

Vedlegg – Justering av kommunedirektørens forslag etter politisk behandling 12.11.20

Konsekvensutredning av forslag til fremtidige utbyggingsområder til kommuneplanens arealdel 2021- 2033 som er vedtatt lagt ut på offentlig høring etter politisk behandling.

Innhold

Innledning.....	2
Metode for konsekvensutredning.....	3
Oversikt over alle fremtidige utbyggingsområder.....	6
Konsekvensutredning av fremtidige utbyggingsområder	7

Innledning

I planarbeidet er alle fremtidige utbyggingsområder fra arealplanen 2015-2026 som ikke er utbygd, gjennomgått for å vurdere omfanget av dyrket mark og dyrkbar jord på den ene siden, og gjennomførbarhet/ attraktivitet på den andre. For å erstatte områdene som er tatt ut, er det blitt lagt inn nye fremtidige utbyggingsområder. Disse er delt inn i tre ulike tidsperioder:

- Fremtidige utbyggingsområder frem mot 2033
- Fremtidige utbyggingsområder etter 2033
- Fremtidige utbyggingsområder frem mot 2050

Sarpsborg kan peke på nye utbyggingsområder frem mot år 2050 tilsvarende 4386 daa. Planperioden viser utbyggingsformål på 1960 nye daa (fram til 2033) og Sarpsborg har da 2426 daa tilgjengelig for perioden 2033-2050. Mye av arealene i første planperiode vil ha utbyggingskapasitet langt ut i 2. planperiode – særlig fordi en del av områdene ikke er tilgjengelig for utbygging før 2033.

Fylkesplanen Østfold mot 2050 viser en langsiktig tettstedsgrense rundt byene. Områdene som er vist innenfor grensa er områdene som kommunen kan velge for framtidig utbygging fram til 2050, forutsatt at utbygging på disse områdene ikke er i strid med nasjonale eller regionale føringer. Langsiktig grense i Sarpsborg ble ikke endret gjennom revidering av fylkesplanen. Dette skal gjøres gjennom revidering av kommunens arealplan.

Gjennom konsekvensutredningen (KU) av de ulike innspillene har de fremtidige utbyggingsområdene i arealplanen blitt vurdert opp mot ulike temaer knyttet til risiko og sårbarhet (ROS). Dette dokumentet viser de fremtidige utbyggingsområdene som er vedtatt etter politisk behandling.

Metode for konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven (2008) krever at virkninger av en kommuneplan belyses gjennom en konsekvensutredning både av enkelte områder og av planen samlet sett.

Konsekvensutredningene skal gi den nødvendige kunnskapen for å vurdere hvilke områder som skal åpnes for utbygging, og brukes som et grunnlag for den videre utviklingen av enkelte områder.

Hvert utbyggingsområde er vurdert på en lik måte, etter et sett kriterier som vises på malen. Først er konsekvensene av utbyggingsområdet vurdert innenfor flere temaer. Informasjon ble hentet fra ulike kilder som er omtalt i malen. I tillegg til ulike kartdatabaser er konsekvensutredningene sendt på intern høring på flere virksomheter i kommunen for å supplere med lokal kunnskap som ikke kommer fram på kartene. Etterpå er trådene samlet i en vurdering av konsekvensene for den helhetlige samfunnsutviklingen.

Innspill nr. XX, Stedsnavn

Dagens formål:

Arealformål i gjeldende kommuneplan. Regulert (plan-ID)/uregulert. Området er innenfor/utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Arealstørrelse:

Forslagsstiller:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp

Kart som viser områdets avgrensning

Oversiktskart

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Ligger området innenfor byområdet, innenfor bysonen, kollektivsonen eller lokalsentrene? Er området i tilknytning til eksisterende boligfelt? Temakart soner. Ble området ikke godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2016?
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Ligger området i tilknytning til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett? Kilde: Hovedsykkelveinett Sarpsborg-Fredrikstad. Er området i gangavstand (500m) til sekundær eller stamrute for buss? Kart i saken om kollektivstrategi : https://www.ostfoldfk.no/samferdsel/nytt-busstilbud-i-ostfold/
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Ligger området innenfor gangavstand (500m) til dagligvarebutikk? Ligger området innen gangavstand fra bydelssenter/sentrum/annet senter med servicetilbud? Er det tilrettelagt for gåing til butikk og servicetilbud?
Boligenes avstand til sentrum		Bidrar utvikling i dette området til at hovedvekten av boligene kommer nærmere eller lenger fra sentrum i Sarpsborg? Boligenes gjennomsnittlige avstand fra torget er 4,5 km (reell vei, ikke luftlinje) i april 2018.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Berører tiltaket et område med viktige rekreasjonsinteresser? Ligger området i tilknytning til lett tilgjengelig rekreasjonsområde? Kilde: kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder i Sarpsborg kommune, hensynssoner friluftsliv, fylkesplanens temakart med regionalt verdifulle friluftsområder, befaringsrapport.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Nærhet til rekreasjonsområde og opparbeidet lekeplass, nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole, nærhet til idrettsanlegg. Berører tiltaket et område som er brukt av barn for lek og opphold eller ferdsel? Kilde: barnetråksregistreringer fra 2012 med viktige og særlig viktige rekreasjonsområder. Kommunens temakart med lekeplasser.
Landskap og kulturmiljøer		Berører tiltaket områder med viktige landskapsinteresser. Kilder: Kommunens temakart kulturlandskap 2015, riksantikvarens KULA-områder, Fylkesplanens temakart kulturlandskap og kulturmiljøer, kommunens kart verneverdi
Kulturminner		Berører tiltaket kulturminner? Kilde: Askeladden, NB-registeret
Naturmangfold		Er området i konflikt med naturmangfoldsinteresser? Kilde: Naturbase (følgende kartlag: arter av nasjonal forvaltningsinteresse, vern, naturtyper). Kommunens viltområdekart.
Dyrket mark		Består byggeområdet av dyrket mark? Av hvilken kvalitet? Kilde: Kart Nibio.
Dyrkbar jord		Består byggeområdet av dyrkbar jord? Kilde: Kart Nibio.

Skogbruk		Består byggeområdet av skog? Av hvilken bonitet? Kilde: Kilden (AR5).
Mineralske ressurser		Er det mineralske ressurser i grunnen? Kilde: NGU - kartlag mineralske ressurser og gruss/pukk).
Drikkevann og vannmiljø		Innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde eller ikke. Hvilket nedbørsfelt (NVE atlas). Kan utbyggingen føre til dårligere vannkvalitet?
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Er området utsatt for støy, grunnforurensing, dårlig luftkvalitet eller stråling? Kilder: kommunens støykart, luftkvalitetskart, registreringer av grunnforurensing (miljødirektoratet sitt og kommunens kart), er det høyspent (NVE atlas, sentralt, regionalt eller distribusjonsnett?).
Radon		Er det fare for radon i området? Radonkart på NGU.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Er området utsatt for skred, flom, stormflo eller havnivåstigning? Kilder: NGUs aktsomhetsområder for kvikkleireskred, steinsprang og snøskred samt områder med bratt terreng eller marine avsetninger, fareområder kvikkleire, skredhendelser, NVEs flomkart/aktsomhetskart, er området under 2,5 m over havet? Kart Stasjonsbyen - modellering av oversvømmelser ved høy nedbør. Ved dårlige grunnforhold - er området i umiddelbar nærhet fra eksisterende eller planlagt jernbane?
Beredskap og ulykkesrisiko		Er området innenfor faresone i tilknytning til storulykkebedrift? Kilde: Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare.
Områdets fysiske kvaliteter		Terreng, solforhold og andre kvaliteter som bidrar til et godt bo- eller arbeidsmiljø. Kilde: administrasjonens befaringsrapport.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Fører utbygging til behov for ny teknisk infrastruktur: VA og kommunal vei vurderes.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Gjentakelse av de viktigste punktene fra enkelte tema. Skjønnsmessig vurdering av fordeler og ulemper. Eventuelle forutsetninger ved		
Konklusjon		
Tas til følge, tas delvis til følge eller tas ikke til følge.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Oversikt over alle fremtidige utbyggingsområder

Nr	Periode	Område	KU	Side
001	Frem mot 2033	Arvelia Opstad	Ja	8
002	Frem mot 2033	Raveien	Ja	10
003	Frem mot 2033	Nedre Langgate	Ja	12
004	Frem mot 2033	Kolstad	Ja	14
005	Etter 2033	Skredderberget	Ja	16
006	Etter 2033	Opstad	Ja	18
007	Etter 2033	Eidet	Ja	20
008	Etter 2033	Bede-Navestad	Ja	22
009	Etter 2033	Sandbakken	Ja	24
010	Etter 2033	Sandbakken II	Ja	26
011	Frem mot 2050	Søndre Maugesten	Ja	28
012	Frem mot 2050	Bede- Navestad II	Ja	30
013	Frem mot 2050	Åserødfjellet	Ja	32
014	Frem mot 2050	Holtenga	Ja	34

Konsekvensutredning av fremtidige utbyggingsområder

Nr. 1 Arvelia Opstad

Dagens formål:

Området er i hovedsak avsatt til nåværende friområde i kommuneplanen. En liten stripe i øst er avsatt til framtidig boligbebyggelse (område B10.6)

En liten del i sør er innenfor båndleggingssonen etter kulturminneloven (Greåker fort).

Området er regulert. Det meste av området er regulert til friluftsområde i reguleringsplanen for Vetaberget vedtatt i 2000, planident 21031. Hensynssone "reguleringsplanen skal fortsatt gjelde".

En liten del av området i sør er regulert til bevaringsområde i reguleringsplanen for Greåker fort vedtatt i 1997, planident 21030.

Området er vist som nåværende tettstedsbebyggelse i fylkesplanen.

Framtidig boligbebyggelse

2077/63 / ca. 29 daa. Ønsker mellom 17-36 boenheter.

Friområde

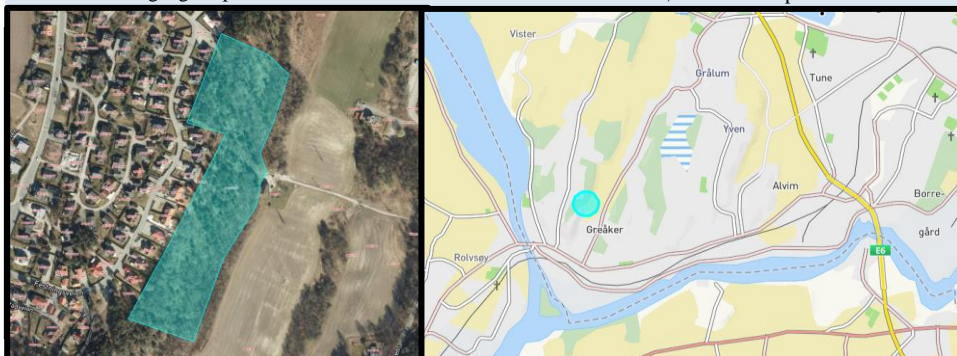
En liten del av området i sør er innenfor planområdet for kommunedelplan IC.

Foreslått formål:

Gnr/bnr / arealstørrelse:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper	Grøn	Innenfor kollektivsonen.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet	Oransje	Området ligger ca. 200 m fra Opstadveien, hvor det går en hovedsykkelrute. Planlagt standard for denne ruta er delvis felles anlegg for syklist og gående, delvis felles anlegg syklist og biler. Det er altså ikke høyeste standard. Det er ca 700 m til fv. 109, hvor det er planlagt høy standard for hovedsykkelruta mellom Sarpsborg og Fredrikstad sentrum. Området ligger ca. 150 m fra holdeplass langs sekundær bussrute (Opstadveien 38). Det er ellers ca. 750 m til bussholdeplassen langs fv. 109, hvor Glommaringen stopper (Eikveien).
Nærhet til service- og dagligvaretilbud	Oransje	Området ligger ca. 1 km fra dagligvarebutikk (Kiwi) og øvrig servicetilbud på Greåker. Det er tilrettelagt for gåing med fortau og undergang under fv. 109.
Boligenes avstand til sentrum	Rød	Området ligger ca. 7 km fra torget.
Rekreasjon og friluftsliv	Rød	Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Greåkerstien går gjennom området.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)	Oransje	Området ligger 100-500 m fra nærmeste barnehage (Tyrihan). Det er i tillegg registrert en lekeplass like ved området i sør. Området ligger ca. 500 m fra planlagt flerbrukshall ved Sandjordet, ca. 2 km fra Tindlund barne- og ungdomsskole. Den nordlige delen av området er vist som særlig viktig for barn og ungdoms lek gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap	Grøn	Området er ikke registrert som viktig landskap.
Kulturminner/kulturmiljøer	Rød	En del av området i sør er regulert til bevaringsområde i reguleringsplanen for Greåker fort. Det er registrert en automatisk fredet kulturminne like ved området i nord (kokegrop).
Naturmangfold	Grøn	Området er leveområde for mange arter og ferdskorridor for hjortevilt.
Dyrket mark	Grøn	Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord	Oransje	Det er opseskog på leirgrunn. Dyrkbar mark nær det som er dyrket mark i dag.
Skogbruk	Oransje	Området består i hovedsak av impediment skog. Det er 10 daa skog med høy bonitet og ca. 3 daa med middels bonitet. Liten verdi i produksjonssammenheng.
Mineralske ressurser	Grøn	Det er ikke registrert mineralske ressurser.
Drikkevann og vannmiljø	Grøn	Ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde. Del av nedbørsfelt til Visterflo.

Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Det er ikke registrert fare for støy, luftforurensing eller forurenset grunn. Det er høyspent om går på tvers av området (distribusjonsnett).
Radon		Risikoen for radon i området er i hovedsak høy.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Det er registrert svært stor mulighet for å finne marin leire på en liten del av området. På hoveddelen av området er risikoen for å finne marin leire betegnet som "stort sett fraværende". Nede i Greåkerdalen er det registrert faresone for kvikkleire med middels faregrad. Det er ikke registrert risiko for jord- og flomskred, steinsprang eller snøskred. Det er ingen elv eller bekk i eller like ved området.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter		Terrenget er stort sett bratt, spesielt på østsiden. Østvendt, mulighet for utsikt over Greåkerdalen. Området ligger lavere enn eneboligrekka i vest.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Vei: Tomt har en høydeforskjell på opp til ca 30m. På nordre del av tomt er det et område med ca 9m høyde forskjell og som kan gi atkomst via Arveliveien til Opstadveien. Generert trafikkmengde kan medføre krav om opparbeidelse av fortau langs Arveliveien. VA: Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Området har stor rekreasjonsverdi både fordi Greåkerstien går gjennom området, fordi det ligger like ved Greåker fort som er et viktig målpunkt, og fordi området er en del av en grønn korridor. En del av området er registrert som viktig for barn og unge gjennom barnetråkk.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 2 Raveien

Dagens formål:

Foreslått formål:

Gnr/bnr / arealstørrelse:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

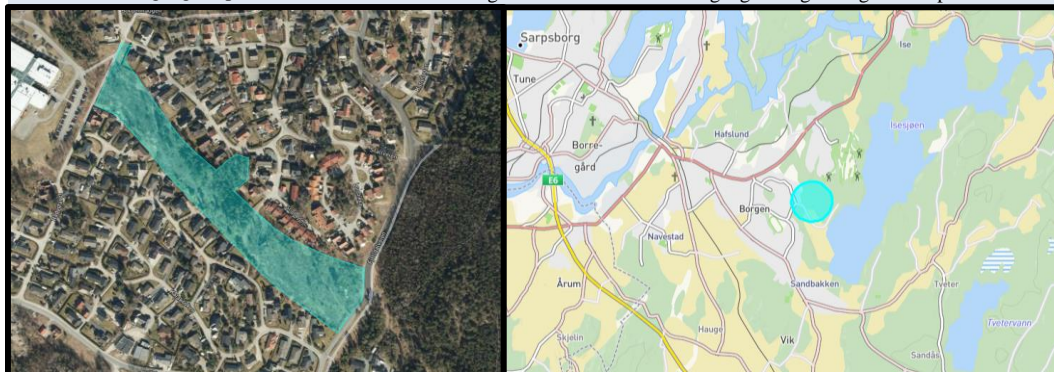
Friområde i gjeldende kommuneplan. Området er innenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse. Området berøres av plan id 27014, 27010 og 27019. Arealplanen skal gjelde foran disse.

Framtidig boligbebyggelse

1051/6 ca. 27 daa

Skog

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Innenfor kollektivsonen.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger like ved hovedsykkelruta som går mellom Klavestadhaugen og Hevingen. Nærmeste del av området ligger ca. 600 m fra nærmeste bussholdeplass langs riksvei 22 med stambussrute. Det går sekundærlinjer like ved området, i Kalaveien som ligger 200-500 m unna området. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Nærmeste del av området ligger ca 500 m i gangavstand fra nærmeste dagligvarebutikk på Borgen (Kiwi), samt øvrig servicetilbud. Iseveien senter ligger ca. 1,2 km fra området.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 4-5 km fra Torget.
Rekreasjon og friluftsliv		Området er ikke registrert som viktig friluftslivsområde, men fungerer i dag som en grønn lunge for biologisk mangfold og de eksisterende boligområdene rundt.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)		Det er en barnehage og tilhørende lekeplass 400-500 m unna området (Fjelldal barnehage). Borgen barnehage og Fosbyløkka barnehage ligger også i kort avstand fra området. Området ligger ca. 800 m i gangavstand fra Borgen barneskole og Skjeberghallen på den delen av området som ligger lengst unna, samt ca. 2 km fra Hafslund ungdomsskole. Området er ikke registrert som viktig for barn og unges lek gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap og kulturmiljøer		Området er ikke registrert som viktig kulturlandskap i kommune- eller fylkesplanen.
Kulturminner		Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen registrerte naturmangfoldinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Hele området består av 27 daa skog med lav bonitet.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i grunnen.
Drikkevann og vannmiljø		Utenfor hensynssone drikkevannskilde. Området ligger innenfor nedbørsfeltet for Glommavassdraget. Det er registrert en dam innenfor området, denne må undersøkes nærmere ved en eventuell regulering.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området ligger ikke innenfor støysoner. Det er ikke registrert forurenset grunn i området, og det er ikke registrert fare for dårlig luftkvalitet. Det er heller ikke høyspent i eller like ved området.
Radon		En mindre del i sørøst er registrert med høy aktsomhetsgrad. Resten er usikkert.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Nesten hele området består av fyllmasse, som er løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet. En mindre del av området i nord består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke. Her er det svært stor mulighet for å finne marin leire, og der det er marin leire er det en mulighet for kvikkleire. Dette gjelder også for en liten del i sørøst. Det er ikke registrert risiko for jordskred, snøskred eller steinsprang. Fjerning av skog fører til dårligere evne til å filtrere og tilbakeholde vann.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter		Området er relativt flatt. Kan bli gode solforhold.

<p>Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)</p>		<p>Utformingen/arronderingen av området kan gjøre det krevende å få plass til både bebyggelse og infrastruktur, da området bare er 43 meter på det smaleste. Ved å bygge ned arealet vil det bli et stort sammenhengende boligområde uten en grønn buffer mellom. Det bør allikevel være mulig med noe utbygging av arealet med 1-1,5 boenhet per dekar. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.</p>
---	--	--

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Området ligger i nærheten av sykkel, buss og servicetilbud. Arealet grenser inn til områder med lav-moderat fortetting som skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Utformingen/arronderingen av området kan gjøre det krevende å få plass til både bebyggelse og infrastruktur, da området bare er 43 meter på det smaleste. Ved å bygge ned arealet vil det bli et stort sammenhengende boligområde uten en grønn buffer mellom. Det bør allikevel være mulig med noe utbygging av arealet med 1-1,5 boenhet per dekar. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 3 Nedre Langgate

Dagens formål:

Foreslått formål:

Gårds- og bruksnummer / Arealstørrelse:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Mer om området:

LNF i gjeldende kommuneplan. Uregulert. Innenfor framtidig tettstedsgrense i fylkesplanen.

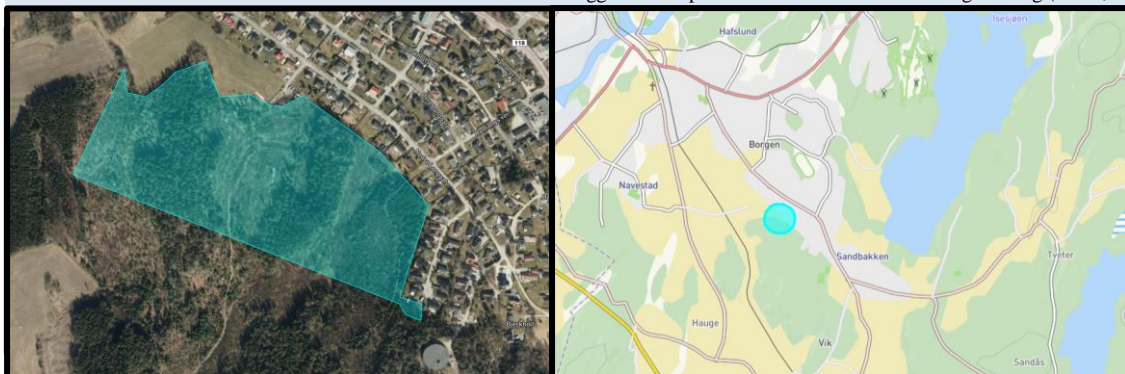
Framtidig boligbebyggelse

1040/1, 1039/5,7 , 1039/1, 1041/1,31 og 1041/9 Ca. 113 daa

Skog

Ingen konflikt med annen igangsatt regulering eller kdp

Det foreligger tre innspill som omfattes av områdets avgrensning (A066, A105 og A118)



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Innenfor kollektivsonen. Utenfor nærskogsområdet rundt Sandbakken skole.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger ca. 400 m fra hovedsykkelruta som går i sidegater nord for Skjebergveien og ca. 500 m fra bussholdeplass "Klavestadhaugen", hvor det går en stamrute for buss. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området ligger ca. 400 m fra Spar ved Skjebergveien, og ca. 2 km fra øvrig servicetilbud ved Borgen.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 5,4 km fra Torget.
Rekreasjon og friluftsliv		Store deler av området ikke registrert som viktig friluftslivsområde, men en mindre del av området i sørøst ligger innenfor det kartlagte området "Sandbakken" som er et viktig friluftslivsområdet.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)		Området ligger ca. 600 m fra nærmeste barnehage (Hellejo barnehage ved Skjebergveien), og ca. 800 m fra Sandbakken barne- og ungdomsskole og tilhørende idrettsanlegg. Området ligger i tilknytning til skog. Ikke registrert som viktig for barn og unges lek gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap og kulturmiljøer		Området er ikke registrert som viktig kulturlandskap i fylkesplanen eller gjeldende kommuneplan.
Kulturminner		Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er registrert en avgrensning innenfor en del av området for forekomst av piggsvin, arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er registrert viltforekomst i området rundt boligfeltet på Sandbakken. En mindre del av området i nord ligger innenfor avgrensningen. Dette må undersøkes nærmere ved en eventuell regulering.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Ca. 90 daa består av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av skog, hvor ca. 70 daa. er av god kvalitet, rundt 60 daa er av middels kvalitet, og resten har lav bonitet/ impediment.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser innenfor området.
Drikkevann og vannmiljø		Området er ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke utsatt for støy. Det er ikke registrert fare for forurenset grunn eller dårlig luftkvalitet. Det er ingen høyspent i eller ved området.
Radon		Det er høy risiko for radon på en del av området. Moderat til lav risiko på resten av området.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Utenfor aktsomhetsområder for flom, steinsprang, snøskred, jord- eller flomskred. Halvparten av området består av randmorene, hvor det er middels mulighet for å finne marin leire. Resten består av fjell, med stort sett fraværende mulighet for marin leire. Fjerning av skog reduserer evne til å infiltrere og tilbakeholde vann.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomheter.
Områdets fysiske kvaliteter		Ligger i tilknytning til boligfeltet på Sandbakken, med skogen som nærmeste nabo. Ligger lett mot vest, med gode solforhold.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Vei: 170 nye boenheter forutsetter at adkomstveien har samleveistandard på 12 m. Adkomstvei via Hamangsvei kan være mest fornuftig, og anbefales. VA: Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Området består ikke av dyrket mark, men en større del av området består av skog som er dyrkbar. Utbygging vil kreve betydelige utbedringer av veiinfrastrukturen. Området ligger i kollektivsonen, nær skole, idrettsanlegg, butikk, stamnett for buss og hovedsykkelnett. Området ligger i forlengelse av eksisterende boligområde.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 4 Kolstad

Dagens formål:

Foreslått formål:

Gårds- og bruksnummer / Arealstørrelse:

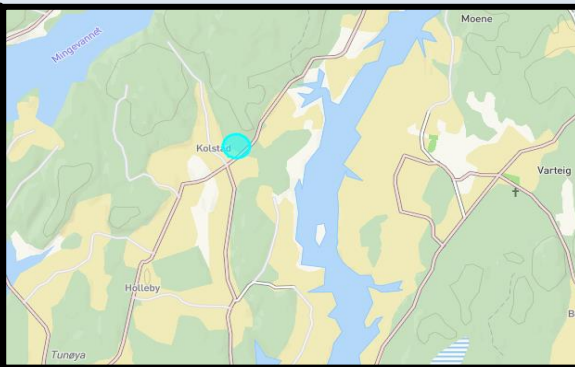
Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNF i gjeldende kommuneplan. Uregulert. Området er utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Bebyggelse og anlegg (kombinasjon bolig / offentlig eller privat tjenesteyting)
2057/4 / Ca. 31 daa.

Tomt institusjonsbygg. Har tidligere huset psykiatrisk institusjon og seinere asylmottak.
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger utenfor kollektivsonen eller lokalsenter. Planprinsippene åpner ikke for boligutbygging her.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger ikke i tilknytning til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området ligger ca. 7 km fra Coop Mega på Kurland, og ca. 8 km fra sentrum. Det er ikke tilrettelagt med gang- og sykkelvei til butikken.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 8 km fra Torget. Utviklingen bidrar til å øke gjennomsnittet for boligens avstand til sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Området er registrert under kategorien "stort turområde med tilrettelegging". Området er ikke markert med hensynssone friluftsliv i dagens arealplan. Området er heller ikke registrert som regionalt verdifult friluftsområde i fylkesplanen. Evt. nye boliger får enkel tilgang til et stort rekreasjonsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Området ligger ca. 3 km fra skolen på Jelsnes. Veien er ikke tilrettelagt for gående og syklende. Det er ca. 10 km til Grålum ungdomsskole. Det er ca. 6 km til nærmeste barnehage (Bergsvingen). Skolen på Jelsnes er nærmeste opparbeidede lekeplass. Området ligger ved et stort et stort skogsområde. Nærmeste idrettsanlegg er fotballbanen på Kurland (ca. 7 km). Området er bebygd. Det er ikke kjent at området er brukt av barn og unge for lek.
Landskap		Området er ikke registrert som viktig landskap på kommunens temakart eller fylkesplanens temakart. Ikke KULA-område.
Kulturminner/kulturmiljøer		En del av bygget er forskriftfredet. "Formålet med fredningen er å bevare bygningen som representativt eksempel på små psykiatriske institusjoner fra etterkrigstiden. Formålet med fredningen er videre å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning, opprinnelige og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater."
Naturmangfold		Det er ikke registrert spesielle naturverdier.
Dyrket mark		Består ikke av dyrket mark. Ved eventuell framtidig utbygging må det etableres tiltsekkelig buffersone mot dyrket mark.
Dyrkbar jord		Består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		2 daa skog av høy bonitet, 7 daa av middels bonitet og ca. 10 daa med lav bonitet.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser.
Drikkevann og vannmiljø		Området ligger ikke innenfor en hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde. Det er 800 m til Glomma.

Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Bygningen er ikke registrert utsatt for støy eller luftforurensing. Det er ikke registrert grunnforurensing. Bygningen ligger ikke i nærheten av høyspent. Kolstad sag og høvleri ligger like sør for området og kan generere støy.
Radon		Høy aktsomhetsgrad for radon.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området hvor bygget ligger er ikke registrert med mulighet for marin leire, men området like ved har svært stor mulighet for å finne marin leire. Ikke registrert som aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- eller flomskred. Ikke registrert som faresone for kvikkleire. Det er ingen elv eller bekk i eller like ved området.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt.
Områdets fysiske kvaliteter		Sørvendt. Utsikt utover jordbruksområde.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Vei: Adkomst direkte til fylkesvei. Det er ikke gang- og sykkelvei til skolen. VA: Bygningen har en historikk med ikke tilfredsstillende vann- og avløpsløsning og det forutsettes at det opprettes VA løsninger som overholder renskravene som er satt i lokal forskrift.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)		
En del av bygningen er fredet og kan ikke rives. Aktuelt å bruke og endre bygningen for å åpne for leiligheter. Utenfor kollektivsonen og lokalsenter. Ligger langt fra skole, butikk og andre funksjoner. Ikke tilrettelagt for gåing/sykling. Ikke stamnett for buss. Mulig støyproblematikk. Det kan være aktuelt å rive delen av bygningen som ikke er fredet og erstatte med noen boenheter.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 5 Skredderberget

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan, uregulert. Området er utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

Ca. 60 daa

Dagens bruk:

Skog og fjell

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper	Orange	Området ligger delvis innenfor kollektivsonen, delvis i omlandet. Deler av området ligger innenfor 100m fra Visterflo, og forutsettes ubebyggt.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet	Rød	Området ligger langt fra både hovedsykkel- og bussrutenettet. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud	Rød	Området ligger ca. 2 km i avstand fra bydelssenteret Greåker, og ca 3km fra bydelssenteret Grålum. Nærmeste dagligvarebutikk er dermed Coop Extra på Grålum eller Kiwi på Greåker.
Boligenes avstand til sentrum	Rød	Området ligger ca 5 km fra Torget.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)	Orange	Det er ikke registrert viktige friluftsverdier innenfor området, men ligger like ved Visterflo som er registrert som viktig friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)	Rød	Visterområdet ligger innenfor skolekrets Grålum, og over Vister/Kalveberget gir dette engangavstand på ca. 2,5 km. Innenfor en avstand på 3,3 km, ligger Tindlund skole. Innenfor en gangavstand på 1,8 km ligger Greåker videregående skole. Området ligger i tilknytning til flere barnehager, med en avstand fra 1,2 - 2 km til barnehage.
Landskap/ kulturmiljøer	Rød	Området er registrert som verdifullt kulturlandskap i fylkesplanen, og området vil bli sterkt eksponert mot Visterflo og Rolvsøy.
Kulturminner	Grønn	Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold	Grønn	Det foreligger ingen viktige naturverdier innenfor området. Like i nærheten av området i nord ligger en viktig naturtype (Lundestad/Vister)
Dyrket mark	Grønn	Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord	Grønn	Helt i utkanten av området er en liten flekk med dyrkbar jord. Omfanget er uvisst.
Skogbruk	Orange	Hele området består av skogdekt areal, hovedsakelig impediment. Ca. 6 daa ned mot Visterflo består av middels bonitet.
Mineralske ressurser	Grønn	Det er ikke mineralske ressurser på området.
Drikkevann	Orange	Området er en del av nedbørsfeltet til Visterflo. Utbygging og anleggning av tette flater vil gjøre at vannet i bekkene vil renne ufiltrert ut i Visterflo.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)	Grønn	Det er ikke registrert fare for grunnforurensning, og området er ikke preget av støysone.
Radon	Rød	Hoveddelen av området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Orange	Områdene langs Visterflo kan bli utsatt for regnflom. En mindre del av området består av hav- og fjordavsetning med sammenhengende dekke, med svært stor mulighet for å finne marin leire. Hvor det er marin leire, er det risiko for å finne kvikkleire. Det er registrert en faresone for kvikkleire ved Viberg utenfor området. Fjerning av skog reduserer evne til å infiltrere og tilbakeholde vann, noe som kan gi utfordringer med overvann.
Beredskap og ulykkesrisiko	Grønn	Ingen konflikt med storulykkevirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter	Grønn	Området består av kupert terreng, med fjell og skog. Gode solforhold mot vest, og utsikt over Visterflo.

<p>Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)</p>		<p>Det vil være nødvendig å få en adkomst nord/sør i området fra veien Vistergrenda. Det vil måtte vurderes behov for trafikkanalyser, og utbedring av kommunal veg ved eventuell utbygging som benytter Moaveien/ Vistergrenda. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.</p>
---	--	--

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Området ligger delvis innenfor kollektivsonen, og delvis i omlandet. Deler av området ligger innenfor 100m fra Visterflo, som kan bli utsatt for regnflom. Det er rundt 2-3 km til lokalsentere og skoler, og nærmeste barnehage ligger rundt 1,2 km unna området. Området er registrert som verdifullt kulturlandskap i fylkesplanen. Det vil måtte vurderes behov for trafikkanalyser, og utbedring av kommunal vei.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 6 Opstad

Dagens formål:

Foreslått formål:

Gnr/bnr / arealstørrelse:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

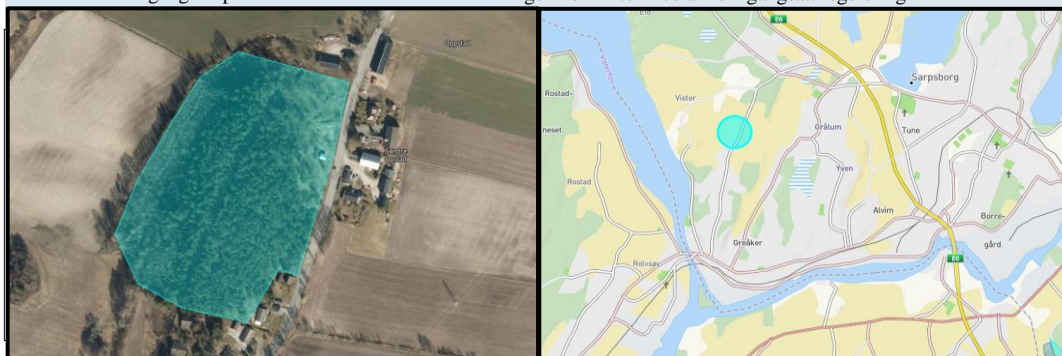
LNF i gjeldende kommuneplan. Området ligger utenfor fylkesplanens framtidige tettstedsgrænse.

Bebyggelse og anlegg - boligformål

Ca. 46 daa

Skog

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området er innenfor kollektivsonen. Området ligger i nærheten av etablert boligområde, og fremtidig bebyggelse på Opstadfjellet.
Transportbehov Reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp Nullvekstmålet		Det er ensidig fortau langs Opstadveien ved området. Omtrent 200 m sør for området starter tosidig fortau. Opstadveien er en del av hovedsykkelnettet til Sarpborg kommune. Veien har fartshumper. Området ligger i god tilknytning til kollektivbetjening og stamrute for kollektiv. Det er en bussholdeplass like ved eiendommen. Ca 2 km til stamnett for Buss ved Inspiria.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Det er ikke gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk eller nærservertilbud. Greåker er ca. 2 km unna mens Grålum er ca. 2,5 km unna.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 6 km fra torget. En utvikling med boliger i dette området vil bidra til at hovedtyngden av boliger trekker seg lenger fra sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Ingen konflikt med kjente friluftslivsinteresser.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Barnehage er ca 1 km unna, og Grålum barneskole omtrent 3 km unna (reell vei). Området berører ikke viktige områder for lek og friluft for barn men det er noe stor avstand til nærmeste område for lek/friluft/lekeplass.
Landskap/ kulturmiljøer		Det meste er markert som verdifullt kulturlandskap i fylkesplanen. En liten del i nord er markert som kulturmiljø. Tangerer et kulturlandskap av regional verdi i kommuneplanen.
Kulturminner		Det ligger en sikringssone for lokaliteten Opstadberget/ Opstadfjellet innenfor området. Denne er automatisk fredet. Det ligger også en SEFRAK- bygning helt inntil Opstadveien.
Naturmangfold		Ingen konflikt med kjente naturverninteresser.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av skog med varierende bonitet. Rundt 17 daa består av skog med høy bonitet, ca 8 daa består av middels bonitet og ca. 10 daa med lav bonitet. Resten er 20 daa impediment.
Mineralske ressurser		Området har ingen kjente mineralske ressurser.
Drikkevann og vannmiljø		Området berøres ikke av hensynssone nedslagsfelt drikkevann.
Forurensning (grunnforurensning, støy, luftkvalitet, stråling)		Området berøres ikke av kjente registreringer av grunnforurensning eller dårlig luftkvalitet. Mindre deler av området er innenfor gul støysone (nærmest Opstadveien). Høyspentlinje deler området i to.
Radon		NGUs radonkart viser at området er innenfor aktsomhetszone moderat til lav.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Består hovedsakelig av bart fjell. I utkanten av området er det svært stor mulighet for marin leire, da disse områdene består av hav- og fjordavsetninger. Området er ikke utsatt for flom, stormflo eller havnivåstigning. Området er heller ikke registrert med noen faresone i NGU's aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området er ikke innenfor faresone for storulykkebedrift.
Områdets fysiske kvaliteter		Skogskledd kulle, mest vest- og sørvendt. Fin utsikt over kulturlandskap, mulig også over vann.

<p>Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)</p>		<p>Infratraktur må løses i en reguleringsplan. Det ligger vann- og avløp i Opstadveien, tilkoblingspunktet ligger på fortauet uten for tomten. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.</p>
---	--	--

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)

Det meste er markert som verdifullt kulturlandskap i fylkesplanen. En liten del i nord er markert som kulturmiljø. Det ligger en sikringsone for lokaliteten Opstadberget/ Opstadjellet innenfor området. Denne er automatisk fredet. Det ligger også en SEFRAK- bygning helt inntil Opstadveien. Mindre deler av området er inennfor gul støysone (nærmest Opstadveien). Høyspentlinje deler området i to. Ligger innenfor kollektivsonen, med fin utsikt over kulturlandskapet.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 7 Eidet

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan, tilliggende område er regulert, plan-ID. Området er utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

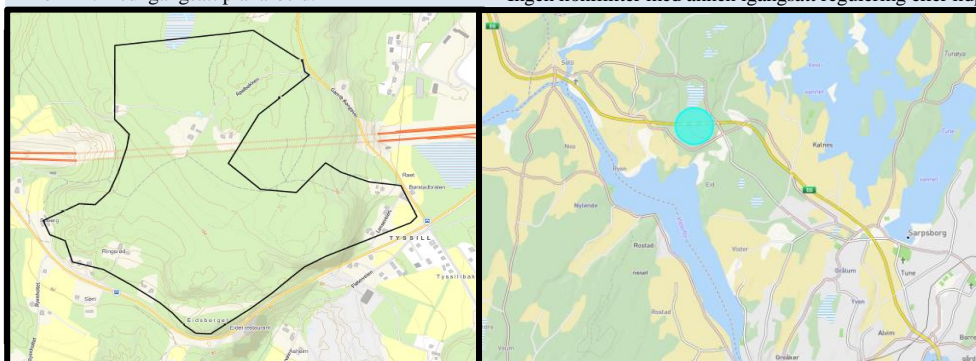
486 daa

Dagens bruk:

Skog

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger utenfor kollektivsonen. Det foreligger innspill fra næringsaktørene på hele området, samt et privat innspill sør for E6.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger i tilknytning til hovedsykkelruta som går i fv. 118 og 500-2000 m fra bussterminalen utenfor sykehuset. Det ligger også en bussrute (150 Stikkaåsen-Solli) som stopper på Ringsrød, Eidet Camping og Stikkaåsen. Dette er positivt med tanke på de som ikke har eller ønsker å bruke bil til jobben. Det er også positivt at området ligger nær en avkjøring til E6, blant annet for å begrense klimagassutslipp. Det er tresatt mye i området, som er viktig for binding av CO2.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området ligger ca 4 km i luftlinje fra bydelssenteret på Grålum, hvor matbutikker og andre dagligvaretilbud også ligger.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 7km i luftlinje fra Torget.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Området er ikke registrert som friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Området er ikke registrert som viktig for barn og unges lek gjennom barnetråkkregistreringer. Nærmeste barnehage er Stor Tune gård barnehage (5-6 km) og Tubus barnehage (5-6km). Det er ca. 4-5 km til Grålum barneskole og til Grålum ungdomsskole.
Landskap og kulturmiljøer		En mindre del vest (fra Ringsrød til Stikkadalen) i området inngår som en del av et stort område i fylkesplanen som verdifulle kulturlandskap, Skinnerflo. Ikke registrert som viktig landskap i kommuneplanen. Helt sør i området er en liten del omfattet av fylkesplanens temakart for kulturmiljø, Eidet (tømmertunnelen).
Kulturminner		Området inneholder tre lokaliteter, Eidsberget og Apalbakken som er automatisk fredet, og Apalbakken hvor vernetyper er uavklart. To av disse ligger sør for E6 mot øst, mens ett ligger helt nord ved veien Apalbakken mot utkjøringen til Gamle Kongevei. Det ligger flere enkeltminner til disse lokalitetene. Innenfor området ligger det registrert to SEFRAK-bygninger. Dette er bygninger som i hovedsak er eldre enn år 1900. Disse har beliggenhet på Ringsrød og Borrestad, og er ikke-meldepliktige bygg.
Naturmangfold		Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området, en karplante sør for E6- rødhyll. Disse er svartelistet (fremmed og uønsket art). Det ligger en dam innenfor området sør for E6 om er registrert som viktig naturtype, verdien er definert som lokalt viktig. Dammen ligger i skogsterreng, og det er ikke registrert spesielle artsfunn. Det går en trekkvei for rådyr sydvest i området sør for E6. Helt øst i området sør for E6 ligger det registrert hule eiker, som omfattes av "Forskrift om utvalgte naturtyper".
Dyrket mark		Består ikke av dyrket jord.
Dyrkbar jord		Området består av 78 daa dyrkbar jord.
Skogbruk		Store deler i midten av det avgrensede området består av barskog med høy bonitet. Området består likevel av varierende bonitet, og det er registrert deler med lav, middels og impediment bonitet som hovedsakelig ligger mot utkantene av området.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i grunnen.
Drikkevann og vannmiljø		Ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde. Det ligger en dam innenfor området, Ringsrød.

Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Langs utkantene av området er det registrert lavt støynivå i tilknytning 118, E6 og 1166. Små områder helt i utkanten sør for E6 kan rammes av høyt støynivå. Området nord for E6 foreligger det sand og grusregistrering ved Stikka, og sør for E6 ved Eidet- Haslia.
Radon		Området ligger innenfor aktsomhetsgrad moderat til lav.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av løsmasser som bart fjell, marin strandavsetning (sammenhengende dekke), randmorene/ randmorenebelte og en liten del torv/myr (mot langemyr). Det er enkelte steder med stor/ middels mulighet for marin leire. Hvor det er marin leire, er det en risiko for å finne kvikkleire. Sør i området er mulighet for å finne marin leire stort sett fraværende. Ikke innenfor aktsomhetssoner for snøskred/steinsprang eller jord- og flomskred. Ingen bekk i området, langt fra elvmen en mindre dam.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomheter.
Områdets fysiske kvaliteter		Området har gode solforhold, og ligger i nær tilknytning til E6. Ligger i fin avstand til Visterflo, med Eidets utløp av tømmertunnelen som er åpnet for publikum i gangavstand for området. Flott nærhet til skog og turområder.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Området ligger i tilknytning til fylkesvei 118 og 1166, og flere private veier. Veinett må utarbeides gjennom en reguleringsplan. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 11 Bede- Navestad I

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan, tilliggende område er regulert, plan-ID. Området er utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

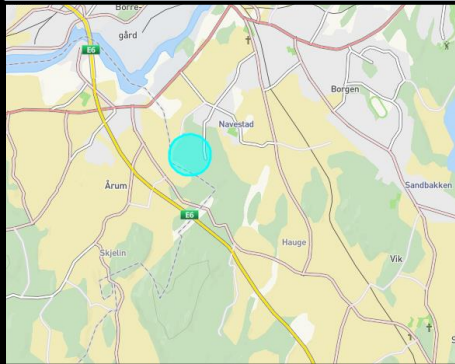
Ca. 71 daa

Dagens bruk:

Skog

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Innenfor kollektivsonen, men ligger utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse. Ligger i tilknytning til boligfelt på Navestad, og det foreligger en reguleringsplan for Bede/Navestad (1979, planid 28003).
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger 600-1000 m fra hovedsykkelrute som går i Navestadveien. Det er 1,4-2 km til bussholdeplass langs Statminister Torps vei (rv. 22) hvor det går stamrute for buss. Det går også buss i Navestadveien (sekundær rute). Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området ligger ca. 1-1,5 km fra kiosken ved Navestadveien, og ellers 3-3,5 km fra Kiwi Borgenhaugen. Området ligger 3,3-3,8 km fra Iseveien senter og bydelssentre Bergen.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger rundt 5 km fra torget i sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Det er flere stier gjennom skogsområdet.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Området ligger 1,6-2 km til Navestad skole (1.-4. klasse), ca. 2,5- 3 km til Hafslund ungdomsskole og ca. 2 km til nærmeste barnehage (Skogro familiebarnehage). Nærmeste lekeplass er 0,5-1 km unna. Deler av området er registrert som brukt av idrettslaget/beboerne/barna til løping og turer, gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap og kulturmiljøer		Fylkesplan: Området er ikke registrert som viktig kulturlandskap, men er registrert som landskapsområde som binder kulturmiljøer sammen (helleristningslandskapene på Nordre Borge og Skjeborgsletta). Kommuneplan: Ikke registrert som viktig kulturlandskap.
Kulturminner		Det er ikke registrert kulturminner innenfor området, men det ligger flere i nærområdet.
Naturmangfold		Det er ikke registrert noen viktige naturinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området berører ikke dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består av ca. 65 daa dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av varierende bonitet, og hele området består hovedsakelig skogdekt areal. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i området.
Drikkevann og vannmiljø		Ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde. Innenfor nedbørfelt til Glomma. Det ligger et par bekker innenfor området.

Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke registrert som utsatt for støy, dårlig luftkvalitet eller forurenset grunn. Det går en høyspensjonslinje like utenfor området i nord.
Radon		Det er høy fare for radon på hele området.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og er registrert med "stor sett fraværende" mulighet for marin leire. Utenfor aktsomhetsoner for flom, snø-/steinskred og jord-/flomskred. Ingen skredhendelse registrert i eller like ved området.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomheter.
Områdets fysiske kvaliteter		Variert terreng. Solrikt.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Prosjektet bør ses i sammenheng med eksisterende reguleringer og prosjekt under utførelse. Det er lagt opp til en kommunal samlevei rundt «åsen» og det hadde vært en fordel om mye av trafikken fra Delås kunne benyttes til avkjøring til Navestadveien på nytt tilknytningspunkt rett øst for biltilsynet. Økt befolkning på «Navestadåsen» og kommunal samlevei sløyfe rundt åsen kan også på sikt medføre at det kan bli mer aktuelt å opprette en kollektiv rute. Prosjektet kan gjøre det mer aktuelt å få opparbeidet en ønsket ny vei for å få avlastet eks. Navestadveien. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Ikke innen gangavstand til stamrute for buss eller butikk/øvrige servicetilbud. Svært viktig friluftslivsområde og deler er registrert brukt av barn gjennom barnetråkk. Det foreligger landskapsverdier. Samtidig er det fjell og antakelig ikke noe marin leire, noen registrerte kulturminner og ikke spesielle naturverdier. Prosjektet bør ses i sammenheng med eksisterende reguleringer og prosjekt ved en eventuell utbygging. Det vil bli behov for en vei som kobler Navestadveien i vest med Søndre Delås i øst. Ved økt befolkning på Navestadåsen kan det på sikt være aktuelt å opprette en kollektiv rute.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 9 Sandbakken I

Dagens formål:

LNf i gjeldende kommuneplan, tilliggende område er regulert, plan-ID. Området er utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

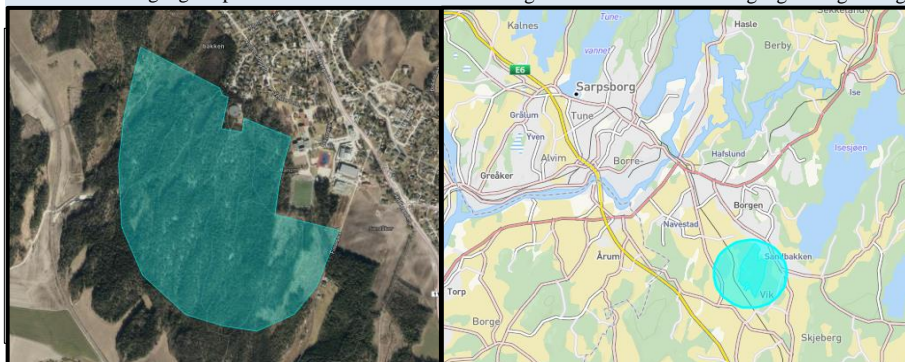
Ca. 600 daa

Dagens bruk:

Skog/ jordbruk

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger utenfor bysonen, men innenfor kollektivsonen.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Nærmeste del av området er i gangavstand fra stamrute for buss som går i fv. 118 Skjebergveien. Det går også en sekundærrute i Skjebergveien. Nærmeste del av området ligger i tilknytning til hovedsykkelveinettet som går langs Skjebergveien og videre i boligater parallelt med Skjebergveien. Området strekker seg 1 km sørover. De sørligste delene ligger langt fra buss- og hovedsykkelnnett. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Nærmeste del av området ligger i gangavstand fra dagligvarebutikk på Sandbakken (Kiwi og Spar). Større handel- og servicetilbud finnes på Borgen bydelssenter, som ligger ca. 2,5-3,5 km fra nærmeste punkt.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger mellom 5,5 og 6,5 km fra sentrum. En utvikling av dette området vil bidra til at hovedveksten av boligene kommer lenger vekk fra sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv		Nesten hele området er registrert som viktig friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)		En stripe på 100 m vest for skolen er registrert brukt av barn og unge gjennom barnetråkkregistreringer. Området ligger like ved barnehage, barneskole og ungdomsskole samt idrettsanlegget på Sandbakken.
Landskap og kulturmiljøer		Omtrent halvparten av området berører et kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA-området Oltidsvegen - Skjebergsletta). Bebyggelse vil kunne ha en uheldig visuell effekt på landskapsrommet.
Kulturminner		Området inneholder flere kulturminner, både i vest, sør og øst. Pilgrimsleden går også gjennom området. De kulturminnene som ligger vest og midt i området er automatisk fredet, Bjørnstad Nordre.
Naturmangfold		Det er ingen registrerte naturinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består av ca. 40 daa dyrkbar jord. Området utgjør en jordressurs, men topografi og varierende jorddybde gjør at området ikke er særlig godt egnet for jordbruksproduksjon.
Skogbruk		Skogen i området består av varierende bonitet, hvor noe er registrert med høy bonitet, middels bonitet, lav bonitet og impediment. Området består hovedsakelig av impediment og lav bonitet. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i området.
Drikkevann og vannmiljø		Området ligger ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		En stor del av området er innenfor gul sone for støy. Det er ikke registrert luft- eller grunnforurensing i området. Det er ikke høyspent innenfor området, men det er en transformatorstasjon like ved området i sørvest ved Nordre Bjørnstad (i tilknytning til jernbanen).
Radon		En stor del av området er registrert med høy sannsynlighet for forekomst av radon.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består i hovedsak av bart fjell, med noe tykk morene og tynn havavsetning, som innebærer en fare for at det kan være kvikkleire i grunnen. NGUs kart over mulighet for marin leire viser at en del av området har stor sannsynlighet for marin leire i grunnen. Grunnforholdene må undersøkes nærmere. Det finnes en liten bekk innenfor området, som en eventuell utbygging må ta hensyn til. Fjerning av skog redusert evne til å infiltrere og tilbakeholde vann. Dette kan føre til overvannsproblemer på dyrka mark som ligger tilstøtende til dagens skogsareal.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger ikke innenfor hensynssone for fare for storulykke pga. industrivirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter		Området har mulighet for utsikt over Skjebergsetta. Kupert terreng.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Vei: Ved en utbygging av hele området forventes ikke Skjebergveien å ha kapasitet for trafikkmengden mot/ fra sentrum. Adkomstveier med samleveistandard må opparbeides både til fylkesveien Skjebergveien og Haugeveien (krysse toglinje / IC). Egen trafikkanalyse må utarbeides som ser på det overordnede veisystemet Borgen – Borgenhaugen – Sandbakken. VA: Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Området er registrert som viktig rekreasjonsområde. Delen som ligger nærmest skoleområdet i nord er hyppig brukt av barn. En eventuell utbygging må sikre grønne korridorer ut til skogen. Den sørlige delen av området er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (Skjebergsetta). Området består av en del dyrkbar jord. Området ligger langt fra sentrum, men ligger samtidig nær stamnett for buss, hovedsykkelnett, skole/barnehage/idrettsanlegg og butikk (for den nærmeste delen av området). Utbygging i et stort omfang vil kreve store infrastrukturkostnader. Det må utarbeides en trafikkanalyse som ser på den samlede trafikkøkningen som forventes på Borgen-Borgenhaugen-Sandbakken.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 10 Sandbakken II (utvidelse av Sandbakken I)

Dagens formål:

LNf i gjeldende kommuneplan, tilliggende område er regulert, plan-ID. Området er utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

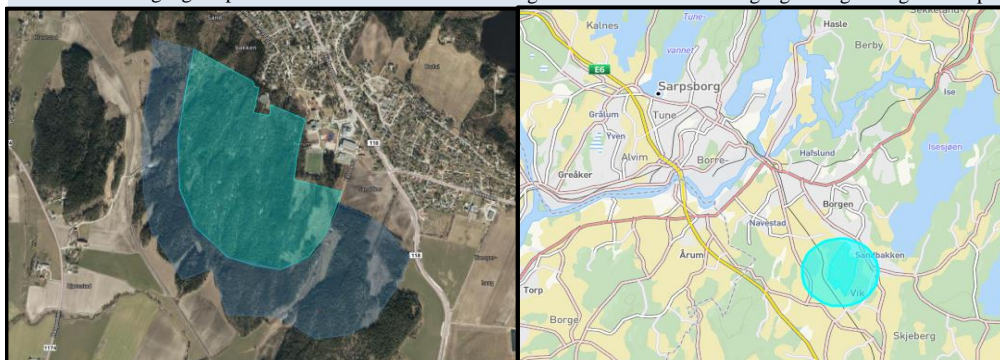
Ca 640 daa

Dagens bruk:

Skog/ jordbruk

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger utenfor bysonen, men innenfor kollektivsonen.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Nærmeste del av området er i gangavstand fra stamrute for buss som går i fv. 118 Skjebergveien. Det går også en sekundærrute i Skjebergveien. Nærmeste del av området ligger i tilknytning til hovedsykkelveinet som går langs Skjebergveien og videre i boligater parallelt med Skjebergveien. Området strekker seg 1 km sørover. De sørligste delene ligger langt fra buss- og hovedsykkelnett. Fjerning av skog reduserer evne til CO ₂ -opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Nærmeste del av området ligger i gangavstand fra dagligvarebutikk på Sandbakken (Kiwi og Spar). Større handel- og servicetilbud finnes på Borgen bydelssenter, som ligger ca. 3-4 km unna.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger mellom 5,5 og 6,5 km fra sentrum. En utvikling av dette området vil bidra til at hovedveksten av boligene kommer lenger vekk fra sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv		Store deler av området er registrert som viktig friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)		En stripe på 100 m vest for skolen er registrert brukt av barn og unge gjennom barnetråkkregistreringer. Området ligger like ved barnehage, barneskole og ungdomsskole samt idrettsanlegget på Sandbakken.
Landskap og kulturmiljøer		Omtrent halvparten av området berører et kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA-området Oltidsvegen - Skjebergsletta). Bebyggelse vil kunne ha en uheldig visuell effekt på landskapsrommet.
Kulturminner		Området inneholder flere kulturminner, både i vest, sør og øst. Pilgrimsleden går også gjennom området. I vest ligger det en lokalitet kalt "Gardås" hvor vernetyper er uavklart, og et automatisk fredet kulturminne "Bråten". Sør i området ligger et automatisk fredet kulturminne, "Foss".
Naturmangfold		Helt øst i området er det registrert olivenlav som er registrert som arter av stor forvaltningsinteresse, og ble i 2015 beskrevet som nær truet av Norsk Rødliste.
Dyrket mark		Dyrket mark forutsettes ikke utbygd.
Dyrkbar jord		Området består av ca. 160 daa dyrkbar jord. Området utgjør en jordressurs, men topografi og varierende jorddybde gjør at området ikke er særlig godt egnet for jordbruksproduksjon.
Skogbruk		Skogen i området består av svært varierende bonitet, hvor noe er registrert med høy bonitet, middels bonitet, lav bonitet og impediment. Store deler består av impediment. Fjerning av skog reduserer evne til CO ₂ -opptak.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i området.
Drikkevann og vannmiljø		Området ligger ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		En stor del av området er innenfor gul sone for støy. Det er ikke registrert luft- eller grunnforurensing i området. Det er ikke høyspent innenfor området, men det er en transformatorstasjon likeved området i sørvest ved Nordre Bjørnstad (i tilknytning til jernbanen).
Radon		En stor del av området er registrert med høy sannsynlighet for forekomst av radon.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består i hovedsak av bart fjell, med noe tykk morene og tynn havavsetning, og marin strandavsetning som innebærer en fare for at det kan være kvikkleire i grunnen. NGUs kart over mulighet for marin leire viser at en del av området har stor sannsynlighet for marin leire i grunnen. Grunnforholdene må undersøkes nærmere. Fjerning av skog redusert evne til å infiltrere og tilbakeholde vann. Dette kan føre til overvannsproblemer på dyrka mark som ligger tilstøtende til dagens skogsareal.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger ikke innenfor hensynssone for fare for storulykke pga. industrivirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter		Områdene i sør har mulighet for utsikt over Skjebergsetta. Kupert terreng.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Vei: Ved en utbygging av hele området forventes ikke Skjebergveien å ha kapasitet for trafikkmengden mot/ fra sentrum. Adkomstveier med samleveistandard må opparbeides både til fylkesveien Skjebergveien og Haugeveien (krysse toglinje / IC). Egen trafikkanalyse må utarbeides som ser på det overordnede veisystemet Borgen – Borgenhaugen – Sandbakken.VA: Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Området er registrert som viktig rekreasjonsområde. Delen som ligger nærmest skoleområdet i nord er hyppig brukt av barn. En eventuell utbygging må sikre grønne korridorer ut til skogen. Den sørlige delen av området er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (Skjebergsetta).Området består av noe dyrket mark. Området ligger langt fra sentrum, men ligger samtidig nær stamnett for buss, hovedsykkelnett, skole/barnehage/idrettsanlegg og butikk (for den nærmeste delen av området).Utbygging i et stort omfang vil kreve store infrastrukturkostnader. Det må utarbeides en trafikkanalyse som ser på den samlede trafikkøkningen som forventes på Borgen-Borgenhaugen-Sandbakken.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 11 Søndre Maugesten

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan. Området er utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Framtidig boligbebyggelse

Arealstørrelse:

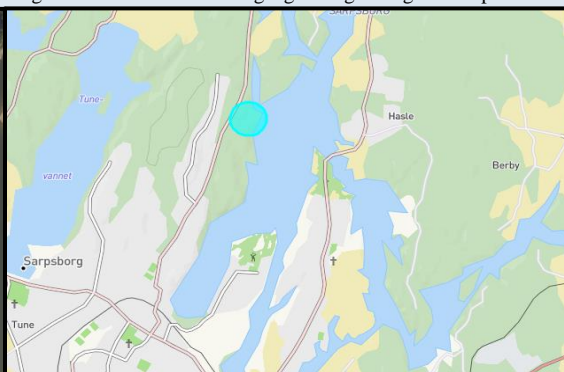
Ca 85 daa

Dagens bruk:

Skog/ jordbruk

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper	Red	Utenfor kollektivsonen.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet	Yellow	Området ligger ca. 2-3 km til stamnett for buss, som ligger like ved Kurland skole. Fjerning av skog reduserer evne til CO2-opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud	Green	Det er ca. 2,3 km til nærmeste dagligvarebutikk (Extra Kurland), og sentrum ligger 3-4 km unna med servicetilbud.
Boligenes avstand til sentrum	Yellow	Området ligger ca. 3-4 km unna sentrum
Rekreasjon og friluftsliv	Red	Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)	Green	Det er en barnehage og tilhørende lekeplass 500-600 m unna området (Baterød barnehage og Bergsvingen barnehage). Området ligger ca. 2-3 km fra Kurland skole. Området er ikke registrert som viktig for barn og unges lek gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap og kulturmiljøer	Yellow	En del av området er registrert som viktig kulturlandskap i fylkesplanen.
Kulturminner	Green	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Naturmangfold	Yellow	Området grenser til Søndre Maugestenevja i nord, som er registrert som en viktig naturtype. Det foreligger en hensynssone langs vannkanten for enkelte sjøfugler av nasjonal forvaltningsinteresse.
Dyrket mark	Red	Området består av ca. 30 daa dyrket mark.
Dyrkbar jord	Yellow	Rundt 5 daa er dyrkbar jord.
Skogbruk	Yellow	Deler av området består av skog med varierende bonitet.
Mineralske ressurser	Green	Det er ikke registrert mineralske ressurser i grunnen.
Drikkevann og vannmiljø	Yellow	Utenfor hensynssone drikkevannskilde. Området ligger innenfor nedbørsfeltet for Glommavassdraget.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)	Green	Området ligger ikke innenfor støysoner, men området langs Maugestenevjen vil bli påvirket av støy fra veien. Det er ikke registrert forurenset grunn i området, og det er ikke registrert fare for dårlig luftkvalitet. Det er heller ikke høyspent i eller like ved området.
Radon	Red	Mesteparten av området er registrert med høy aktsomhetsgrad.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Yellow	Nesten hele området består av bart fjell. På en mindre del av området i nord består området av hav- og fjordavsetning og strandavsetninger, og her er det mulighet for marin leire. Hvor det er marin leire, er det en risiko for å finne kvikkleire. Området ved vannkanten er flomutsatt. Det er ikke registrert risiko for jordskred, snøskred eller steinsprang. Fjerning av skog fører til dårligere evne til å filtrere og tilbakeholde vann.
Beredskap og ulykkesrisiko	Green	Ingen konflikt med storulykkevirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter	Green	Fin utsikt utover vannet. Kan bli gode solforhold.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)	Red	Det vil måtte vurderes behov for trafikkanalyser, og veinett må utarbeides gjennom en reguleringsplan. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Området ligger utenfor kollektivsonen, og ligger 3-4 km unna sentrum. Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, og en del av området er registrert som viktig kulturlandskap i fylkesplanen. Området grenser til Søndre Maugestenevja i nord, som er registrert som en viktig naturtype. Det foreligger en hensynssone langs vannkanten for enkelte sjøfugler av nasjonal forvaltningsinteresse. Fjerning av skog fører til dårligere evne til å filtrere og tilbakeholde vann. Området ligger attraktivt til, med fin beliggenhet til vannet.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 12 Bede- Navestad II

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan, tilliggende område er regulert, plan-ID. Området er utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Arealstørrelse:

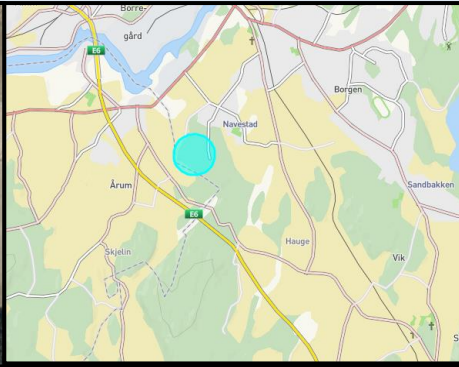
Ca. 340 daa

Dagens bruk:

Skog

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Innenfor kollektivsonen, men ligger utenfor Fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse. Ligger i tilknytning til boligfelt på Navestad, og det foreligger en reguleringsplan for Bede/Navestad (1979, planid 28003).
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger 600-1000 m fra hovedsykkelrute som går i Navestadveien. Det er 1,4-2 km til bussholdeplass langs Statminister Torps vei (rv. 22) hvor det går stamrute for buss. Det går også buss i Navestadveien (sekundær rute). Fjerning av skog reduserer evne til CO ₂ -opptak.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området ligger ca. 1-1,5 km fra kiosken ved Navestadveien, og ellers 3-3,5 km fra Kiwi Borgenhaugen. Området ligger 3,3-3,8 km fra Iseveien senter og bydelssentre Borgen.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger rundt 5 km fra torget i sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Det er flere stier gjennom skogsområdet.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Området ligger 1,6-2 km til Navestad skole (1.-4. klasse), ca. 2,5- 3 km til Hafslund ungdomsskole og ca. 2 km til nærmeste barnehage (Skogro familiebarnehage). Nærmeste lekeplass er 0,5-1 km unna. Deler av området er registrert som brukt av idrettslaget/beboerne/barna til løping og turer, gjennom barnetråkkregistreringer.
Landskap og kulturmiljøer		Fylkesplan: Området er ikke registrert som viktig kulturlandskap, men er registrert som landskapsområde som binder kulturmiljøer sammen (helleristningslandskapene på Nordre Borge og Skjebergsetta). Kommuneplan: Ikke registrert som viktig kulturlandskap.
Kulturminner		Det foreligger noen kulturminner i forbindelse med Grastoskogen nord-vest i området. To ligger helt i skogkanten, og er registrert som bergkunst.
Naturmangfold		Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse helt nord i skogkanten av området. Dette er Kjempebjørnekjeks, og er en karplante.
Dyrket mark		Området består av ca. 9 daa dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består av ca. 40 daa dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av varierende bonitet, og hele området består hovedsakelig skogdekt areal. Rundt ca. 200 daa er skog av høy bonitet, resten er av middesl/lav bonitet og uproduktiv skog.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i området.
Drikkevann og vannmiljø		Ikke innenfor hensynssone nedslagsfelt til drikkevannskilde. Innenfor nedbørfelt til Glomma. Det ligger et par bekker innenfor området.

Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke registrert som utsatt for støy, dårlig luftkvalitet eller forurenset grunn. Det går en høyspentsoner like utenfor området i nord.
Radon		Det er høy fare for radon på hele området.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og er registrert med "stor sett fraværende" mulighet for marin leire. Utenfor aktsomhetsoner for flom, snø-/steinskred og jord-/flomskred. Ingen skredhendelse registrert i eller like ved området.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt med storulykkevirksomheter.
Områdets fysiske kvaliteter		Variert terreng. Solrikt.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Prosjektet bør ses i sammenheng med eksisterende reguleringer og prosjekt under utførelse. Det er lagt opp til en kommunal samlevei rundt «åsen» og det hadde vært en fordel om mye av trafikken fra Delås kunne benyttet avkjøring til Navestadveien på nytt tilknytningspunkt rett øst for biltilsynet. Økt befolkning på «Navestadåsen» og kommunal samlevei sløyfe rundt åsen kan også på sikt medføre at det kan bli mer aktuelt å opprette en kollektiv rute. Prosjektet kan gjøre det mer aktuelt å få opparbeidet en ønsket ny vei for å få avlastet eks. Navestadveien. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)		
Ikke innen gangavstand til stamrute for buss eller butikk/øvrige servicetilbud. Svært viktig friluftslivsområde og deler er registrert brukt av barn gjennom barnetråkk. Det foreligger landskapsverdier. Samtidig er det fjell og antakelig ikke noe marin leire, noen registrerte kulturminner og ikke spesielle naturverdier. Prosjektet bør ses i sammenheng med eksisterende reguleringer og prosjekt ved en eventuell utbygging. Det vil bli behov for en vei som kobler Navestadveien i vest med Søndre Delås i øst. Ved økt befolkning på Navestadåsen kan det på sikt være aktuelt å opprette en kollektiv rute.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 13 Åserødfjellet

Dagens formål:

Foreslått formål:

Gnr/bnr / arealstørrelse:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:

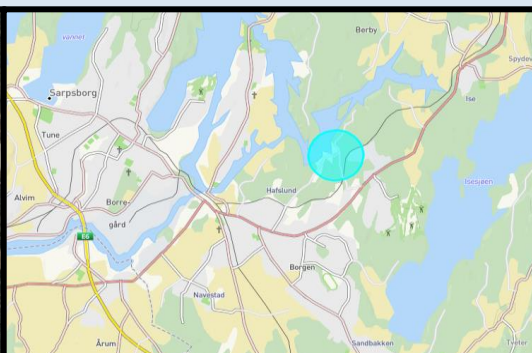
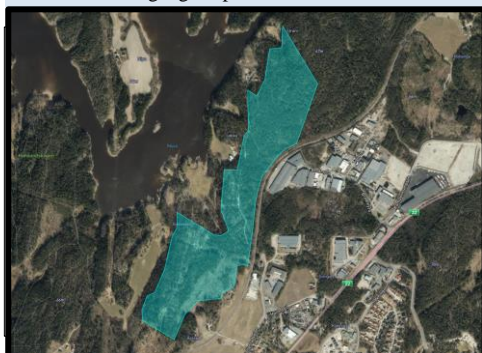
LNF i gjeldende kommuneplan. Uregulert. Utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Bebyggelse og anlegg - boligformål

1049/93, 1049/17 / 307 daa

Fjell, skog og myr

Området er blant alternativene som vurderes av Bane NOR for et hensettingsanlegg for tog.



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger delvis innenfor kollektivsonen, delvis i omlandet (ca. 250 daa er innenfor kollektivsonen).
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Nærmeste del av området ligger 600m fra hovedsykkelveinettet. Nærmeste del av området ligger i gangavstand fra sekundær bussrute (ca. 360 m fra Jellestadveien) og ca. 600 m fra stamrute for buss (Iseveien). Fra nord er det ca. 2 km til nærmeste bussholdeplass i Iseveien.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Området er ikke innenfor gangavstand til dagligvarebutikk. Nærmeste del av området ligger ca. 1,7 km fra dagligvarebutikker og øvrig handel- og servicetilbud på Borgen. Det må krysses både jernbanen og rv. 22 for å nå butikkene på Borgen.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger mellom ca. 4,5 til 6 km fra torget i Sarpsborg. En utvikling i dette området bidrar til at hovedvekten av boliger blir noe nærmere sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv		Området er registrert som friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønstruktur)		Området er ikke registrert som viktig rekreasjonsområde for barn og unge. Området ligger mellom 2 til 3,5 km fra både Hafslund og Borgen skoler, samt Skjeberghallen. Området ligger mellom 1 til 2,5 km fra nærmeste barnehage (Nygårdshaugen barnehage). Området ligger mellom 300 m til 2 km fra en opparbeidet lekeplass, men som ligger på motsatt side av jernbanen.
Landskap og kulturmiljøer		En del av området berører et område med landskap av regional verdi (området rundt Nipa).
Kulturminner		Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Området berører ikke et naturvernområde. Det er registrert en trekkvei for rådyr i området.
Dyrket mark		Det er ca. 3,5 daa dyrket mark i sør
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består i hovedsak av uproduktiv skog, med noe skog fra lav til høy bonitet.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser i området.
Drikkevann og vannmiljø		Området ligger ikke innenfor nedslagsfelt for drikkevannskilder.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke registrert som støyutsatt. Det er ikke registrert forurenset grunn. Det går høyspent i området.
Radon		Det er registrert delvis høy og delvis usikker aktsomhetsgrad for radon i området.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består i hovedsak av bart fjell, med noe strandavsetning og tynt humus-/torvdekke. NGUs kart viser at det er svært stor mulighet for marin leire, men usammenhengende/tynt, på en begrenset del av området (i vest og sør). Området grenser delvis mot jernbanen, men denne delen består ikke av marine avsetninger. Området grenser til et område med bratt terreng og marine avsetninger (vest - mot Nipa), som innebærer en risiko for skred. Utenfor aktsomhetsområde for flom. Det finnes ingen bekker i området.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger ikke innenfor faresone for storulykke pga industrivirksomhet.
Områdets fysiske kvaliteter		Kupert, gode solforhold.

<p>Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)</p>		<p>Vei: Forventet generert trafikkmengde ca. 2500 ÅDT. Krav om samleveistandard. Jellestadveien må breddeutvides. Rundkjøring Jellestavn x Brusemyravn. Utkjøringsmulighet via Holmegil vurderes. Krysning under jernbanelinje. VA: Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.</p>
---	--	--

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Området er stor i utstrekning. Nærmeste del ligger i nærheten av buss- og sykkelrute, men det gjør ikke delene lenger mot nord. Det er ikke gangavstand til skole. Området består stort sett av uproduktiv skog. Det er litt dyrket mark. Området er registrert som friluftslivsområde, men ikke som viktig eller svært viktig. Det er store infrastrukturbehov, både for veisystemet mellom Iseveien og området, og for kryssing av jernbanen. Området er blant alternativene som vurderes for hensetting av tog i Fredrikstad-Sarpsborg-regionen. Det vurderes at andre områder, som er mer sentrale, bedre ivaretar overordnede føringer til areal- og transportplanlegging.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Nr. 14 Holtenga

Dagens formål:

LNF i gjeldende kommuneplan. Uregulert. Området er utenfor fylkesplanens langsiktige grense for tettbebyggelse.

Foreslått formål:

Bebyggelse og anlegg

Gårds- og bruksnummer / Arealstørrelse:

Ca. 306 daa

Dagens bruk:

Skog/jordbruk

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering eller kdp



Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Planprinsipper		Området ligger utenfor kollektivsonen eller lokalsenter. Planprinsippene åpner ikke for boligutbygging her.
Transportbehov/reduksjon av bilavhengighet og klimagassutslipp/nullvekstmålet		Området ligger ca. 0,5-1,5 km til stamnett for buss, men det er lang avstand til E6. Ligger i tilknytning til Kampenes industriområde.
Nærhet til service- og dagligvaretilbud		Ca. 4 km til Borgen bydelscenter, hvor nærmeste dagligvarebutikk og servicetilbud ligger.
Boligenes avstand til sentrum		Området ligger ca. 8 km fra Torget. Utviklingen bidrar til å øke gjennomsnittet for boligens avstand til sentrum.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder)		Området er ikke registrert som friluftslivsområde.
Barn og unge (lekeplass, grønnstruktur)		Området ligger utenfor skolekretsen til Borgen. Det er ca. 3-4 km til Borgen barneskole. Nærmeste lekeplass ligger ved Hevingen, hvor også nærmeste barnehage ligger (1,3 km).
Landskap		En liten del av området i nord er innenfor fylkesplanens temakart for viktig kulturlandskap. Ikke KULA-område.
Kulturminner/kulturmiljøer		Det er ingen kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor området, men det ligger to hensynssoner for viltforekomster i området.
Dyrket mark		Det er ca. 40 daa med dyrket mark innenfor området.
Dyrkbar jord		Består av ca. 5 daa dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består hovedsakelig av skog, med svært varierende bonitet. Impedement og lav bonitet er mest utbredt.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser.
Drikkevann og vannmiljø		Utenfor hensynssone drikkevannskilde. Området ligger innenfor nedbørsfeltet for Glommavassdraget. Det er registrert en dam like utenfor området i sør, denne må undersøkes nærmere ved en eventuell regulering.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke registrert utsatt for støy eller luftforurensing. Det er ikke registrert grunnforurensing. Området ligger ikke i nærheten av høyspent. Delen av området som ligger langs riksvei 22 er utsatt for støy.
Radon		En større del av området er registrert med usikker aktsomhetsgrad, mens noe er høy.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består hovedsakelig av bart fjell, hvor det er liten mulighet for å finne marin leire. En mindre del i nord ved dyrket mark består området av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Det er noe hav- og fjordavsetning mot utkanten av området, og en mindre del torv og myr i vest. Områdene som ikke består av bart fjell har mulighet for marin leire, og der det er marin leire er det mulighet for kvikkleire. Ikke registrert som aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- eller flomskred. Ikke registrert som faresone for kvikkleire.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen konflikt.

Områdets fysiske kvaliteter		Området har gode muligheter for sol, og nærhet til fine turområder. Kupert terreng.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Adkomst langs riksvei 22. Det er ikke gang- og sykkelvei til skolen. Veinett må løses i en reguleringsplan. Vann- og avløpsystemet må trolig utbedres i forkant av en evt. utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør undersøkelser og setter av påfølgende ressursbehov. Det kan ikke forventes at VA er tilgjengelig før tidligst 3 år etter varsel om oppstart av et evt. planarbeid.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Området ligger utenfor kollektivsonen eller lokalsenter. Området ligger ca. 8 km fra Torget. Utviklingen bidrar til å øke gjennomsnittet for boligens avstand til sentrum. Området består hovedsakelig av skog, med svært varierende bonitet. Impedement og lav bonitet er mest utbredt. Dyrket mark bør forutsettes ubebygd. Området er mest egnet for utvidelse av Kampenes industriområde.		

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.