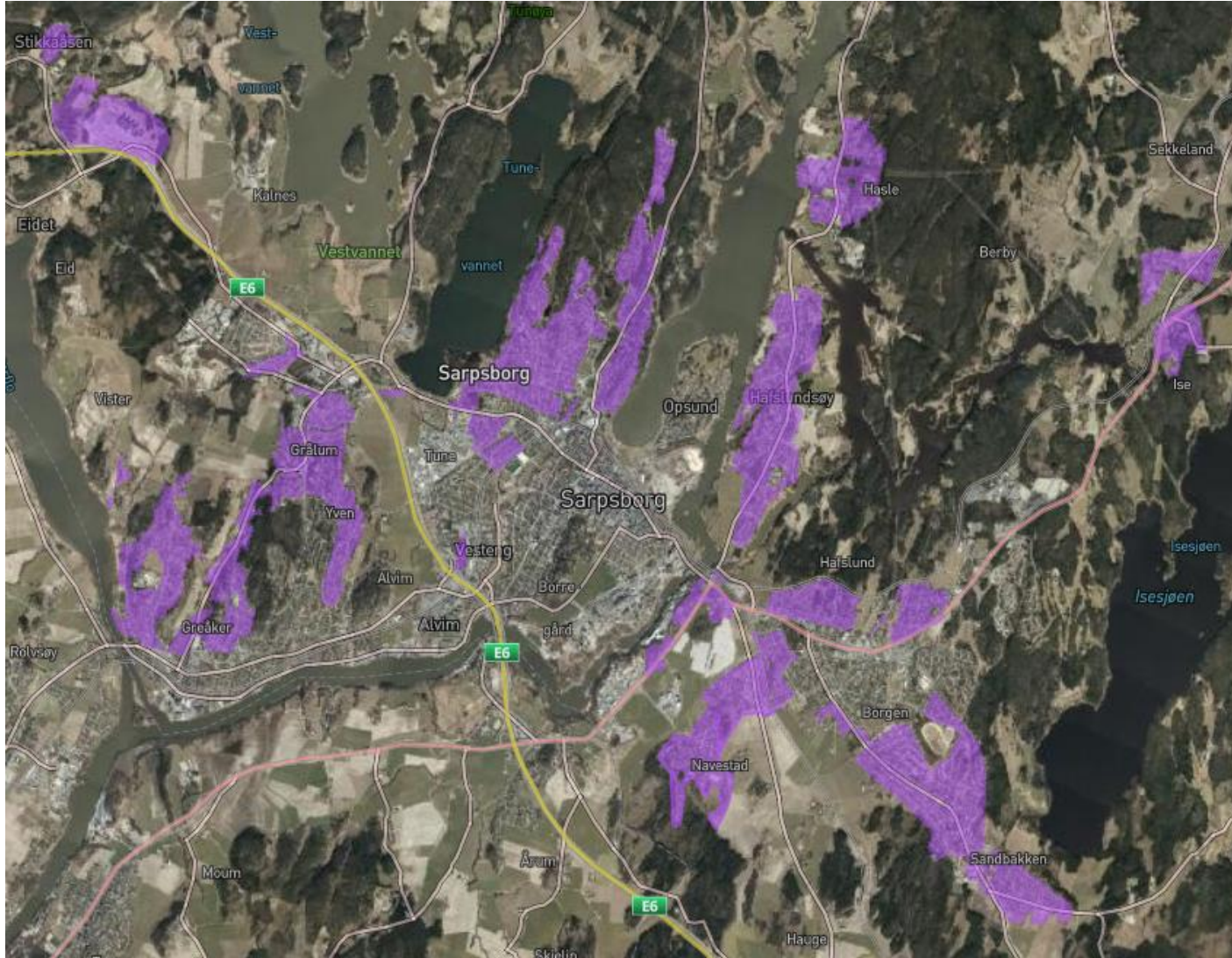


Skissene over viser to eksempler på fortettingsprosjekter. Det første prosjektet er en boligblokk med 4-5 etasjer. Siden prosjektet er lite i areal, kan ikke maksimale høyder med 6 etasjer oppnås her. Det andre prosjektet omfatter et større område. Det består av en boligblokk med 5-6 etasjer og en annen med 4 etasjer. Blandingen og omfanget gjør at det er mulig å oppnå 6 etasjer i dette tilfellet. Begge prosjekter viser variasjon i høydene.

Eksempel i Sarpsborg:		
<p>Tindlund park</p>		<p>Byggehøyder varierer fra 3 til 6 etasjer. Varierte oppholdsarealer, med et stort, felles areal i midten inkl. vannspeil.</p>

10. Områder for lav til moderat fortetting

Figur 2 Områder for lav-moderat fortetting



I følgende områder kan kun lav-moderat fortetting tillates:

- Områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor byområdet (og som ikke er egnet for vesentlig fortetting)
- Områder avsatt til bebyggelse og anlegg i de fire lokalsentrene Stasjonsbyen, Varteig, Ullerøy og Jelsnes

Fortetting er kun tillatt hvor alle følgende kriterier er til stede:

- Gjeldende arealformål åpner for bebyggelse
- Området er ikke pålagt egne bestemmelser om bevaring av kulturmiljø eller andre bestemmelser som forbyr fortetting
- Området er ikke pålagt egne bestemmelser gjennom reguleringsplan som begrenser fortetting

I områder avsatt til lav-moderat fortetting skal bebyggelsen ikke bryte vesentlig med dagens høyder, volum og bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Dette betyr ikke at bebyggelsen skal være strengt tilpasset eksisterende høyder, volum og bebyggelsesstruktur. Det er rom for å introdusere bebyggelse med høyder og volum som er noe større enn dagens bebyggelse. Hvor det ikke er et viktig kulturmiljø eller et område som er sårbart for fortetting med egne bestemmelser om bevaring av kulturmiljøet, er fortetting positivt, men prosjektene må gjøres med hensyn til områdekarakteren.

For eksempel: i et område som består av én etasjes bebyggelse vil det kunne tillates bebyggelse på én og to etasjer, men ikke høyere. I et område som består i hovedsak av bebyggelse med to etasjer, vil det kunne tillates bebyggelse med to og tre etasjer, men ikke høyere. Der området utelukkende består av frittliggende bebyggelse, kan det tillates frittliggende bebyggelse (eneboliger/flermannsboliger) eller rekkehus/kjedehus, men ikke blokk lignende bebyggelse. I områder hvor eksisterende terreng gjør det mulig å innpasse høyere bebyggelse enn dagens uten at ny bebyggelse virker dominerende, kan dette tillates.

I viktige kulturmiljøer eller områder som på annen måte er sårbare for fortetting, som vist i vedlegg 1 «Underlagsdokument for fortettingsstrategi», må fortetting ivareta de kulturhistoriske verdiene i området.

Illustrasjoner



Skissene over viser tre eksempler på fortettingsprosjekter innenfor områder som kan egne seg for lav-moderat fortetting. Prosjektet til venstre tilpasser seg i stor grad eksisterende høyder, volum og karakter i området. Prosjektet i midten introduserer en ny takform, men viderefører frittliggende bebyggelse med hage, samt volum. Prosjektet til høyre plasseres i et område med blandede takformer, volum og høyder. De nye bygningene har et større volum og prosjektet har generelt en høyere tetthet enn resten av området, men prosjektet holder seg til de største høydene som allerede finnes i omgivelsene.

Eksempel i Sarpsborg:

Bakkelveien 1

(5 eneboliger - ikke utbygd)



Eneboliger i 2-3 etasjer i område med 1-2 etasjer.

Parkeringskjeller gjør at de ubebygde delene av tomte kan i stor grad beholdes grønne uteoppholdsarealer. Dette gjør at prosjektet passer inn i et villaområde med hager.

Takene er ikke rene saltak eller valmet tak som de nærmeste naboene, men formen er tilpasset til en viss grad. Takterrassene er plassert og utformet slik at innsyn i naboenes hager og hus minimeres.

11. Kulturmiljøer

Gjennom arbeidet med fortetningsstrategien er det gjort en kartlegging av viktige kulturmiljøer og landskap i byområdet, samt en analyse av sårbarheten til fortetting. Siktlinjer til viktige landemerker, utsiktspunkter og grønne silhuetter er også kartlagt. Mulighetene for fortetting uten at kulturmiljøet utarmes er analysert. Kartleggingen har vært et kunnskapsgrunnlag som er brukt for å sile ut områder som ikke egner seg for vesentlig fortetting. I hovedsak er viktige kulturmiljøer ikke utpekt som områder for vesentlig fortetting. Enkelte steder er det imidlertid vurdert at hensynet til mer kompakt byutvikling er så framtrepende at området likevel er vist som egnet for vesentlig fortetting. Det er avgrensningen av bestemmelsesområdene på arealplankartet som gjelder. Denne samsvarer med avgrensningen av områdene på temakart Kulturmiljø/Kulturlandskap.

Kulturmiljøene er delt i tre kategorier:

1. Kulturmiljøer hvor fortetting ikke tillates. Kun mindre utvidelser av eksisterende bygninger og mindre uthus/anneks o.l. kan tillates. Bruksendringer og deling av boenheter innenfor eksisterende bebyggelse kan tillates. I LNF-områder er ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse i tråd med arealformålet tillatt.
2. Kulturmiljøer hvor forsiktig, begrenset fortetting kan tillates. Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse kan tillates, så lenge tiltakene tilpasser seg kulturmiljøet. Det er strenge krav til tilpasning i disse områdene.
3. Kulturmiljøer hvor fortetting kan tillates. Tiltakene må ta hensyn til kulturmiljøet. I disse områdene er det mer rom for fortetting og utvikling enn i de andre to kategoriene.

Noen av bestemmelsesområdene har egne bestemmelser som spesifiserer muligheter og begrensninger i det enkelte kulturmiljøet.

Oversikt over kulturmiljøer

Områdene med ID under er vist på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Disse områdene har egne bestemmelser som i noen tilfeller begrenser eller forbyr fortetting.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_01	Opsund	NBI-registeret (kulturmiljø av nasjonal interesse) Underlagsrapport fortetningsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Kulturmiljøet skal ivaretas. Endring av eksisterende bebyggelse må ivareta de kulturhistoriske verdiene i området. Det er laget en egen byggeskikkveileder for Opsund. Den er vedlagt planen.

⁸ «Underlagsdokument til fortetningsstrategi. Kartlegging av landskap og kulturmiljøer og analyse av egnethet for fortetting» er vedlagt fortetningsstrategien.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_02	Greåker sentrum	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Fortetting/transformasjon er positivt. Området tåler bymessig fortetting. Greåker torg må bevares som åpen, offentlig plass/park o.l. Gatestrukturen må ivaretas. Bebyggelse bør plasseres langs eksisterende byggelinjer.
H570_03	Sarpsborg mek. verksted	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Det er positivt å transformere området. Noen historiske elementer bør inkorporeres i utviklingen av området.
H570_04	Visterveien / Sportsveien / Moaveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturhistoriske verdier tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Eventuell fortetting må tilpasse seg eksisterende byggelinjer. Eiendommen må ha store hager, og bebyggelsen kan ha varierende høyde fra en til to etasjer. rekkehus tillates kun i utkanten av området, og bør ha oppbrudte enheter som samsvarer med eksisterende skala. Ellers kun frittstående eneboliger/tomannsboliger.
H570_05	Hannestadstranda	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturhistoriske verdier tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Eventuell fortetting må ivareta arbeiderboligene i rekke (Greåkervn. 52-60 og 82-108) og kulturmiljøet oppover fjellsiden. Ny bebyggelse må ikke bryte med arkitekturen og målestokken i området nord for Greåkerveien.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_06	Yvenstranda	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, høy landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende arkitektur, materialbruk og målestokk. Luftigheten rundt gårdstunene må bevares.
H570_07	Moseveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Atriumshusene må beholdes i sin opprinnelige form og høyde. Husene skal ikke bygges på. Ved eventuelle mindre endringer må hver enkelt av rekkene sees som en enhet og vurderes samlet. Oppføring av eventuelle små boder tillates på hagesiden og må skje etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområder i sentrum og kantene må beholdes.
H570_08	Gaupefaret	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Det tillates ikke nybygg. Endring av eksisterende bebyggelse kan tillates så lenge eksisterende skala, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres.
H570_09	Johan Nortugsvei	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Det tillates ikke nybygg. Endring av eksisterende bebyggelse kan tillates så lenge eksisterende skala, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres.
H570_10	Østadveien / Magnus Johansens vei	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Det tillates ikke nybygg. Området må beholde sitt uttrykk og struktur med eneboliger. Mindre endringer som ikke endrer uttrykket, for eksempel fasadeendringer og mindre tilbygg bak, er tillatt. Takvinkel, gavlutforming og skråstilt plassering, samt grønne forhager, må ivaretas.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_11	Tune rådhus	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates.	Eventuell utvikling må tilpasse seg eksisterende arkitektonisk uttrykk. Tune rådhus må bevare fasadeuttrykk og eksisterende høyde.
H570_12	Alvim østre og mellom	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturhistoriske verdier tillates.	Eventuell fortetting må tilpasse seg arkitekturen og skala. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.
H570_13	Alvimhaugen	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturhistoriske verdier tillates.	Eventuell fortetting må tilpasse seg arkitekturen og skala. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.
H570_14	Tuneraet	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates.	Eventuell fortetting må ivareta furulunder på raryggen, både friområder og hager. Nybygg bør tilpasse seg skalaen i området og søkes plassert slik at eksponeringen minimaliseres.
H570_15	Tune prestegård / Valaskjold	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Tiltak på og rundt prestegården må ivareta kulturmiljøet og skal ikke svekke prestegården som et synlig landemerke i landskapet.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_16	Lande torg med omgivelser	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting må videreføre eksisterende skala og bebyggelsesstruktur med plassering i eksisterende byggelinjer mot gata og store, grønne hager. Hvor arkitekturen i gata er enhetlig, må en eventuell fortetting videreføre det arkitektoniske uttrykket (for. Eks. Bungalowveien). I områder som er utpekt som egnet for vesentlig fortetting kan utvikling løsrive seg fra eksisterende skala og struktur, men det bør sikres en myk overgang mot områder hvor vesentlig fortetting ikke er tillatt, og hvor kulturmiljøet skal ivaretas.
H570_17	Lækkert	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting må tilpasse seg volum og høyder i området. Det er rom for noe fortetting, men det må sikres at det grønne preget med grønne hager av en viss størrelse videreføres.
H570_18	Lande gård	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Huset og hagen må bevares.
H570_19	Kjennshaugveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturhistoriske verdier tillates.	Gatestrukturen med lav bebyggelse plassert tett mot gata må ivaretas. Det er rom for utvikling mellom og bak husene. Gata må beholde sitt intime, historiske preg.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_20	Gråbeinfaret / Mikkelveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Helhetsuttrykket må bevares.
H570_21	St. Hansberget	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Endringer av eksisterende bebyggelse må ivareta arkitekturen og være godt tilpasset i terrenget.
H570_22	Østre batteri	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Det skal ikke sperres ytterligere for utsynet.
H570_23	Hafslund hovedgård	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, svært høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Herregårdsanlegget må bevares. Endringer av eksisterende bebyggelse må ivareta de kulturhistoriske verdiene i området.
H570_24	Hafslund bebyggelse	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting og endring av eksisterende bebyggelse må tilpasse seg målestokk og arkitektonisk uttrykk i området.
H570_25	Rød-gårdene	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Endringer av eksisterende bebyggelse må ivareta bygningenes opprinnelige preg.
H570_26	Hagastuveien og Rødsøyveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting må ivareta skala og bebyggelsesstruktur. Skala, plassering av bebyggelse og store hager må ivaretas.
H570_27	Saturnveien og Kometveien	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi,	1- Fortetting tillates ikke.	Struktur og opprinnelig form må bevares. Påbygg tillates ikke.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
			middels landskapsverdi		
H570_28	Området nord for Gamle Isevei	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting må videreføre områdekarakteren. Husene som er tegnet med utgangspunkt i ferdighuskatalog fra Arnstein Arneberg må beholde sitt opprinnelige uttrykk. Ny bebyggelse og endring av eksisterende må tilpasse seg hovedform, skala og materialbruk i området. Eksisterende byggelinjer mot gata må videreføres. Området må bevare sitt grønne preg.
H570_29	Området sørvest for Dondern	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Eventuell fortetting må videreføre områdekarakteren. Bebyggelsesstruktur, skala og hovedform må videreføres. Området må bevare sitt grønne preg.
H570_30	Dondern	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Dondern må bevares som grønt landemerke. Tilgang til friområdet må sikres og eventuelt forbedres.
H570_31	Snogtin	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Boligen og hagen må ivaretas. Det bør ikke bygges boliger med tilsvarende form like ved Snogtin.
H570_32	Borgen-gårdene	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, høy landskapsverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturmiljøet tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Eventuell ny bebyggelse må ikke virke dominerende i landskapet.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_33	Stasjonsbyen, sentrum	Underlagsrapport fortettingstrategi	Middels landskapsverdi, middels kulturminneverdi	3- Fortetting som hensyntar kulturmiljøet tillates	Sentrum i Stasjonsbyen tåler høy grad av fortetting. Denne bør bygge opp om gatestrukturen, slik at tettstedpreget forsterkes. Fortetting må ivareta Stasjonsbygningen, kommunelokalet og noen få eldre bygninger.
H570_34	Eidet, tømmer tunnel og bygningsmiljø knyttet til tømmerfløting	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Anlegg av svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	2- Forsiktig utvikling som ivaretar kulturmiljøet tillates	Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtingsanlegget og det tilhørende miljøet skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Nye bygninger, tilbygg og påbygg innenfor hensynssonen må tilpasses landskapet og de verneverdige bygningene på en god måte.
H570_35	Furuholmen, bygningsmiljø ved tidligere tømmerlense	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi Anlegg av regional verdi.	LNF/regulert	Administrasjonsbygg, boliger, velferdsbygg og verksteder, som ble reist i tilknytning til Glennetangen lense på 1950-tallet, skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Det samme gjelder andre anlegg som kan knyttes til tømmerfløtingen. Videre skal bygningene som tilhører handelsstedet på Tangen, lengst sør i hensynssonen, også bevares. Nye bygninger, tilbygg og påbygg innenfor hensynssonen skal tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en god måte.
H570_36	Holleby, herregårdslandskap	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Kulturlandskap av høy verdi. Våningshus, herregårdsanlegg,	LNF/Gravlund	Det skal legges vekt på å ivareta kulturminner og kulturmiljø i dette området. Oppføring av nye bygninger og anlegg må

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
			anlagt med dagens form etter brann i 1875, Holleby kapell oppført 1920, skolebygning og privat gravlund. Anlegg av regional verdi.		tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer
H570_37	Ingedal, jordbrukslandskap med middelalderkirke og helleristninger	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	LNF/Gravlund	Kulturmiljøet og kulturlandskapet skal ivaretas. I dette området er det flere registrerte automatisk fredede kulturminner, inkl. sikringssoner.
H570_38	Isnes, tømmertunellens inntak. Del av fløteranlegget i Eidet	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Svært høy kulturminneverdi	LNF	Kulturmiljøet rundt tømmertunellens inntak skal ivaretas.
H570_39	Isoa, industrimiljøet på Ise	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Høy kulturminneverdi og landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Rester etter Ise bruk ved Isefossen og øvrig industrivirksomhet på Ise. Et kultur- og landskapsmiljø som må bevares.
H570_40	Kalnes jordbruksskole	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen		2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Kultur- og landskapsmiljøet skal ivaretas. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_41	Kulleruddalen, Kullerudgårdene, evje, bekkekvener, husm.pl.	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Høy kulturminneverdi og landskapsverdi	LNF	Spesielt naturlandskap og et stort antall kulturminner. Helhetlig og sammenhengende kulturmiljø og landskapsmiljø som må bevares.
H570_42	Sanne herregård og Solli brug	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Høy kulturminneverdi og landskapsverdi	2- Fortetting som hensyntar kulturmiljøet tillates i områder avsatt til bebyggelse og anlegg	Eventuelle nye byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk, arkitektonisk og landskapsverdi.
H570_43	Skjebergdalen, Høyfoss og Buerfoss, sagbruk, rester etter industriminne og boplasser	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Høy kulturminneverdi og landskapsverdi	LNF	Helhetlig og sammenhengende kulturmiljø og kulturlandskap langs Buerelva til Børtevann. Kulturminner og kulturmiljø i dette området skal ivaretas.
H570_44	Varteig, Kulturmiljø rundt Varteig kirke	Vurdert gjennom arbeid med kulturminneplanen	Helhetlig og sammenhengende kulturmiljø av høy verdi. Kulturminner av høy verdi	3-Fortetting som hensyntar kulturmiljøet tillates	
H570_45	Greåker fort	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	Reguleringsplanen gjelder.
H570_46	Greåker kirke	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, middels landskapsverdi	1- Fortetting tillates ikke.	
H570_47	Opstadfeltet	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi,	LNF	

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
			svært høy landskapsverdi		
H570_48	Grålumstua	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	LNF	Adkomst til nytt boligområde på Knattås tillates.
H570_49	Yven-gårdene	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, svært høy landskapsverdi	LNF	
H570_50	Alvim-gårdene	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	LNF	
H570_51	Stenrød gård	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	LNF	
H570_52	Vestre batteri	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, høy landskapsverdi	Grønnstruktur	
H570_53	Ravneberget fort / Herresalen og Jomfrusalen	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Svært høy kulturminneverdi, svært høy landskapsverdi	Grønnstruktur eller regulert til bevaring.	Reguleringsplanen gjelder.
H570_54	Huken	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Middels kulturminneverdi, høy landskapsverdi	LNF	

Nr	Områdenavn	Kilde	Kulturhistorisk verdi	Fortetting	Hensyn som må ivaretas
H570_55	Skarpnord	Underlagsrapport fortettingsstrategi	Høy kulturminneverdi, middels landskapsverdi	2- Forsiktig fortetting som ivaretar kulturmiljøet tillates	Reguleringsplanen med bestemmelser om bevaring gjelder.

12. Juridisk virkning

Dette dokumentet er et vedlegg til kommuneplanens arealdel 2021-2033. Hensikten med dette dokumentet er først og fremst å vise metoden og vurderingen som ble gjort for å komme fram til fortettingsstrategien. Planbeskrivelsen og bestemmelsene/retningslinjene i arealplanen er plandokumentene med juridisk virkning.



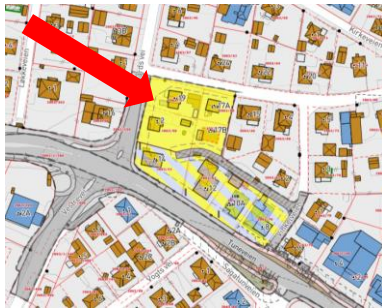
Arealplanen er en overordnet plan. Mange områder er i tillegg regulert. Fortettingsbestemmelsene i arealplanen angir intensjoner og krav om for eksempel tetthet/utnyttelse som ikke gjelder foran reguleringsplaner. Reguleringsplaner angir ofte boligtype, maksimale høyder og/eller maksimal utnyttelsesgrad. Arealplanen er ikke konkret når det gjelder boligtype, høyder og utnyttelsesgrad. Arealplanen angir en intensjon, som må detaljeres i reguleringsplanen. Bestemmelser om boligtype, høyde og utnyttelsesgrad i reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen.

I eldre reguleringsplaner ble det brukt forskjellige begrep for å beskrive hva som i dag betegnes som eneboliger. Følgende begrep er å beregne som eneboliger:

1. Frittliggende eneboliger
2. Bolighus
3. Eneboliger
4. Boligformål
5. Boliger
6. Frittliggende bolighus
7. Eksisterende bebyggelse
8. Prosjektert bebyggelse
9. Boligbebyggelse
10. Våningshus

Fortetningsstrategien og intensjonene om fortetting/transformasjon gjelder for områder hvor gjeldende arealformål (som angitt i arealplanen og/eller i reguleringsplanen) åpner for utbygging. Hvor området er avsatt til grønnstruktur eller LNF, åpnes det ikke for utbygging.

Eksempel:

Område	Arealplan	Temakart fortetting	Reguleringsplan	Hva gjelder?
Lande, nord for Landekrysset	<p>Bebyggelse og anlegg</p> 	<p>Område for vesentlig fortetting</p> 	<p>Reguleringsplan fra 1989. Boligformål («bolig») – tolkes som «eneboliger». Maks. 2 etasjer. Maks. 20 % utnyttelsesgrad.</p> 	<p>Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder. Så lenge reguleringsplanen ikke er opphevet, kan det kun bygges eneboliger på maks. 2 etasjer, med maks. utnyttelsesgrad på tomte på 20 %.</p>

Kommuneplanens arealdel 2021-2033 erstatter «Retningslinjer for fortetningsplanlegging i småhusområder», vedtatt av det faste utvalget for plansaker 11.10.2005 (sak nr. 200504907)

Estetiske retningslinjer for byområdene utenom sentrum vedtatt i 2007 ble allerede erstattet av kommuneplanens arealdel 2015-2026. De gjelder ikke lenger.

13. Fortettingspotensial

Kommuneplanens arealdel 2021-2033 har et mål om at 60 % av boenhetene som skal bygges i kommunen i perioden 2021-2033 er gjennom fortetting eller transformasjon av allerede bebygde områder.

Sentrumsplanen vedtatt i 2019 har et mål om at sentrum skal ta 40% av befolkningsveksten i Sarpsborg. Dette tilsvarer 1700 boenheter fram mot 2030. Sentrumsplanen har også et mål om lokalisering av 2400 arbeidsplasser. Potensialet for høyere utnyttelse i sentrumsplanen gjør det mulig å nå vekstmålet.

Dette betyr at minst 20% av boenhetene som skal bygges i kommunen må være fortetting som skal skje utenfor sentrumsplanområdet. Kun 40 % av boenhetene kan bygges på ubebygde arealer («jomfruelig mark»), hvor maksimalt 10% kan skje i lokalsentrene Stasjonsbyen, Ullerøy, Varteig og Jelsnes. Dette gir 30 % av boenhetene på ubebygde arealer i tettstedet.

Fortettingspotensialet som ligger i denne fortettingsstrategien er beregnet – se vedlegg. Det er knyttet stor usikkerhet til beregningen. Mange forhold skal være til stede for at fortetting kan skje. Mange av områdene som er vist som områder for vesentlig fortetting består av små eiendommer. For at vesentlig fortetting kan skje, kreves det enten at en utbygger kjøper opp flere eiendommer, eller at grunneierne samarbeider om utvikling. Beregningene er et forsøk på å gi et realistisk bilde av hva som kan skje. Beregningene skal ikke brukes detaljert. De er først og fremst gjort for å vurdere om fortettingsstrategien samlet sett legger opp til et tilstrekkelig omfang av fortetting sett opp mot målet om 60 % fortetting i kommunen.

Beregningene viser at det ligger et mulig potensial på fortetting med i overkant av 4 500 boenheter og i overkant av 100 000 m² næringsarealer.

14. Bokkvalitet / boligkvalitet

Fortettingsprosjekter må på lik linje med andre utbyggingsprosjekter bidra til gode boliger og gode bomiljøer. Steder er identitetsbærere. De har en historie, og kan ha en viktig funksjon. De legger til rette for at mennesker kan treffes og bevege seg i hverdagen.

Arkitektonisk kvalitet kan sorteres mellom estetisk, teknisk og brukskvalitet. Estetisk kvalitet knyttes til hva vi opplever som vakkert og fint. Estetisk kvalitet er i stor grad gjenstand for skjønn. Teknisk kvalitet kan for eksempel innebære miljøvennlige og energieffektive løsninger. Teknisk kvalitet sikres blant annet gjennom planbestemmelser og byggeteknisk forskrift (TEK 17), med krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Tilgjengelighet og anvendbarhet kan være viktige aspekt ved brukskvalitet. Noen kvaliteter i arkitekturen inviterer mer enn andre til aktivitet, sosial kontakt og tilhørighet med andre. Sivilarkitekt og forsker ved Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) Jon Guttus «Ti sjekkpunkter for utendørs bokkvalitet i by» peker på flere viktige forhold for å oppnå høy bokkvalitet. Sjekkpunktene inneholder følgende elementer:

- sikre og enkle forbindelser mellom boligen og omgivelsene
- at boligprosjektene tilfører kvaliteter til området rundt og forholder seg til hverandre
- eksisterende naturelementer og bygninger fremheves som identitetsskapere til prosjektet
- effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler
- tilgjengelige uteareal til ulik bruk, for barn i ulike aldersgrupper og voksne, plassert i rolig og solfylte soner og plasser tilrettelagt for tilfeldige møter.
- privat uteareal bør ha tilstrekkelig størrelse, være skjermet mot støy, vind og innsyn, og ha gode solforhold.
- god nok plass til praktiske formål (avfall, snølagring, sykler, barnevogner) er viktig.
- det samme er solbelyste og lune uteplasser, offentlige og private, (helst minimum 5 timer ved jevndøgn).

Prinsippet om universell utforming er relevant for beboere i alle situasjoner og livsfaser og for bomiljøkvalitet.

Områder med kulturhistorisk verdi har fått egne bestemmelser som sikrer at fortetting tilpasses hva området tåler. Enkelte steder tåler ikke området noe fortetting. Andre steder er fortetting tvert imot ønskelig, men prosjektene må ta hensyn til kulturmiljøet. Samtidig er det viktig at det finnes rom i Sarpsborg for prosjekter med en arkitektur som reflekterer vår tid.

Nye veier og jernbane kommer til å berøre etablerte bomiljøer. Prosjektene innebærer at gamle barrierer kan forsvinne, og gir en del muligheter for utvikling i disse områdene. Samtidig vil nye barrierer reises. Samferdselsprosjektene er viktige i et lokalt, regionalt og nasjonalt perspektiv. Prosjektene vil gi muligheter for befolkningen og næringslivet. Det er viktig med avbøtende tiltak som sikrer gode bomiljøer, som for eksempel overbygg/kulvert og hyppige krysningsmuligheter for gående og syklende.

15. Gjennomføringsverktøy

Verktøyene som brukes i planleggings- og gjennomføringsfasene bidrar til å sikre kvalitet og forutsigbarhet.

Krav om regulering

Historikk – hvorfor vedtok bystyret en endring fra tre til fem boenheter i 2015⁹?

Kommuneplanens arealdel vedtatt 18.06.2015 gir unntak fra plankravet for prosjekter med opptil tre nye boenheter. I desember 2015 vedtok bystyret en endring som innebærer at kravet om reguleringsplan slår inn fra fem nye boenheter istedenfor tre. Hensikten med endringen var å legge til rette for fortetting, som et viktig ledd i bærekraftig utvikling. Det ble også nevnt at det var viktig å ivareta ulike verdier og nabohensyn. Dette ble gjort ved:

- Å angi et maksimalt antall etasjer (3) for prosjekter som ikke reguleres
- Å presiserer at unntaket fra plankravet ikke gjelder dersom tiltaket medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng.

I saksframlegget skriver kommunedirektøren at regulering er tidkrevende og kostbart, og utbyggere ønsker ofte flere enn 3 boenheter for å få økonomi til realisering av prosjektet. Kommunedirektøren argumenterer for at kommuneplanens bestemmelser om estetikk og uteoppholdsarealer sikrer kvalitet i prosjektet uten å måtte gjennom en reguleringsprosess.

Erfaringer med dagens bestemmelse i Sarpsborg

En del fortettingsprosjekter har vært krevende. Dette gjelder både prosjekter som går gjennom en reguleringsprosess og prosjekter som behandles som rene byggesaker. Det som gjelder spesielt for byggesaker er at:

- Dokumentasjonen om prosjektets estetikk, bl. a. dets forhold til omgivelsene, er ikke alltid en del av byggesøknaden.
- Det varierer i stor grad hvor mye administrasjonen selv vurderer estetikk. Der det er nabomerknader om dette temaet, blir det gjort omfattende vurderinger. I noen saker er ikke estetikk omtalt.
- Nabomerknadene handler også om involvering og prosess. En byggesak oppleves som mindre gjennomsluktig enn en regulering.

Da bystyret vedtok et plankrav fra 5 nye boenheter, argumenterte kommunedirektøren med at delen av bestemmelsen som åpner for at kommunen kan kreve regulering hvis tiltaket gir konsekvenser for miljø og samfunn som bør vurderes i en større sammenheng, sikrer at hensyn til naboer og omgivelser blir godt ivaretatt. Fylkesmannen har påpekt at denne delen bestemmelsen legger opp til en svært skjønnsmessig vurdering, som gir for lite forutsigbarhet for både utbyggere og innbyggere. Fylkesmannen har etterlyst retningslinjer som konkretiserer i hvilke tilfeller denne delen av bestemmelsen slår inn.

⁹ 14/04582-161: saksutskrift for den mindre endringen av arealplanen som vedtok plankravet på 5 nye boenheter.

På den ene siden har bestemmelsen bidratt til fortetting i Sarpsborg, som er et ledd i bærekraftig utvikling. Dette var hovedhensikten med endringen fra tre til fem boenheter. På den andre siden har bestemmelsen gitt mange prosjekter som har utfordret områdekarakteren, uten at berørte har fått opplevelsen av en skikkelig prosess. Denne bestemmelsen, kombinert med en arealplan som ikke angir hvor fortetting tillates og ikke tillates, har gitt en for stor grad av uforutsigbarhet.

Det er behov for å gjøre en del justeringer. Under drøftes tre alternativer:

1. Beholde et unntak fra plankravet for opptil 5 boenheter, konkretisere hvilke typer konsekvenser for miljø og samfunn som likevel kan gjøre at reguleringskravet vil slå inn, kreve mer omfattende vurderinger om estetikk, om prosjektets forhold til omgivelsene, om lys og skygge på naboeiendommene. Dette sikrer at administrasjonen har et godt grunnlag for å gjøre vurderinger om estetikk i alle byggesaker. I tillegg avklarer denne fortettingsstrategien hvor det kan forventes fortetting som vil utfordre områdekarakteren, og hvor fortetting må skje innenfor rammene som områdekarakteren gir.
2. Gå tilbake til 3 boenheter. Det bør også kreve mer omfattende vurderinger om estetikk, om lys og skygge.
3. Tillate unntak for plankravet for opptil fem boenheter i noen områder og tre i andre. Fem boenheter kan for eksempel gjelde i områder hvor man ønsker fortetting spesielt, og hvor vei- og VA-infrastrukturen har kapasitet.

Alternativ 3 krever detaljerte vurderinger som er vanskelige å sikre på så overordnet nivå. I tillegg er det også i områder hvor det er ønskelig med vesentlig fortetting at det er viktig å sikre høy utnyttelse av arealene og gode, felles løsninger. Dette gjøres best gjennom en regulering. Alternativ 1 innebærer en vesentlig forbedring av dagens situasjon. Det vurderes likevel at det er alternativ 2, det vil si å gå tilbake til et reguleringskrav som slår inn fra 3 nye boenheter, som best løser dagens utfordringer.

En del kommuner har en maksimal utnyttelsesgrad som i tillegg gir forutsigbarhet angående hvilken utnyttelse som er akseptabel i områder som ikke er regulert. I gjeldende arealplan er det ingen maksimal utnyttelsesgrad. Kravene om uteoppholdsarealer og overvannshåndtering på egen tomt sikrer at en tilstrekkelig del av tomte blir satt av til annet enn bebyggelse. Det tydeliggjøres nå i bestemmelsene at en stor del av uteoppholdsarealer må opparbeides som vegetasjon. Utover disse viktige funksjonene, er det positivt at tomtene har høy utnyttelse. Høy arealutnyttelse er viktig for å imøtekomme boligbehovet uten at det går på bekostning av viktige naturressurser.

Verktøy for å sikre god, helhetlig utvikling

Kommunedelplan, områderegulering, krav om felles planlegging

Transformasjon og fortetting utfordrer ofte infrastrukturen, landskapet, områdekarakteren. Gjennom regulering av større områder under ett kan disse utfordringene belyses og løses på en god måte. Planlegging av flere eiendommer gir også mulighet til å dele på felles funksjoner, og bidrar ofte til høy utnyttelse og god stedsutvikling.

For Sandesund-Greåker er det behov for en vurdering av infrastrukturen, grunnforhold, og fordeling av næring, bolig og andre funksjoner fra Greåker i vest til Sandesund i øst. Det er også behov for samarbeid mellom grunneiere. Dette gjøres best hvis rammene for utvikling først settes gjennom en kommunedelplan. Det er ikke tatt inn et krav om felles planlegging for strekningen i kommuneplanen nå, da arbeidet med kommunedelplanen har stanset. Det vil være behov for å gjennomføre kommunedelplanen når mer blir avklart angående jernbanen, fv. 109 og grunnforhold i området.

Det er tatt inn krav om felles planlegging i følgende områder: Grålum, Tingvoll, omr, Borgen, Markveien. Dette er områder som i hovedsak er satt av til nåværende bebyggelse i kommuneplanen. Tiltak som ikke krever regulering tillates uten at kravet om felles planlegging slår inn. Dersom det blir aktuelt å regulere en del av området, slår kravet om felles planlegging inn.

For områder som er satt av til framtidig bebyggelse er det krav om at hele området reguleres under ett. Dette gjelder for eksempel for Kalabanen.

Kvalitetsprogram for miljø og klima, overvannsplan, utomhusplan, estetiske vurderinger

Kvalitetsprogram for miljø og klima: Det er krav om et kvalitetsprogram for miljø og klima ved områderegulering og detaljregulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA. Dette er et retningsgivende program som skal redegjøre for prosjektets miljø- og klimaprofil innen følgende områder:

- Byrom, møteplasser, lek, uteoppholdsarealer, belysning, universell utforming
- Blågrønn struktur, overvannshåndtering
- Mobilitet
- Arkitektur
- Klimagassregnskap
- Boligtilbud og boligtypologi
- Energiforsyning og energieffektivitet
- Materialbruk
- Avfalls løsninger
- Anleggsperioden

Kvalitetsprogrammet omfatter alle ledd fra riving/utbygging og til prosjektet er tatt i bruk. Kommunen har utarbeidet en mal som skal følges.

Overvannsplan: Overvannsveilederen vedtatt høsten 2018 skal legges til grunn i planlegging av tiltak. Det er krav om at det utarbeides en overvannsplan ved regulering. Det er viktig å sikre dette allerede i reguleringsfasen både for å sikre at det settes av tilstrekkelig med arealer til dette formålet, og for at overvannsløsninger kan planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Ved prosjekter med mer enn 10 000 m² BRA hvor det er krav til kvalitetsprogram for miljø og klima, blir overvannsplanen en del av kvalitetsprogrammet for miljø og klima.

Utomhusplan: Det er krav om en utomhusplan for disponering av byggetomta for alle tiltak som innebærer en økt bruk av en eiendom. Utomhusplanen skal vise terrengtilpasning mot naboeiendommene, gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal og annen disponering av ubebygde arealer, adkomster, parkerings- og snuareal, eksisterende trær som bevares/felles og ny vegetasjon, gjerder/støttemurer/levegger/støyskjermer, renovasjonspunkter og håndtering av overvann. Byggetillatelse forutsetter at utomhusplanen realiseres.

Estetiske vurderinger: Det skal gjøres vurderinger av estetisk kvalitet i alle byggesøknader for ny bebyggelse. For alle tiltak er det krav om at det gjøres en vurdering av nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Det kreves 3D-tegninger ved regulering, og kommunen kan kreve 3D-tegninger i byggesaker. Det er viktig at disse tegningene viser tiltaket og omgivelsene.

Informasjon og medvirkning

Utformingen av det bygde miljøet angår oss alle. Plan- og bygningsloven og forvaltningsloven stiller krav om medvirkning og åpenhet. Disse følges i dag, men erfaringene er at mange først forstår konsekvensene av en plan når skisser blir tilgjengelige i byggesaken, eller når bygningene reises opp. Plandokumenter er vanskelige å forstå. Gjennom digitale løsninger og 3D-skisser, er muligheten for bred informasjon og medvirkning mye større i dag. Disse bør tas i bruk i større grad.

Kompetanseheving

Fortetting har vært ønsket politikk og har allerede pågått en stund. Det er viktig å lære av prosjektene som er gjennomført. Vurderinger av hva som er et godt bomiljø, bokvalitet, estetikk, terrengtilpasning, tilpasning til kulturmiljø, legger opp til en viss grad av skjønn. Det er viktig å se tilbake til prosjekter som er gjennomført, gjerne sammen med arkitekter/konsulenter, utbyggere og beboere, for å hente erfaringer og videreutvikle kunnskap i administrasjonen om disse temaene. Det er også nyttig å sikre en utveksling av erfaringer med andre byer.

Verktøy for å fordele kostnader og skapte verdier mellom ulike aktører

- **Utbyggingsavtaler:** Kommunen tilbyr utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler er et verktøy for å fordele kostnader knyttet til utbygging av teknisk infrastruktur eller park/lekearealer. De kan også brukes for å sikre at kommunen får forkjøpsrett eller tildelingsrett for boliger. Bruk av slike avtaler må varsles sammen med oppstart av reguleringsplanen.

- **Momsavtaler:** Kommunen tilbyr også momsavtaler. I sin kjerne går en «momsavtale» ut på at en utbygger slipper å få merverdiavgift som en kostnad ved bygging av offentlig vei, vann og avløp (infrastruktur) som bygges av en privat utbygger for så å overdras vederlagsfritt av kommunen. Uten momsavtale må utbyggeren betale merverdiavgift. Kostnadene blir da en del av prosjektets endelige kostnad. Med en momsavtale får utbyggeren refundert beløpet som tilsvarer merverdiavgiften.
- **Urbant jordskifte:** Urbant jordskifte er et verktøy for å fordele verdiøkning mellom flere eiendommer. Dette kan for eksempel være hensiktsmessig å bruke i et transformasjonsområde hvor flere eiendommer inngår i reguleringen, og én av eiendommene skal brukes som felles park for hele området. Det kan da være hensiktsmessig, og viktig for å sikre gjennomføring av planen, at hjemmelshaver for eiendommen får en del av verdiøkningen i området.

Ekspropriasjon

Kommunestyret kan etter plan- og bygningsloven § 16 foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Grunneier kan også i noen tilfeller ekspropriere arealer som er nødvendige til felles vei eller hovedavløpsanlegg, med samtykke fra kommunestyret. Oftest løses uenigheter med avtaler mellom private parter, men det kan komme tilfeller hvor partene ikke blir enige. Ekspropriasjon vil da være eneste utvei for å få gjennomført en plan.

Kommunalt eierskap som verktøy for transformasjon

Historisk har kommunen hatt en relativt aktiv rolle som tomteutvikler (tidligere mål om å tilby 20-30 selveiertomter i året, næringsarealer) men har i mindre grad vært en aktiv aktør i transformasjonsprosesser. I sentrum har kommunen startet en dialog med eierne i kvartalene langs Rosenkrantz gate, som et ledd i utarbeidelsen av en mulighetsstudie for utvikling av gata. Her tar kommunen en rolle som fasilitator for å sette i gang transformasjon.

Kommunen kan også ta en rolle som eier av deler av et transformasjonsområde. Det er vedtatt gjennom boligpolitisk plattform vedtatt i 2015 at kommunen skal ta en aktiv rolle i transformasjonsprosesser for å sette i gang ønsket utvikling i spesifikke områder. Dette arbeidet startet i 2016 ved at kommunen kjøpte tomter langs Sandesund-Greåker for å ta en aktiv pådriver rolle i en transformasjonsprosess langs denne strekningen. Da det ble kjent hvor alvorlige de geotekniske forholdene var, ble arbeidet lagt på is. Det er først behov for å gjennomføre omfattende geotekniske undersøkelser i området for å kunne fortsette arbeidet med kommunedelplanen for strekningen Sandesund-Greåker. Videre må lokalisering av ny Intercitytrasé ha en avklaring.

Vedlegg

Rapport om kartlegging av kulturmiljøer og kulturlandskap og sårbarhet til fortetting (Lars Ole Klavestad 2020)

Dette er et underlagsdokument som er aktivt brukt i utformingen av fortettingsstrategien og arealplanen for øvrig. Alle råd i rapporten er imidlertid ikke tatt med videre, da det enkelte steder er gjort avveininger mellom kulturhistoriske hensyn og andre hensyn. Rapporten kan brukes for å bedre forstå intensjonen med for eksempel bestemmelser om kulturlandskap og bevaring av kulturmiljøer, og hva som regnes som kulturmiljøets hovedtrekk.

Se eget dokument.

Beregning av fortetningspotensial

Eksempler på tetthet i dag

- Sentrum, kvartal vest for Storbyen: 18 boliger per daa
- Kulås hage: 100 boliger, 4,6 daa. Ca. 22 boliger per daa
- Tindlund park / Høla: 180 boliger, 25 daa. 7 boliger per daa
- Lundgårds vei 29: 3,3 boenheter per daa etter fortetting
- Tunevannveien 10: 3,3 boenheter per daa etter fortetting
- Kirkeveien: 2,4 boenheter per daa etter fortetting

Beregningsmetode

Beregning av fortetningspotensial må ta høyde for at noen områder vil utvikle seg med blandede funksjoner: boliger, kontorer, butikker, tjenester. Andre områder vil være i hovedsak boligområder.

Det er lagt til grunn følgende tall for beregninger:

	Antall etasjer
Vesentlig fortetting og transformasjon	4 etasjer i gjennomsnitt
Lav-moderat fortetting	2,5 etasjer i gjennomsnitt

	Områder med blanding av boliger og senter-/næringsfunksjoner	Boligområder
Vesentlig fortetting og transformasjon	60% boligandel, 40% næringsandel	95% boligandel, 5% næringsandel
Lav-moderat fortetting	60% boligandel 40% næringsandel	95% boliger, 5% næringsandel

Bebyggelig areal: 50% i områder for vesentlig fortetting, hvor det kan forventes høy tetthet og parkering under bakken/i felles anlegg. Det vil si at 50% av tomtearealet kan bebygges. Resten brukes til lokal infrastruktur, blågrønne arealer osv.¹⁰ 30% i områder for lav til moderat fortetting da det må forventes at en større andel av tomte brukes til parkering og manøvreringsareal, renovasjon og uteoppholdsarealer.

¹⁰ Det er hentet inspirasjon fra beregningsmetodene i rapporten «Hvordan skal Sarpsborg vokse» og «Fortetningspotensial i Grenland».

Antall m² per daa ved maks. utnyttelse:

	Områder med blanding av boliger og senter-/næringsfunksjoner	Boligområder
Vesentlig fortetting og transformasjon	<p>500 m² bebyggelig areal per daa. 500 x 4 = 2 000 m² per daa for 4 etasjer i gjennomsnitt.</p> <p>60 % av disse 2 000 m² brukes til bolig, 40 % til senter- og næringsfunksjoner.</p> <p><u>Så mange boenheter og næringsarealer kan forventes ved vesentlig fortetting i områder som består av en blanding av boliger og senter-/næringsfunksjoner:</u> 2 000 x 0,6 = 1 200 m² bolig per daa → 12 boliger per daa¹¹ 2 000 x 0,4 = 800 m² næring per daa</p>	<p>500 m² bebyggelig areal per daa. 500 x 4 = 2 000 m² per daa for 4 etasjer i gjennomsnitt.</p> <p>95 % av disse 2 000 m² brukes til bolig, 5 % til senter- og næringsfunksjoner.</p> <p><u>Så mange boenheter og næringsarealer kan forventes ved vesentlig fortetting i områder som består i hovedsak av boliger:</u> 2 000 x 0,95 = 1 900 m² bolig per daa → 19 boliger per daa 2 000 x 0,05 = 100 m² næring per daa</p>
Lav-moderat fortetting	<p>300 m² bebyggelig areal per daa. 300 x 2,5= 750 m² per daa for 2,5 etasjer i gjennomsnitt.</p> <p>60 % disse 750 m² brukes til bolig, 40 % til senter- og næringsfunksjoner.</p> <p><u>Så mange boenheter og næringsarealer kan forventes ved lav-moderat fortetting i områder som består av en blanding av boliger og senter-/næringsfunksjoner:</u> 750 x 0,6 = 450 m² bolig per daa → <u>4 boliger per daa</u> 750 x 0,4 = <u>300 m² næring per daa</u></p>	<p>300 m² bebyggelig areal per daa. 300 x 2,5 = 750 m² per daa for 2,5 etasjer i gjennomsnitt.</p> <p>95 % av disse 750 m² brukes til bolig, 5 % til senter- og næringsfunksjoner:</p> <p><u>Så mange boenheter og næringsarealer kan forventes ved vesentlig fortetting i områder som består i hovedsak av boliger:</u> 750 x 0,95 = 713 m² bolig per daa → <u>7 boliger per daa</u> 750 x 0,05 = <u>38 m² næring per daa</u></p>

Videre er sannsynligheten for at fortetting skjer vurdert, fra lav til svært høy sannsynlighet. Ved lav sannsynlighet er det beregnet at kun 5% av det teoretiske potensialet vil skje. Ved veldig høy sannsynlighet er det beregnet at 80 % av det teoretiske potensialet vil bli realisert.

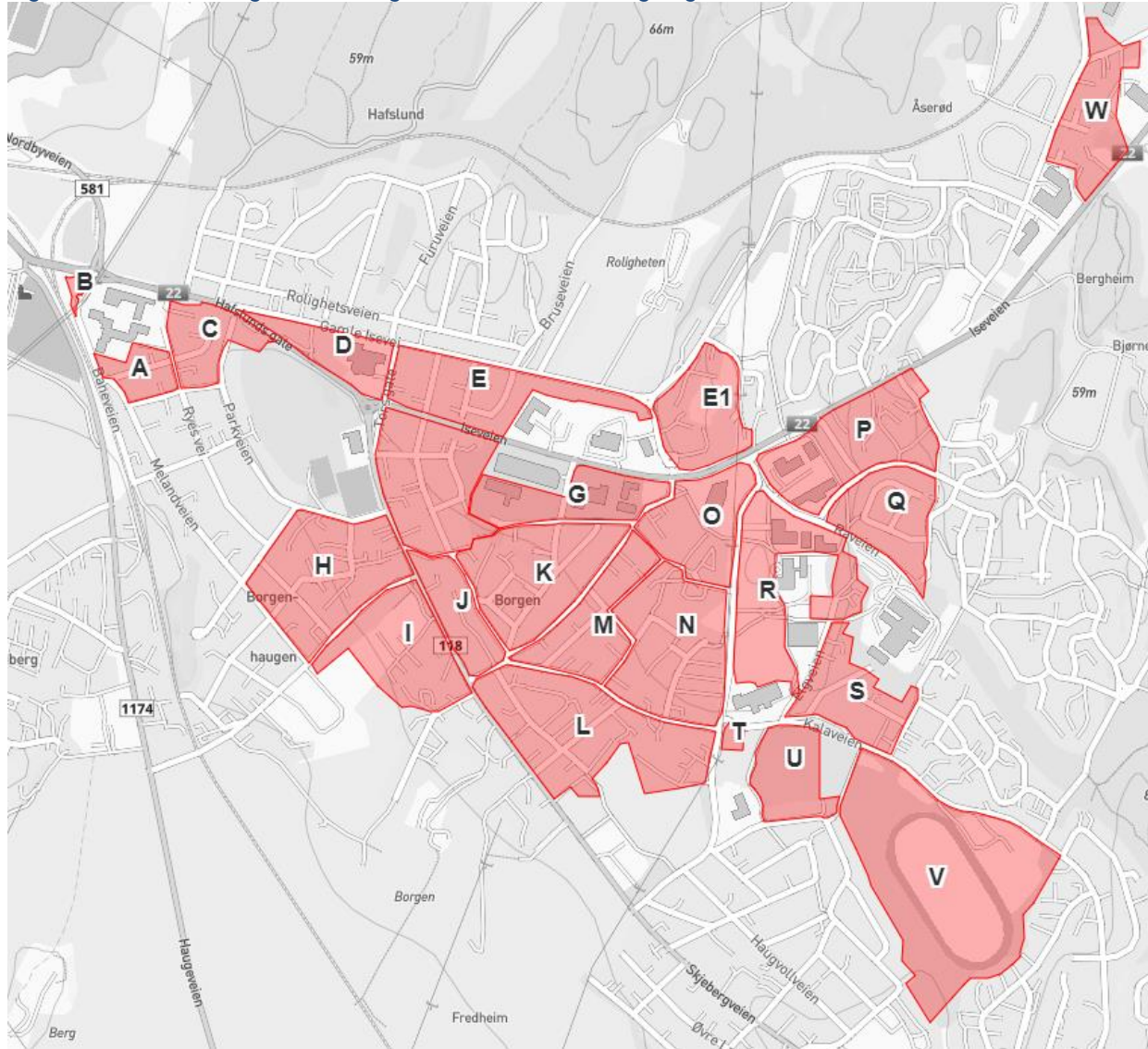
¹¹ Det er lagt til grunn en boligstørrelse på 100 m².

Nullvekst i personbiltrafikken er lagt til grunn i fortetningsstrategien og i arealplanarbeidet. Det er likevel beregnet mulig trafikkgenerering som følge av fortetting i de ulike delområdene. Dette for å synliggjøre konsekvenser for persontransporten. Det er viktig at det legges til rette slik at veksten i persontransporten som følge av fortetting tas med kollektivtransport, sykkel og gang.

Nedenfor vises inndelingen i delområder og beregninger som er gjort. Det understrekes at dette er et beregnet teoretisk fortetningspotensial og at det er stor grad av usikkerhet knyttet til resultatene.

Hafslund - Borgen

Figur 3 Hafslund - Borgen, inndeling i delområder for beregningene



Delområder Hafslund- Borgen	Størrelse på området (daa)	Dagens situasjon: Antall boenheter	Dagens situasjon: Antall m2 næringsbygg / annet enn bolig	Rent boligområde eller blandet bolig/næring	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye boenheter	Teoretisk fortettings-potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye m2 næringsarealer	Sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer. (veldig høy, høy, middels, lav)	Mer realistisk fortettings- potensial fram mot 2050: Nye boenheter 12	Mer realistisk fortettings- potensial: Antall m2 næringsarealer / annet enn bolig	Mulig trafikkgenerering: Antall turer/hverdag
Eksempel	10	5	300	Blandet	12 boenheter per daa x 10 daa = 120 boenheter 120 boenheter -5 eksisterende = 115 nye boenheter	800 m ² næringsarealer per daa x 10 daa = 8 000 m ² 8 000 – 300 eksisterende = 7 700 m2 nye næringsarealer	Veldig høy	80 % av fortettingspotensial gir: 90 nye boenheter	80 % av fortettingspotensial gir: 6 000 m2 nye næringsarealer	90 nye boenheter x 5 turer + 6 000 m ² x 15 turer /100 = 1 350 turer
A	15	12	0	Bolig	273	1 500	Lav	14	75	74
B	2	0	0	Blandet	24	1 600	Lav	1	80	17
C	27	18	1 615	Blandet	306	19 985	Lav	15	999	225
D (Meieriet)	26	2	9 239	Blandet	310	11 561	Høy	155	5 780	1 064
E	51	58	0	Bolig	911	5 100	Lav	46	255	268
E1	41	33	0	Bolig	746	4 100	Lav	37	250	222
F	64	72	1 353	Bolig	1 144	5 047	Lav	57	252	322
G	39	1	11 937	Blandet	467	19 263	Middels (høy på deler av området, men veldig lav på andre deler pga høy utnyttelse allerede)	93	3 852	1 043
H	73	95	437	Bolig	1 292	6 863	Lav	65	343	376

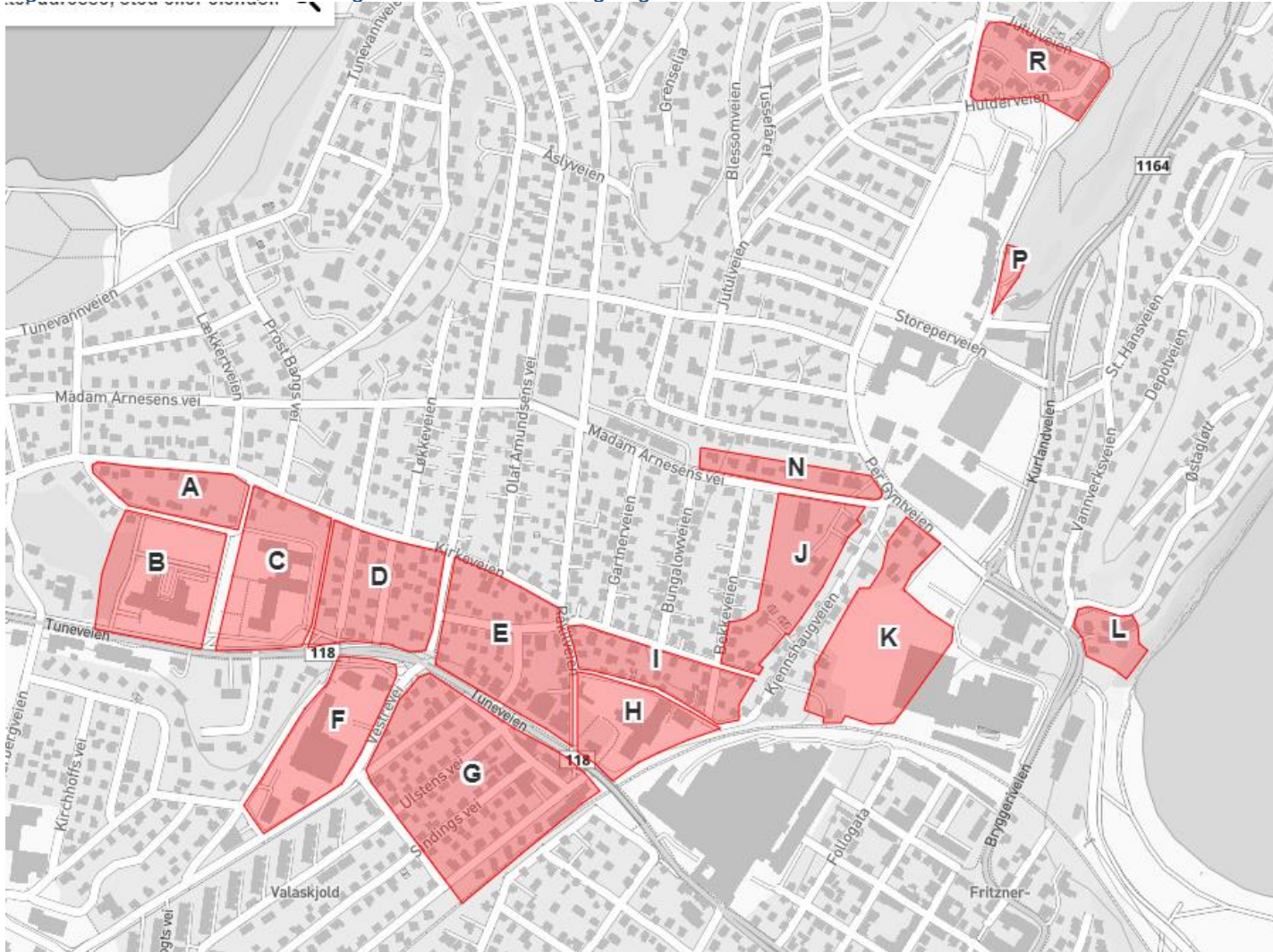
¹² Veldig høy sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer: beregne mer realistisk fortettingspotensial ut ifra 80 % av teoretisk fortettingspotensial. Høy sannsynlighet: 50 %. Middels sannsynlighet: 20 %. Lav sannsynlighet: 5 %. I kategorien «lav sannsynlighet» inngår også områder hvor det er nylig utbygd med høy tetthet, hvor det er lite sannsynlig at noe mer vil skje de neste 30 årene.

I	54	34	2 736	Bolig	992	2 664	Middels	198	533	1 070
J	26	46	0	Bolig	448	2 600	Lav	22	130	130
K	66	86	18	Bolig	1 168	6 582	Lav	58	329	130
L	91	129	969	Bolig	1 600	8 131	Lav	80	407	461
M	41	51	1 188	Bolig	728	2 912	Lav	36	146	202
N	72	125	0	Bolig	1 243	7 200	Lav	62	360	364
O	44	24	4 248	Blandet	504	30 952	Middels	101	6 190	1 434
P	65	57	6 511	Blandet	723	45 489	Lav	36	2 274	521
Q	39	43	366	Bolig	698	3 534	Lav	35	177	202
R	63	9	5 131	Blandet	747	45 269	Lav	37	2 263	524
S	38	38	0	Bolig	684	3 800	Lav	34	190	199
T	2	2	0	Bolig	36	200	Lav	2	10	2
U	31	7	0	Bolig	582	3 100	Middels	116	620	673
V (Kalabanen)	158	1	1 173	Bolig	3 001	14 627	Middels ¹³	600	2 925	3 488
W	42	25	1 000	Bolig	773	3 200	Lav	39	160	219
Totalt	1 170	968	47 921		19 400	250 015		1 939	28 600	13 230

¹³ Høy sannsynlighet for at utbygging skjer, men området er veldig stort og det er ikke sannsynlig at hele får høyest utnyttelse.

Lande - Kurland

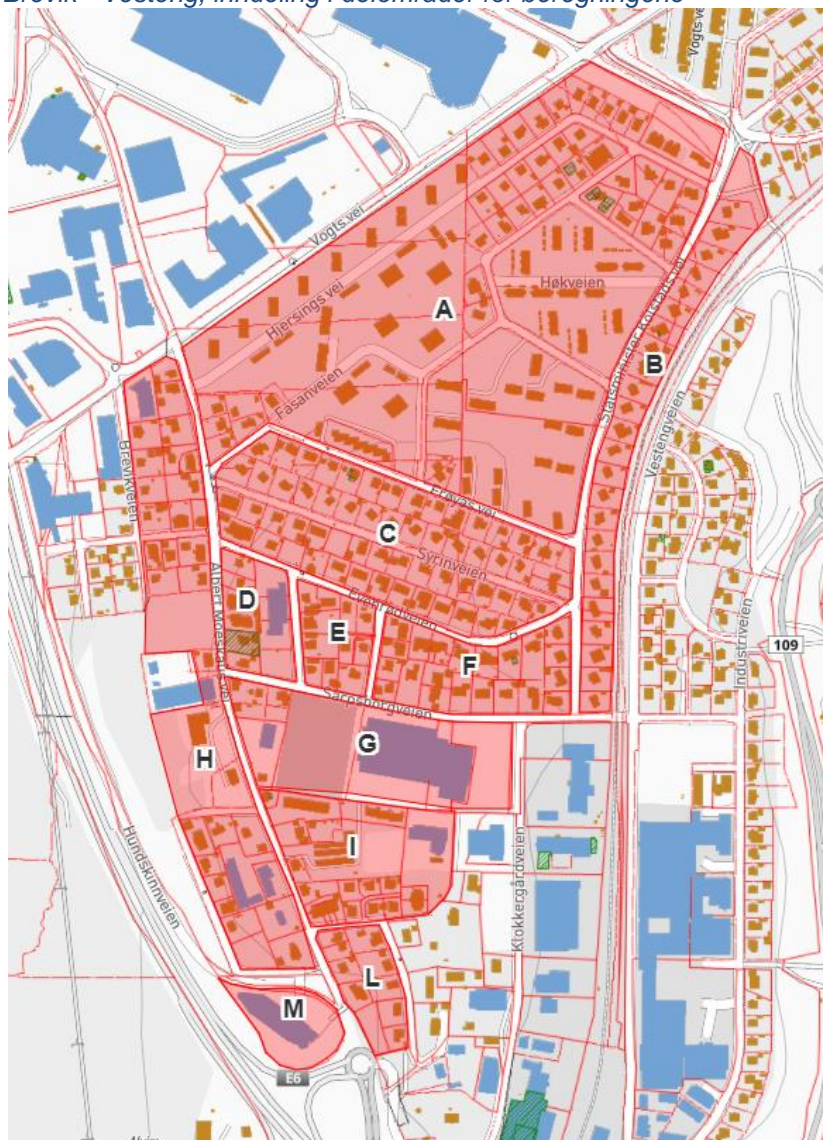
Figur 4 Lande - Kurland, inndeling i delområder for beregningene



Delområder Lande - Kurland	Størrelse på området (daa)	Dagens situasjon: Antall boenheter	Dagens situasjon: Antall m2 næringsbygg / annet enn bolig	Rent boligområde eller blandet bolig/næring	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye boenheter	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye m2 næringsarealer	Sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer. (veldig høy, høy, middels, lav)	Mer realistisk fortettings- potensial: Nye boenheter	Mer realistisk fortettings- potensial: Antall m2 næringsarealer / annet enn bolig	Mulig trafikkgenerering: Antall turer/hverdag
Eksempel	10	5	300	Blandet	12 boenheter per daa x 10 daa = 120 boenheter 120 boenheter -5 eksisterende = 115 nye boenheter	800 m ² næringsarealer per daa x 10 daa = 8 000 m ² 8 000 – 300 eksisterende = 7 700 m2 nye næringsarealer	Veldig høy	80 % av fortettingspotensial gir: 90 nye boenheter	80 % av fortettingspotensial gir: 6 000 m2 nye næringsarealer	90 nye boenheter x 5 turer + 6 000 m ² x 15 turer /100 = 1 350 turer
A	12	13	6	Bolig	215	1 194	Lav	11	60	64
B	24	51	8 036	Blandet	237	11 164	Lav	12	558	144
C	23	4	11 775	Blandet	272	6 625	Middels	54	1 325	469
D	23	39	0	Blandet	237	18 400	Lav	12	950	202
E	28	33	4 346	Blandet	303	18 054	Lav	15	902	210
F	25	0	6 834	Blandet	300	13 166	Middels	60	2 633	695
G	51	61	3 037	Blandet	551	37 763	Middels	110	7 552	1 683
H	15	0	6 700	Bolig	285	0	Lav	14	0	81
I	14	26	0	Bolig	240	1 400	Lav	2	70	11
J	20	16	373	Bolig	348	1 627	Middels	70	325	84
K	28	7	2 458	Blandet	329	19 942	Lav	16	997	230
L	6	9	0	Bolig	105	600	Lav	5	30	30
N	8	9	1 779	Bolig	143	0	Lav	7	0	35
P	3	1	0	Bolig	56	300	Lav	3	15	17
R	15	18	0	Bolig	267	1 500	Lav	13	75	76
Totalt	295	287	45 344		3 888	131 735		404	15 492	4 031

Brevik - Vesteng

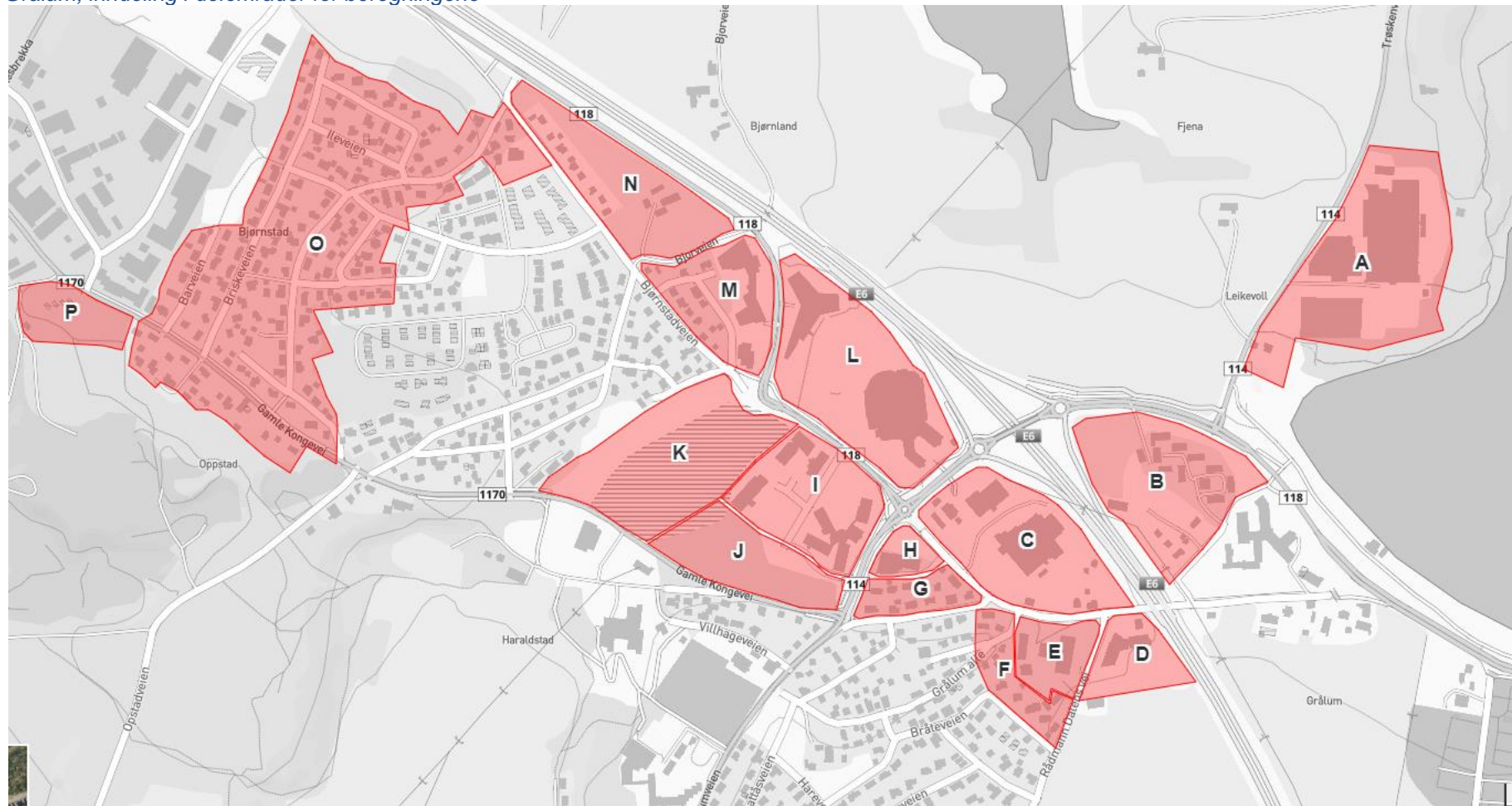
Figur 5 Brevik -Vesteng, inndeling i delområder for beregningene



Delområder Brevik- Vesteng	Størrelse på området (daa)	Dagens situasjon: Antall boenheter	Dagens situasjon: Antall m2 næringsbygg / annet enn bolig	Rent boligområde eller blandet bolig/næring	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye boenheter	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye m2 næringsarealer	Sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer. (veldig høy, høy, middels, lav)	Mer realistisk fortettings- potensial: Nye boenheter	Mer realistisk fortettings- potensial: Antall m2 næringsarealer / annet enn bolig	Mulig trafikkgenerering: Antall turer/hverdag
Eksempel	10	5	300	Blandet	12 boenheter per daa x 10 daa = 120 boenheter 120 boenheter -5 eksisterende = 115 nye boenheter	800 m ² næringsarealer per daa x 10 daa = 8 000 m ² 8 000 – 300 eksisterende = 7 700 m2 nye næringsarealer	Veldig høy	80 % av fortettingspotensial gir: 90 nye boenheter	80 % av fortettingspotensial gir: 6 000 m2 nye næringsarealer	90 nye boenheter x 5 turer + 6 000 m ² x 15 turer /100 = 1 350 turer
A	161	350	0	Bolig	2 709	16 100	Lav	135	805	796
B	24	26	0	Bolig	430	2 400	Lav	21	120	111
C	36	82	5	Bolig	602	3 595	Lav	30	180	162
D	9	15	959	Bolig	93	0	Lav	6	0	30
E	8	10	0	Bolig	142	800	Lav	7	40	41
F	18	22	0	Bolig	320	1 800	Lav	16	90	94
G	23	4	7 770	Blandet	272	10 630	Lav	14	532	150
H	49	31	2 192	Bolig	900	2 708	Lav	45	135	245
I	23	37	1 487	Bolig	400	813	Lav	20	41	106
L	6	11	0	Bolig	103	600	Lav	5	30	30
M	8	0	2 410	Blandet	96	3990	Lav	5	200	55
Totalt	365	588	14 823		5 971	39 446		304	2 173	1 820

Grålum

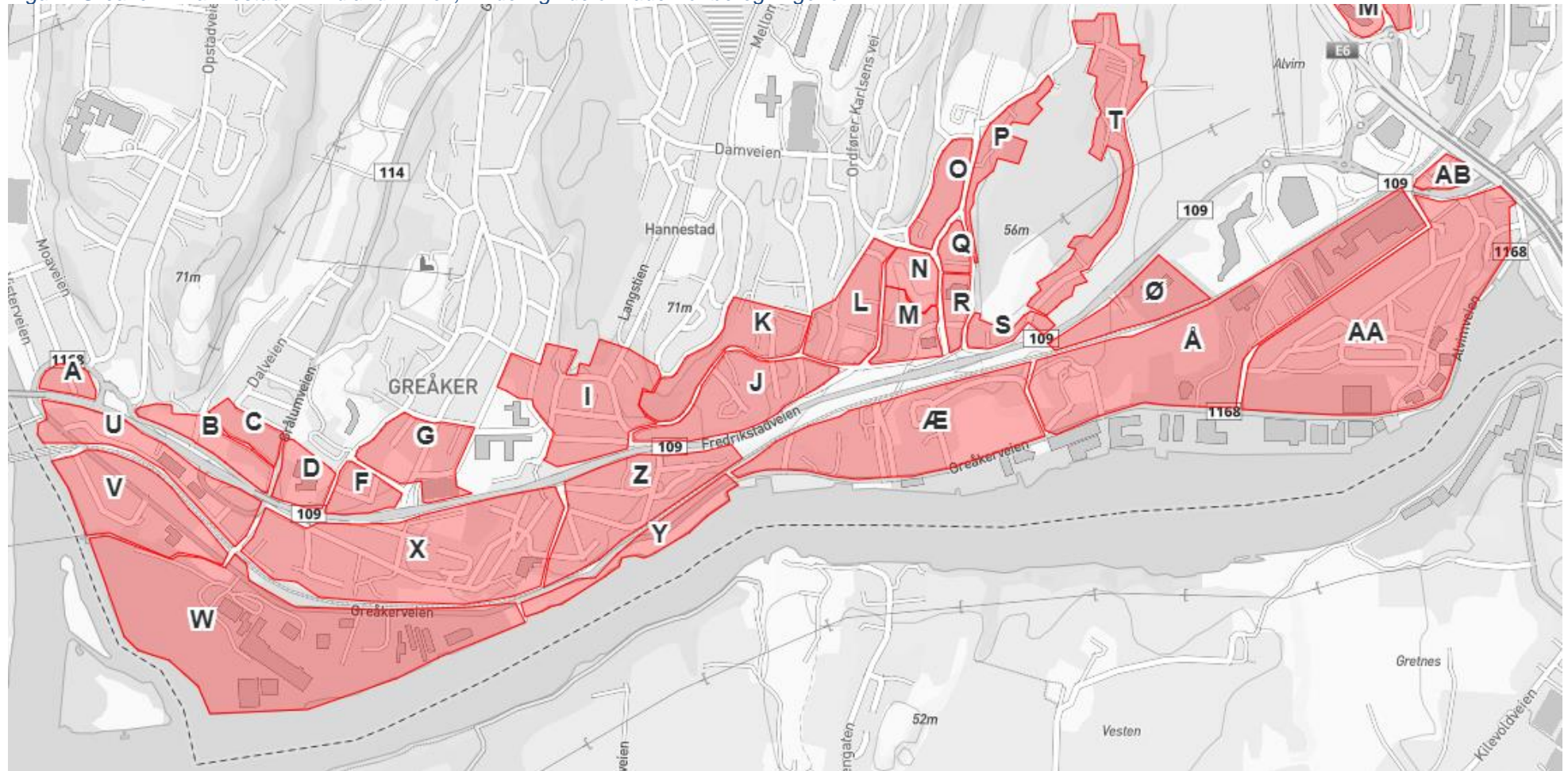
Figur 6 Grålum, inndeling i delområder for beregningene



Delområder Grålum	Størrelse på området (daa)	Dagens situasjon: Antall boenheter	Dagens situasjon: Antall m2 næringsbygg / annet enn bolig	Rent boligområde eller blandet bolig/næring	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye boenheter	Teoretisk fortettings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye m2 næringsarealer	Sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer. (veldig høy, høy, middels, lav)	Mer realistisk fortettings- potensial: Nye boenheter	Mer realistisk fortettings- potensial: Antall m2 næringsarealer / annet enn bolig	Mulig trafikkgenerering: Antall turer/hverdag
Eksempel	10	5	300	Blandet	12 boenheter per daa x 10 daa = 120 boenheter 120 boenheter -5 eksisterende = 115 nye boenheter	800 m ² næringsarealer per daa x 10 daa = 8 000 m ² 8 000 – 300 eksisterende = 7 700 m2 nye næringsarealer	Veldig høy	80 % av fortettingspotensial gir: 90 nye boenheter	80 % av fortettingspotensial gir: 6 000 m2 nye næringsarealer	90 nye boenheter x 5 turer + 6 000 m ² x 15 turer /100 = 1 350 turer
A	68	1	19 050	Bolig	1 291	0	Middels	258	0	1 290
B	46	37	267	Blandet	515	36 533	Middels	103	7 306	1 611
C	45	4	9 616	Blandet	536	28 784	Høy	268	14 392	3 499
D	15	2	4 854	Blandet	178	7 146	Lav	9	357	99
E	13	0	6 937	Blandet	156	3 463	Lav	8	173	66
F	14	21	0	Bolig	245	1 400	Lav	12	70	70
G	10	24	558	Bolig	166	4 422	Lav	8	22	43
H	6	0	3 649	Blandet	72	1 151	Lav	4	57	29
I	35	0	24 068	Blandet	420	3 932	Lav	21	197	135
J	26	0	0	Blandet	312	20 800	Høy	156	10 400	2 340
K	52	0	0	Blandet	624	41 600	Lav	31	2 080	186
L	58	0	25 230	Blandet	696	21 170	Lav	35	1 058	334
M	28	15	13 603	Blandet	321	8 797	Lav	16	440	146
N	38	12	514	Blandet	454	29 886	Middels	90	5 977	1 347
O	181	159	416	Bolig	3 280	18 100	Lav	164	905	956
P	14	6	0	Bolig	260	1 400	Middels	52	280	302
Totalt	649	281	108 762		8 902	228 584		1 235	43 714	12 453

Greåker - Tindlund-Hannestad - Yven

Figur 7 Greåker – Hannestad – Tindlund - Yven, inndeling i delområder for beregningene



Delområder Greåker- Yven	Størrelse på området (daa)	Dagens situasjon: Antall boenheter	Dagens situasjon: Antall m2 næringsbygg / annet enn bolig	Rent boligområde eller blandet bolig/næring	Teoretisk fortetnings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye boenheter	Teoretisk fortetnings- potensial ved vesentlig fortetting av hele området: Nye m2 næringsarealer	Sannsynlighet for at vesentlig fortetting skjer. (veldig høy, høy, middels, lav)	Mer realistisk fortetnings- potensial: Nye boenheter	Mer realistisk fortetnings- potensial: Antall m2 næringsarealer / annet enn bolig	Mulig trafikkgenerering: Antall turer/hverdag
Eksempel	10	5	300	Blandet	12 boenheter per daa x 10 daa = 120 boenheter 120 boenheter -5 eksisterende = 115 nye boenheter	800 m ² næringsarealer per daa x 10 daa = 8 000 m ² 8 000 – 300 eksisterende = 7 700 m2 nye næringsarealer	Veldig høy	80 % av fortetningspotensial gir: 90 nye boenheter	80 % av fortetningspotensial gir: 6 000 m2 nye næringsarealer	90 nye boenheter x 5 turer + 6 000 m ² x 15 turer /100 = 1 350 turer
A	9	7	0	Blandet	101	7 200	Lav	5	360	79
B	22	9	4 252	Blandet	245	13 348	Middels	49	2 670	379
C	14	19	0	Bolig	107	1 400	Lav	5	70	36
D	12	3	5 266	Bolig	225	0	Middels	45	0	225
F	18	20	16	Bolig	322	1 794	Lav	16	90	93
G	41	80	1 758	Bolig	699	2 342	Lav	35	117	193
I	79	88	0	Bolig	1 413	7 900	Lav	71	395	414
J	55	98	0	Bolig	947	5 500	Lav	47	275	276
K	44	47	807	Bolig	789	3 593	Lav	39	180	222
L	38	46	0	Bolig	676	3 800	Lav	34	190	198
M	23	18	1 960	Blandet	258	16 440	Lav	13	822	188
N	15	1	0	Bolig	284	1 500	Middels	57	300	330
O	21	38	0	Blandet	214	16 800	Lav	11	840	181
P	21	18	0	Bolig	381	2 100	Lav	19	105	111
Q	8	8	16	Bolig	144	784	Lav	7	39	41
R	11	1	2 077	Blandet	131	6 723	Middels	26	1 344	332
S	11	12	0	Bolig	207	1 100	Lav	10	55	58

T	58	72	0	Bolig	450	5 800	Lav	23	290	158
U	50	26	6 426	Blandet	574	33 574	Lav	29	1 679	397
V	66	80	6 166	Blandet	712	46 634	Lav	36	2 332	530
W	29	6	28 597	Blandet	342	0	Lav	17	0	85
X	162	200	4 148	Bolig	2 878	12 052	Lav	144	602	810
Y	28	15	2 190	Blandet	321	20 210	Lav	16	1 010	232
Z	74	83	80	Bolig	1 323	7 320	Lav	66	366	385
Æ	123	97	2 539	Bolig	2 240	0	Lav	11	0	55
Ø	33	0	6 892	Blandet	396	19 508	Lav	20	975	246
Å	181	93	30 627	Blandet	2 079	114 173	Lav	104	5 708	1 376
AA	212	539	10 216	Blandet	2 005	159 384	Lav	100	7 969	1 695
AB	8	0	1 417	Blandet	96	4 983	Lav	5	249	62
Totalt	1 466	1 724	115 450		20 559	514 462		1 003	28 732	9 057

Reguleringskrav i andre kommuner

Kommune	Unntak fra plankrav for:
Skien, Porsgrunn	Opptil 4 boenheter (usikkert om dette er inkl. eksisterende)
Fredrikstad	1 enebolig Ved en vurdering av dispensasjon fra plankravet legges det vekt på at det ikke er flere enn 3 boenheter.
Horten, Larvik	Opptil 4 boenheter, inkl. eksisterende
Gamle Rygge	Inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig
Halden	Inntil 3 boenheter
Sandefjord	5 boenheter Åpner også for en vurdering for flere boenheter hvis forholdene ligger til rette.
Ringerike	1 enebolig eller 1 tomannsbolig

Noen kommuner angir ikke antall boenheter. Det blir antakelig gjort en vurdering av det enkelte prosjektet for å se om det er behov for en regulering.

I tillegg til å angi et visst antall boenheter eller boligtyper som kan tillates uten plankrav, viser ofte bestemmelsene til forhold som må være på plass for at plankravet skal gjelde. For eksempel at bruken av eiendommen ikke blir vesentlig endret eller utvidet (Fredrikstad kommune), eller at tiltak ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser (Horten kommune), eller at særlige natur-, landskaps- eller bygningsmiljøhensyn ikke er til hinder for tiltaket (Gamle Moss kommune).