

## SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel  
10.06.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/05750-2  
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

### Varsel om oppstart og høring av planprogram - Områderegulering Grålum

| Saksgang                    | Møtedato   | Saknr |
|-----------------------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet 2023 - 2027 | 06.06.2024 | 80/24 |

**Formannskapet har behandlet saken i møte 06.06.2024 sak 80/24**

#### **Møtebehandling i Formannskapet 06.06.2024:**

Saksordfører Jan Petter Bastøe (R) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Ordfører Magnus Arnesen

#### **Saksordfører fremmet følgende forslag:**

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

#### **Votering**

Saksordførers innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapetets vedtak**

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

## **Varsel om oppstart og høring av planprogram - Områderegulering Grålum**

---

### **Saksordførersak.**

*Saksordfører: Jan Petter Bastøe*

*Medsaksbehandlere: Eivor Bø*

### **Saksordførers innstilling:**

Legges fram i møtet

Vedlegg:

Planprogram for områderegulering - Grålum

Vedlegg 1 - Eiendommer innenfor planavgrensningen

Vedlegg 2 - Reguleringsplaner innenfor planavgrensningen

Vedlegg 3 - Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

### **Sammendrag:**

Sarpsborg kommune har utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering av Grålum for utlegging til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å fastsette rammer for utvikling av Grålum som et levende og bærekraftig bydelssenter hvor det er attraktivt å bo, jobbe og besøke. Det skal legges vekt på løsninger som skaper et attraktivt og bærekraftig næringsområde som bygger opp under omstillingen til et lavutslippssamfunn, og tilrettelegger for smarte mobilitetsløsninger.

Planprogrammet gir etter kommunedirektørens syn en god beskrivelse av dagens situasjon og hvilke temaer som skal utredes videre.

Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet. Formannskapet vedtok i sak 22/20 en mulighetsstudie som grunnlag for det videre arbeidet med områdereguleringsplanen. For å oppnå den ønskede arealbruken og utnyttelsen på Grålum anbefaler kommunedirektøren å ikke behandle flere private reguleringsforslag i dette området før man har kommet lenger med områdereguleringen.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

### **Utredning:**

Sarpsborg kommune har utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering av Grålum for utlegging til offentlig ettersyn.

De overordnede målene for områdereguleringen er:

- Sette rammer for utvikling av et levende og bærekraftig bydelssenter hvor det er attraktivt å bo, jobbe og besøke.
- Sette rammer for utvikling av et attraktivt og bærekraftig næringsområde som bygger opp under omstillingen til et lavutslippssamfunn, og tilrettelegger for smarte mobilitetsløsninger.

Utviklingen av Grålum som et bydelssenter vil legge til rette for bebyggelse i et eksisterende kollektivknutepunkt. Å kombinere smarte mobilitetsløsninger med å åpne for blandede bolig- og næringsfunksjoner og lokale senterfunksjoner, kan bidra til mer bærekraftig arealbruk. Det er et mål at områdereguleringsplanen, sammen med smarte mobilitetsløsninger, kan bidra til å endre reisevanene på Grålum fra personbil til miljøvennlige transportmidler.

Grålum skal ha handel og tjenester som dekker et lokalt behov for bydelssenteret uten å konkurrere ut sentrum. Rett kombinasjon av utnyttelsesgrad og funksjoner som tillates i området vil være viktig for å sikre dette, og det vil være en viktig del av planarbeidet.

Arealbruken innenfor planområdet på Grålum er i stor grad infrastruktur og næringsbebyggelse med tilhørende store og asfalterte arealer. De sentrale delene av Grålum består av enkeltstående næringsbygg med mye overflateparkering for bil. Haraldstadmyra ligger mellom Bjørnstadveien og Gamle Kongevei, og er det eneste større, sammenhengende ubebygde området innenfor planområdet



Figur 1: Forslag til varslet planavgrensning

Varslet planavgrensning er basert på avgrensningen fra mulighetsstudiet og gjennomføringssonen (H810\_01 krav til felles planlegging) fra utkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036. Planområdet følger veikanten til E6 langs nord og øst, og hovedsakelig eiendomsgrenser og gjeldende reguleringsplaner mot sør og vest. Planområdet inkluderer store deler av eksisterende næringsarealer i tillegg til rampene til E6, deler av fv. 118 Bjørnstadveien som går over i Tuneveien mot sør, fv. 114 Grålumveien og fv. 1170 Gamle Kongevei.

Varslet planområde er på ca. 454 dekar. Planområdet kan endres underveis i planprosessen.

Planen skal utarbeides som en områderegulering. Intensjonen med planen er å fastsette hvordan føringer fra overordnede planer sikres og løses, både gjennom å styre arealutviklingen, legge detaljerte planer for eiendommene, og sette rammer for byggetiltak.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å se på hele området under ett, spesielt på grunn av trafikksituasjonen på Grålum. For å kunne ivareta intensjonen med områdereguleringen foreslår kommunedirektøren å ikke behandle flere private reguleringsforslag i dette området før kommunen har kommet lenger med områdereguleringen. Dette er viktig for å kunne få til den ønskede arealbruken og utnyttelsen på Grålum.

Planens størrelse og omfang utløser krav om konsekvensutredning. Som grunnlag for konsekvensutredningen er vedlagte planprogram. Formålet med planprogrammet er å avklare utredningsbehov og bidra til tidlig medvirkning i planarbeidet. Etter offentlig ettersyn skal endelig planprogram fastsettes av Sarpsborg kommune ved formannskapet. Det fastsatte planprogrammet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

#### Mulighetsstudie

Gottlieb Paludan Architects utarbeidet en mulighetsstudie for Grålum med to ulike scenarier i 2019. Formannskapet vedtok å gå videre med «Scenarie 2 – Gate» (sak 22/20) som et grunnlag for arbeidet med områdereguleringsplanen.

I planarbeidet vil det utarbeides et plankonsept for utvikling i tråd med «Scenarie 2 – Gate» fra mulighetsstudiet som kalles alternativ 1. Planforslaget skal redegjøre for konsekvensene av å gjennomføre tiltaket – Alternativ 1. Alternativ 1 innebærer at Bjørnstadveien omstruktureres fra vei til gate for å prioritere myke trafikanter, i tillegg til at bydelssenteret utvikles med hovedsakelig bolig- og næringsbebyggelse. Det åpnes også opp for noe lokal handel, service og kultur. Definisjon av rammene for utformingen av bydelssenteret (høyde, utnyttelse, arealbruk, byrom, etc.) er en del av planarbeidet. Se mer detaljert beskrivelse av «Scenarie 2 – Gate» i kapittel 4.1 i planprogrammet.

I tillegg skal planforslaget redegjøre for konsekvensene av å ikke gjennomføre tiltaket, det såkalte 0-alternativet. Dette blir ofte definert som at området blir bygget ut i samsvar med gjeldende reguleringsplaner (ikke eldre enn 10 år) innenfor planavgrensningen. Det vil si en videreføring av eksisterende reguleringssituasjon, som betyr at de deler av planområdet som er regulert utvikles i tråd med gjeldende reguleringsplan, mens de deler av planområdet som er uregulert blir videreført som i eksisterende situasjon.

#### Følgende tema skal utredes:

- Landskap
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Naturmangfold
- Forurensning
- Klimagassutslipp
- Trafikk og mobilitet
- Tekniske løsninger – VA og overvann, inkludert flom
- Grunnforhold
- ROS-analyse

#### Øvrige temaer som skal undersøkes og vurderes i planbeskrivelsen:

- Naturressurser
- Sosial infrastruktur
- Bokvalitet/boligvariasjon
- Universell utforming

Planen vil også vurderes opp mot et utvalg av FNs bærekraftsmål:



- Mål 3: God helse og livskvalitet
- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur
- Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13: Stoppe klimaendringene
- Mål 16: Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner
- Mål 17: Samarbeid for å nå målene

I tillegg er bærekraftsmålene nr. 6 rent vann og gode sanitærforhold, nr. 7 ren energi for alle, nr. 8 anstendig arbeid og økonomisk vekst og nr. 15 livet på land også sentrale i planarbeidet.

#### Medvirkning og videre fremdrift

Planprogrammet sier også noe om hvilket medvirkningsopplegg som skal gjennomføres (kapittel 6 i planprogrammet). Planprogrammet trekker fram møter med offentlige myndigheter, eiendomsbesittere, aktører på Grålum, Sarpsborg næringsforening, barn og unge, samt åpne medvirkningsmøter med innbyggere og andre interessenter. Gjennom arbeidet med mulighetsstudiet ble det utført en workshop med Grålum ungdomsskole og en workshop med lokale aktører i området. I 2022 ble det gjennomført en barnetråkkregistrering med Grålum barneskole.

Sarpsborg kommune har inngått kontrakt med Asplan Viak som konsulent for videre utarbeidelse av områdereguleringsplan for Grålum. Det er foreløpig skissert offentlig ettersyn av planforslaget vår/sommer 2025, og vedtak av planen våren 2026.

#### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

##### Økonomi:

Utredes gjennom planarbeidet.

##### Miljø:

Utredes gjennom planarbeidet. Planprogrammet legger til rette for utvikling av miljøvennlige transportløsninger, og det skal utarbeides en rapport for miljø og klima som skal følge planarbeidet.

##### Folkehelse:

Utredes gjennom planarbeidet. Planprogrammet legger til rette for styrking av folkehelsen gjennom å prioritere myke trafikanter, skape bedre uterom og ta hensyn til bokvalitet.

#### **Kommunedirektørens anbefaling:**

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.