

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 15/02485-1109
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

Endringer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 - offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2019 - 2023	03.06.2021	77/21
2 Bystyret 2019-2023	17.06.2021	40/21

Behandling i Formannskapet 03.06.2021:

Saksordfører Henriette Holt Gausdal (SP) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Annar Hasle (KRF)

Saksordføreren fremmet følgende innstilling:

De endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.

Representanten Annar Hasle ba om følgende protokolltilførsel på vegne av Kristelig Folkeparti:

Tilleggspunkter:

- Regulering for ny gang og sykkelvei fra Ødegårdsveien til Småbergkrysset langs Fv 581.
- Utvidelse av boligfeltet Brunsbykollen med ca. 30 boenheter.

Votering

Saksordføreren innstilling ble enstemmig vedtatt.
Ordføreren godtok protokolltilførselen fra Kristelig Folkeparti.

Formannskapets innstilling

De endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.

Protokolltilførsel fra Kristelig Folkeparti:

Tilleggspunkter:

- Regulering for ny gang og sykkelvei fra Ødegårdsveien til Småbergkrysset langs Fv 581.
- Utvidelse av boligfeltet Brunsbykollen med ca. 30 boenheter.

Behandling i Bystyret 17.06.2021:

Saksordfører Henriette Holt Gausdal (SP) hadde forfall til møtet.

Representanten Halvor Fjeld (SP) ba om å få sin habilitet vurdert iht. forvaltningsloven § 6, 2. ledd. Representanten ble erklært inhabil med 26 mot 16 stemmer. (Mindretallet SaFoSa 3, SP 3, FRP 4, R 2, KRF 2, PP 1, UH 1)

Han fratradte ved behandlingen av habilitetsspørsmålet og ved behandlingen av saken. Det var ikke innkalt vararepresentant og det var 42 stemmeberettigede representanter til stede ved behandlingen av saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Tor Egil Brusevold (AP), Jan Petter Bastøe (R), Helene Winther (MDG), Ståle Solberg (SaFoSa), Annar Hasle (KRF), ordfører Turid Stubø Johnsen, Harald Rønneberg (H), Jan Petter Bastøe (R), Anne Margaretha Solberg (KRF), Per Olaf Toftner (DRP), Arild Sunde (SP)

Kommunedirektør Turid Stubø Johnsen informerte om følgende feil i saksutredningen:

Det er oppdaget en feil i konsekvensutredningen for det framtidige boligområde som ligger i traséen for «Raveien» på Borgen (B5-2, område som går fra Borg VGS til Isesjøskogen). I konsekvensutredningen ble det skrevet at området ikke er registrert som viktig for barn og unge, og at det ikke er noen stier i området. Her har det blitt en feil.

I barnetråkkregistreringene fra 2012 er området i sin helhet registrert som viktig for barn og unges lek. I tillegg er det noen stier som krysser området. Feilene lå i konsekvensutredningen som ble sendt på høring i januar-februar 2021. Vi ønsker å rette opp i disse feilene og sende KU-en for dette området på ny høring sammen med endringene som bystyret vedtar i dag.

Kommunedirektøren fremmet følgende tillegg til innstillingen:

Konsekvensutredningen for område (B5-2, område som går fra Borg VGS til Isesjøskogen) tas inn som del av denne saken og sendes ut på høring.

Representanten Tor Egil Brusevold (AP) fremmet følgende forslag på vegne av Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti: (Endringer og tillegg i kursiv)

Punkt 1 er som innstillingen, punkt 2 er nytt:

1. De endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.
2. I tillegg gjøres endringer i høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033 for å åpne for regulering av asfaltverk, mellomlagring av masser og håndtering av hageavfall/komposteringsanlegg i Vistergropa. De reviderte bestemmelsene beskrevet i punktene under legges ut til offentlig ettersyn (endringer i tekst vist i rødt). Kommunedirektøren utformer konsekvensutredning og ROS-analyse for Vistergropa som inngår i det offentlige ettersynet.

1. Bestemmelse §5.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg – fremtidig omformuleres til:
 - a. M-3 Vistergropa: *Det åpnes kun for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området M-3. Bruk til asfaltverk kan reguleres innenfor området. ~~Bruk til deponi og annen virksomhet må ikke være i konflikt med fremtidig boligformål, og~~ Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. En reguleringsplan skal sikre at området skal avsettes til boligformål etter uttak.*

2. Bestemmelse § 4.26 Deponi av rene masser omformuleres til:

§ 4.26 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

 - a. Deponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø og natur, tillates ikke.

 - b. Områder som skal brukes til deponier eller større komposteringsanlegg skal være regulert til formålet før de kan tas i bruk. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

 - c. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

 - d. Deponiområdet eller større komposteringsanlegget skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

 - e. Ved behandling av søknad om etablering av massedeponi ~~for rene masser~~ eller større komposteringsanlegg skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.
 - f. Søknad om etablering av massedeponi skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.26

Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

Representanten Jan Petter Bastøe fremmet følgende forslag på vegne av Rødt:
Kommunedirektørens anbefaling (jfr. saksframlegg) – unntatt punkt 5, 6 og 7.

Representanten Helene Winther Gjerløw fremmet følgende forslag på vegne av Miljøpartiet De Grønne:

«N-10 næringsområde i Kalnesskogen tas ut av arealplan og omgjøres til LNF område»

Representanten Ståle Solberg fremmet følgende forslag på vegne av Sammen for Sarpsborg: (KRF er medforslagsstillere på punkt 1 og 5)

1. Angående planlagt boligprosjekt på Ullerøy med opptil 95 boliger.

Det er positivt med noe utbygging på Sarpsborg trenger attraktive tomter. En utbygging på Ullerøy kan bidra til å sikre Ullerøy skole.

Prosjektet som her er foreslått er for stort. Et antall på 95 boenheter vil kunne gi et så stort press på Ullerøy skole at dette utløser nødvendig utbygging som trolig ikke er aktuelt og derfor heller nedleggelse. Veinettet er ikke bygget for en økning av denne størrelse som er foreslått

Bomiljøet sør for det foreslåtte planområdet må ikke ødelegges av vei og et stort nytt anleggsområde så tett på.

Det ønskes vurdert et prosjekt som er redusert til 1/3, og med utkjøring fra boligfeltet mot nord. Det må kunne vises en god tilkobling til hovedvei uten store konflikter eksempelvis med Ullerøy skole.

2. Forslag til boliger nær E6/Kvastebyen. Det har kommet innspill på et antall boliger nær E6 retning Kvastebyen. Boligene vil ligge relativt nær skole. Tomtene vil være attraktive. Det anbefales at prosjektet vurderes inn i arealplansammenheng.

3. Ny veiforbindelse for krysning av Glomma

Det er helt nødvendig å raskt løse utfordringene med krysning av Glomma i Sarpsborg sentrum. Ved kollaps/stenging av nåværende bro vil E6 umiddelbart bli sterkt overbelastet.

Nødvendige avklaringer i forhold til forutsetninger/premisser er ikke gjort, blant hva gjelder Ring 4, eventuell tilkobling til E6 ved pukkverket mm. Det samme gjelder jernbaneavklaringer, fremtidig utvikling av IC trafikk osv. Tunell under Glomma er tidligere vurdert å bli for dyrt. Spørsmålet som nå bør stilles er: For dyrt i forhold til hva? Hvilket kostnadsestimat og hvilke forutsetninger er lagt til grunn i sammenligningen.

Det må snarest avklares/vurderes om det raskt, eksempelvis på 5 år, kan gjennomføres bygging av tunnel under Glomma, som ikke er i konflikt med sikkerhetssone, flomfare, energiutbygging, fortidsminner samt trafikkavvikling under utbygging.

4. I samsvar med formulering i tidligere NTP må det arbeides for å avklare om det kan etableres en tilkobling til E6 ved Sarpsborg pukkverk. Et vedtak om en slik tilkobling vi ha store konsekvenser for arealplanen, næringsområder og samferdsel i hele området.

5. Det bør arbeides videre med en sammenhengende sykkelvei nord for byen over eksisterende sykkelbro Hafslund Opsund og videre over Glengshølen på en flytebro.
6. Det bør vurderes utvikling av næring, attraksjonsfokus, småbåter, folkehelse, omdømmebygg, utvidelse av bryggepromenade-opplevelsen til å gjelde en gang- og sykkelmulighet rundt hele Hølen, opplevelser i og nær bassenget innenfor som vil dannes av en flytebro over Glengshølen.

Representanten Annar Hasle fremmet følgende forslag til tilleggspunkter på vegne av Kristelig Folkeparti – evt. protokolltilførsel:

1. Regulering av ny gang og sykkelvei Ødegårdsveien til Småbergkrysset langs Fv 581.
2. Utvidelse av Brunsbykollen med ca. 30 boenheter.

Votering

Forslaget fra Rødt fikk 2 stemmer (R 2) og falt.

Forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Kristelig Folkeparti fikk 20 stemmer (KRF 2, FRP 4, DRP 3, SaFoSa 3, H 4, R 2, PP 1, UH 1) og falt.

Ordføreren godtok at forslaget tas med som en protokolltilførsel.

Forslaget fra Miljøpartiet De Grønne fikk 18 stemmer (MDG 2, FRP 4, KRF 2, SP 3, DRP 2, R 2, SV 1, PP 1, UH 1) og falt.

Det ble votert punktvis over forslaget fra Sammen for Sarpsborg.

Punkt 1 fikk 10 stemmer (SaFoSa 3, R 2, PP 1, UH 1, DRP 1, KRF 1, FRP 1) og falt.

Punkt 2 fikk 13 stemmer (SaFoSa 3, R 2, DRP 4, KRF 2, PP 1, UH 1) og falt.

Punkt 3 fikk 10 stemmer (SaFoSa 3, R 2, KRF 2, DRP 2, PP 1) og falt.

Punkt 4 fikk 10 stemmer (SaFoSa 3, R 2, KRF 2, DRP 1, PP 1, UH 1) og falt.

Punkt 5 fikk 7 stemmer (SaFoSa 3, KRF 2, PP 1, UH 1) og falt.

Punkt 6 fikk 4 stemmer (SaFoSa 3, PP 1) og falt.

Kommunedirektørens endringsforslag vedr. konsekvensutredning for område B5-2, område som går fra Borg VGS til Isesjøskogen, ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

1. De endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.
2. I tillegg gjøres endringer i høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033 for å åpne for regulering av asfaltverk, mellomlagring av masser og håndtering av hageavfall/komposteringsanlegg i Vistergropa. De reviderte bestemmelsene beskrevet i punktene under legges ut til offentlig ettersyn (endringer i tekst vist i rødt). Kommunedirektøren utformer konsekvensutredning og ROS-analyse for Vistergropa som inngår i det offentlige ettersynet.

1. Bestemmelse §5.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg – fremtidig omformuleres til:
 - a. M-3 Vistergropa: Det åpnes kun for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området M-3. Bruk til asfaltverk kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. En reguleringsplan skal sikre at området skal avsettes til boligformål etter uttak.
2. Bestemmelse § 4.26 Deponi av rene masser omformuleres til:

§ 4.26 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

 - a. Deponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø og natur, tillates ikke.
 - b. Områder som skal brukes til deponier eller større komposteringsanlegg skal være regulert til formålet før de kan tas i bruk. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
 - c. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
 - d. Deponiområdet eller større komposteringsanlegget skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
 - e. Ved behandling av søknad om etablering av massedeponi eller større komposteringsanlegg skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.
 - f. Søknad om etablering av massedeponi skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.26

Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

Konsekvensutredningen for område (B5-2, område som går fra Borg VGS til Isesjøskogen) tas inn som del av denne saken og sendes ut på høring.

Protokolltilførsel fra Kristelig Folkeparti:

1. Regulering av ny gang og sykkelvei Ødegårdsveien til Småbergkrysset langs Fv 581.
2. Utvidelse av Brunsbykollen med ca. 30 boenheter.

Endringer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 - offentlig ettersyn

Saksordførersak.

Saksordfører: Henriette Holt Gausdal

Medsaksbehandlere: Eirik Milde, Ingrid Ekeli Boge, Lise-Lotte Torp Berglind

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. Notat med oversikt over endringer som kommunedirektøren foreslår å sende på høring, med konsekvensutredninger og ROS-analyser

Sammendrag:

Formannskapet vedtok 08.12.2020 å legge utkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033 ut til offentlig ettersyn. Fristen for å sende innspill var 14. februar 2021. Det kom 96 høringsuttalelser innen fristen og 7 etterpå. Innspillene er tilgjengelige på kommunens nettside <http://www.sarpsborg.com/arealplan>.

Statsforvalteren, Mattilsynet, Bane NOR og Viken fylkeskommune har kommet med innsigelser til planutkastet. Noen av innsigelsene kan løses administrativt, mens andre vil kreve en dialog mellom politisk ledelse i Sarpsborg kommune og Viken fylkeskommune, samt med Statsforvalteren. Mulige løsninger på innsigelse vil legges fram ved sluttbehandling av planen høsten/vinteren 2021.

Kommunedirektøren har gjennomgått alle innkomne innspill og mener at det er behov for å gjøre noen endringer i planutkastet. I dette saksframlegget presenteres endringene som må sendes på ny høring før bystyret kan vedta ny arealplan. Kommunedirektøren foreslår følgende endringer:

- åpne for regulering av batterifabrikk på Hasle
- tydeliggjøre hvilke virksomheter som kan etableres ved Sykehuset Østfold på Kalnes
- åpne for etablering av park på Alvim
- åpne for regulering av deponiområder og justering av bestemmelser for mottak på Hauge pukkverk
- endre arealformål fra friområde til bebyggelse og anlegg på Opstadveien 57, Opstad
- tydeliggjøre at bestemmelser om at høye næringsbygg tillates på Hafslund, også gjelder fabrikkområdet til Glomma Papp
- endre arealformål fra LNF til bebyggelse og anlegg på et lite område, Nedre Langgate, Sandbakken

Kommunedirektøren anbefaler at de endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, som framgår av dette saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn

Formannskapet vedtok 08.12.2020 å legge utkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033 ut til offentlig ettersyn. Fristen for å sende innspill var 14. februar 2021. Det kom 96 høringsuttalelser innen høringsfristen og 7 etter fristen. Alle innspillene er tilgjengelige på kommunens nettside <http://www.sarpsborg.com/arealplan>. Statsforvalteren, Mattilsynet, Bane NOR og Viken fylkeskommune har kommet med innsigelser til planutkastet.

Innsigelser

Statsforvalteren fremmet innsigelse på følgende punkter (se uttalelsen på side 588 av innspillsdokumentet):

- N-10 næringsområde i Kalnesskogen
- B-3.2 boligområde Guslundåsen øst
- B-7.2 boligområde Delås søndre/Navestad
- BA-19.2 boligområde Kolstad
- Manglende ivaretagelse av samfunnsikkerhet i planutkastet
- Foreslått løsning for å tillate spredt næringsvirksomhet i LNF-områdene, som ikke er i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger
- Fradelingsbestemmelsene i § 5.3. punkt c i og ii, av hensyn til jordvern og framtidige driftsulempere for landbruket
- Parkeringsbestemmelsene må innstrammes for å nå lokale, regionale og nasjonale mål om mindre biltrafikk og klimagassutslipp.

Bane NOR fremmet følgende innsigelse (se uttalelsen på side 580 av innspillsdokumentet):

- Motsetter seg krav om 3D-tegninger som viser forhold til nabobebyggelse, jf. bestemmelse § 4.19 bokstav b.

Mattilsynet fremmer følgende innsigelse (se uttalelsen på side 583 av innspillsdokumentet):

- Drikkevannshensynet er ikke tilstrekkelig ivare tatt. Isesjø og Vestvannet/Isnesfjorden som drikkevannskilder må sikres med nødvendige hensynsoner og bestemmelser for hele nedbørsfeltet.

Viken fylkeskommune har innsigelse på følgende punkter (se uttalelsen på side 280 av innspillsdokumentet):

- BA-10.11 boligområde Arvelia
- BA-7.2 boligområde Delås søndre og BA-4.2 boligområde Nedre Langgate
- B-3.2 boligområde Guslundåsen øst
- Innsigelse mot utvidelse av avlastningsområde for handel med store varer på Tunejordet (området som videreføres fra dagens arealplan er ikke i tråd med avgrensningen i fylkesplanen)
- N-10 næringsområde i Kalnesskogen
- Innsigelse mot at veiene skal utformes med gatepreg innenfor bydelssentrene, jf. bestemmelse §4.25 pkt. b og f.

Noen av innsigelsene kan løses administrativt, mens andre vil kreve en dialog mellom politisk ledelse i Sarpsborg kommune og Viken fylkeskommune, samt med ledelsen hos Statsforvalteren. Disse prosessene er ikke startet og innsigelsene er ikke en del av dette saksframlegget. Mulige løsninger på innsigelse vil legges fram ved sluttbehandling av planen høsten/vinteren 2021.

Forslag til endringer i planutkastet

Kommunedirektøren har gjennomgått alle innkomne innspill og foretatt en foreløpig utvelgelse av innspill som bør tas til følge og som vil kreve en ny høring. En fullstendig gjennomgang av alle innspill med kommunedirektørens vurdering vil foreligge til sluttbehandling av planen høsten/vinteren 2021. Dette vil kunne resultere i behovet for enda en høring, for eksempel om bystyret ønsker å ta til følge endringer som kommunedirektøren ikke anbefaler.

Bystyret vedtok 04.03.2021 (sak 11/21) at Sarpsborg kommune er positive til høyhastighetsbane Oslo – Gøteborg, herunder stasjonsplassering i kommunen. Videre vedtok bystyret at Sarpsborg kommune går i dialog med Transportkorridor Skagerak PSC for å få informasjon om prosjektet i samarbeid med tilstøtende kommuner som er positive. Det foreligger per i dag ikke noe grunnlag for å endre utkastet til arealplan med grunnlag i ovennevnte vedtak.

Endringene i planutkastet som kommunedirektøren foreslår, er beskrevet nedenfor og oppsummert i vedlagte notat. Det er gjort en konsekvensutredning av endringene hvor arealformålet er foreslått endret, hvor området er båndlagt med tanke på seinere utbygging, og hvor endringen endrer tiltakenes virkning på miljø og samfunn. Dette i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Det er også utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyser hvis det er avdekket relevante temaer innenfor det enkelte området (for eksempel der det er risiko for kvikkleire). Konsekvensutredningene og ROS-analysene er en del av notatet.

1. Hasle, batterifabrikk

Under høringen kom det et innspill fra prosjektselskapet DC Sarpsborg AS, som er eid i fellesskap av Østfold Energi og Sarpsborg kommune (se side 66 av innspillsdokumentet). Det ble uttrykt ønske om å justere formålet til også å omfatte en batterifabrikk, i tillegg til datasenter. Formannskapet i Sarpsborg uttrykte støtte til en slik utvidelse av formålet i sitt møte 6. mai 2021.

Området er i opprinnelig planutkast avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og båndlagt for regulering av framtidig datasenter. Kommunedirektøren foreslår å åpne for regulering av batterifabrikk og utvide båndleggingssonens avgrensning nordover slik at en eventuell veikobling til Belsbyveien og videre mot rv. 22 ved Kampenes tas med. Samtidig foreslås det at den sørlige delen av området tas ut.

Det er gjort en overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse for denne endringen (se vedlagt notat). Hasle er svært godt egnet som lokasjon for både et stort datasenter og en batterifabrikk fordi det ligger i nærheten av Hasle Trafo og har god tilgang på kjølevann fra Glomma. Lokalisering av en eventuell batterifabrikk vil kunne gi Sarpsborg mange arbeidsplasser. Dette vil kunne generere mye trafikk gjennom Hafslundsøy, men utvidelsen av området med nye veikoblinger mot nord vil kunne gi andre trafikkstrømmer og trafikkforhold. Dette vil bli vurdert nærmere i reguleringsplanarbeidet.

2. Kalnes, helse relatert næring/tjenesteyting

Område O-8 ved Kalnes sykehus er i opprinnelig planutkast avsatt til sykehusrelatert næring. Dette er en videreføring av dagens kommuneplan. I planbeskrivelsen er det skrevet at området skal kunne benyttes til sykehus- og helse relaterte virksomheter. Disse er beskrevet som «ulike bedrifter som produserer og/eller leverer varer/tjenester innenfor helseområdet; for eksempel røntgen, fysioterapi, produksjon av helse relaterte produkter, hospits for arbeidere på sykehuset, sykehushotell og lignende.»

Sarpsborg næringsforening og GG Næring AS/Sjølyst gruppen AS har begge kommet med innspill om dette området (se side 269 og 484 i innspillsdokumentet). Næringsforeningen mener arealplanen er for lite offensiv og ikke utnytter sykehuset som motor for å skape arbeidsplasser. Begge mener at det er viktig å sikre muligheten for etablering av helserelaterte virksomheter. Næringsforeningen peker på utdanning og eventuelt forskning knyttet til helse. GG Næring og Sjølyst mener dagens plan er for utydelig, og ikke gir tilstrekkelig forutsigbarhet for utviklingen av området. De kommer med et forslag til retningslinje som definerer hva «helserelatert næring» kan omfatte:

«Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak relatert til helse. Dette kan omfatte f.eks. sykehus, sykehus hotell, barnehage, dagsenter, korttidsboliger for sykehusansatte, pleie- og omsorgstjenester, rehabiliteringsinstitusjoner, produksjon av helserelaterte produkter, forskning, laboratorium, apotek, legemiddelindustri eller spesialmedisin (idrett, fysioterapi, ortopedi, tannlege, psykiatri osv.). Listen er ikke uttømmende.»

Kommunedirektøren er positiv til å ta begrepet «helserelatert næring» inn i bestemmelsen. Det vil også være nyttig å ta inn en retningslinje for å sikre forutsigbarhet i utviklingen av området. Kommunedirektøren mener imidlertid at forslaget fra GG Næring og Sjølyst gruppen vil kunne føre til etablering av virksomheter som ikke direkte drar nytte av en lokalisering ved sykehuset, og som bør plasseres i nærheten av hvor folk bor. Kommunedirektøren mener det er spesielt viktig å begrense lokalisering av publikumsrettede virksomheter siden de genererer mye transport. Det er kun virksomhetene som sykehuset har nytte av å ha i nærheten, og virksomheter som direkte har nytte av å ligge ved sykehuset, som bør tillates der.

Kommunedirektøren foreslår å endre arealformål fra offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert næringsbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting. Kommunedirektøren foreslår å legge til en retningslinje til bestemmelsene som rammer inn hva som kan tillates på området:

Det tillates i utgangspunktet ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i tråd med punkt 1-4 under.

- 1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*
- 2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.*
- 3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.*
- 4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- Sykehus*
- Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- Forskning og utvikling i offentlig/privat samarbeid*
- Laboratorium*
- Legemiddelindustri*
- Opplærings- og simuleringssenter*
- Sykehus hotell (for pårørende)*
- Hospits for ansatte på sykehuset*

Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset
- Barnehage

3. Park på Alvim

Alvim velforening har kommet med innspill om å anlegge en aktivitetspark på Alvim, vest og øst for Felleskjøpet (se side 85 av innspillsdokumentet). Området er delvis eid av kommunen, delvis av Felleskjøpet. Velforeningen ønsker et område med grønnstruktur, leke- og treningsområder og hyggelige oppholdssteder. Alvim er et område med levekårsutfordringer, som er omringet av tung infrastruktur og industri. En park vil kunne bidra til økt livskvalitet for beboerne. Området vest for Felleskjøpet er avsatt til barnehage i gjeldende arealplan fra 2015. Det er ikke behov for å bygge en ny barnehage i dette området av Sarpsborg i nær framtid, men kommunedirektøren ønsker å opprettholde muligheten på lang sikt. Kommunedirektøren foreslår derfor å endre arealformål på område O-4 til kombinert park/barnehage. Sarpsborg kommune bør samarbeide med Alvim velforening i planlegging av en ny park.

4. Hauge pukkverk

Hauge pukkverk er under omregulering. Dagens pukkverk skal videreføres med en utvidelse for deponiområder, samt noe endring av bestemmelser for mottak innenfor eksisterende område. Øvrig innhold skal ikke endres, det er ikke planlagt ytterligere uttak utover det som allerede er regulert. Kommunedirektøren mener det vil være fornuftig å legge inn hele planområdet som en båndleggingssone. På den måten kan de nødvendige justeringene tas i reguleringsplanarbeidet uten at det blir en konflikt med arealplanen.

5. Fra friområde til bebyggelse og anlegg på Opstadveien 57, Opstad

Området er del av en privat eiendom som ligger ved siden av en offentlig lekeplass. Området er i dagens arealplan avsatt til friområde, men er ikke opparbeidet og fremstår i dag som en privat hage tilhørende boligeiendommene. Kommunedirektøren mottok ved oppstart av arealplanarbeidet et innspill om å endre til formål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren konkluderte i sin konsekvensutredning at det var hensiktsmessig å endre formålet til bebyggelse og anlegg (se innspill fra Ole-Johnny Ringsrød på side 50 av innspillsdokumentet). Endringen ble imidlertid ikke gjort på plankartet. Endringen har derfor ikke formelt vært en del av den første høringen, og må sendes på høring før arealplanen kan vedtas.

6. Glomma Papp/Hafslund næringsområde, høye næringsbygg

Ved oppstart av arealplanarbeidet skrev Glomma Papp et innspill hvor de blant annet ba om at arealplanen åpner for næringsbygg med 41 meters høyde på området hvor fabrikken ligger (se innspill side 90 av innspillsdokumentet). Det opprinnelige arealplanutkastet åpnet for høye næringsbygg like ved, men var ikke tydelig når det gjelder området hvor fabrikken ligger. Området er vist som bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljøet da området inngår i Riksantikvarens register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA).

Kommunedirektøren mener arealplanen vil være enda tydeligere med en ny bestemmelse for bestemmelsesområde H550_01 Sarpsfossen og Hafslund:

«Store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates.»

Vurderingene som gjøres i arealplanen er overordnede. Kommunedirektøren mener det ikke er grunnlag for å angi en spesifikk maksimumshøyde for bygninger. En eventuell regulering vil måtte gjøre vurderingene som er nødvendige for å fastsette maksimumshøyden.

7. Fra LNF til bebyggelse og anlegg, Nedre Langgate, Sandbakken

Ved oppstart av arealplanarbeidet hadde Vital Bygg AS ved Patrik Solberg et innspill om å åpne for boligutbygging i et område satt av til landbruk, natur og friluftsliv i forlengelse av Nedre Langgate, vest på Sandbakken. Området som ble spilt inn var i hovedsak veldig smalt og like ved dyrket mark. Kommunedirektøren mente det meste av området ikke var egnet for boligutbygging. Vital bygg kom med et revidert innspill i høringsperioden hvor kun en liten del av området, som tilsvarer omtrent en boligtomt, er tatt med (se side 461 av innspillsdokumentet). Kommunedirektøren er positiv til å åpne for utbygging på den ene tomte. Den ligger i tilknytning til eksisterende boligområde, under 2 km fra Sandbakken barne- og ungdomsskole og ca. 300 m fra bussholdeplass langs Skjebergveien. Det må sikres en buffer mot den dyrka marka.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Å anlegge en park på Alvim vil måtte vurderes nærmere i kommunens kommende handlingsplaner og budsjetter.

En ny veikobling til batterifabrikk mellom Hasle og Belsbyveien må følges opp med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Miljø: Det er gjennom konsekvensutredningene avdekket konsekvenser på miljø som må følges opp i videre planarbeid. Se vedlagt notat som beskriver endringer til planutkast med konsekvensutredning.

Folkehelse: En park på Alvim vil være positivt for beboerne på Alvim.

Kommunedirektørens anbefaling:

Endringer til høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033, slik de framgår av saksframlegget med vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn.

Rett utskrift.

Dato: 21.06.2021

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk signert.

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.