

Arkivsak-dok. 15/02485-46
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

Saksgang
Formannskapet 2015 - 2019

Møtedato
30.11.2017

Sak nr.

Oppstartsnotat og utkast planprogram - kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen

Saksordførersak.

Saksordfører: Linda Engsmyr (Ap)

Medsaksbehandlere: Sten Erik Knive (Enhet byggesak, landbruk og kart), Hanne Cecilie Høgmo (Enhet byggesak, landbruk og kart), Bjørn Kristian Bjercke (Kommuneområde oppvekst), Arne Holmstøen (Kommuneområde velferd), Liv-Torill Osland Lunde (Enhet helse), Arild Oskar Karlsen (Enhet kommunalteknikk), Trond Henning Klausen (Kommuneområde teknisk), Lene Skytte Gunstrøm (Kommuneområde teknisk)

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

- Utkast til planprogram

Sammendrag:

Sarpsborg bystyre vedtok 18.06.2015 kommuneplanens arealdel, som satte av et område for framtidig boligbebyggelse på Skredderberget og et område for framtidig næringsbebyggelse på Alvimjordet. Disse to områdene ble ikke godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det er derfor ikke nok bolig- og næringsareal for å møte den veksten som samfunnsplanen legger opp til. Med bakgrunn i blant annet dette, er det behov for en rullering av arealdelen allerede nå. Det er i tillegg behov for å vurdere næringspotensialet i kystsonen. Kommunedelplanen for kystsonen skal derfor rulleres samtidig som kommuneplanens arealdel.

Det legges opp til en begrenset rullering da det er gjort et omfattende arbeid ved siste rullering.

Planprogrammet beskriver hovedtemaene som skal vurderes i denne rulleringen: attraktive næringsarealer, boligarealer, fortettingspotensial utenfor sentrum, grunnforhold Sandesund-Greåker, næring i kystsonen, innfartsparkering. Planprogrammet sier også hvilke temaer som ikke skal vurderes. Blant annet skal prinsippene for boligbygging ikke revideres med mindre byutredningsarbeidet viser et behov for mer fortetting.

Det er viktig å koordinere framdriften av arealplanrulleringen med oppstart av forhandlinger om byvekstavtale. Det tas sikte på at et planutkast kan være ferdig i september 2018, med vedtak av de reviderte planene våren 2019.

Utredning:

Bakgrunn

Den 18.06.2015 vedtok Sarpsborg bystyre kommuneplanens arealdel 2015-2026 og kommunedelplan for kystsonen 2015-2026. I høringsperioden ble det fremmet totalt 19 innsigelser fra Fredrikstad kommune, Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold og Statens vegvesen. De fleste innsigelsene ble løst gjennom lokal mekling, med unntak av to områder – boligområdet på Skredderberget og næringsområdet på Alvimjordet. Avklaring av disse områdene ble derfor sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartement, som konkluderte med at innsigelsene opprettholdes. Områdene ble således ikke godkjent. Det er derfor ikke nok bolig- og næringsareal for å møte den veksten som samfunnsplanen legger opp til, og med bakgrunn i blant annet dette, er det behov for en rullering av arealplanen allerede nå.

Hovedtemaer som skal vurderes i planarbeidet

Det legges opp til en begrenset rullering da det er gjort et omfattende arbeid ved siste rullering.

Planprogrammet beskriver hovedtemaene som skal vurderes i denne rulleringen (se vedlagt utkast). Hovedtemaene som skal tas opp nå er:

- Attraktive næringsarealer (gode grunnforhold, store nok, tilknytning til overordnet veinett). Legge til rette for at virksomheter kan flytte internt i kommunen til bedre egnede arealer.
- Boligarealer. Erstatte Skredderberget (510 daa, beregnet for 1100 nye boliger). Sikre at det finnes tilstrekkelig med boligarealer for de som blir berørt av vei- og jernbaneutbygging.
- Fortetting. Vurdere hvilken grad av fortetting ulike områder utenfor sentrum tåler med tanke på veiinfrastruktur, vann og avløp (inkl. overvann), uteoppholdsarealer, bebyggelsesstruktur. Avklare hvilke forutsetninger som skal være på plass før prosjekter kan godkjennes, for å sikre at fortetting skjer på en forsvarlig og forutsigbar måte med tilfredsstillende kvalitet.
- Grunnforhold Sandesund-Greåker. Avklare potensialet for fortetting og jobbe for å øke sikkerheten for eksisterende bygg.
- Nærings i kystsonen. Sikre regionale synergier på marine og maritime næringer.
- Innfartsparkering. Vurdere om det skal legges til rette for innfartsparkering og i tilfelle hvor.

Det vil også være naturlig å ta opp enkelte andre mindre temaer og gjøre noen rettelser i plankartet og bestemmelsene.

Temaer som ikke skal vurderes

Planprogrammet sier også hvilke temaer som ikke skal vurderes. Blant annet gjelder dette prinsippene for boligbygging, dvs. at minst 90 % av all boligbygging skal skje ved fortetting innenfor byområdet, med maksimum 2 km til skole og stamveinett for kollektivtransport. Maksimum 10 % kan skje i lokalsentrene i omlandet - forutsatt at det er maksimum 2 km reell skolevei. Utbygging utenfor lokalsentrene i omlandet er ikke tillatt. Om byutredningen viser et behov for mer fortetting, vil prinsippene kunne justeres deretter.

Framdrift og medvirkning

Det er viktig å koordinere framdriften av arealplanrulleringen med oppstart av forhandlinger om byvekstavtale. Arealutvikling vil være et sentralt tema i forhandlingene. Det er forventet oppstart av forhandlinger om byvekstavtale i 2018.

Følgende framdrift er planlagt:

- Planprogram i formannskapet 30. november

- Høring av planprogrammet desember-januar
- Fastsettelse av planprogrammet mars 2018
- Planutkast i formannskapet og bystyret september 2018
- Høring av planutkast oktober-november 2018
- Vedtak av kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for kystsonen våren 2019

Det foreslås en noe enklere medvirkning enn i siste rullering fordi dette er en begrenset rullering. Medvirkning må imidlertid sikre kravene i plan- og bygningsloven. Det vil være fokus på dialog med næringslivet. Det skal holdes et åpent møte i slutten av januar 2018.

Koordinert planarbeid

Det er mange overordnede planprosesser som pågår i Nedre Glomma nå. Fylkesplanens arealstrategi er under rullering. Framdriftsplanen tar sikte på at et planutkast foreligger allerede i januar 2018 og at planen stadfestes i juni 2018. Fylkesplanens arealstrategi vil legge føringer for kommunens arealdel. Fredrikstad ruller kommuneplanens arealdel samt kommunedelplanene for byområdet og kystsonen, med planlagt vedtak sommeren 2019. Planarbeidet i Sarpsborg vil koordineres med planarbeidene i Fredrikstad.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Det er ikke avsatt egne midler til utredninger eller grunnundersøkelser i budsjettforslag 2018. Dersom det blir behov for dette tas det opp som egen sak i løpet av året.

Miljø: Planprogrammet forutsetter at arealplanen legger til rette for kompakt byutvikling, noe som er viktig for miljøvennlig transport og arealbruk. Nærmere vurdering av konsekvensene for miljø vil skje i planarbeidet.

Folkehelse: Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for bedre folkehelse ved å sikre gode bomiljøer, tilgang til rekreasjonsområder, møteplasser og mer aktiv transport. Konsekvenser for folkehelse vil bli vurdert i planarbeidet.

Rådmannens anbefaling: Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn medio desember. Det varsles samtidig oppstart av planarbeid. Fristen for å gi innspill er 5. februar 2018.