

Arkivsak-dok. PLAN-24/00296-61
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
31.10.2024

Sak nr.
118/24

Områdereguleringsplan for Grålum - fastsettelse av planprogram

Saksordførersak.

Saksordfører: Jan Petter Bastøe

Medsaksbehandlere: Eivor Bjørnarsdotter 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

Vedlegg 4 - Høringsinnspill med kommunedirektørens vurdering

Vedlegg 5 - Planprogram for områderegulering - Grålum med spor endringer

Sammendrag:

Sarpsborg kommune har utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering på Grålum. Forslag til planprogram legges frem for fastsettelse.

Formannskapet vedtok å legge forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn i møte 06.06.2024. Høringsfristen var 20. august. Det kom 21 høringsinnspill til planprogrammet og/eller til planarbeidet. Det er utarbeidet et sammendragsdokument av innkomne høringsinnspill med kommunedirektørens vurderinger.

Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet. 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.

Etter offentlig ettersyn har planprogrammet blitt revidert. Planprogrammet gir etter kommunedirektørens syn en god beskrivelse av dagens situasjon og hvilke temaer som skal utredes videre.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogram fastsettes slik det foreligger.

Utredning:

Formannskapet vedtok å legge forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn i møte 06.06.2024 (sak 80/24). Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart, og ble annonsert i Sarpsborg Arbeiderblad og på kommunens nettside 11.06.2024. Høringsfristen var 20.08.2024. Det kom 21 høringsinnspill til planprogrammet og/eller til planarbeidet. Nedenfor gjengis noen av innspillene til planprogrammet.

Innspill til planprogrammet

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har gitt innspill til både planprogrammet og planarbeidet. De anbefaler at det som en del av dette planarbeidet vurderes å rydde i (oppheve) eldre eksisterende reguleringsplaner. Dette vil vurderes som en del av det videre planarbeidet. Statsforvalteren viser også til at planprogrammet foreslår kun å utrede ett alternativ i planarbeidet, i tillegg til 0-alternativet. De ber om at det utredes og innarbeides flere alternativer i planarbeidet. Konsulent for det videre planarbeidet skal utarbeide studier som ser nærmere på ulik fordeling av funksjoner og effektene av dette, og det er nå omtalt under kapittel 4 i planprogrammet.

Statsforvalteren viser også til forventningsbrev til kommunal planlegging for 2024 og overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde i høringsinnspillet. Disse er innarbeidet i planprogrammet under kapittel 3.5. Høringsinnspillet bemerker også at Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, samt fremforhandlet byvekstavtale burde innarbeides. Dette er lagt inn under kapittel 3.3 og 3.4 i planprogrammet. Alle merknader og innspill fra Statsforvalteren med kommunedirektørens vurdering ligger på s. 4 i vedlegg 4.

Østfold fylkeskommune ber blant annet om at barn og unges deltagelse setter synlige spor i planen på sikt, og forventer stor oppmerksomhet rundt temaet universell utforming. Det bemerkes at liggesletten «Fanterabben» ikke er omtalt i planprogrammet. Østfold fylkeskommune ønsker videre at skolevei skal omtales under utredningsbehov i planprogrammet. Liggesletten er lagt inn i planprogrammet under kapittel 2.10, og skolevei er omtalt under kapittel 5.5. Alle merknader og innspill fra Østfold fylkeskommune med kommunedirektørens vurdering ligger på s. 7 i vedlegg 4.

Statens vegvesen bemerker at det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Etter vegvesenets syn bør det overordnet avklares en rolledeling mellom gatene og hvilke funksjoner som bør prioriteres hvor. Statens vegvesen mener parkeringsbegrensning i større grad bør brukes som et trafikkregulerende virkemiddel. Innspillene vil ivaretas og vurderes i planarbeidet. Alle merknader og innspill fra Statens vegvesen med kommunedirektørens vurdering ligger på s. 18 i vedlegg 4.

Mattilsynet gir innspill om forventninger knyttet til hensyn for drikkevann, vannledninger, jordressurser og ledningsnett for det videre planarbeidet. Flere av temaene som bemerkes i Mattilsynets innspill vil vurderes i planarbeidet. Det vil i stor grad være krav om detaljregulering innenfor områdereguleringen, og de ulike temaene vil løses i den enkelte reguleringssak. Dersom det er tiltak som ikke krever detaljregulering vil temaene vurderes og avklares i områdereguleringsplanen. Alle merknader og innspill fra Mattilsynet med kommunedirektørens vurdering ligger på s. 6 i vedlegg 4.

Fredrikstad kommune mener at det bør være et utredningstema i planprogrammet som dokumenterer hvilke konsekvenser utviklingen av Grålum vil kunne ha for handel, næring og byutvikling i Sarpsborg og Fredrikstad. Kommunedirektøren er enig i at konsekvensene for sentrumsområdene bør belyses i den grad det er mulig. Dette er lagt inn under kapittel 5 i planprogrammet.

Sammendrag av alle innkomne høringsinnspill med kommunedirektørens vurdering ligger i vedlegg 4. Innspill som ikke er omtalt over gjelder i stor grad konkrete temaer og problemstillinger som det videre planarbeidet må vurdere og belyse.

Kommunedirektøren har også gjort noen endringer i planprogrammet utover det som følger av innkomne høringsinnspill. Kommunedirektøren har blant annet vurdert at det er hensiktsmessig å omtale bruk av utbyggingsavtaler i planprogrammet. Dette er nå lagt inn under kapittel 3.6.

Det er videre gjort justeringer i tråd med vedtak av kommuneplanens arealdel 2024-2036 i bystyret 10.11.2024.

Alle endringer som er foretatt i planprogrammet etter offentlig ettersyn framkommer i vedlegg 5.

Alternative utredninger

I 2019 ble det utarbeidet en mulighetsstudie for Grålum med to ulike scenarier.

Formannskapet vedtok å gå videre med «Scenarie 2 – Gate» (sak 22/20) som et grunnlag for arbeidet med områdereguleringsplanen. Se mer detaljert beskrivelse av «Scenarie 2 – Gate» i kapittel 4.1 i planprogrammet.

I høringsutkastet til planprogram fremkom det at planforslaget skulle redegjøre for konsekvensene av å gjennomføre foreslått tiltak i tråd med «Scenarie 2 – Gate» i mulighetsstudiet. – kalt alternativ 1. Kommunedirektøren ser behov for å videreutvikle alternativ 1 ved utarbeidelse av planforslaget.

Det vil gjennom planarbeidet utarbeides en studie som ser på ulik fordeling av funksjoner og effektene av dette for Grålum. Dette studiet vil danne grunnlag for å videreutvikle alternativ 1. Studiet vil se på to utviklingsretninger. Mulighetene for bolig undersøkes i begge scenarier, men i den ene retningen prioriteres næring og i den andre prioriteres bolig. Ved å undersøke to utviklingsretninger, i et helhetlig perspektiv for området, dannes et godt sammenlikningsgrunnlag. På bakgrunn av funnene i studiet vil det anbefales en kombinasjon av fordeling av funksjoner innenfor planområdet som legges til grunn for videre arbeid med alternativ 1.

På bakgrunn av dette fremkommer det i revidert planprogram at planforslaget skal redegjøre for konsekvensene av å gjennomføre tiltaket – Alternativ 1.

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.

Medvirkning og videre fremdrift

Planprogrammet sier 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. Under offentlig ettersyn av planprogrammet er det avholdt et informasjonsmøte for eiendomsbesittere innenfor planavgrensningen, samt et åpent informasjonsmøte for allmennheten.

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:

Det er avsatt totalt 4,8 millioner til planarbeidet. Det er inngått en finansieringsavtale med Statens vegvesen og Viken fylkeskommune som bidrar med 1 million hver. Videre er det tildelt 0,7 millioner i belønningsmidler. Resterende beløp på 2,1 millioner er budsjettert bruk av næringsfond i 2024 og 2025.

Miljø:

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

Folkehelse:

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

Kommunedirektørens anbefaling:

Planprogrammet fastsettes slik det foreligger.