



Sarpsborg
kommune

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 18.06.2026



Endringslogg:

| Dato | |
|------------|---|
| 29.09.2024 | Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling |
| 10.10.2024 | Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24) |
| 15.09.2025 | Versjon 3: Mindre endring sendt til sluttbehandling (ny dato og versjonsnr. for temakart Hensynssoner Kraftledninger) |
| 09.10.2025 | Versjon 4: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25) |
| 18.06.2026 | Versjon 5: Mindre endring vedtatt administrativt (PLAN-26/ 00712). Gjelder oppdatering av dato for temakart, som følge av mindre endringer vedtatt politisk (sak PS 52/26). |

| | |
|---|-----------|
| FORORD | 5 |
| FØRINGER | 6 |
| NASJONALE FØRINGER | 6 |
| REGIONALE FØRINGER | 6 |
| SAMARBEID OM AREAL- OG TRANSPORTUTVIKLING I NEDRE GLOMMA | 6 |
| VIKTIGE FORUTSETNINGER | 7 |
| LOKALE FØRINGER | 8 |
| INNLEDNING | 9 |
| REGULERINGSPLANER | 10 |
| PLANPROSESS | 12 |
| INTENSJONEN MED PLANEN | 13 |
| BOLIGBEHOV | 13 |
| STRATEGI FOR VEKST OG FORTETTING | 14 |
| FRAMTIDIGE BOLIGOMRÅDER | 14 |
| NÆRINGSOMRÅDER, RETT VIRKSOMHET PÅ RETT STED | 14 |
| FORTETTING OG SENTERSTRUKTUR | 15 |
| PLANGREP | 16 |
| SAMLET KONSEKVENSVURDERING AV PLANEN | 17 |
| KONSEKVENSVURDERINGEN VURDERER KONSEKVENSER PÅ MILJØ OG SAMFUNN AV UTBYGGINGSOMRÅDER SOM ER TATT INN I PLANEN. | 17 |
| UNDER GJØRES EN SAMLET VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER PÅ MILJØ OG SAMFUNN. | 17 |
| REDUSERE KLIMAGASSUTSLIPP, MILJØVENNLIG TRANSPORT | 17 |
| SIKRE MATPRODUKSJON OG ØVRIGE NATURRESSURSER | 18 |
| ET GODT STED Å BO - IVARETA FOLKEHELSE, TA VARE PÅ SARPSBORGS SÆRPREG OG SKAPE GODE BOMILJØER | 20 |
| NÆRINGSUTVIKLING | 20 |
| SIKRE AREALER FOR SOSIAL INFRASTRUKTUR | 21 |
| SIKKERHET MOT NATUR- OG MENNESKEBASERTE FARER, KLIMATILPASNING | 21 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | 22 |
| TEMAER | 23 |

| | |
|---|------------------|
| VERDISKAPING | 23 |
| BOLIG | 34 |
| FORTETTING | 43 |
| KULTURMINNER, KULTURMILJØER OG KULTURLANDSKAP | 47 |
| SAMFERDSEL | 49 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR – VANN OG AVLØP, RENOVASJON OG FJERNVARME | 53 |
| OMRÅDER FOR OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING | 55 |
| IDRETTSANLEGG | 57 |
| LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDENE | 57 |
| MASSEUTTAK OG MASSEDEPONI | 60 |
| VANN | 61 |
| | |
| <u>SAMFUNNSSIKKERHET</u> | <u>62</u> |
| | |
| SKRED (KVIKKLEIRESKRED, JORD- OG FLOMSKRED, SNØ- OG STEINSPRANG) | 62 |
| FLOM/OVERVANN | 62 |
| SKOGBRANN | 63 |
| DRIKKEVANNSKILDER | 63 |
| STORULYKKEVIRKSOMHET/RISIKOFYLT VIRKSOMHET | 64 |
| LUFTFORURENSNING | 64 |
| STØY | 64 |
| GRUNNFORURENSNING | 64 |
| | |
| <u>LANGSIKTIG AREALUTVIKLING OG FRAMTIDIG TETTSTEDSGRENSE</u> | <u>66</u> |
| | |
| <u>«SAMMEN SKAPER VI» - REALISERING AV AREALPLANEN</u> | <u>68</u> |
| | |
| INFRASTRUKTUR | 68 |
| UTBYGGINGSAVTALER OG URBANT JORDSKIFTE | 68 |
| INDIKATORER FOR OPPFØLGING AV AREALUTVIKLINGEN OG AREALREGNSKAP | 68 |

Forord

Vi vil at Sarpsborg skal være det gode hjemstedet, ha jobbene for framtiden og tilby opplevelser for livet. Det skal være plass til å vokse, og en plass for alle. Ambisjonen for arealplanen er å legge til rette for at Sarpsborg skal utvikle seg mot 2050. Arealbruken er det sterkeste virkemiddelet kommunen har for å nå målene om bærekraftig vekst i framtida.

Mye går bra i Sarpsborg. Sarpsborg har de siste årene hatt en høyere befolkningsvekst enn målet i samfunnsplanen. De siste par årene har også arbeidsplassveksten vært om lag på målet i samfunnsplanen.

Arealplanen skal bidra til at Sarpsborg får enda flere innbyggere og arbeidsplasser. Planen skal også legge et grunnlag for at Sarpsborg er beredt til å ta ansvar for å få ned klimautslippene, og håndtere virkningene av at vi i framtida vil få langt flere eldre i forhold til antall arbeidsføre i befolkningen.

Både folk og bedrifter trenger trygghet og forutsigbarhet. Arealplanen skal gi klare rammer for hvor det kan bygges, og hva som skal bygges. Det er vanskelige dilemmaer å veie behovet for nye boliger og næringsstomter opp mot hensynet til jordvern, natur, landskaphensyn, kulturminner og turområder. Arealplanen sørger for at det blir plass til å leve, plass til å leke, plasser til å møte folk og steder å finne ro.

Fortettingsstrategien skal gi klare føringer for hvilke områder som det legges til rette for fortetting, og hvor det ikke skal fortettes. Målet er å sørge for mer forutsigbarhet, og færre tilfeller av konfliktfylte prosjekter når alle vet hvilke rammer som gjelder.

Arealplanen skal også sikre egnede arealer for bedrifter som vil utvikle seg eller etablere seg i Sarpsborg. Rett bedrift på rett sted betyr at planen legger opp til lokalisering utfra både bedriftens og samfunnets behov. Vi skal fortsatt ha plass til prosess- og verksindustriene, som har lange røtter i Sarpsborg. Vi vil styrke byen med å legge de arbeidsplassintensive bedriftene til sentrum. Vi definerer tre bydelssentre som skal ha butikker og tjenester for sitt nærmiljø.

Sammen skaper vi Sarpsborg, er visjonen vi lever etter. Arealplanen vedtas av bystyret, men det er en plan for alle i Sarpsborg.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) legger vekt på fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Styrket knutepunktutvikling, levende sentrumsområder og kvalitet i våre fysiske omgivelser trekkes blant annet fram som en del av løsningen til disse utfordringene. Forventningene legger også vekt på samarbeid for å nå målene.

Kommuneplanen må ivareta føringer fra mange sektorlover og retningslinjer, for eksempel innen jordvern, klima, folkehelse eller kulturminner. Det har vært et mål med arbeidet å best ivareta alle føringer og finne løsninger som vurderes å være til beste for utviklingen i Sarpsborg.

Stortinget har vedtatt en nasjonal jordvernstrategi (2023). Jordvernstrategien inkluderer et jordvernmål om at den årlige omdisponeringen av dyrka mark ikke skal overstige 2 000 daa, og målet skal være nådd innen 2030. Målet er knyttet til dyrka mark, men dyrkbar jord kan også ha nasjonal eller vesentlig regional verdi, og en eventuell omdisponering av dyrkbar jord må også vurderes i lys av konsekvensene for framtidig matsikkerhet.

Regionale føringer

Fylkesplanen Østfold mot 2050 (vedtatt 21.06.2018) har en arealstrategi som bygger på prinsippet om transporteffektivitet. Byene skal styrkes. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og naturinngrep skal minimaliseres. Det er to regionale planbestemmelser som gir sterke føringer til kommuneplanarbeid når det gjelder lokalisering av handel og arbeidsplassintensive virksomheter (se mer under tema Verdiskaping).

Sarpsborg har siden 2009 fått tildelt en arealpott som begrenser hvor mye areal som kan settes av til byggeformål fram til 2050. Fylkesplanen viser i tillegg en langsiktig tettstedsgrense som avgrenser hvor Sarpsborg kan velge å vokse. Den langsiktige tettstedsgrensa kan justeres i kommuneplanen, forutsatt at like mye areal som tas inn, tas ut. Den langsiktige tettstedsgrensa for Sarpsborg ble ikke oppdatert gjennom utarbeidelsen av gjeldende fylkesplan. Dette skal gjøres i denne kommuneplanen¹.

Samarbeid om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma

Viken fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbanedirektoratet samt Sarpsborg og Fredrikstad kommuner har en samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling i Nedre

¹ Fylkesplanen «Østfold mot 2050» (2018), side 63.

Glomma. Samarbeidets visjon er: «Sammen skaper vi Norges beste byer». Visjonen er ment å være en intern rettesnor og definere en ønsket fremtid. Målet med samarbeidet om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma er at partene i fellesskap skal løse utfordringene regionen står ovenfor. Overordnede mål for samarbeidet er:

- nullvekstmålet «I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.»
- nullvisjonen «Innen 2030 skal det maksimalt være 350 drepte og hardt skadde i veitrafikk, hvorav maksimalt 50 drepte. Ingen skal omkomme i veitrafikken i 2050.»

Juni 2024 var det enighet om forslag til en byvekstavtale for Nedre Glomma. Forslaget skal videre til politisk behandling lokalt og deretter behandles av regjeringen før avtalen kan inngås. Byvekstavtalen har nullvekst for persontransport med bil som overordnet mål.

Viktige forutsetninger

Bypakke Nedre Glomma

I 2013 ble det gjort lokal politiske vedtak om en bompengefinansiert bypakke for Nedre Glomma. Bypakke Nedre Glomma, fase 1 ble vedtatt av Stortinget i 2014, jf. Prop. 50S (2014-2015). Fase 1 forutsatte ikke bompengeinnkreving i Sarpsborg eller store prosjekter i Sarpsborg . Nye lokale vedtak om Bypakke Nedre Glomma fase 2 forelå i 2021/2022 og våren 2023 ble pakken vedtatt i Stortinget, jf. Prop. 41 S (2022-2023).

Følgende prosjekter i Sarpsborg er inkludert i prosjektporteføljen for Bypakke Nedre Glomma fase 2:

- Fv. 109: Rolvsøysund og Torsbekkdalen
- Fv. 118: Ny bru over Glomma i Sarpsborg
- Rv. 22: Hafslund - Dondern
- Mindre tiltak kommunal, fylkeskommunal og riksvei

Bomringen med 24 bomstasjoner i Nedre Glomma ble etablert i 2024.


InterCity Oslo – Halden

Konseptvalgutredning for InterCity-strekningen Oslo – Halden forelå i 2012 og ble behandlet i Sarpsborg bystyre samme år. Konseptvalgutredningen anbefalt nytt dobbeltsporet jernbane med framtidig stasjonslokalisering i Sarpsborg i eksisterende stasjonsområde. Med bakgrunn i konseptvalgutredningen er det utarbeidet kommunedelplan for InterCity dobbeltspor. For delstrekningen Borg bryggerier – Klavestad er kommunedelplanen vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2021. I denne delstrekningen inngår også fv. 118 Ny Sarpsbru. For delstrekningen Rolvsøy – Borg bryggerier var kommunedelplanen på høring i 2020, men planarbeidet er deretter satt i bero og planforslaget er ikke sendt til sluttbehandling.

Nasjonal Transportplan 2025-2036 prioriterer ikke videre planlegging av InterCity dobbeltspor i Sarpsborg.

Lokale føringer

Kommuneplanens satsingsområder:

| | |
|---|--|
|  <p>SAMMEN SKAPER VI SARPSBORG</p> <p>- DET GODE HJEMSTEDET - JOBBENE FOR FRAMTIDEN - OPPLEVELSER FOR LIVET</p> | <p>Samfunnsplanens ambisjoner om vekst:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sarpsborg skal ha minst 65.000 innbyggere i 2030. Dette betyr 9.000 personer fra 2017 til 2030, 1,2 % årlig vekst. Hovedtyngden av veksten skal skje i bysentrum og bydelsentre• Sarpsborg skal ha minst 33.000 arbeidsplasser i 2030. Dette betyr ca. 6.000 fra 2017 til 2030, 1,5 % årlig• Inntekts- og formuesskatt fra personlige skatteyttere i Sarpsborg skal i 2030 være på nivå med landsgjennomsnittet. |
|---|--|

Skal målene nås, må Sarpsborg være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve. En forutsetning for veksten er at den skal være økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftig.

| Det gode hjemstedet | Jobbene for fremtiden | Opplevelser for livet |
|---|--|---|
| Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø. | Nedre Glommaregionen er et attraktivt område å etablere ny virksomhet, og eksisterende virksomheter har gode muligheter for vekst og lønnsomhet. | Innbyggerne i Sarpsborg skaper og deltar i aktiviteter. |
| Raskt og trygt til og fra hjemmet, jobben, skolen og aktiviteter. | Sarpsborg og Nedre Glommaregionen har et bærekraftig og framtidrettet næringsliv. | Sentrum er samlingspunkt og drivkraft for opplevelser. |
| Meningsfull hverdag i alle livsfaser. | Nedre Glommaregionen oppfattes som en helhetlig og attraktiv næringsregion. | Sarpsborg har gode muligheter for naturopplevelser, rekreasjon og mosjon. |
| Kultur basert på åpenhet, tillit, inkludering og deltakelse. | Næringslivet har tilgang til relevant kompetanse for morgendagens utfordringer. | Byen har et rikt kulturtilbud. |

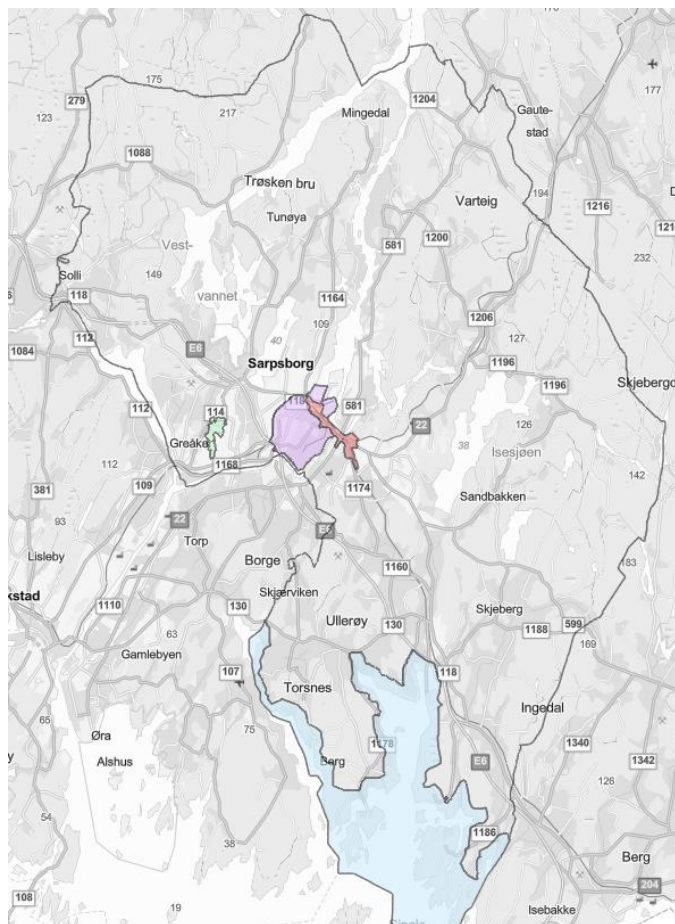
Levekårskartlegging

Det er store levekårsutfordringer i Sarpsborg. Kommunen toppe statistikken over barn som vokser opp i familier med dårlig råd. I 2023 var andelen barn i vedvarende lavinntekt 18,1 % i Sarpsborg mot 10,9 % i landet. Sarpsborg kommune har stor tilflytning av sekundærflyktninger, dvs. flyktninger som flytter internt i landet etter å ha gjennomført introduksjonsprogrammet. Dette gir press på kommunale tjenester.

Levekårsutfordringer er ikke jevnt fordelt over kommunen. Levekårskartleggingen ble oppdatert i 2020 og viser store levekårsforskjeller innad i kommunen. I områder med levekårsutfordringer er det viktig å prioritere tiltak som kan ha positiv betydning for

levekårene som f.eks. grøntområder, lekeplasser og barnehage, samt et trygt og godt boligtilbud for alle.

Innledning



Figur 1 Kommunedelplaner, vist med farge. Lilla: sentrumsplanen, rød: InterCity-Sarpsbru, grønn: Langemyrplanen og blå: kystsonenplanen.

Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplan for hele kommunen, og den er hjemmelsdokument for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Sarpsborg kommune har kommunedelplaner for kystsonen, Langemyrområdet, sentrum og InterCity fra Borg bryggerier til Klavestad, inkludert fv. 118 ny Sarpsbru. Denne arealplanen omfatter derfor ikke disse områdene.

Plandokumentet består av plankart for hele kommunen målestokk 1:30 000, bestemmelser og retningslinjer, samt planbeskrivelse med flere vedlegg inkludert konsekvensutredninger. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridisk bindende delene av planen.

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

1. Fortettingsstrategi datert 12.09.2024
2. Landskap og kulturmiljøer, underlag til fortettingsstrategi, datert 24.04.2020
3. Byggeskikkveileder for Opsund
4. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 29.09.2024 med 3 vedlegg
5. Dyrket/dyrkbar mark i framtidige utbyggingsområder, datert 11.09.2024
6. Vurdering av ubebygde områder i byområdet, datert 17.08.2020
7. Liste med utbyggingsarealer tatt inn og ut i denne planen
8. Temakart Fortettingsstrategi, datert 05.05.2026
9. Temakart Byområdet og planprinsipper/soner, datert 11.08.2020
10. Temakart Langsiktig utvikling og arealutveksling fylkesplanen, datert 15.12.2023
11. Temakart Bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker, datert 11.09.2024

12. Temakart Natur, datert 11.09.2024
13. Temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer, datert 12.09.2024
14. Temakart Støy, datert 13.09.2024
15. Temakart Luftforurensing, datert 12.08.2020
16. Temakart Grunnforurensing, datert 11.09.2024
17. Temakart Grunnforhold, datert 12.09.2024
18. Temakart Flom/overvann, datert 12.09.2024
19. Temakart Hensynssoner kraftledninger, datert 09.10.2025
20. Temakart Brann/eksplosjonsfare, datert 11.09.2024
21. Temakart Drikkevannskilder, datert 24.09.2024

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner utfyller kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles mellom tre hovedkategorier:

1. Reguleringsplaner som går foran kommuneplanen ved motstrid

Disse er listet opp i et vedlegg til planbestemmelsen § 2 og planområdene er innarbeidet som hensynssoner H910 (detaljeringsoner) i plankartet. I disse områdene gjelder reguleringsplanen ved motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Der reguleringsplanen er taus vil kommuneplanen utfylle den.

2. Reguleringsplaner som *ikke* går foran kommuneplanen

- a. Hvis det ikke er motstrid: Reguleringsplanen utdyper kommuneplanen. Lekeplasser, grøntområder, parkeringsplasser eller internt veisystem inngår som viktige funksjonelle deler av utbyggingsområder og her skal detaljeringen gjelde dersom ikke annet er vurdert og presisert i kommuneplanen. I kommuneplanen er mange områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Dersom reguleringsplanen angir boligformål eller næringsformål, er dette en utdypning av kommuneplanen, og boligformål eller næringsformål angitt i reguleringsplanen gjelder. Ved ny regulering, kan alle formål som hører til kategorien «bebyggelse og anlegg» vurderes.
- b. Hvis det er motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen: Når reguleringsplaner angir andre arealformål eller bestemmelser enn det som er vist i kommuneplanen, er det motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Eksempelvis hvor kommuneplanen angir formål grønnstruktur for et område, mens reguleringsplanen angir næringsformål. Ved motstrid gjelder nyeste plan. Dersom reguleringsplanen er fra 2001 og kommuneplanen fra 2024, er det formålet i kommuneplanen, dvs. grønnstruktur i dette tilfellet, som gjelder. Ved motstrid angående arealformål hvor det er formålet i kommuneplanen som gjelder, kan bestemmelsene i reguleringsplanen fortsatt gjelde. For eksempel vil bestemmelser om bebyggelsens høyde fortsatt kunne gjelde, fordi kommuneplanen ikke angir maksimale byggehøyder.

Sarpsborg kommune har mange reguleringsplaner som er utdatert og bør oppheves. Gjennom flere omganger de siste 20 år har eldre reguleringsplaner blitt opphevet, den siste i 2015. Den 18.03.2020 ble det i egen sak varslet oppstart av oppheving av inntil 50 eldre og utdaterte reguleringsplaner. Grøntområder, lekeplasser og vei/parkeringsplasser fra disse eldre reguleringsplanene som det er viktig å ha med seg videre, er innarbeidet i

kommuneplanen med sitt respektive formål. Generelt sett vil oppheving av disse reguleringsplanene øke kommuneplanens gjennomføringskraft og effektivisere saksbehandlingen.

I tidligere arealplan var mange reguleringsplaner på lista over planer som går foran kommuneplanens ved motstrid. I denne planen er de fleste reguleringsplaner vedtatt før 2015 fjernet fra lista. I tillegg er reguleringsplanene vedtatt mellom 2015 og 2019 vurdert opp mot en rekke nasjonale og regionale interesser. Noen av dem er i strid med disse interessene, og er derfor fjernet fra lista. Reguleringsplaner vedtatt i 2020 eller seinere skal gå foran kommuneplanen ved motstrid.

Regionale planbestemmelser gir føringer som må ivaretas i kommuneplanen og reguleringsplaner. Kommuneplanen er utformet i tråd med regional planbestemmelse om lokalisering av handel og regional planbestemmelse om lokalisering av arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter². Nå som føringene er innarbeidet i planen, gjelder ikke de regionale planbestemmelsene innenfor arealplanområdet.

² Se regional planbestemmelse i fylkesplanen «[Østfold mot 2050](#)».

Planprosess

Oppstart av revidering av planen ble varslet 12.12.2017. Planprogrammet trakk fram følgende hovedtemaer for arbeidet:

- Attraktive næringsarealer
- Attraktive boligarealer som dekker behovet i planperioden, peke på langsiktig utvikling
- Fortettingsstrategi

Etter flere innsigelser fra offentlige myndigheter ved forrige arealplanrevidering ble de framtidige byggeområdene på Skredderberget og Alvimjordet tatt ut. Dette er en av grunnene til at planen fra 2015 revideres.

Utgangspunktet for arbeidet har vært en «lettere» revidering enn forrige gang. I dette lå forutsetningene om at analyse- og kunnskapsgrunnlaget utarbeidet i 2012-2014 også skulle ligge til grunn i denne revideringen. I konsekvensutredningene er barnetråkkregistreringene fra 2013 om hvor barna leker brukt. Gjennom analysen «Hvordan skal Sarpsborg vokse»³ fra 2013 ble det drøftet følgende alternative utviklingsretninger (for vern og utbygging) frem mot 2050:

- Fortetting og transformasjon – Kollektivakser
- Vern av dyrket mark og rekreasjonsarealer
- Den kompakte byen
- Vekst mot Kalnes

Videre ble det vedtatt å legge til grunn en kombinasjon av scenarioene «*Fortetting og transformasjon – kollektivakser*» og «*Den kompakte byen*». Den ivaretar målsetningen om korte avstander (belønningsordningen/folkehelse) og et levende/aktivt sentrum uten at det går på bekostning av viktige grønnsstrukturverdier og bygningsstrukturer. Samtidig gir den rom for fortetting i bybåndet mot Fredrikstad slik som bypakkesatsingen legger opp til. Løsningen er også innenfor handlingsrommet til den tildelte arealpotten på 4,83 km².

Planprogrammet la til grunn at følgende prinsipper om boligbygging fortsatt gjelder:

- Bysonen – Minst 50 % av all boligbygging skal skje innenfor 2 km fra torget
- Kollektivsonen – Minst 90 % av all boligbygging, inkludert bygging i bysonen, skal skje innenfor byområdet⁴ med maks 2 km til skole og stamveinettet for kollektiv
- Omlandet – Inntil 10 % av all boligbygging kan skje i lokalsentrene⁵ i hovedsak med maks 2 km reell vei til skole.

I oppstartsfasen ble det gjennomført et åpent møte, et møte med næringslivet, åpne kontordager og det var mulig å gi innspill både med epost/brev og via en interaktiv kartløsning. Det

³ Asplan Viak, 2013

⁴ Se vedlagt kart over byområdet.

⁵ Lokalsenter defineres i fylkesplanen «Østfold mot 2050» som et tettsted i omlandet som har skole/barnehage, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud

kom omtrent 130 innspill innen fristen 05.02.2018. Planprogrammet ble justert noe i tråd med innspillene, og ble vedtatt av formannskapet 22.03.2018. Formannskapet har behandlet underveismeldinger om arbeidet i både desember 2019, februar 2020 samt mars og september 2022.

Det er gjennomført tre høringer av planutkastet. Første høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2020. Noen endringer ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i juni 2021 (annen høring). Det kom til sammen om lag 140 innspill i de to første høringsperiodene. Alle disse innspillene er vurdert.

Revidert høringsutkast (tredje høring) ble lagt ut til offentlig ettersyn i januar 2024. Det kom om lag 100 innspill i den tredje høringsperioden. En utredning om kantsoner rundt Isesjø ble utarbeidet i etterkant, og sendt på en tilleggshøring i mai 2024. Det kom fire merknader da. Alle innspill er vurdert, men innspill om endring av arealformål som krever at planutkastet sendes på enda en høring er ikke realitetsvurdert.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Mattilsynet og Bane NOR hadde innsigelser til enkelte deler av planutkastet i første, annen og tredje høringsrunder. Det ble gjennomført et meklingsmøte i juni 2022 for å avklare innsigelser det ikke var funnet løsning for. Det var også dialog med innsigelsesmyndigheter etter tredje høring. Alle innsigelser er løst.

Intensjonen med planen

Arealplanen er et verktøy for nå målene i samfunnsplanen. Arealplanen skal bidra til befolkningsvekst og arbeidsplassvekst. Den skal gi disponibelt areal til å dekke framtidige boligbehov, tjenestebehov, teknisk infrastruktur og transportbehov, og den skal sikre natur- og friluftslivsområder.

Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft skal ligge til grunn sammen med nasjonale og regionale føringer.

Arealplanen skal sikre forutsigbar arealutvikling og være et godt styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Hovedmålet for arealutviklingen er:

«Sarpsborg – en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et aktivt sentrum».

Boligbehov

Per 2. kvartal 2024 er det 60 097 innbyggere i Sarpsborg. Sarpsborg kommune har en målsetning om en befolkningsvekst på 1,2 % i året. Med dette kan det forventes at befolkningen øker til ca. 69 000 i 2036. I 2021 og 2022 var befolkningsveksten på henholdsvis 1,4 og 1,5 %, men veksten årene før var noe lavere. Prognoser viser at kommunen vil ha en særlig økning i aldersgruppen over 45 år. Samtidig ønsker kommunen å være attraktiv for etablering av unge voksne og barnefamilier og vil legge til rette for dette gjennom arealplanen.

Det er et mål i sentrumsplanen at minst 40 % av befolkningsveksten skal skje i sentrumsplanområdet. Arealplanen skal derfor ha tilstrekkelig med boliger for 60 % av befolkningsveksten. Dette tilsvarer ca. 2 640 nye boenheter fram til 2036.

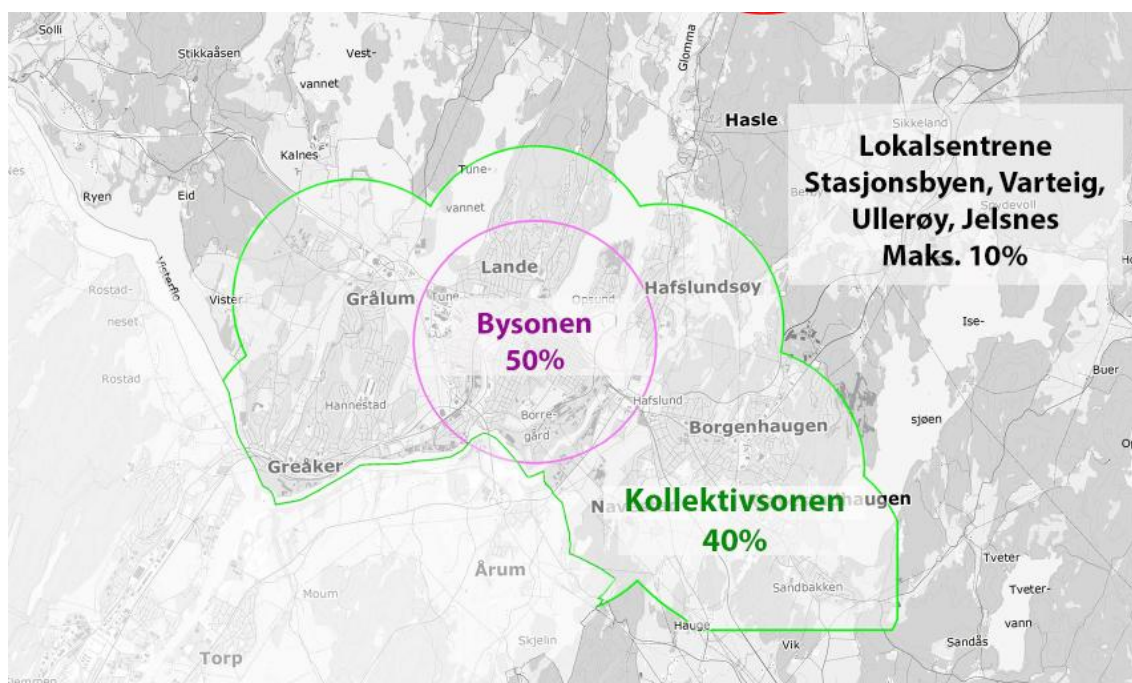
Strategi for vekst og fortetting

Framtidige boligområder

I planarbeidet er alle framtidige byggeområder fra arealplanen 2015-2026 som ikke er utbygd, gjennomgått for å vurdere omfanget av dyrket mark og dyrkbar jord på den ene siden, og attraktivitet/gjennomførbarhet på den andre. Flere områder er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Det er lagt inn noen få, nye byggeområder for å erstatte områdene som er tatt ut.

Hovedstrategien for boligbygging som vist i figuren under videreføres i planperioden:

Figur 2 Mål om lokalisering av nye boliger



Næringsområder, rett virksomhet på rett sted

Lokalisering av rett virksomhet på rett sted er et overordnet mål i Sarpsborg kommune. I tillegg skal arealplanen tilby nok attraktive næringsområder til at målene om arbeidsplassvekst kan nås.

Sentrum skal samle hovedvekten av senterfunksjoner i Sarpsborg. Der skal de fleste arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter innen handel, service, kontor/administrasjon, kultur og opplevelser, lokaliseres. I tillegg skal bydelssentrene utvikle seg med et mindre omfang av senterfunksjoner, som skal dekke behovet for befolkningen i og rundt bydelssentret. Tunejordet/Alvim øst er området som skal forbeholdes handel med plasskrevende varer (bilbasert handel) og beslektete formål. Plasskrevende virksomheter som for eksempel prosessindustri kan utvikle seg på eksisterende næringsområder på

Borregaard, Hafslund, Kampenes, Bjørnstad, Alvim og Greåker. Det legges opp til en utvidelse av Kampenes nordover.

Fortetting og senterstruktur

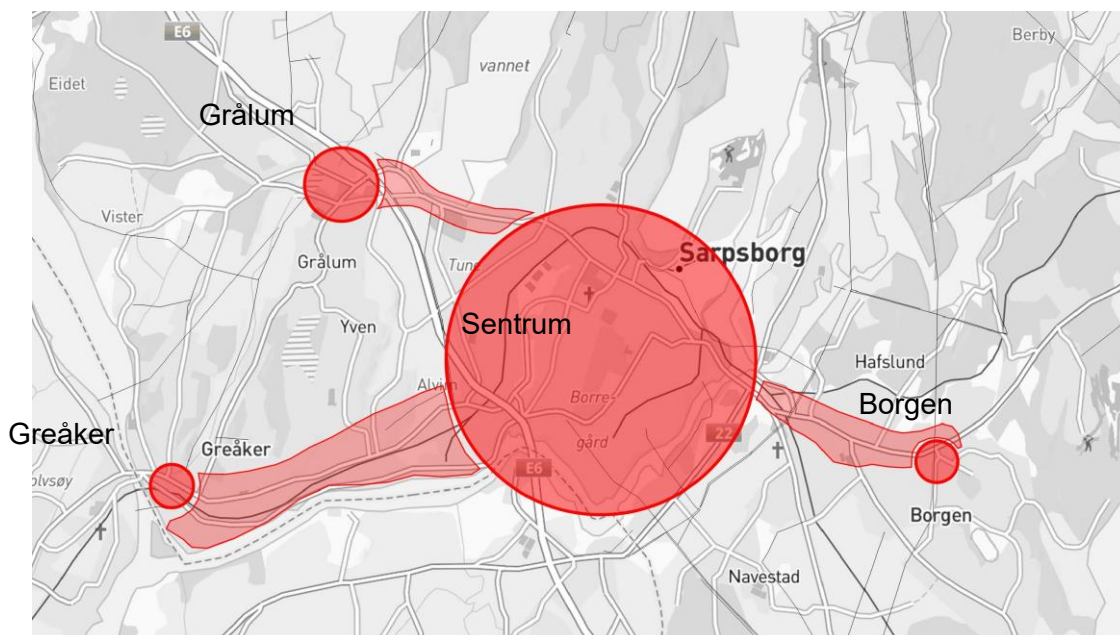
Det er et mål at 60 % av all boligbygging i Sarpsborg skal skje gjennom fortetting og transformasjon framover, hvorav 40 % skal være i sentrumsplanområdet og 20 % i arealplanområdet.

Nasjonale føringer trekker fram knutepunktutvikling som en nødvendig strategi for bærekraftig byutvikling. Høy tetthet ved transportknutepunkter som samler både boliger, arbeidsplasser, handel og servicefunksjoner gjør at mange kan gå til sine gjøremål. Dette sparer samfunnet for tap av naturressurser, store infrastrukturkostnader, begrenser forurensing, legger opp til levende steder og styrker folkehelsa.

Sentrum i Sarpsborg er hovedknutepunktet for hele kommunen. Sentrum skal utfylles med bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker. Grålum er et regionalt transportknutepunkt, mens Borgen og Greåker er lokale knutepunkt.

I tillegg til knutepunktene er det ønskelig med høy tetthet i områder med de beste busstilbudene og i områder som ligger mellom bydelssentrene og sentrum. I resten av byområdet, legges det opp til noe fortetting, forutsatt at den ivaretar områdekarakteren.

Figur 3 Knutepunktstruktur, prinsippsskisse (sentrum og de tre bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker)



Plangrep

Planen kan oppsummeres med følgende hovedgrep:

1. Attraktive boligområder og levende, helsefremmende bomiljøer
 - Tilstrekkelig med boligområder for å møte befolkningsveksten.
 - Variasjon i boligtyper i nye boligområder. Et variert tilbud tilpasset ulike livsfaser i samme nabolag.
 - Tilgang til rekreasjonsområder.
 - Utbygging som sikrer levende lokalsamfunn i de fire lokalsentrene Stasjonsbyen, Varteig, Ullerøy og Jelsnes.
 - Utbyggingsområder som er vurdert som lite attraktive er tatt ut av planen.
2. Styrkt fortetting og mer miljøvennlig transport
 - Planen legger grunnlag for at en stor del av veksten skal skje i sentrum.
 - Arealplanen viser hvor det er ønskelig med vesentlig fortetting og transformasjon. Dette bidrar til mer forutsigbarhet for innbyggerne.
 - Lokalisering av nye boligområder og områder for vesentlig fortetting gjør det mulig at flere kan ta bussen, sykle og gå.
 - Maksimumsnorm for parkering videreføres. Tilrettelegging for at flere skal bruke andre transportmidler enn privatbilen ved arbeidsreiser.
3. Vern av naturressurser
 - Høyere utnyttelse gjennom fortetting og ved nybygging, reduserer tap av naturressurser.

- Forbud mot spredt boligbygging i områder for landbruk, natur og friluftsliv videreføres.
 - Noen utbyggingsområder med dyrket mark tilbakeføres til LNF.
 - Krav om matjordplan ved nedbygging av dyrket mark.
4. Attraktive næringsområder og rett virksomhet på rett sted
 - Legger til rette for en vekst i arbeidsplasser i tråd med samfunnsplanen.
 - Utvidelse av Kampenes næringsområde for å sikre arealer til plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
 - Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker utvikles som levende sentra innenfor byområdet, med et handel- og tjenestetilbud i nærheten av hvor folk bor.
 5. Kulturlandskap og kulturmiljøer som brukes som ressurs
 - Kulturmiljøer og kulturlandskap er kartlagt og sikres med bestemmelser.
 6. Et samfunn som tilpasser seg klimaendringer
 - Krav om håndtering av overvann på egen tomt videreføres, krav om overvannsplan er innskjerpet.
 - Aktsomhetsområder for skred, flom og overvann vises med hensynssoner på plankartet.
 - Bruk av blågrønn faktor og krav om at uteoppholdsarealer utformes med en del vegetasjon.

Samlet konsekvensvurdering av planen

Konsekvensutredningen vurderer konsekvenser på miljø og samfunn av utbyggingsområder som er tatt inn i planen.

Under gjøres en samlet vurdering av planens virkninger på miljø og samfunn.

Redusere klimagassutslipp, miljøvennlig transport

Planen er tuftet på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Målet om nullvekst i personbiltrafikken har vært sentralt i arbeidet. Planen legger opp til fortetting ved transportknutepunkter, i nærheten av sentrum og i tilknytning til de beste bussrutene i Sarpsborgs byområde. Flere vil kunne gå, sykle eller ta bussen i hverdagen. Nye boligområder er plassert i tilknytning til hovednett for buss og sykkel. Bydelssentre gir et handels- og servicetilbud samt en møteplass i nærheten av hvor folk bor. Dette bidrar til å redusere transportbehovet i hverdagen. I konsekvensutredningene av framtidige boligområder er avstand til sentrum vurdert.

Planen stiller krav om regulering fra og med fire nye boenheter. I tidligere plan gjaldt kravet fra og med seks nye boenheter. Hensikten er å sikre bedre, mer åpne og inkluderende prosesser i fortettingsprosjekter. Det er sannsynlig at dette vil resultere i at de små fortettingsprosjektene ikke vil være lønnsomme lenger, og dermed ikke gjennomføres. Dette gir økt press på å få gjennomført de store fortettings- og transformasjonsprosjektene.

Planen åpner for utbygging på ca. 3 875 daa som i dag består av skog⁶. Av disse er det ca. 3 117 daa som ikke er regulert. Dette gjelder for eksempel for datasenter/batterifabrikk på Hasle eller travbane på Rønneld. Fjerning av skog gir klimagassutslipp ved nedbygging og redusert evne til opptak av CO₂. I tillegg gir skogen fornybare råvarer som erstatter olje.

Planen åpner også for utbygging på ca. 171 daa som består av myr og ca. 80 daa på torvmark. Av disse er det henholdsvis ca. 96 og 33 daa som ikke er regulert. Dette gjelder for eksempel for datasenter/batterifabrikk på Hasle. Myr og torvmark inneholder og lagrer store mengder karbon. Når myra grøftes og vannet blir borte, starter en nedbrytningsprosess som fører til utslipp av klimagassen CO₂. Myr bidrar også til å dempe virkningen av flommer og tørke, fordi de fanger opp vann og slipper det sakte ut igjen. I tillegg er de svært viktige områder for naturmangfold.

Figur 4 Skog og myr innenfor framtidige utbyggingsområder

| Cirkatall | Totalt framtidige utbyggingsområder | Herunder regulerte områder | Herunder uregulerte områder (inkludert under regulering) |
|-----------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Skog | 3 875 | 758 | 3 117 |
| Torvmark | 80 | 47 | 33 |
| Myr | 171 | 75 | 96 |

Dersom alle arealer avsatt til framtidig utbygging bygges ut, er det beregnet et potensielt utslipp av ca. 308 000 tonn CO₂-ekvivalenter over en periode på 20 år⁷.

Sikre matproduksjon og øvrige naturressurser

Vern av naturressurser, inkludert områder for matproduksjon, har vært en sentral føring i arbeidet. Ca. 304 daa som består av dyrket mark er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur mellom kommuneplanens arealdel 2015-2026 og ny plan.

Planen viderefører flere områder med dyrket mark som ikke er bebygde ennå. Det er sterkt behov for disse områdene til utbygging, og det finnes ikke gode alternativer. Totalt åpner arealplanen for utbygging på ca. 268 daa dyrket mark og ca. 859 daa dyrkbar mark⁸. Av disse er det ca. 53 daa dyrket mark og 625 daa dyrkbar mark som ikke er regulert. Se vedlegg *Liste over framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark* for en mer detaljert liste av områdene som skiller mellom næring, bolig og andre formål.

⁶ Tallene omfatter arealer avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med underformål, samt N-15 Hasle datasenter/batterifabrikk selv om arealformålet der er LNF i planen. For Hasle er avgrensningen svært grov. Arealer avsatt til samferdselsformål er ikke inkludert i beregningene. Dette gjelder hele planbeskrivelsen, med mindre annet er presisert.

⁷ Klimagasskalkulator fra Nibio (prøveprosjekt) er benyttet til beregningene.

⁸ Omfatter områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med underformål. Merk at det kan være noe dyrket mark og dyrkbar jord innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Figur 5 Dyrket mark og dyrkbar jord innenfor framtidige utbyggingsområder

| Cirkatall | Totalt framtidige utbyggingsområder | Herunder regulerte områder | Herunder uregulerte områder (inkludert under regulering) |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Dyrket mark | 268 | 214 | 53 |
| Dyrkbar jord | 859 | 234 | 625 |

Planen åpner for vesentlig fortetting flere steder, og lav-moderat fortetting i øvrige tettsteder og lokalsentre. Deler av tettstedet og lokalsentra har begrensede buss- eller sykkelmuligheter. Det er vurdert at det samlet sett er positivt å åpne for lav til moderat fortetting også i disse områdene fordi det bidrar til å redusere behovet for å bygge på områder som er viktige for matproduksjon, natur eller rekreasjon.

Nytt datasenter/batterifabrikk på Hasle og N-5 Hafslund industri er de to nye utbyggingsområdene i revidert plan som omfatter registrerte naturtyper etter NiN eller DN-13-metodikken. Det er naturtypen intakt lavlandsmyr i innlandet ved Nordre Sauemyra på Hasle og naturtyper lågurteikeskog og flere hule eiker på N-5 Hafslund industri. Blant utbyggingsområdene som er videreført fra tidligere plan er det fire områder som omfatter en registrert naturtype: BA.N-3 Eidet med naturtypen rik blandingskog i lavlandet, B-13 Roligheten med hule eiker, samt N-11 Hafslund industri med hule eiker. Det legges opp til at Tunborg (KPS-tomta) kan transformeres i fremtiden. Formålendringen som er gjort i plankartet for Tunborg omfattes delvis av en viktig naturtype på Abborberget (grotte/gruve). Naturtypene vises med hensynssone i plankartet. I flere utbyggingsområder er det registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og noen områder er registrert som viltområder. Fem nye utbyggingsområder i revidert plan består delvis av skog som er eldre enn 120 år. Dette gjelder Hasle datasenter/batterifabrikk, ny travbane på Rønneld, skytebane på Bjørnland, nytt næringsområde på Kampenes/Holtenga samt Kolstad.

Naturverdier er ikke kartlagt mange steder. Det kan derfor ikke utelukkes at flere områder omfatter viktige naturtyper eller arter. Der det er mistanke om naturverdier og området ikke er kartlagt tidligere, vil det være krav om nærmere utredning ved regulering.

Planen åpner for utbygging på noen områder med mineralske ressurser, for eksempel ved Kalnes sykehus eller boligområdet Del av Haraldstad. Totalt gjelder dette for ca. 223 daa med grus/pukk⁹, hvor ca. 210 daa er ikke regulert. Det er registrert forekomst av granitt i ett utbyggingsområde (Guslundåsen, regulert)¹⁰. Områdene for framtidig råstoffutvinning ved Vister (tidligere M-2) og Haslia Eidet er tatt ut av planen. Kalnesskogen er det største, sammenhengende området med mineralske ressurser (sand/grus) i Sarpsborg, og er avsatt til LNF i planen.

⁹ Utenom området for råstoffutvinning M-1 Vistergropa.

¹⁰ Utenom området for råstoffutvinning M-2 Sarpsborg pukkverk.

Byggeforbudet i LNF-områder innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag er videreført i planen. Det er tatt inn krav om blågrønnfaktor ved regulering, noe som skal bidra til lokal overvannshåndtering og bruk av vann som opplevelseselement.

Et godt sted å bo - ivareta folkehelse, ta vare på Sarpsborgs særpreg og skape gode bomiljøer

Planen sikrer arealer til boligbygging for å imøtekomme befolkningsveksten. Det legges opp til både fortetting og nye boligområder, og med en variasjon av boligtyper. Alle framtidige boligområder ligger i gangavstand fra et turområde.

De viktigste rekreasjonsområdene og nærturområdene til skoler er ivaretatt. Knattås, Yvenåsen og Opstadfjellet har kjente verdier for rekreasjon, men boligområdene videreføres.

Ved regulering av store utbyggingsprosjekter må det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram om miljø og klima. Kvalitetsprogrammet skal i tillegg til klima og miljø omhandle arkitektur og tilpasning til omgivelser, boligtilbud og utforming av byrom og møteplasser. Kvalitetsprogrammet skal bidra til å sette fokus på kvalitet i utformingen av bygninger og av rommene imellom.

Kravet om uteoppholdsarealer sikrer at det settes av områder som er store nok og som er egnet som uteoppholdsarealer i hvert prosjekt.

Alle framtidige boligområder ligger innen 2 km fra barneskole, bortsett fra området på Maugesten. Maugesten ble tatt inn som framtidig boligområde i arealplanen 2015-2026 til erstatning for et annet område som også lå mer enn 2 km fra barneskole. Området treffer intensjonen om attraktive boligområder i nærheten av rekreasjonsområder og med utsikt til vann.

Det åpnes for fortetting i områder som er transportknutepunkter nærme sentrum eller langs de beste bussrutene. Dette er positivt for å få flere til å gå, sykle og ta buss. Samtidig gir det utfordringer med støy og luftkvalitet. De enkelte prosjektene må finne løsninger som ivaretar et helsefremmende bomiljø.

Kulturmiljøer i byområdet er kartlagt. I de fleste kulturmiljøene er det valgt ikke å åpne for vesentlig fortetting, og det er gitt bestemmelser som sikrer at kulturmiljøet ivaretas ved nye utbyggingsprosjekter. Enkelte steder, for eksempel på Grålum og Valaskjold, åpnes det for vesentlig fortetting selv om området er et viktig kulturmiljø. Dette fordi områdene ligger i eller like ved bydelssenter Grålum, i nærheten av sentrum/stasjonsområdet, eller ligger mellom bydelssentre og sentrum langs bussakse med høy frekvens.

Det er lagt stor vekt på kunnskap fra barnetråkkregistreringer. Områdene som er mest brukt til lek og aktivitet er i hovedsak ikke endret til boligformål. På vestsiden gjelder dette blant annet Sarpsborgmarka, Kalveberget på Grålum, samt deler av Knattåsfjellet. På østsiden omfatter det områdene ved Fjelldal barnehage og vestover, Solfjellet ved Kalabanen og området ved Sandbakken skole. Ved Sarpsborgmarka barnehage åpnes det for utbygging på et område som er registrert brukt av barn og unge. Det er lagt inn et krav om 1000 m² lekearealer som avbøtende tiltak.

Næringsutvikling

Planen konkretiserer prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Ambisjonene for arbeidsplassutvikling i sentrum krever at arbeidsplassintensive virksomheter, spesielt kontor, handel og tjenester, legges til sentrum. Det åpnes ikke for kontor og arbeidsplassintensive tjenester i framtidige næringsområder på Bjørnstad og Kampenes. Disse områdene forbeholdes plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Det er viktig at tilbudet finnes for å ha et alternativ for eksisterende virksomheter som ikke har mulighet til å utvide der de er i dag.

Det er vurdert at det er behov for nye næringsarealer for plasskrevende virksomheter. Det er derfor tatt inn et framtidig næringsområde nord for regulert næringsområde på Kampenes. Bydelssentrene får rom for utvikling med kontor, handel og tjenester, men i et mindre omfang som ikke utfordrer sentrum. Gjennom områderegulering på Grålum vil fordelingen av de ulike funksjonene bli vurdert.

Handelsområdene på Tunejordet og Alvim øst er for butikker som selger store varer, som for eksempel kjøretøy, byggevarer, eller hageutstyr.

Funksjonene offentlig eller privat tjenesteyting ved Kalnes sykehus videreføres. Dette bidrar til en samlokalisering av virksomheter som drar nytte av å være nær hverandre, og gir mulighet til å utnytte sykehuset som en motor for arbeidsplassutvikling. Arealformål næringsbebyggelse er tatt inn i tillegg til offentlig tjenesteyting. Dette samsvarer bedre med føringene som var gitt gjennom bestemmelser. Avgrensningen av området er justert fra 2015 for å tillate en mer rasjonell utnyttelse av området og bedre tilpasning i landskapet.

Sikre arealer for sosial infrastruktur

Skolekapasitet har ikke vært premissgiver i valget av framtidige boligområder. Hvorvidt det er kapasitet for flere elever på en skole eller ikke, har ikke vært styrende for valg av framtidige boligområder. Kommunedelplan for skolekapasitet skal vurdere behov for tiltak ut ifra hvor det planlegges nye boligområder.

Når det gjelder barnehager er det vurdert at planen må ha tilstrekkelig med arealer for å imøtekomme et eventuelt behov for ny barnehage både vest og øst i byområdet. Dette er ivare tatt i øst med området avsatt til tjenesteyting ved Kalabanen. I vest er en kommunal eiendom like sør for Tune senter på Grålum avsatt til bebyggelse og anlegg. Der er det mulig å regulere en barnehage i tillegg til andre funksjoner. Tomta avsatt til framtidig barnehage på Alvim er videreført, og planen åpner for en kombinasjon av boliger og barnehage på transformasjonsområdet rundt Sparta amfi.

Kommunedelplan for kapasitet og struktur i heldøgnsomsorgen legger til grunn en videreutvikling av tjenestene på eksisterende steder (sykehjem, omsorgsboliger osv.). Ved Borgen peker fortettingsstrategien på en intensjon om høy arealutnyttelse, som harmonerer med kommunedelplanen.

Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer, klimatilpasning

Konsekvensutredningen og ROS-analysen av enkeltområdene har vist hvor det er utfordringer knyttet til natur- eller menneskebaserte farer, som for eksempel flom og skred. Det er lagt inn hensynssoner på plankartet som viser kjente aktsomhetssoner for flom langs elver og bekker, samt stormflo. Det er også tatt inn hensynssoner for aktsomhetsområder for oversvømmelse fra overvann.

Det er mye marin leire i Sarpsborg. I de områdene hvor det er marin leire kan det være kvikkleire. Det er lagt inn hensynssoner på plankartet for aktsomhetsområder for kvikkleireskred. I tillegg er aktsomhetsområder for steinsprang/snøskred og jord-/flomskred vist med hensynssoner. Det er krav om utredning av sikkerhet mot skred i områder med potensiell fare.

Sikringssonene rundt drikkevannskildene Isesjø og Vestvannet er utvidet, og det er tatt inn sikringssoner langs Glomma nord for Baterød. Dette bidrar til bedre sikkerhet mot forurensning av drikkevannskildene. Flere utbyggingsområder ligger innenfor sikringssonene. Spesielt kan batterifabrikk på Hasle i nærheten av vanninntaket i Glomma være utfordrende i tilfelle brann. Nødvendige sikringstiltak må avklares nærmere gjennom områderegulering. Utbyggingsområdet ved Kalnes helsepark kommer nå også nærmere Isnesfjorden enn i gjeldende plan. Det må sikres gjennom regulering at vannkvaliteten ikke forverres. Det er lagt inn restriksjoner mot beiting og spredning av husdyrgjødsel rundt Isesjø og Isnesfjorden.

Teknisk infrastruktur

Gjennom konsekvensutredning av framtidige utbyggingsområder er behovet for vesentlig oppgradering av vann- og avløpsinfrastruktur synliggjort. I tillegg til nye framtidige utbyggingsområder gir fortettingsprosjekter samlet sett økt press på eksisterende infrastruktur. Arealplanen definerer områder hvor det kan åpnes for vesentlig fortetting. Akkurat hvor fortettings- og transformasjonsprosjekter vil komme innenfor disse områdene er ikke kjent, bortsett fra prosjektene som allerede er under planlegging. Sarpsborg kommune har allerede i dag utfordringer med å møte alle krav til vannforsyning og rensing av avløpsvann. Kommunen skal bruke betydelige ressurser på å forbedre situasjonen. En del utbyggingsområder må vente til en oppgradering er gjort for å kunne bli realisert. Utbyggingsavtaler kan bidra til tidligere realisering.

Kompakt arealutvikling og fortetting kan også gi utfordringer for veiinfrastrukturen. Tidligere har det vært en utfordring at mange små fortettingsprosjekter til sammen kan bidra til utfordringer på veinettet, blant annet ved manglende tilrettelegging for myke trafikanter. Reguleringskravet skal nå slå inn ved etablering av flere enn tre nye boenheter. Dette betyr at flere fortettingsprosjekter må reguleres. Trafikkutvikling kan vurderes mer detaljert i reguleringsplaner.

Adkomstveien som vurderes som best egnet i det enkelte utbyggingsområdet er nevnt i planbeskrivelsen (kap. Bolig) og det synliggjøres at det er krav om trafikkutredning inkl. trafikktegninger i flere områder. For det fremtidige utbyggingsområdet på Kalabanen er det behov for nye adkomster og dette er vist i kartet med fremtidige samferdselslinjer eller beskrevet som føring for videre reguleringsarbeid.

Temaer

I de neste avsnittene fremgår det hvordan kommuneplanens arealdel møter arealutfordringene samt nasjonale og regionale føringer for temaene:

- Verdiskaping
- Bolig og fortetting
- Kulturminner, -miljøer og -landskap
- Samferdsel
- Teknisk infrastruktur (VA, renovasjon, fjernvarme)
- Tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Landbruk, natur og friluftsliv inkl. biologisk mangfold
- Masseuttak og massedeponi
- Vann

Føringer fra samfunnsplanen eller øvrige planer er løftet frem innenfor de enkelte temaene.

Verdiskaping

Sarpsborg inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med Fredrikstad og Halden. Næringslivet ser etter de beste forutsetningene for vekst og verdiskaping, og dette er uavhengig av kommunegrenser. Kampen om å tiltrekke seg oppmerksomhet, kapital og kompetanse står mellom ulike regioner. Kommunene i Nedre Glomma- og Halden-regionen har derfor inngått en forpliktende samarbeidsavtale og etablert Søndre Østfold Næringsregion. Hovedmålet i samarbeidsavtalen er å utvikle Søndre Østfold næringsregion til en av de mest attraktive og konkurransedyktige næringsdestinasjonene i Osloregionen.

Industri- og prosesskompetanse, kombinert med høy innovasjonstakt har bidratt til at vi i dag har et næringsliv med høy konkurransekraft nasjonalt og internasjonalt. Forholdene ligger godt til rette for videre utvikling av regionen. Sarpsborg og Søndre Østfold næringsregion har en strategisk geografisk plassering, nærhet til viktig infrastruktur både til sjø og til lands, etableringen av Europas mest moderne sykehus på Kalnes, en bio- og sirkulærøkonomi i sterk vekst, et nasjonalt ledende digitaliseringsmiljø og offensive kommuner i Søndre Østfold som satser på næringsutvikling.

Mål for arbeidsplassutvikling i sentrum

Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøk for relativt lite areal bør etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, lokaliseres i de mest sentrale områdene i Sarpsborg, og helst i sentrum. Sentrum er godt tilgjengelig for befolkningen i Sarpsborg, og er et transportknutepunkt hvor buss, sykkelruter og tog møtes. Overgangen til et samfunn som er mindre avhengig av bilen krever at arbeidsplasser lokaliseres på steder som er tilgjengelige også uten bil.

I samfunnsplanen legges det opp til årlig vekst i arbeidsplasser på 1,5 prosent i hele kommunen. Dette innebærer en økning på 6000 arbeidsplasser i tidsrommet mellom 2017 og 2030. Sentrumsplanen (vedtatt 2019) har et mål om at 40 % av de nye arbeidsplassene skal etableres i sentrum. Sentrumsplanen legger godt til rette for nye arbeidsplassintensive virksomheter. Knutepunktet rundt togstasjonen og Rosenkrantz gate gir rom for mange virksomheter innen kontor, service, handel og kultur. For å sikre at ambisjonene om

arbeidsplassutvikling i sentrum kan bli til virkelighet, er det viktig at arealplanen styrer hvilke typer virksomhet som kan lokaliseres utenom sentrum.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel

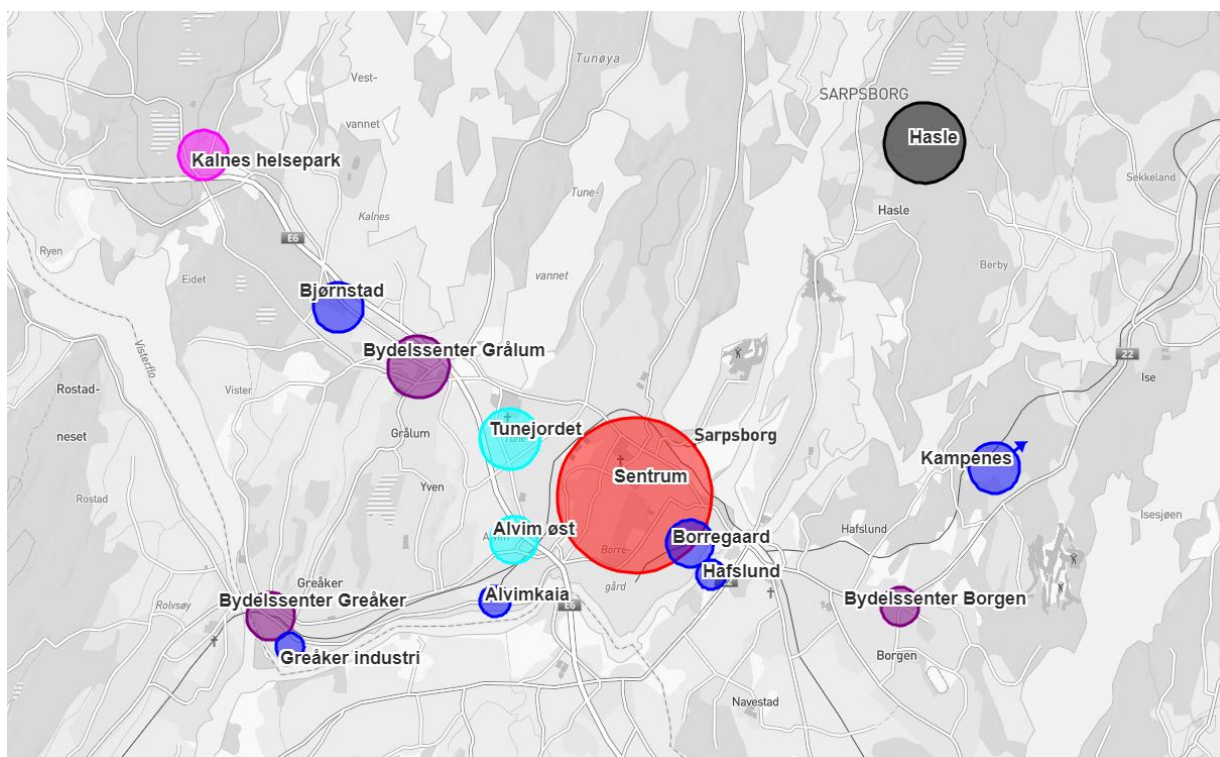
Fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt i 2018 har en regional planbestemmelse om lokalisering av handel som er en sterk føring for arealutviklingen i Sarpsborg. Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer i Nedre Glomma er Tunejordet, Alvim sør og Dikeveien. Føringerne i regional planbestemmelse er innarbeidet i arealplanen. Ved vedtak av arealplanen gjelder ikke regional planbestemmelse lenger i Sarpsborg kommune.

Hovedintensjonen i planen – rett virksomhet på rett sted

Det er en nasjonal og regional føring at arbeidsplasslokalisering skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Kartet og tabellen under forklarer hvordan dette prinsippet praktiseres i Sarpsborg. Intensjonen i arealplanen er å støtte opp under målene om arbeidsplassutvikling i sentrumsplanområdet. I alle nye reguleringsplaner som omfatter næring, forretninger og tjenesteyting er det et overordnet mål at utviklingen i resten av kommunen ikke skal komme på bekostning av sentrumsutviklingen.

Arealplanen kan ikke med juridisk bindende virkning avsette arealer til kun kontor eller kun industri. Arealformålet som brukes i arealplanen er næringsbebyggelse. Kontor, industri, lager osv. kan først brukes med juridisk bindende virkning i reguleringsplaner. Tabellen under gir føringer til reguleringsplaner.

Figur 6 Rett virksomhet på rett sted i Sarpsborg



Figur 7 Føringer til nye reguleringsplaner om rett virksomhet på rett sted

| Område | Type virksomhet |
|--|---|
| Sentrum (rød på kartet) | Arbeidsplassintensive virksomheter. Kontor og administrasjon, service, kultur og handel. Handel med små varer er mest aktuelt, men handel med store varer kan også tillattes. Eksisterende plasskrevende virksomheter med få arbeidsplasser per m ² kan også tillattes. |
| Bydelscenter Grålum¹¹ (lilla på kartet) | Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Nylokalisering av kontor og administrasjon tillattes, men i et omfang som balanserer utvikling på Grålum og sentrumsutvikling (avklares gjennom områderegulering Grålum). Nylokalisering av service, bevertning, kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), handel kan tillattes, så lenge det hovedsakelig dekker behovet for befolkningen og arbeidsplassene i og rundt bydelscenteret. Avklares nærmere gjennom områdereguleringen. <i>Andre føringer:</i> |

¹¹ Se avgrensning av bydelscenterne på temakart bydelscenterne.

| Område | Type virksomhet |
|--|--|
| | <p><i>Områdereguleringen skal sikre gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Dette for å bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler. Det må legges spesielt vekt på stedsutvikling på de gåendes premisser. Det er behov for å utvikle offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen. Områdereguleringen gjør det mulig å avklare plassering av felles funksjoner som hele bydelen drar nytte av. Det er viktig å sikre en rettferdig fordeling av kostnader for de felles funksjonene.</i></p> |
| <p>Bydelssenter Borgen (lilla på kartet)</p> | <p>Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Skal dekke behovet for befolkningen som bor i og i gangavstand fra bydelssenteret.</p> <p>Nylokalisering av handel med småvarer og kontor/administrasjon kan tillattes.</p> <p>Nylokalisering av service, bevertning og kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), kan tillattes, så lenge det dekker behovet for befolkningen i og rundt bydelssenteret.</p> <p>Utvidelse av eksisterende virksomheter kan tillattes.</p> <p>Nybygg til handel med store varer eller lager/industri bør ikke tillates.</p> <p><i>Andre føringer:</i></p> <p><i>Det er viktig å sikre offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gater skal utformes for å redusere barriereeffekten innenfor bydelssenteret og områdene rundt, inkludert Iseveien. Dette for å sikre at bydelssenteret er lett tilgjengelig til fots, med sykkel og med buss. Det er ønskelig med både boliger og næringsfunksjoner, men det kreves regulering av flere eiendommer under ett for å sikre gode overganger mellom bolig- og næringsfunksjoner.</i></p> |
| <p>Bydelssenter Greåker (lilla på kartet)</p> | <p>Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Skal dekke behovet for befolkningen som bor i og i gangavstand fra bydelssenteret.</p> <p>Utvidelse av eksisterende virksomheter kan tillattes. Nylokalisering av handel med småvarer og kontor/administrasjon kan tillattes.</p> <p>Nylokalisering av service, bevertning, og kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), kan tillattes, så lenge det dekker behovet for befolkningen i og rundt bydelssenteret.</p> <p>Nybygg til handel med store varer eller lager/industri bør ikke tillates.</p> <p><i>Andre føringer:</i></p> <p><i>Området har en tydelig gatestruktur og er definert som kulturmiljø. Greåker har en historie som senter i lokalsamfunnet og utvikling er ønskelig. Det er viktig at gatestrukturen ivaretas. Eksisterende byggelinjer mot gata bør følges. Kjernen i området er Greåker torg. Torget må sikres som offentlig møteplass. Det er en utfordring å sikre tilgjengelighet fra nord, da jernbanen og fv. 109 utgjør store barrierer. Ved utforming av fv. 109 må barriereeffekten minimaliseres. Fv. 109 i dette området bør utformes som en gate, der hyppige kryssinger for</i></p> |

| Område | Type virksomhet |
|--|---|
| | <i>gående og syklende sikres. Jernbaneundergangene har et sterkt behov for oppgradering. Ved store prosjekter er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.</i> |
| Tunejordet, Alvim øst (lyseblå på kartet) | Avlastningsområder for handel med store varer. Dette er områdene i Sarpsborg hvor det kan lokaliseres plasskrevende (bilbasert) handel. Nylokalisering og utvidelse av handel med små varer skal ikke tillattes. Mindre utvidelser av eksisterende kontor- eller servicevirksomheter kan tillattes, men nylokalisering bør ikke tillattes. Bilverksteder, håndverksbedrifter, bensinstasjoner, bilvaskehaller, utleie av store maskiner og lignende kan tillattes ved regulering. |
| Bjørnstad vest, Kampenes, Kløvningsten, Hafslund, Smelteverket, Greåker (utenom sentrum), Alvim (mørkeblå på kartet) | Plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Rene lagervirksomheter skal ikke tillates. Arbeidsplassintensive virksomheter som kontor og administrasjon, tjenester og lignende skal ikke tillates. Noe kontor tilknyttet andre arealformål kan tillates. Utvidelse nord for Kampenes sikrer framtidige behov for arealer til plasskrevende virksomheter. Områder i tilknytning til Alvimkaia bør ved regulering avsettes til arealformål som sikrer at de benyttes av havnerelatert virksomhet eller av næringsvirksomheter som bruker havna. |
| Kalnes (rosa på kartet) | Helserelaterte virksomheter. Dette kan være ulike bedrifter som produserer og/eller leverer varer/tjenester innenfor helseområdet. Se §5.1.8 med retningslinje. |
| Hasle, datasenter og/eller batterifabrikk (svart på kartet) | Datasenter og/eller batterifabrikk. |
| Eidet | Kultur- og naturbaserte næringer. |

Lokalisering av plasskrevende virksomheter

Prosess- og verksindustriene er store bransjer i Sarpsborg. Dette er virksomheter som krever en del plass. Noen av virksomhetene er plassert veldig sentralt i byområdet, og har ikke plass til å utvide. Det er viktig at det finnes egnede næringsarealer i kommunen som de kan flytte til ved behov. Dette er også i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

I planarbeidet er det vurdert ulike alternativer for å dekke behovet for framtidige næringsarealer for plasskrevende virksomheter. Det er vurdert potensialet ved bedre utnyttelse av eksisterende virksomheter, og nedbygging av skogsområder nær overordnet veinett. Konklusjonen er tredelt:

- Bedre arealutnyttelse av eksisterende næringsområder er en løsning for en del virksomheter, men ikke for de veldig store virksomhetene
- Nye næringsområder må tas i bruk for å dekke behovet fram til og med 2032

- Hvis det nye næringsområdet må være innenfor Sarpsborgs kommunegrenser, er Kalnesskogen området som er best egnet.

Næringsområdet i Kalnesskogen ble tatt ut av planutkastet etter mekling i 2022.

Næringsområdet på Kampenes utvides derfor nordover for å dekke behovet for arealer til plasskrevende næringer mot 2036.

Lokalisering av handel

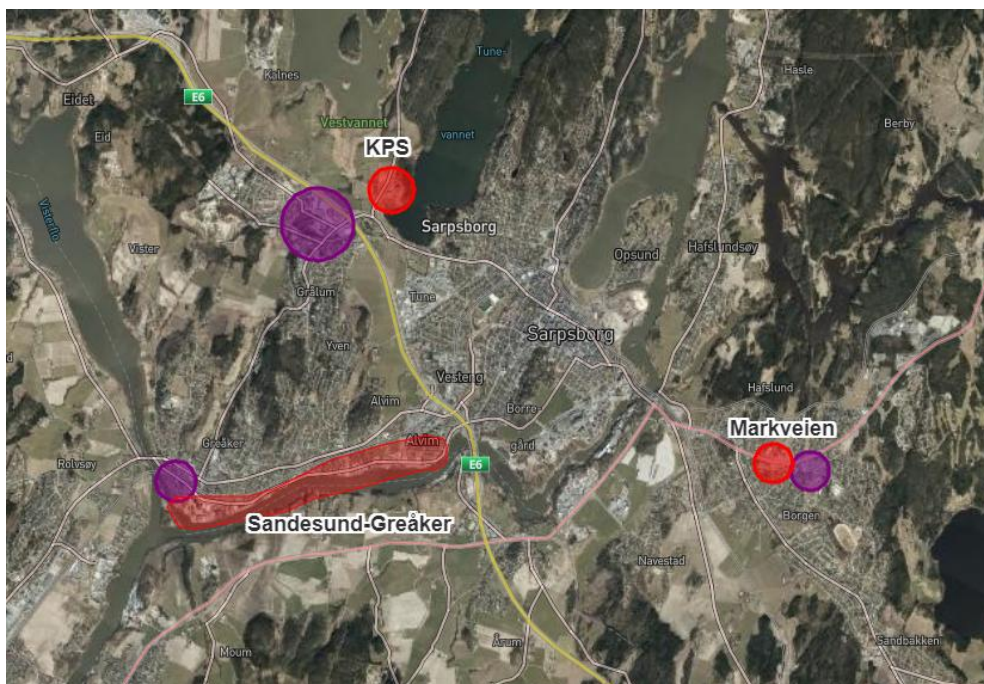
Handel med plasskrevende varer, som for eksempel byggevarer og hageutstyr, skal lokaliseres på Tunejordet og Alvim øst. Dette tilsvarer områdene med arealformål «Kjøpesenter» i arealplanen.

Handel med småvarer tillates innenfor områder som er avsatt til arealformål «forretning» i planen, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor bydelssentrene. Utenom bydelssentrene kan det i arbeidet med reguleringsplaner vurderes et begrenset omfang forretninger, forutsatt at området er lett tilgjengelig med buss, sykkel og gange.

Transformasjon fra næringsområder til boligområder

Planen åpner for transformasjon av eksisterende næringsområder på Tunborg (KPS), i og ved bydelssenter Borgen, i bydelssenter Grålum, samt i strekningen Sandesund-Greåker. Områdene har til felles at de er sentrale i byområdet, i eller ved bydelssentrene eller sentrum, med god kollektivdekning og i tilknytning til hovedsykkellrute med planlagt høystandard. Utvikling av boligområder på disse stedene bygger opp under ønsket utvikling i bydelssentrene.

Figur 8 Transformasjon av næringsområder (røde sirkler). Bydelssentrene er vist med lilla sirkler.



Områdene ved Greåker industri og Alvimkaia skal fortsatt være næringsområder.

Høyere utnyttelse av næringsarealer

Målet om bedre utnyttelse av arealer gjelder også for næringsområder. Det er et stort potensial for høyere arealutnyttelse i Sarpsborg. Planen viderefører kravet om høy arealutnyttelse ved regulering av handel- og næringsområder. Flateparkering bør begrenses. I bydelssentrene er det spesielt viktig med høy arealutnyttelse og det er krav om parkering i kjeller/parkeringshus.

Overgangen mellom næring- og boligområder

Sarpsborg har noen store næringsområder og mange små. Flere steder er det avsatt områder til næring langs trafikkerte veier fordi disse kan være utfordrende å utvikle til gode bomiljøer. Det kan oppstå konflikter mellom næringsområdene og boligområdene rundt. Utfordringene knytter seg ofte til trafikk/trafiksikkerhet, støy og estetikk. Ved regulering må det sikres en buffer mellom næring og bolig, og trafikken til næringsområder bør ikke gå gjennom boligater. Ved utvikling av bydelssentre som skal blande bolig og næringsfunksjoner, er det viktig med avskjermede utearealer for beboerne.

Tabellen under viser sentrale føringer fra samfunnsplanen og hvordan disse er fulgt opp.

Figur 9 Føringer fra samfunnsplanen, jobbene fra framtiden

| SAMFUNNSPLANEN - JOBBENE FOR FRAMTIDEN - | |
|---|--------------------------------|
| Sarpsborg og Nedre Glommaregionen er et attraktivt område å etablere ny virksomhet, og eksisterende virksomheter har gode muligheter for vekst og lønnsomhet. | |
| Slik vil vi ha det | Slik gjør vi det i arealplanen |

| | |
|---|---|
| Tilbyr egnede og attraktive arealer som er tilpasset nåværende og framtidige behov for ulike typer bedrifter som ønsker å etablere seg eller relokalisere seg i regionen. | <p>Planen har tilstrekkelig med områder for plasskrevende og arbeidsplassintensive virksomheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Områder for tjenesteyting/næring i samspill med sykehuset • Utvidelse av næringsområder på Kampenes, med ledige arealer i både vest og øst • Bydelssentre med mulighet for arbeidsplassintensive virksomheter som bygger opp under knutepunktutvikling • Mulighet for å regulere datasenter/batterifabrikk på Hasle |
| Jobber aktivt med å transformere områder med mål om at bedrifter skal lokaliseres hensiktsmessig ut fra bedriftens og samfunnets behov. | <p>Følges opp som del av realisering av planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen tar en aktiv rolle i utviklingen av nytt stasjonsområde og Rosenkrantz gate, for å bidra til å nå målene om arbeidsplassutvikling i sentrum. |
| Utnytter regionens sentrale beliggenhet og utvikler effektive transportsystemer til lands og til sjøs. | Framtidige næringsområder for plasskrevende virksomheter ligger i tilknytning til overordnet veinett (ved E6 eller rv. 22). |

Tabellene som følger under, viser tilgjengelige utbyggingsområder til næringsformål.

Framtidige næringsområder som er regulert

Regulerte framtidige næringsområder utgjør ca. 630 daa, se tabell under.

Figur 10 Framtidige næringsområder, regulert

| Feltnr. | Område | Regplan-ID | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|------------------------------|---------------------------|------------|---|
| N-1 | Bjørnstad næringspark | 21058, 21025, 21046 | 74 | Regulert til industri/kontor. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. |
| N-2 | Bjørnstadmyra industriområde | 21064 | 31 | Regulert til industri/lager med tilhørende kontor. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. |
| N-3 | Greåker industri | 21054 | 55 | Regulert til kontor/industri, men kontor tillates ikke jf. § 5.1.5. |

| Feltnr. | Område | Regplan-ID | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|--|------------|------------|--|
| N-4 | Hundskinn | 13016 | 21 | Regulert til forretning/kontor og vei. Del av avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. |
| N-5 | Hafslund industriområde (ved Glomma Papp)* | 28004 | 36 | Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Det tillates høy næringsbebyggelse som er synlig i landskapet, under forutsetning at det gjøre en vurdering av landskapsvirkninger (se bestemmelsesområde for bevaring av landskapet H550_01). |
| N-6 | Engsmyr | 26029 | 13 | Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter |
| N-7 | Kampen-Bredmyra | 26014 | 112 | Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Utelagringsplass må ikke reguleres |
| N-8 | Holteskogen | 26030 | 160 | Regulert til industri/lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter |
| N-9 | Kampenmyra nord | 26026 | 71 | Regulert til industri/lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. |
| N-10 | Kløvningsten næringspark | 27022 | 42 | Tilsvarende regulerte felt N1 og N2. Regulert til industri/lager/kontor/engrosbedrifter. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. |
| N-13 | Kløvningsten | 27044 | 32 | Regulert til lettere industri-, håndverks- og lagervirksomheter, med tilhørende anlegg og kontorer. |

| Feltnr. | Område | Regplan-ID | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|--------------------------|------------|------------|---|
| | | | | Det tillates ikke etablering av rene kontorvirksomheter |
| BA.N-1 | Bjørnstadveien 50, del 1 | 21045 | 16 | Innenfor bydelssenter Grålum. Regulert |

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Framtidige næringsområder som må reguleres

Framtidige næringsområder som ikke er regulert utgjør ca. 1800 daa. Ca. 1200 daa av disse er for et framtidig datasenter/batterifabrikk på Hasle, hvor avgrensningen vurderes nærmere i områdereguleringen.

Figur 11 Framtidige næringsområder, må reguleres

| Feltnr. | Område | Daa | Merknader og føringer ¹² |
|---------|-----------------------------------|-----|---|
| | Hafslund, nord for Hafslunds gate | 13 | Innenfor kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv.118 Ny Sarpsbru. Det åpnes for en prøveordning på innfartsparkering innenfor området. |
| N-11 | Hafslund industriområde | 12 | Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Området kan utvikles i tråd med eksisterende profil og virksomheter. Det tillates høy næringsbebyggelse som er synlig i landskapet, under forutsetning at det gjøres en vurdering av landskapsvirkninger (se bestemmelsesområde for bevaring av landskapet H550_01). |

¹² Se også konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for det enkelte utbyggingsområde i vedlegg 3.

| Feltnr. | Område | Daa | Merknader og føringer ¹² |
|---------|--|------|---|
| N-12 | Svingen | 15 | Det tillates lettere industri med tilhørende lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Rene lagervirksomheter tillates ikke. Det forutsettes at overvann og trafikkavvikling får fokus i planarbeidet. Et område for grønnstruktur er lagt inn i fht tidligere avgrensning på formålet. Dette er i bytte mot arealet som Eik maskiner skal disponere til uteområde. |
| N-14 | Kampen-Holtenga* | 260 | Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter (industri med tilhørende lager). Rene lagervirksomheter tillates ikke. Naturverdier må utredes og ivaretas gjennom regulering. Det skal tas hensyn til vilt, og forholdet til jernbanen må vurderes. |
| N-15 | Hasle, stort datasenter og/eller batterifabrikk* | 1230 | Under områderegulering (planid. 33008). Området er avsatt til LNF med båndleggingssone for regulering av stort datasenter og/eller batterifabrikk. Avgrensning og arealformål er ikke avklart. Skal avsettes til ønsket arealformål gjennom områdereguleringsplanen. Det må legges en bred, grønn buffer mellom boligområdene på Hasle og det nye datasenteret. Valg av adkomst gjøres gjennom områdereguleringen. |
| BA.N-2 | Kalnes helsepark* | 185 | Området kan brukes til helsereelatert næring og/eller tjenesteyting. Rene lagervirksomheter tillates ikke. Se bestemmelse § 5.1.8 med tilhørende retningslinjer. Krav om områderegulering. Området ligger i nærheten av drikkevannskilde. Sikkerhet mot forurensning av vannet må utredes og avklares i reguleringsplanen, bl.a. krav om oppfølging. |

| Feltnr. | Område | Daa | Merknader og føringer ¹² |
|---------|-----------------------|-----|---|
| BA.N-3 | Eidet | 17 | Området kan brukes til kultur- og kompetansebasert næring/tjenesteyting inkl. besøksnæring. Området inngår i et viktig kulturmiljø og kulturlandskap, og grenser med et statlig sikret friluftsområde. Utviklingen må innordne seg kulturhistorien og landskapet, og ikke komme i konflikt med friluftsområdet. Trafikk må begrenses. |
| BA.N-4 | Tune senter-Bjørnstad | 20 | Under regulering. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det tillates en kombinasjon av bolig, næring og øvrige arealformål i tråd med føringer for bydelssenter Grålum. |

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Bolig

Boligbehovet påvirkes av befolkningsveksten, befolkningens alderssammensetning og størrelse på husholdninger. Det er viktig å legge til rette for at alle grupper i befolkningen (enslige, eldre, ungdom, barnefamilier) kan skaffe seg en formålstjenlig bolig.

Gode bomiljøer

Alle boligområder må utformes med høy kvalitet for å bli gode bomiljøer. Kvalitet kan sorteres i tre typer: estetisk, teknisk, og brukskvalitet. Alle tre må ivaretas i boligprosjekter.

Sivilarkitekt og forsker ved Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) Jon Guttus «Ti sjekkpunkter for utendørs bokvalitet i by» peker på flere viktige forhold for å oppnå høy bokvalitet. Sjekkpunktene inneholder følgende elementer:

- sikre og enkle forbindelser mellom boligen og omgivelsene.
- at boligprosjektene tilfører kvaliteter til området rundt og forholder seg til hverandre.
- eksisterende naturelementer og bygninger fremheves som identitetsskapere til prosjektet.
- effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler.
- tilgjengelige uteareal til ulik bruk, for barn i ulike aldersgrupper og voksne, plassert i rolig og solfylte soner og plasser tilrettelagt for tilfeldige møter.
- privat uteareal med tilstrekkelig størrelse, skjermet mot støy, vind og innsyn, med gode solforhold.
- god nok plass til praktiske formål (avfall, snølagring, sykler, barnevogner).
- solbelyste og lune uteplasser, offentlige og private (helst minimum 5 timer ved jevndøgn).

Kvalitetsprogram for miljø og klima

Det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljø- og klimaprofil innen følgende områder:

- Byrom, møteplasser, lek, uteoppholdsarealer, belysning og universell utforming
- Forurensing, inkludert støy og luft forurensing
- Blågrønn struktur, overvannshåndtering
- Mobilitet
- Arkitektur
- Boligtilbud og boligtypologi
- Energiforsyning og energieffektivitet
- Materialbruk
- Avfallsløsninger
- Anleggsperioden
- Klimagassregnskap
- Lysinnslipp i leiligheter

Kvalitetsprogrammet omfatter alle ledd fra riving/utbygging fram til prosjektet er tatt i bruk. Kommunen har utarbeidet en mal som skal følges.

Mål om fordeling av boligveksten

For å forene ønsket om et levende og attraktivt sentrum, samt å redusere behovet for personbiltransport har planen følgende mål om boligfordeling i planperioden:

Figur 12 Mål om lokalisering av boligutbygging

| Område | Boenheter 2024-2036 |
|--|----------------------------|
| Fortetting/transformasjon i sentrumsplanområdet - 40 % | 1 800 nye boenheter |
| Knutepunktutvikling, fortetting og transformasjon i tettstedet (inkl. bydelssentre) – 20 % | 880 nye boenheter |
| Nye boligområder i tettstedet - 30 % | 1 320 nye boenheter |
| Lokalsentrene – maks. 10 % | Maks. 440 nye boenheter |
| Totalt i kommunen | 4 440 nye boenheter |

60% av boligbehovet skal løses gjennom fortetting eller transformasjon¹³.

¹³ Se definisjon for hva som regnes som fortetting eller transformasjon i kapittel om fortetting- og transformasjonsprosjekter under.

Samfunnsplanen

Tabellen under viser sentrale føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og hvordan disse er fulgt opp i arealplanen.

Figur 13 Føringer fra samfunnsplanen, det gode hjemstedet

| SAMFUNNSPLANEN DET GODE HJEMSTEDET | |
|--|---|
| Delmål: Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø | |
| Slik vil vi ha det | Slik gjør vi det i arealplanen |
| Legger til rette for flere boliger gjennom fortetting, transformasjon og utvikling av nye boligområder i bysentrum og bydelssentre | Planen sikrer en boligreserve som imøtekommer behovet fram til 2036, og peker på områder for mer langsiktig utvikling fram til 2050 innenfor byområdet. Planen har et mål om at 60 % av boligveksten skal skje gjennom fortetting. |
| Sørger for gode bomiljøer med grøntområder og andre møteplasser | Planen har krav om lekeplasser og uteoppholdsarealer. Ved regulering av store prosjekter er det krav om et kvalitetsprogram for miljø og klima som i stor grad omhandler temaer som er viktige for utviklingen av et godt bomiljø (mobilitet, arkitektur, byrom og møteplasser, osv.). |
| Stimulerer til bygging av alternative boliger tilpasset ulike livsfaser | Krav om variasjon i boligtyper skal vurderes ved regulering. Følges opp gjennom regulering. |
| Bygger miljøvennlig, med blågrønne kvaliteter | Planen setter krav om bruk av blågrønn faktor i utbyggingsprosjekter. Planen krever at en del av uteoppholdsarealene utarbeides som blågrønne strukturer. Utomhusplanen som kreves ved søknad om utbygging må vise blågrønne strukturer og er bindende. |
| Tilstreber minst mulig støy og best mulig luft | Planen krever at nasjonale retningslinjer følges. |

Varierte boligtyper

Det er viktig å sikre boliger med ulik størrelse og ulike kvaliteter for å treffe boligpreferansene i en variert befolkning. Generelt i Sarpsborg er det mange eneboliger og store boliger. I noen områder som for eksempel på Alvim, er det behov for å sikre og helst øke antallet store boliger. Det vil være positivt å få mer varierte boligstørrelser og boligtyper.

Kommunens eiendomsstrategi har et mål om tilrettelegging for selvbyggertomter så lenge kommunen har boligeiendommer til disposisjon. Bystyret vedtok i sak 80/18 at kommunen ikke skal kjøpe opp ytterligere boligarealer til selvbyggertomter. Det bør likevel kreves en andel eneboliger ved regulering av alle store boligprosjekter, dette som et ledd i å sikre bredde i boligtilbudet. I tabellen med framtidige boligområder er et veiledende antall eneboliger angitt for hvert aktuelt område.

Oversikt over framtidige boligområder

Tross ambisiøse mål om fortetting er det behov for å legge til rette for utbygging av nye boligområder. Nye boligområder er valgt ut ifra nærhet til skole, buss og for å redusere konflikt med jordvern og rekreasjonsinteresser. I tillegg skal de bli steder hvor folk har lyst til å bo.

Planen har rom for følgende antall boenheter i nye boligområder i tettstedet og i lokalsentrene (ekskl. transformasjon eller fortetting):

Figur 14 Boligreserve i arealplanen, ekskl. fortetting og transformasjon

| | Antall boenheter 2024-2036 |
|--|--|
| Nye boligområder i tettstedet inkl. bysone og bydelssenter | Ca. 3642 boenheter, herunder ca. 1620 regulerte og 2022 uregulerte |
| Nye boligområder i lokalsentrene | Ca. 328 boenheter, herunder 70 regulerte og 258 uregulerte |
| Totalt nye boligområder | Ca. 3976 boenheter |

Planen gir rom for omtrent 3976 boenheter i boligområder som ikke er fortetting eller transformasjon. Dette tilsvarer ca. 331 boenheter i året. I tillegg kommer fortettingsprosjekter. Planen har tilstrekkelig handlingsrom for å kunne håndtere situasjoner hvor enkelte områder eller deler av områder ikke kan bebygges av ulike grunner, eller hvor antall boenheter må bli vesentlig lavere enn det boligreserven legger opp til. I lokalsentrene Stasjonsbyen, Ullerøy, Varteig og Jelsnes er det lagt til rette for vedlikeholdsutbygging som sikrer levende lokalsentra samtidig som veksten ikke overskrider 10 % av veksten i kommunen. Planen åpner for ca. 328 boenheter i lokalsentrene.

Framtidige boligområder som er regulert

Under følger en tabell med alle framtidige boligområder som allerede er regulert. Flere av områdene er delvis utbygd.

Figur 15 Framtidige boligområder, regulert

Regulerte, framtidige boligområder utgjør ca. 737 daa.

| Feltnr. | Områdenavn | Regplan-ID | Bydelssenter Tettsted Lokalsenter | Daa |
|---------|-------------|------------|---|-----|
| B-1 | Opstad vest | 21049 | Tettsted | 77 |

| | | | | |
|------|-------------------------------------|-------|-------------|-----|
| B-2 | Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest | 21041 | Tettsted | 4 |
| B-3 | Teglverksveien | 22057 | Tettsted | 41 |
| B-4 | Haraholen | 22051 | Tettsted | 28 |
| B-5 | Knattås | 22069 | Tettsted | 30 |
| B-6 | Maugesten øst | 23053 | Tettsted | 119 |
| B-7 | Hundskinn | 13016 | Tettsted | 5 |
| B-8 | Helgebyveien (Del av Helgeby) | 24034 | Tettsted | 8 |
| B-9 | Øya seniortun, Norbyneset | 24037 | Tettsted | 7 |
| B-10 | Hasle nordre, 3 felt | 24014 | Tettsted | 18 |
| B-11 | Bergheim | 27039 | Tettsted | 94 |
| B-12 | Bjørnemyr | 27041 | Tettsted | 13 |
| B-13 | Roligheten | 26028 | Tettsted | 46 |
| B-14 | Brusemyr nord | 26009 | Tettsted | 29 |
| B-15 | Sorgenfri, Ise | 25004 | Annet | 15 |
| B-16 | Navestad/Berg søndre | 28016 | Tettsted | 57 |
| B-17 | Bodalstranda | 27040 | Tettsted | 33 |
| B-18 | Guslundåsen | 35009 | Lokalsenter | 16 |
| B-19 | Brunsbekollen | 33007 | Lokalsenter | 56 |
| B-32 | Kløvningsten, felt B4 | 27044 | Tettsted | 41 |

Framtidige boligområder som må reguleres

Under er en tabell med framtidige boligområder som ikke er regulert ennå. Noen er under regulering når planbeskrivelsen utarbeides.

Figur 16 Framtidige boligområder, må reguleres

| Feltnr. | Områdenavn | Bydelssenter Tettsted Lokalsenter | Daa | Merknader og føringer ¹⁴ |
|---------|----------------------------|---|-----|--|
| B-20 | Vister / Del av Haraldstad | Tettsted | 67 | Delvis under regulering (planid. 21068). Området berøres av virksomheten i Vistergropa sanduttak. Forutsetter tiltak kun |

¹⁴ Se også konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for det enkelte utbyggingsområde i vedlegg 3.

| Feltnr. | Områdenavn | Bydelssenter Tettsted Lokalsenter | Daa | Merknader og føringer ¹⁴ |
|---------|--------------------|---|-----|--|
| | | | | nord på området, ikke nærme brinken. Det må settes av en grønn sone mot fredningsområdet. Varierte boligtyper, med en del eneboliger (20-30). |
| B-21 | Piplund | Tettsted | 10 | |
| B-23 | Opstadvjellet | Tettsted | 86 | Sikker gangvei/skolevei gjennom området fra sør/nord skal ivaretas. Greåkerstien skal bevares, evt. justere traséen. Det er krav om trafikkanalyse basert på bl.a. trafikktegninger. Varierte boligtyper, med en del eneboliger. |
| B-24 | Moa - Lillemoveien | Tettsted | 4 | Under regulering. |
| B-25 | Slabrottveien* | Tettsted | 7 | Adkomst via Svartbekkveien. Svartbekkveien må breddeutvides til adkomstveistandard. Tidligere reguleringsplan har ny adkomstvei langs Grålumvn. Det er viktig å sikre en buffersone mot dyrket mark. Det er registrert svært stor mulighet for marin leire, med delvis sammenhengende og delvis usammenhengende eller tynt dekke. Der det er marin leire, er det risiko for kvikkleire. Kartleggingen er grov, og må undersøkes nærmere. Bebyggelse mer flere enn tre etasjer kan tillates dersom den ikke virker veldig dominerende for tilliggende bebyggelse. |
| B-26 | Yvenåsen | Tettsted | 151 | Under regulering (planid. 22068). Krav om varierte boligtyper, inkludert et innslag av eneboliger. Ivareta dammen. Området berøres av støy, krever avbøtende tiltak. |

| Feltnr. | Områdenavn | Bydelssenter Tettsted Lokalsenter | Daa | Merknader og føringer ¹⁴ |
|---------|---------------------------------|---|-----|---|
| B-28 | Furuheimveien* | Tettsted | 7 | Sikre buffer mot dyrket mark. Området er registrert med stor mulighet for marin leire, og dette må undersøkes nærmere. Utbygging vil kreve gang- og sykkelvei langs Edvard Strands vei frem til Nordbyveien. |
| B-29 | Kalabanen | Tettsted | 116 | Under regulering (plan-id, 202402). Krav om områderegulering. Forutsetter bred buffersone mot Solskogen. Dersom forholdene tillater det, skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. Det må utarbeides en trafikkanalyse for å konkludere om plassering av adkomstveiene. Varierte boligtyper, men noen eneboliger (30-60). |
| B-30 | Raveien* | Tettsted | 28 | Området skal ha adkomst fra Fjelldalveien. Det må sikres stier mellom boligområdene nord og sør for området. |
| B-31 | Brusemyr sør | Tettsted | 14 | Reguleringsplan fra 1977 (Nygårdsdhaugen, planid. 26009). |
| B-33 | Hanserabben/ Nordbergfjellet | Tettsted | 8 | Allmenn adkomst inn i Hanserabben må sikres. Regulert til barnehage, må omreguleres. Sette av noen eneboligtomter (4-6). |
| B-34 | Delås søndre/Navestad | Tettsted | 102 | Krav om varierte boligtyper, med noen eneboligtomter (30-60). |
| B-35 | Nedre Langgate* | Tettsted | 113 | Krav om områderegulering. Det er krav om trafikkanalyse basert på bl.a. trafikktegninger |
| B-36 | Guslund nedre, Åslien | Lokalsenter | 25 | Under regulering. |
| B-37 | Lysås | Lokalsenter | 50 | Under regulering. Må reguleres over ett. Potensiale for flere boenheter i neste planperiode. |

| Feltnr. | Områdenavn | Bydelssenter Tettsted Lokalsenter | Daa | Merknader og føringer ¹⁴ |
|---------|--------------------------|---|-----|--|
| | | | | Landskapet sett fra Helle/Ullerøyveien søkes ivaretatt. Adkomst vurderes fra Lysåsveien eller Helleveien. Det forutsettes at det etableres trygg snarvei til skole og barnehage. |
| B-38 | Strømnesåsen, Varteig | Lokalsenter | 30 | |
| B-39 | Ødegården, Jelsnes | Lokalsenter | 24 | Under regulering. |
| BA.B-1 | Bjørnstadveien 50, del 2 | Tettsted, bydelssenter | 14 | Under regulering. |

* Områdene er nye som utbyggingsområder i denne planperioden.

Fortetting- og transformasjonsprosjekter

Områdene i tabellene under er allerede utbygd, men skal fortettes/transformeres. De vises med formål nåværende bebyggelse og anlegg på plankartet. Oversikten viser kun kjente prosjekter når planbeskrivelsen utarbeides. Planen åpner for fortetting også i andre områder som vist i fortettingsstrategien.

Fortetting- og transformasjonsprosjekter som er regulert

Figur 17 Kjente fortetting- og transformasjonsprosjekter, regulert

| Feltnr. 2024 | Områdenavn | Bydelssenter Lokalsenter Tettsted | Regplan-ID | Daa |
|-----------------|---|---|------------|-----|
| BA.B-2 | Gaupefaret 20 | Tettsted | 22071 | 2,5 |
| BA.B-3 | Grålumveien 40 | Tettsted | 21066 | 3 |
| BA.B-4 | Villa Tindlund | Tettsted | 21043 | 8 |
| BA.B-5 | Hans Børstads vei 10-12, Greåker | Tettsted | 21063 | 9 |
| BA.B-6 | Sarpsborg mekaniske verksted, Greåkerveien 121 - 123 | Tettsted | 22065 | 22 |
| BA.B-7 | Greåkerveien 33-35 | Tettsted | 22055 | 15 |
| BA.B-10 | Ugleveien – Gaupefaret | Tettsted | 22081 | 10 |
| BA.B-11 | Bjergås | Tettsted | 21070 | 25 |
| BA.B-12 | Yvenveien | Tettsted | 22082 | 8 |

Fortetting- og transformasjonsprosjekter som må reguleres

Figur 18 Kjente fortetting- og transformasjonsprosjekter, må reguleres¹⁵

| Feltnr. | Områdenavn | Bydelssenter Lokalsenter Tettsted | Regplan- ID | Daa | Merknader og føringer og føringer |
|------------|----------------------------|---|----------------|-----|--|
| BA.B- 8 | Tunborg | Tettsted | 23058 | 53 | Under regulering. Krav om felles planlegging - området må reguleres under ett. Kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. Det må sikres en tilstrekkelig buffer mellom utbyggingsområdet og vannkanten av hensyn til vannkvalitet og allmennhetens tilgang til vannkanten. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. |
| BA- B.9 | Nationaltomta, Kurland* | Tettsted | | 6 | Det kan tillates opptil 4-5 etasjer. Deler av områder er brukt av barn og unge til lek og aktivitet. Ved regulering må det sikres lekeareal på minst 1000 m ² innenfor reguleringsplanområdet. Det må legges vekt på medvirkning fra barn og unge i reguleringsprosessen. |

¹⁵ Følgende regnes som fortetting- og transformasjonsområder:

1. Områder som er bebyggt fra før, og som skal få en ny eller mer intensiv bruk
2. Områder som er delvis bebyggt fra før, hvor delen som er ubebyggt utgjør mindre enn 10 daa., og som ikke har dyrket mark.

| | | | | | |
|---------|--------------------------------|----------|----------|----|---|
| BA.B-13 | Sparta amfi* | Tettsted | | 30 | |
| BA.B-14 | Østfoldmeieriet, Hafslund | Tettsted | 26033 | 31 | Under regulering. |
| BA.B-15 | Markveien vest, Borgen | Tettsted | 202314 | 18 | Under regulering. Krav om felles planlegging - området må reguleres under ett. |
| | Vannverksveien 5 og 7, Kurland | Bysone | 20230003 | 2 | Under regulering. |
| | Madam Arnesens vei 30, Kurland | Bysone | 202404 | 5 | Under regulering |

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Fortetting

Hensyn til natur, rekreasjon og matjord gjør at vi må vokse gjennom bedre utnyttelse av allerede bebygde områder. Mer kompakt byutvikling reduserer transportbehov og gir bedre muligheter til miljøvennlige og aktive transportformer. «Nærhetsbyen» har folk i sentrum. En mer kompakt by skal også være en levende by, med formelle og uformelle møteplasser, enkel tilgang til rekreasjonsområder, og ikke minst med mulighet til å gå og sykle til daglige gjøremål.

Hvordan man fortetter er helt avgjørende for utvikling av gode bomiljøer. Målet med den kompakte byen er at det skal være et godt sted å bo. Kvaliteten i utforming av boliger, byrom og infrastruktur er helt avgjørende.

Hensikten med fortetningsstrategien

Fortetningsstrategien er ett av virkemidlene for å nå målene i samfunnsplanen om å legge til rette for befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Det er et mål at 60 % av boligutbyggingen i perioden 2024-2036 skal skje gjennom fortetting eller transformasjon.

Fortetningsstrategien gir føringer for videre detaljplanlegging. Den peker på hvilken grad av utnyttelse som er ønskelig og kan forventes i ulike områder. Det er imidlertid ikke gjort detaljerte vurderinger. Disse må gjøres i videre detaljplanlegging og/eller byggesaksbehandling.

Fortetningsstrategien som verktøy skal bidra til:

- Forutsigbarhet (for innbyggere, eiendomsbesittere, eiendomsutviklere, byggesaksbehandlere, reguleringsplanleggere, folkevalgte)
- Kvalitet i fortetningsprosjektene

Overordnet alternativvurdering: hvor er det hensiktsmessig med vesentlig fortetting/transformasjon?

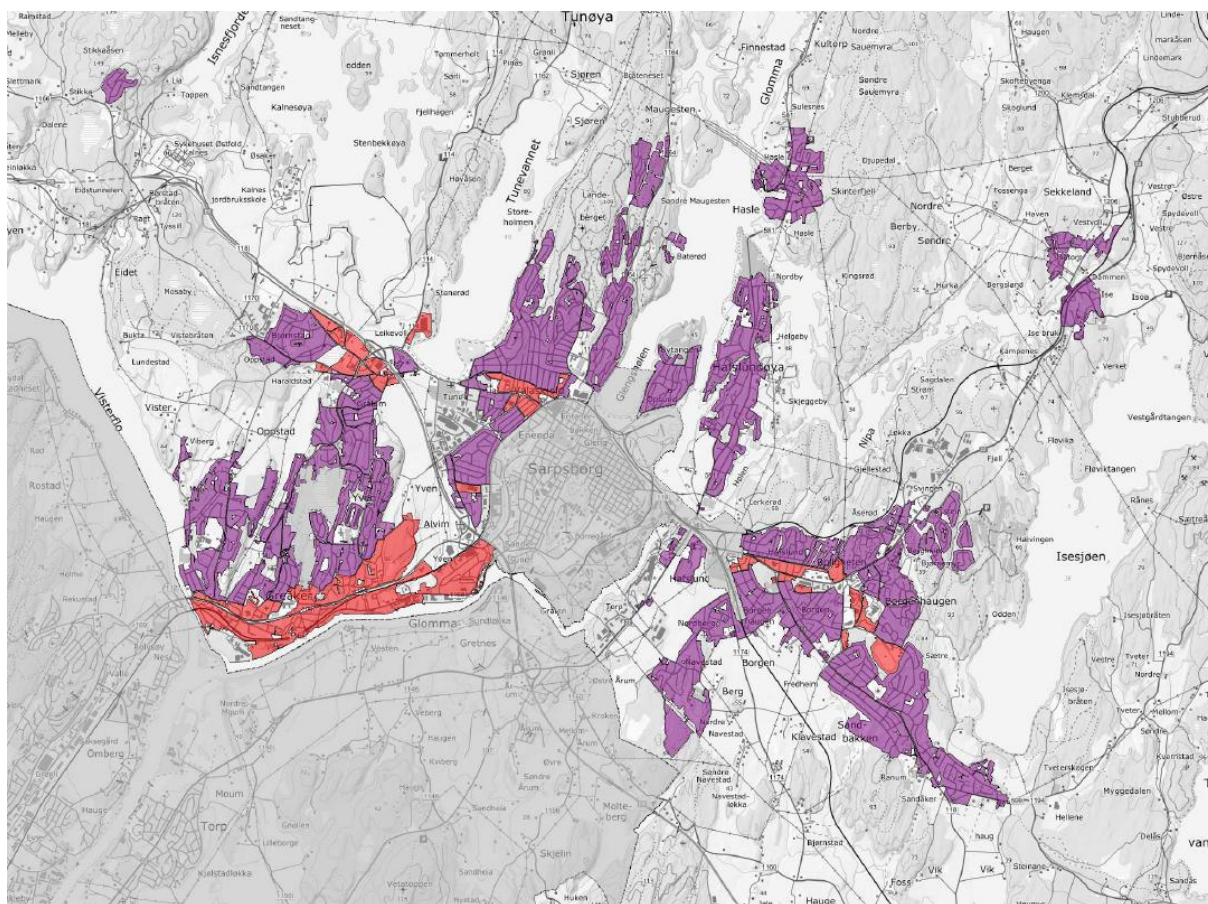
Planen peker ut hvilke områder som regnes som egnede for vesentlig fortetting, og områder som kun er egnede for lav/moderat fortetting (se kartet under). Fortettingsstrategien omfatter i hovedsak boligområder.

For å komme fram til fortettingskartet ble det først gjort en overordnet vurdering av alternative konsepter. Fire konsepter ble vurdert. Et konsept basert på utvikling i bydelssentrene, i bysonen (2 km fra torget) og i strekningen langs fv. 109 mellom Greåker og Sandesund er det som best ivaretar alle føringer. Konseptet gjør det mulig å ta hensyn til viktige kulturmiljøer, bevare småhuspreget i store deler av Sarpsborg, samtidig som det legger til rette for fortetting av store områder, bygger opp under transportknutepunkt og bidrar positivt til buss, sykkel og gange.

Utgangspunktet har vært å gi rammer for utvikling av områder som allerede er bebygd. Samtidig er det også nyttig å vise en intensjon om høy eller moderat utnyttelse for nye utbyggingsområder.

Mer om alternativvurderingen og metoden brukt i arbeidet med fortettingsstrategien er beskrevet i vedlegg 1 Fortettingsstrategi.

Figur 19 Temakart Fortettingsstrategi (utklipp). Vesentlig fortetting: rødt. Lav-moderat fortetting: lilla.



Områder som egner seg for vesentlig fortetting

I områdene vist med rød farge på kartet er det ambisjoner om høy arealutnyttelse. Bygninger kan bryte med dagens høyder og volum. Veiledende maksimal høyde: 4-6 etasjer. Det må være variasjon i høydene. Kravet om høy arealutnyttelse gjelder området samlet sett. Innslag av frittliggende og konsentrert bebyggelse kan tillates, så lenge utnyttelsen av området samlet sett er høy. I tabellen med føringer til de enkelte utbyggingsområdene (fig. 16) er det for eksempel gitt krav om varierte boligtyper i noen områder. Parkering bør plasseres i kjeller/parkeringshus. Regulering må vektlegge god utforming av byrom, møteplasser og varierte lekearealer. Halvparten av uteoppholdsarealene kan plasseres på tak. Byrom og uteoppholdsarealer må utformes med vegetasjon. Det bør planlegges for bygninger som tilpasser seg terrenget – vollgraver og store terrenginngrep skal unngås. Det samme gjelder lange, monotone fasader. Bygningene må bidra til trivelige nabolag.

Illustrasjoner



Skissen over viser to eksempler på fortettingsprosjekter. De hvite bygningene er nye, mens de grå er eksisterende bebyggelse. I områder som egner seg for vesentlig fortetting kan det planlegges for bygninger med opptil 4-6 etasjer. Området må være av en viss størrelse for å kunne oppnå de største høydene. Prosjektet til høyre omfatter et større område enn prosjektet til venstre. Det er krav om variasjon i byggehøyder.

Områder som egner seg for lav-moderat fortetting

I områdene vist med lilla farge på kartet er det positivt med fortetting, men i mindre grad enn i områder for vesentlig fortetting. Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og høyder i området. Med bebyggelsesstruktur menes prinsippene som bebyggelsen er ordnet etter. Er alle bygninger plassert i omtrent samme avstand fra vei og fra hverandre, med store hager imellom, er dette et mønster som gir området sitt særpreg, og som skal hensyntas i fortettingsprosjektet. Veiledende maksimal høyde er 1-3 etasjer, med noe variasjon. I områder med fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Det samme gjelder i områder som ligger i umiddelbar nærhet til bydelscenter.

Planen tillater at kun 25 % av uteoppholdsarealene kan plasseres på tak. Det er ønskelig å bevare kvaliteten med å ha mest mulig av uteoppholdsarealet på bakken i disse områdene.

I viktige kulturmiljøer er det egne begrensninger. Noen kulturmiljøer tåler noe fortetting, mens andre ikke kan fortettes i det hele tatt uten å utarme kulturmiljøet. Disse områdene har egne bestemmelser for bevaring av kulturmiljøet som gjelder foran fortettingsstrategien. Se mer om dette i neste kapittel «Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap».

Noen områder kan være vanskelige å fortette på grunn av eksempelvis støy eller kulturminner. I praksis vil noen eiendommer kunne ha veldig begrensede utviklingsmuligheter, selv om de vises i fortettingsstrategien som fortettingsområder.

Illustrasjoner



Skissen over viser tre eksempler på fortettingsprosjekter innenfor områder som kan egne seg for lav-moderat fortetting. De hvite bygningene er nye, mens de grå er eksisterende

bebyggelse. Prosjektet til venstre tilpasser seg i stor grad eksisterende høyder, volum og karakter i området. Prosjektet i midten introduserer en ny takform, men viderefører frittliggende bebyggelse med hage, samt volum. Prosjektet til høyre plasseres i et område med blandede takform, volum og høyder. De nye bygninger har et større volum og prosjektet har generelt enn høyere tetthet enn resten av området, men prosjektet forholder seg til de største høydene som allerede finnes i omgivelsene.

I eldre reguleringsplaner er det brukt forskjellige begrep for å beskrive hva som i dag betegnes som eneboliger. Følgende begrep er å beregne som eneboliger:

- Frittliggende eneboliger
- Bolighus
- Eneboliger
- Boligformål
- Boliger
- Frittliggende bolighus
- Eksisterende bebyggelse
- Prosjektert bebyggelse
- Boligbebyggelse
- Våningshus

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 erstatter «Retningslinjer for fortetningsplanlegging i småhusområder», vedtatt av det faste utvalget for plansaker 11.10.2005 (sak nr. 200504907)

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Kommunen er rik på kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer, som er fysiske spor som forteller oss om hvordan det har vært å leve i Sarpsborg gjennom tidene.

Kommunen er som planmyndighet, den største forvalteren av kulturhistoriske verdier. Regjeringen forventer at kommunene registrerer og verdsetter kulturminner og kulturmiljøer som har lokal verdi og innarbeider disse i planer etter plan- og bygningsloven. Det er også en nasjonal og regional forventning om at tapet av verdifulle kulturminner skal minimaliseres.

SEFRAK-registeret

Dette er et landsdekkende register over bygninger bygd før 1900 og andre kulturminner i Norge. Ansvar for registrering og vedlikehold av data ligger hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det, men alle SEFRAK-registrerte bygg, skal både før oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes Fylkeskonservator for uttalelse.

Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse

To landskapsområder og tre kulturmiljøer er på Riksantikvarens liste over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Lista erstatter tidligere KULA og NB!-registeret.

Landskap av nasjonal interesse:

1. Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund
2. Oldtidsveien-Skjebergsetta

Kulturmiljøer av nasjonal interesse:

1. Opsund
2. Kulåsparken
3. Aksene i bysentrum

Ansvar for kartlegging ligger hos Riksantikvaren. Landskapene og kulturmiljøene som velges ut skal sammen vise mangfoldet i historien – hvordan mennesker har levd i og brukt landskapet, hva som har skjedd der og hvilke spor fra tidligere tider som finnes der. Områdene er ikke fredet eller vernet ved at de er med. Statusen skal ikke stoppe utviklingen, men bidra til en god utvikling som ivaretar verdiene.

Kulturmiljøer

Arbeidet med revidering av kulturminneplanen har pågått parallelt med utarbeidelsen av arealplanen. Gjennom arbeidet med kulturminneplanen er det kartlagt kulturmiljøer utenfor byområdet. Kulturmiljøer er områder hvor kulturminner står i en sammenheng og danner en helhet. Store kulturmiljøer er lagt inn som hensynssoner på plankartet.

Gjennom arbeidet med fortettingsstrategien er det gjort en kartlegging av viktige kulturmiljøer og landskap i byområdet, samt en analyse av sårbarheten til fortetting¹⁶. Siktlinjer til viktige landemerker, utsiktspunkter og grønne silhuetter er også kartlagt. Mulighetene for fortetting uten at kulturmiljøet utarmes er analysert. Kartleggingen har vært et kunnskapsgrunnlag som er brukt for å sile ut områder som ikke egner seg for vesentlig fortetting. I hovedsak er viktige kulturmiljøer ikke utpekt som områder for vesentlig fortetting. Enkelte steder er det imidlertid vurdert at hensynet til mer kompakt byutvikling er så framtreddende at området likevel er vist som egnet for vesentlig fortetting. Det er avgrensningen av bestemmelsesområder på arealplankartet som gjelder. Denne samsvarer med avgrensningen av områdene på temakart Kulturmiljø/Kulturlandskap.

Kulturmiljøene er delt i tre kategorier:

1. **Kulturmiljøer hvor fortetting ikke tillates.** Kun mindre utvidelser av eksisterende bygninger og mindre uthus/anneks o.l. kan tillates. Bruksendringer og deling av boenheter innenfor eksisterende bebyggelse kan tillates. I LNF-områder er ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse i tråd med arealformålet tillatt.
2. **Kulturmiljøer hvor forsiktig, begrenset fortetting kan tillates.** Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse kan tillates, så lenge tiltakene tilpasser seg kulturmiljøet. Det er strenge krav til tilpasning i disse områdene.
3. **Kulturmiljøer hvor fortetting kan tillates.** Tiltakene må ta hensyn til kulturmiljøet. I disse områdene er det mer rom for fortetting og utvikling enn i de andre to kategoriene.

¹⁶ «Underlagsdokument til fortettingsstrategi. Kartlegging av landskap og kulturmiljøer og analyse av egnethet for fortetting» er vedlagt fortettingsstrategien.

Noen av bestemmelsesområdene har egne bestemmelser som spesifiserer muligheter og begrensninger i det enkelte kulturmiljøet. Se oversikten over alle kulturmiljøer i fortettingsstrategien.

Opsund, et kulturmiljø av nasjonal interesse

Opsund er et eksempel på hvordan nye boligidealer og skiftende stilretninger utenfra fikk innpass i norsk byutvikling. Bydelen ble i hovedsak oppført i tiden fra 1920 til 1940. Reguleringsplanen ble utarbeidet av Oscar Hoff, som også står for planen om Ullevål Hageby. Golfbanen på Opsund skal være en av landets eldste. De første 20 bygningene ble oppført rundt 1920 og var av samme type. Borregaard sto for regulering, gater, vann, kloakk og satte opp tømmerkjelettet. Resten skulle arbeiderne selv ordne på dugnad.

På Opsund er det ikke tillatt med fortetting. Det er ikke tillatt med nye bolighus eller deling av hus i flere boenheter. Det er heller ikke tillatt å rive hus som er bygd før 1970. Mindre tiltak på eksisterende bygninger kan i hovedsak tillates, så lenge de er tilpasset områdekarakteren. Det er utarbeidet en egen byggeskikkveileder for Opsund (se vedlegg) som gir rammer for utvikling og tilpasning i området.

Kulturlandskap

Landskapet i Sarpsborg er sterkt kulturpåvirket med tydelige spor etter menneskelig aktivitet fra langt tilbake i tid. Nord for raet er det skogkledte koller brutt opp av mange vann og småskala landbruk. Sør for raet finner vi de store, sammenhengende og fruktbare leirslettene med store gårder og noen skogkledte åser før vi møter kystlandskapet. Som følge av naturgitte forhold og av menneskelig aktivitet, har ulike deler av kommunen utviklet karaktertrekk som er mer eller mindre spesifikke for vedkommende landskapsrom og kulturmiljø. For å illustrere dette, utarbeidet kommunen et temakart i 2015 som viser viktige kulturlandskap. Kartleggingen tok utgangspunkt i kriteriene om landskapets romlige innhold av professor Magne Bruun. Temakartet Kulturlandskap og kulturmiljøer viderefører disse landskapsområdene.

Riksantikvarens liste med kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse og fylkesplanen viser kulturlandskapsområder og kulturmiljøer som ikke var med i temakartet fra 2015. Disse er nå tatt med, i tillegg til kulturmiljøer kartlagt gjennom fortettingsstrategi og kulturminneplanen. Alle områder vises med bestemmelsesområder på plankartet, med tilhørende bestemmelser som sikrer at kulturhistoriske og landskapsverdier tas vare på.

Samferdsel

Arealbruken og utvikling av transportsystemet må trekke i samme retning for å legge til rette for mer effektiv, miljøvennlig og sikker transport. Redusert transportbehov og energibruk, i tillegg til en overgang fra biltransport til kollektivtransport, sykkel og gange vil redusere klimagassutslippene og lokal luftforurensning fra transport. I tillegg styrker det framkommeligheten for næringslivet. En tjenlig transportinfrastruktur i byområdene i Nedre Glomma-regionen er helt avgjørende for å være en attraktiv region, og kunne konkurrere med andre regioner på det sentrale Østlandet.

Tabellen under viser hvilke grep som er gjort i arealplanen for å følge opp samferdselssatsingene.

Figur 20 Føringer fra samfunnsplanen, raskt og trygt til og fra hjemmet, jobben, skolen og aktiviteter

| SAMFUNNSPLANEN | |
|---|---|
| RASKT OG TRYGT TIL OG FRA HJEMMET, JOBBEN, SKOLEN OG AKTIVITETER | |
| Slik vil vi ha det | Slik gjør vi det |
| <p>Stimulerer til at innbyggerne sykler, går eller reiser kollektivt til og fra jobb</p> <p>Sørger for et effektivt, hyppig, smidig og rimelig kollektivtilbud</p> <p>Bygger sammenhengende sykkelveger slik at det blir enklere og tryggere å sykle til og fra skole, jobb og fritidsaktiviteter</p> | <p>Nye framtidige boligområder er plassert i nærheten av stamrute for buss og hovedsykkelruter. Dette sikrer et større kundegrunnlag til kollektivtransport og legger til rette for at flere skal sykle.</p> <p>Hovedvekten av arbeidsplassintensive virksomheter skal til sentrum, som har de beste forutsetningene for transport med buss, sykkel og gange. I bydelssentrene tillates en del arbeidsplassintensive virksomheter. Disse har også gode transporter for buss, sykkel og gange. Utvikling i bydelssentrene skal legge til rette for disse transportformene.</p> <p>Maksimumsnorm for parkering videreføres.</p> |
| <p>Utvikler lokalsentra som samler offentlige funksjoner, handel og aktivitetstilbud</p> | <p>Vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene videreføres.</p> |

Målet om at veksten i persontrafikken tas av kollektiv, sykkel og gange er lagt til grunn i planarbeidet, og skal legges til grunn ved videre planlegging av utbyggingsområder. Dette er sentral føring fra samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling og byvekstavtale for Nedre Glomma.

Figur 21 Føringer fra bypakkesamarbeidet

| BYPAKKE NEDRE GLOMMA | |
|---|--|
| VISJON: SAMMEN SKAPER VI NORGES BESTE BYER | |
| Slik vil vi ha det | Slik gjør vi det |
| <p>Kollektivandelen skal øke i Nedre Glomma</p> <p>Sykkelandelen skal øke</p> <p>Utslippene fra veitrafikken skal reduseres</p> <p>Kollektiv- og næringstransporten skal få bedre framkommelighet</p> | <p>Framtidige boligområder er lokalisert i nærheten av stamruter for buss og hovedsykkelruter.</p> <p>Spredt boligbygging i LNF-områder tillates ikke.</p> <p>Boligutvikling i lokalsentrene begrenses.</p> <p>Maksimumsnorm for parkering (kontor, kjøpesenter, forretning) er innskjerpet.</p> <p>Tre steder er utpekt for å prøve ut innfartsparkering, som en løsning for dem som ikke bor i gangavstand til bussen.</p> <p>Krav om ladeinfrastruktur er videreført.</p> |
| <p>Utvikle gode knutepunkter</p> | <p>Sentrum er Sarpsborgs største knutepunkt. Sentrumsplanen legger godt til rette for transformasjon og høyere utnyttelse av store</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>deler av sentrum, spesielt området rundt togstasjonen.</p> <p>Utenfor sentrum bygger fortettingsstrategien opp under utvikling av bydelssentre, som har et godt kollektivtilbud og er «nærssentre» med et handels- og servicetilbud som mange kan nå til fots eller med sykkel. Utvikling av bydelssentrene skal ha fokus å legge til rette for buss, sykkel og gange. På Grålum skal områdereguleringen sikre bedre forhold for gående, syklende og bussreisende.</p> |
|--|---|

Videre utvikling av transportsystemet

Bypakke nedre Glomma

For å løse transportutfordringene må en samordnet areal- og transportplanlegging gjennomføres. Transportsystemet må utbedres og kollektivtilbud, sykkel og gange må styrkes og bli reelle alternativer til biltransport. Tiltakene i Bypakka og flere tog på Østfoldbanen er helt nødvendige for å nå målet om bærekraftig areal- og transportutvikling.

Følgende prosjekter er en del av satsingen i Bypakka:

- Ny veikryssing over Glomma / Ny Sarpsbru (kommunedelplan)
- Ny fv. 109 fra Rolvsøysund til Alvim (reguleringsplan)
- Ny rv. 22 Hafslund til Dondern (reguleringsplan)
- Mindre tiltak for kollektiv, sykkel og gange

Ny fylkesvei gjennom Greåkerdalen har ligget inne med fremtidig samferdselslinje i plankartet i flere tiår. Den var også en del av innledende faser i bypakkearbeidet, men er ikke prioritert i Bypakka fase 2. Samferdselslinjen er tatt ut i denne planen.

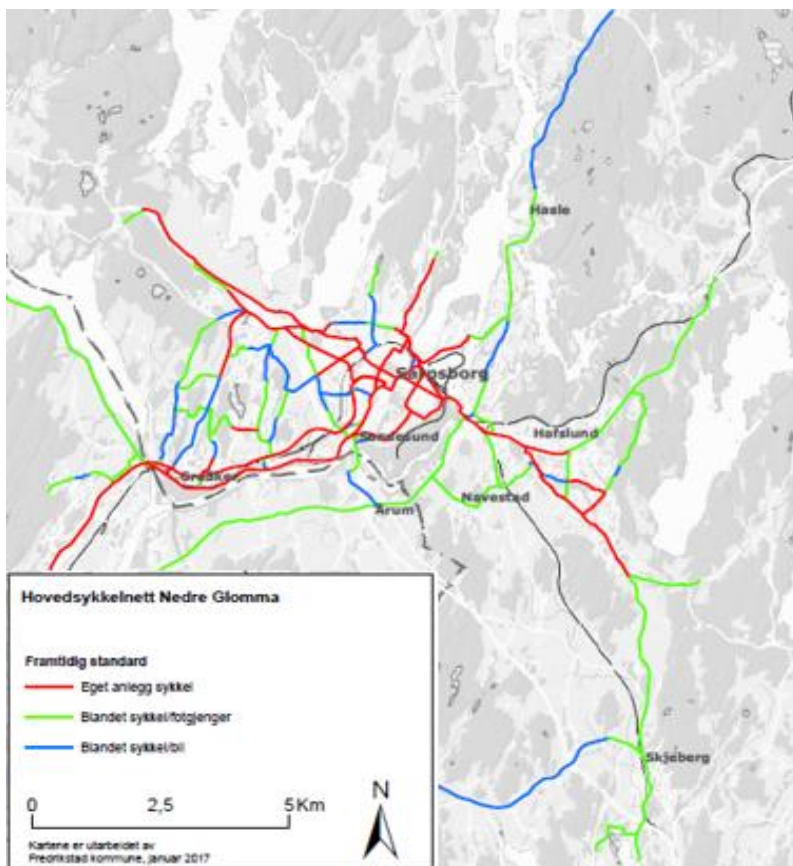
På stekningen Borg bryggerier – Klavestad er trasé for dobbeltsporet jernbane og ny Sarpsbru vedtatt gjennom en kommunedelplan. Kommunedelplanen båndlegger arealene. Det kan den gjøre til 2025, eventuelt med forlengelse til 2029, da krever loven at det tas ut. Det båndlagte arealet er viktig grunnlag for reguleringen av ny Sarpsbru som startet sommeren 2023. Trasé for dobbeltspor fra Rolvsøysund til Borg bryggerier ble sendt på høring i 2020, men prosessen har stoppet opp etter det. Det er derfor ingen formål eller båndlegginger for dobbeltspor Rolvsøysund – Borg bryggerier i planen.

Områderegulering av bydelssenter Grålum

Grålum er et viktig næringsområde for kommunen og regionen. Ambisjonen er at området skal fremstå som et velfungerende og framtidsrettet næringsområde som en del av Grålum bydelssenter, og være et utstillingsvindu mot E6. Potensialene er store og området kan utnyttes langt mer effektivt og framtidsrettet hvis bilbruken og flateparkeringen kan reduseres. Dette kan skje gjennom økt kollektivtransport, mer sykkelbruk og ved at parkering samles i parkeringshus eller parkeringskjellere.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for området som grunnlag for en områderegulering, i samarbeid med Statens vegvesen, fylkeskommunen og Bypakke Nedre Glomma.

På Grålum ønsker Sarpsborg kommune å ta i bruk nye teknologier og tankesett og derigjennom løse utfordringer knyttet til overflateparkering, trafikkavvikling og generell



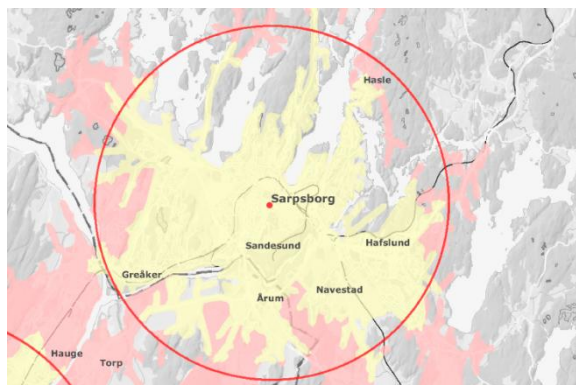
Figur 22 Hovedsykkelveinettet

effektivt og miljøvennlig transportsystem, men også til trivsel og folkehelse.

For å få flere til å sykle, er det nødvendig med et godt utbygd hovedsykkelnnett. Sykkelplanen for Sarpsborg og Fredrikstad viser sammenhengende hovedsykkelruter i regionen og ønsket standard på de ulike rutene. Ansvar for utbygging og drift/vedlikehold er delt mellom Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Sarpsborg kommune.

Parkeringspolitikk Nedre Glomma

Parkeringsutredningen for Nedre Glomma ble behandlet i Sarpsborg bystyre 16. november 2017. Parkeringspolitikken er et virkemiddel for å endre reisevaner, samtidig som det skal bidra til et levende sentrum.



Figur 23 Beboere innenfor sirkelen på kartet kan nå sentrum på sykkel i løpet av 20 minutter.

utvikling i området.

Målsettingen er at området skal kunne bli et av de mest attraktive næringsområdene på Østlandet, samtidig som denne utviklingen er bærekraftig.

Hovedsykkelnnett

Det er få i Sarpsborg som bruker sykkelen som transportmiddel. I 2023 var andelen reiser gjennomført med sykkel i Nedre Glomma på 4 %. Dette er på samme nivå som Byskerudbyen, men for eksempel var sykkelandelen i Tromsø 7 %. Potensialet for sykling i Sarpsborg er imidlertid stort. Det meste av byområdet ligger innen en 20 minutters sykkel tur fra sentrum og det er lite terrengutfordringer.

Sykling bidrar til et mer

Parkeringsnormer

Planen har maksimumsnormer for parkering for kontor- eller kjøpesenterutbygging. Sammen med utviklingen av busstilbudet og hovedsykkelnettet, skal dette oppfordre til å la bilen stå. Det bidrar også til høy arealutnyttelse og et trivelig miljø. Samtidig må bilen kunne stå trygt et sted. I reisevaneundersøkelsen for Nedre Glomma (2018) kommer det fram at det

i gjennomsnitt er 1,66 biler per husholdning i Nedre Glomma. Det er derfor viktig med minimumskrav for boliger som sikrer at det ikke oppstår trafiksikkerhets- eller framkommelighetsutfordringer i gatene. Minimumskravene er utformet slik at markedet skal kunne vurdere hva som er det konkrete behovet.

Innfartsparkering

Det ble vedtatt i 2017 å prøve ut innfartsparkering ved innfartsårene. I reisevaneundersøkelsen i 2023 oppga 28 % i Nedre Glomma at de har dårlig eller svært dårlig tilgang til kollektivtransport. Innfartsparkering gir mulighet for dem som ikke bor i nærheten av en busstrasé, til å kjøre på en del av reisen og så bytte til buss eller sykkel. Trygge sykkelparkeringer er derfor også viktig.

To ulike konsepter for innfartsparkering er vurdert. Det ene legger innfartsparkeringene tett opp mot framtidige bomstasjoner. Det andre legger opp til parkering ut mot endeholdeplassene for hovedbuslinjer. Konkrete arealer er vurdert ut ifra kriterier som forventning om ledig parkeringsplass, frekvens på busslinjene og avstand til nærmeste holdeplass. Kostnad for opparbeidelse er også en viktig faktor for valg av egnede arealer til en forsøksordning.

Det settes av ett område til en forsøksordning med innfartsparkering på Sandbakken i krysset Rokkeveien – Skjebergveien. I tillegg kan stasjonsområdet på Ise også enkelt utbygges til innfartsparkering, forutsatt et samarbeid med Bane NOR. Kartet under viser hvilke områder som er vurdert. De grønne sirklene markerer foreslåtte lokaliseringer i en forsøksordning.

På plankartet er det meste av vei- og baneinfrastruktur utenfor byområdet vist med linjesymbol. Dette fordi plankartet i kommuneplanen er og skal være nokså grovmasket. Tiltak på eksisterende infrastruktur er i tråd med planen.

Teknisk infrastruktur – Vann og avløp, renovasjon og fjernvarme

Vann og avløp

Realisering av de planlagte nærings- og boligområdene krever at infrastrukturen for vannforsyning og avløpsrensing er på plass, og kan møte de økte behovene som vil oppstå i framtiden i en kommune i vekst. Sarpsborg kommune har allerede utfordringer i dag med å oppfylle krav til rensing av avløpsvann og tilstrekkelig vannforsyning i enkelte områder. Sarpsborg kommune jobber aktivt med tiltak som kommer til å løse utfordringene kommunen står i.

Det nye avløpsrenseanlegg på Alvim er forventet å være i drift i 2027. Nytt vannbehandlingsanlegg er regulert ved siden av nåværende anlegg på Baterød. Disse nye anleggene skal håndtere behandling av vann og avløp frem mot 2050 ut fra planer og prognoser som foreligger om befolkningsvekst i kommunen og våre forpliktelser i regionen.

Kommunens største utfordring fremover er knyttet til å oppnå tilstrekkelig utskiftingstakt og separeringsgrad av eksisterende ledningsnett. I 2019 målte Sarpsborg kommune vannforbruket til ca. 350 L per døgn per innbygger. Tilført til avløpssystemet i samme år var omtrent 600 L per døgn per person. Anslått behov for vann av Norsk Vann er 140 L per døgn per person. Dette betyr at det er store lekkasjer fra vannledningsnettet og at det går mye

fremmedvann inn i avløpsnettet. Sarpsborg kommune skal bruke betydelige ressurser til å sikre utskifting og separering av rør. Overvannsveilederen som er vedtatt i 2018 og bestemmelsene i arealplanen om overvannshåndtering, gir et godt grunnlag for at det ved nye utbyggingsprosjekter sikres at overvann ikke føres til det offentlige nettet.

Krav fra overordnede myndighetsområder som Mattilsynet og Statsforvalteren, overordnede mål og strategier nedfelt i gjeldende Kommunedelplan Vei, vann og avløp, bystyrevedtak og kritiske behov, gir føringer for investeringstiltakene i planperioden. Arbeid med revidering av kommunedelplan vann og avløp ble igangsatt i 2023. Arealplanen og samfunnsplanen vil gi føringer til arbeidet.

Sarpsborg kommune har forpliktelser overfor nabokommunene i nord (Moss, Råde, Vestby, Våler) og i sør (Fredrikstad) når det gjelder reservevann. Det er behov for nye ledninger for å forbedre transport av vann i regionen, spesielt mot Fredrikstad.

Figur 24 Framtidig renseanlegg

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Merknader |
|---------|-------------------|------------|--|
| AB-1 | Alvim renseanlegg | 10 | Regulert (planid. 22085). Under utbygging. |

Renovasjon

Bystyret har vedtatt en kommunedelplan for avfall, Avfallsplan 2020-2030 som belyser utfordringene ved fortetting og renovasjon. Det er større press på effektiv utnyttelse av arealer. Oppsamling og transport av avfall kan i fortettingsprosjekter være utfordrende å finne plass til. Det bør derfor vurderes nye og moderne innsamlingsmåter, som vil gi større mulighet for å etablere bedre bomiljø. En forutsetning for å lykkes med dette er at løsningene for avfallshåndtering vurderes i en tidlig fase av en utbygging, og at man evner å se et større område og flere boenheter i sammenheng.

Ved å utarbeide en god renovasjonsteknisk plan i prosjekter kan utfordringen med renovasjonsløsninger løses tidlig i prosessen. Eksempler på løsninger er helt eller seminedgravde løsninger, containere oppå bakken eller egne rom for avfallshåndtering.

Fordeler med nedgravde løsninger for avfall er mindre lukt, bedre estetikk i bymiljøet, redusert brannfare, bedre hygiene, tilnærmet ingen skadedyr, høy volumkapasitet og effektivitet samt at både utvendige og innendørs arealer kan disponeres til andre formål.

Sarpsborg kommune har en egen renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer, som skal legges til grunn ved planlegging og utbygging.

Gatedalen avfallsanlegg har behov for mer plass til samordnede kommunaltekniske tjenester og en bedre logistikk-løsning for kundene. Flere alternativer er vurdert. Den beste løsningen vurderes å være en utvidelse av eksisterende anlegg, selv om dette berører dyrket mark.

Figur 25 Framtidig avfallsanlegg

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|--------------------------|------------|---|
| AB-2 | Gatedalen avfallsanlegg* | 20 | Det må lages en plan for gjenbruk av den dyrka marka. |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Skal tas vare på og brukes til nydyrking/ jordforbedring på andre jordbruksområder. |
|--|--|--|---|

Fjernvarme

Fjernvarme kan bidra til redusert klimagassutslipp og bedre energiutnyttelse, fordi det benytter energiressurser som er til overs i samfunnet, for eksempel ved bruk av spillvarme fra industri. Østfold Energi har konsesjon på leveranse av fjernvarme i Sarpsborg. Arealplanen har bestemmelser som forplikter tilknytning til fjernvarmeanlegget innenfor konsesjonsområdet for nybygg større enn 500 m². Kravet er justert for å harmonisere med kravet i sentrumsplanen.

NVE gir konsesjoner og det til enhver tid gjeldende konsesjonskartet for fjernvarme i Sarpsborg ligger på NVE sine nettsider.

Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Arealplanen viderefører i hovedsak de områdene som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i planperioden 2015-2026.

Det er lagt inn et lite nytt område O-5 i Landeparken for å ivareta muligheten for et framtidig langhus på området.

Figur 26 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting, del 1

| Feltnr. 2023 | Områdenavn | Antall daa | Merknader og føringer |
|--------------|-----------------------|------------|--|
| O-3 | Kolstad | 33 | |
| O-5 | Langhus, Landeparken* | 1 | Tiltaket må reguleres. Det åpnes for et langhus til bruk for undervisning/opplæring, forsamlinger og evt. bevertning i begrenset omfang. |

Barnehager og skoler

Sarpsborg kommune skal tilby en større andel barnehageplasser på markedet. Utredninger har vist at det er gode effektivitetsgevinster ved å bygge barnehager for flere enn 112 barn. Dette krever tomter som er 5 – 6 daa.

Arealplanen åpner for en ny barnehage ved Kala på østsiden, og ved Alvim på vestsiden. Alvimhaugen barnehage ble lagt til skolen for å sikre nødvendig utvidelse av plass til skolefritidsordningen. Levekårsindeksen i området samt at mange av beboerne ikke kjører bil, peker på behov for å bygge en ny, moderne avdeling til sentrumsbarnehagen på Alvim. På sikt kan det være behov for en ny barnehage på vestsiden, i området Grålum-Bjørnstad. Behovet kan eksempelvis løses på kommunal eiendom innenfor bydelscenteret Grålum.

Arealplanarbeidet med påfølgende befolkningsprognoser, er en føring for skolekapasitet og skolestruktur. Arealplanen tar ikke stilling til endringer i skolestruktur eller kapasitetsendringer ved de enkelte skolene. Imidlertid peker arealplanen på at skolene skal ha en sentral rolle som møteplass. Områder for nærmiljøtiltak skal helst lokaliseres i tilknytning til skole. Videre setter planen krav til droppsoner.

Området regulert til skoletomt i reguleringsplan fra 1973 ved Skjeggeby på Hafslundsøy og Sandjordet ved Greåker videregående skole er tilbakeført til LNF av hensyn til jordvern.

Figur 27 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting, del 2

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|----------------------|------------|--|
| O-1 | Alvim | 19 | Må reguleres. |
| O-2 | Kala (ved Kalabanen) | 10 | Regulert til offentlig bygning/kirke i reguleringsplan fra 1978. Må reguleres på nytt. |

Eldre- og omsorgstilbud

Det vil i framtiden være behov for flere plasser til eldre, spesielt for personer med demens. Til tross for at kommunen jobber målrettet for at flest mulig skal kunne bo hjemme lengre, vil det være et stort behov for flere plasser innen eldreomsorgen i årene fremover. Kommunedelplan for struktur og kapasitet i heldøgnsomsorgen ble vedtatt i 2021. Med utgangspunkt i nasjonale analyser og prognoser, som synliggjør en dobling i antall personer over 80 år, vil Sarpsborg kommune med stor sannsynlighet ha behov for minst 400 nye plasser innen 2040, gitt dagens tjenestetilbud. I utviklingen av nye plasser vil det være avgjørende å optimalisere de tilbudene kommunen allerede har i dag. Kommunedelplanen legger til grunn at utvikling av nye plasser innen heldøgnsomsorgen først og fremst skal skje som en utvidelse av allerede eksisterende omsorgsbygg. Dette er i tråd med målet om høyere utnyttelse av allerede bebygde arealer.

Tingvoll sykehjem ble lagt ned i 2024. Området er avsatt til kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/boligbebyggelse. Når området reguleres, skal det kun tillates en kombinasjon av bolig og helse- og omsorgsinstitusjon.

Urne- og gravlund

Gjennom regulering av kirkegård på Hafslund er det sikret nok arealer til urne- og gravlund for å dekke behovet for hele kommunen i overskuelig framtid. Den delen som ikke er opparbeidet tilbakeføres til LNFR. Arealplanen åpner i tillegg for utvidelser av gravlundene ved Skjeberg, Ingedal og Varteig kirker.

Fengsel

Det åpnes for utvidelse av fengselet på Ravneberget. Deler av området er båndlagt etter kulturminneloven. En eventuell utvikling av fengselet må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Figur 28 Utvidelse av fengsel

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Merknader og føringer |
|---------|----------------------|------------|---------------------------|
| O-5 | Ravneberget, fengsel | 15 | Regulert (planid. 23023). |

Annen tjenesteyting

Plasskrevende tjenesteyting eller idrett som for eksempel padel, tennis og lignende, tillates ved Gamle Kongevei 21, innenfor bydelssenter Grålum.

Figur 29 Område for plasskrevende tjenesteyting eller idrettsanlegg

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Føringer |
|---------|---|------------|--|
| BA.O-1 | Vestlig del av eiendom med Gamle Kongevei 21* | 5 | Ved regulering bør området avsettes til plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg. Eksempler på plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg er padelhall, treningssenter. Regulering må avvete avklaringer i områderegulering bydelssenter Grålum. |

Idrettsanlegg

Sarpsborg kommune har stort fokus på fysisk aktivitet og en rekke områder er pekt ut til idrettsområder. Det omfatter også ulike foreningshytter og anlegg som har behov for å utvikle seg. Følgende områder er avsatt til fremtidige idrettsområder:

Figur 30 Framtidige idrettsanlegg

| Feltnr | Områdenavn | Antall daa | Føringer |
|--------|--------------------------------|------------|--|
| I-1 | Travbane, Rønneld* | 360 | Under regulering. Krav om detaljregulering. Bygninger og anlegg må plasseres for i størst mulig grad å unngå dyrkbar mark. |
| I-2 | Utvidelse av Hevingen golfbane | 62 | Krav om detaljregulering dersom området skal utvikles/bebygges. |
| I-3 | Robane, Tunevannet* | 174 | Ikke krav om regulering for plassering av bøyer/startbane. |
| I-4 | Skytebane, Bjørnland* | 98 | Erstatning for Bekkhus skytebane og treningsanlegg for politiet. |
| I-5 | Skiløypenett, Trøsken* | 361 | Området må konsekvensutredes ved regulering. Det skal være særlig fokus på hensyn knyttet til vilt. Tiltaket må ikke medføre negative konsekvenser for Setertjern. |
| I-6 | Idrettsanlegg, Sandbakken | 12 | |

Landbruk-, natur- og friluftsområdene

Landbruk-, natur- og friluftsområdene (LNF-områder) omfatter utmarks- og jordbruksområdene. Disse områdene representerer interesser innenfor både landbruk, biologisk mangfold og rekreasjon.

Landbruk

Sarpsborg er en stor landbrukskommune i Østfold, dyrket mark utgjør 20 % og produktiv skog utgjør over 50 % av landarealene. De beste jordbruksarealene ligger i hovedsak langs raet og syd for dette. Jordsmonn og klima gir gode vekstvilkår. Det er forventet at norsk matproduksjon på sikt vil få større internasjonal betydning, ettersom klimaendringer forverrer produksjonsforholdene i varmere strøk, samt at befolkningsveksten øker. Det er et nasjonalt mål at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030. Dyrkbar jord kan også ha stor verdi og spille en viktig rolle for matsikkerhet i framtiden.

Gjennom planarbeidet er omfang av dyrket mark og dyrkbar jord i områder avsatt til framtidig utbygging i tidligere plan vurdert. Områdene er også vurdert ut ifra attraktivitet, vilje til realisering, grunnforhold, samt behov/alternativer. Ca. 300 daa dyrket mark som var avsatt til utbygging i tidligere plan er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Noen utbyggingsområder med dyrkbar jord er også tilbakeført. Det er lagt inn få nye utbyggingsområder som omfatter dyrket mark i planen, totalt berører disse ca. 30 daa. Det omfatter bl.a. en utvidelse av Gatedalen.

Framtidige utbyggingsområder omfatter totalt ca. 268 daa dyrket mark. I et langsiktig perspektiv vil en konsentrert byutvikling med utbygging i tettstedet, bidra til redusert arealforbruk samt redusere presset på dyrket mark i kommunen.

Sarpsborg har også en reserve med dyrkbar jord. Det største dyrkbare området i Sarpsborg finnes i Kalnesskogen som er videreført som LNF-område i planen. Framtidige utbyggingsområder omfatter ca. 859 daa dyrkbar jord.

Sarpsborg har et vakkert, levende og historiefortellende landskap. Landbruket har hatt, og har fortsatt stor betydning for hvordan landskapet oppleves. I vår tid opplever vi store strukturendringer i landbrukets driftsformer med blant annet behov for nye driftsbygninger med andre dimensjoner og plasseringer. Store fjøs, fjørfehus, ridehaller og lignende er krevende å plassere i terrenget og kan lett forringe et kulturlandskap. Plasseringen skal vise landskapshensyn og unngå dyrket mark.

Arealplanen åpner for utvidet bruk av eksisterende landbruksbygg til tilleggsnæringer. Det er utarbeidet en konsekvensutredning (se vedlegg) og innarbeidet krav og føringer i bestemmelsene. Arealplanen tillater opptil 20 bruksendringer fra landbruk til tilleggsnæring. Det skal være i områder som ligger mer enn 2 km fra tettstedet.

Det åpnes ikke for spredt utbygging av nye boliger eller fritidsboliger i LNF-områder, både for å unngå konflikter med landbruksinteresser, og fordi det er i strid med mål om nullvekst i personbiltrafikken.

Biologisk mangfold og økosystemtjenester

Med biologisk mangfold menes den artsrikdommen og alle variasjoner av planter, dyr og mikroorganismer i det miljøet de lever i.

Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031 ble vedtatt i 2023. Hovedmålsetningen er at variasjonen i naturmangfoldet i Sarpsborg skal bevares, og det skal sikres god tilstand i økosystemene. Trua og sårbare naturtyper skal i størst mulig grad sikres lokalt, men også regionalt og nasjonalt. Naturen er blant annet viktig for å bremse klimaendringer og for å

tilpasse oss et klima i endring. Når vi snakker om natur, snakker vi også om økosystemtjenester – de goder og tjenester vi får fra naturen. Arealendringer som følge av menneskelig aktivitet er påvirkningsfaktoren som berører klart flest arter. Å bygge på «grå arealer», arealer som allerede er bebygde eller har mistet sin naturverdi, bidrar til å opprettholde disse godene som naturen gir og kommer til å gi til framtidige generasjoner.

Det er ni naturvernområder i planområdet:

- Vestvannet naturreservat
- Ågårdselva naturreservat
- Sagåsen og Stueåsen naturreservat
- Brentåsen naturreservat
- Asbjørnåsen naturreservat
- Bråneåsen naturreservat
- Solgårdhavna naturreservat
- Desiderialunden naturreservat
- Skinnerflo naturreservat

Naturvernområdene har egne verneforskrifter. Det er tatt inn båndleggingssoner på plankartet for å synliggjøre arealenes naturverdi. I tillegg er også viktige naturtyper tatt inn som hensynssoner. Se temakart Natur som viser hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Naturmangfoldloven (2009) gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.

Aktsomhetsplikten i § 6 krever at enhver opptrer aktsomt og gjør det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, skal etter § 8 bygge på kunnskap om naturverdier og effekt av påvirkninger.

Natur i by

Fortetting er viktig, men må gjøres på en måte som skåner dyre- og plantelivet i urbane områder.

Arealplanen har krav om blågrønn faktor ved regulering av utbyggingsområder, noe som skal bidra til gode vilkår for dyre- og planteliv også i byen, samtidig som det bidrar til forsvarlig overvannshåndtering og et godt bomiljø. Arealplanen tillater ikke steinlegging eller asfaltering av gårdsplasser i byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien, fellesarealer eller til naboeiendommer.

Naturmangfoldplanen peker på behovet for å kartlegge og sikre sammenhengende grønnstruktur i byområdet.

Rekreasjon og friluftsliv

Tilgang til friluftsområder er viktig for livskvalitet og folkehelse. Det er lagt inn mye innsats fra frivillige og kommunen for opparbeiding og skjøtsel av friluftsområder. Det er et mål om å fortsette med bedre tilrettelegging av rekreasjonsområder.

Det er lagt inn to mulige samferdselslinjer på plankartet fra Hafslundsøy over Glomma/Nipa til Hafslundsskogen. Ambisjonen er å knytte disse områdene sammen med en gangbru og på denne måten skape et sammenhengende turstinnett mellom Hafslund og Hafslundsøy. I tillegg er det lagt inn en framtidig fiskebrygge på vestsiden av Hafslundsøy, som vil kunne være et turmål og løfte naturstien som nylig er rustet opp i området. Områdene øst for Glomma får økt tilgjengelighet til sentrum og/eller Sarpsborgmarka da det også gir tilgang til

gang- og sykkelbrua mellom Hafslundsøy og Opsund. Friområdet i Glengshølen har en sentral plassering nær togstasjonen og sentrumstriangelet, og som inngangsport til stinettet mot Sarpsborgmarka i vest og Opsund, Hafslundsøy og i framtiden Hafslundskogen i øst. Glengshølen bør videreutvikles som friområde med plass til å utfolde seg på land og på vann. Det kan åpnes for regulering av en flytebrygge tilgjengelig for allmenheten.

Det er også lagt inn en samferdselslinje over østre linje (jernbanen) på næringsområdet ved Nordbyveien. Denne skal ivareta at det ved en fremtidig utbygging sikres mulig kryssing av jernbanen.

Planen åpner for badstue(r) på Tunevannet ved Landeparken og på Eidet. Tilbudet vil bidra til økt bruk av parken, og til å øke Sarpsborg bosteds- og næringsattraktivitet. Anlegget må utformes slikt at de ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet og landskapet, og ivaretar allmennhetens tilgang til parken.

Statlig sikring av friluftsområder

Sarpsborg kommune har i dag 19 friluftsområder som er statlig sikret. Gjennom statlig sikring forplikter kommunen seg til å sikre at området utelukkende legges til rette og brukes til allment friluftsliv. Områder som kvalifiserer til statlig sikring, med dertil statlig økonomisk støtte til tiltak, har følgende kvalifikasjoner:

- Området er svært populært å bruke og allmenhetens bruk overstiger eller vil overstige det grunneier må akseptere som følge av allemannsretten
- Det er behov for fysisk tilrettelegging for å ivareta arealene og sikre allmenhetens bruk
- Arealet er utsatt for utbyggingspress og samtidig har en nøkkelfunksjon, for eksempel for en gjennomgående tursti eller sammenhengende grøntstruktur.

Statlig sikring av friområder bidrar til Sarpsborgs attraktivitet og til god folkehelse.

Erfaringene fra den statlige sikringen av friområdene på Øketangen, Kålvika, Dusa og Sandvika viser at friluftsområdene blir mer brukt av allmenheten og at tilretteleggingen har ført til økt attraktivitet og positivt omdømme.

Eksisterende boliger og hytter i LNF-områder

Det er ca. 1950 boenheter og ca. 250 fritidsbygg i LNF-områder¹⁷. Disse er tegnet på plankartet. Arealplanen åpner ikke for nye boenheter eller fritidsenheter i LNF-områder. Det åpnes imidlertid for en del mindre tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger. Det åpnes for tilbygg/påbygg på eksisterende bebyggelse, samt maksimum to garasjer/uthus.

Masseuttak og massedeponi

Mineraluttak er regulert av konsesjon etter mineralloven, planavklaring etter plan- og bygningsloven, oftest reguleringsplan, og bestemmelser i eller vedtak etter forurensningsloven. I kommuneplanen er det viktig at arealformålet sikrer forutsigbarhet for drift. Det er flere områder for masseuttak i Sarpsborg: Hauge, Hasle, Vistergropa, Lundestad

¹⁷ Tall hentet i juni 2023.

og Haslia (Eidet). Det er krav om regulering for etablering av nye masseuttak eller deponier, samt ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende.

Figur 31 Framtidige områder for masseuttak og massedeponi

| Feltnr | Områdenavn | Antall daa | Føringer |
|--------|--------------------|------------|--|
| M-1 | Vistergropa | 280 | Krav om regulering. Reguleringen må ivareta at området skal avsettes til boligformål etter uttak, se egen bestemmelse. Det må også reguleres til massedeponi. Omkringliggende boliger må ivaretas. |
| M-2 | Sarpsborg pukkverk | 122 | Regulert. |

Snødeponi

Områdene ved Globen (gnr/bnr 1/2457, avsatt til bebyggelse og anlegg) og ved Alvim renseanlegg (gnr/bnr 2080/215, avsatt til arealformål andre typer bebyggelse og anlegg – avløpsanlegg, er aktuelle for bruk som midlertidig snødeponi. Løsninger som innebærer utbygging, må reguleres. Hvis det oppstår en fare for forurensning, må det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren.

Vann

Det er mange interesser knyttet til vann i Sarpsborg: rekreasjon og friluftsliv, godstransport, næring/turisme, naturmangfold, drikkevann, sikkerhet mot flom og klimatilpasning, mm. Vassdragene er også viktige identitetsbærere som sentrale elementer i landskapet og i historien. Sarpsfossen har vært avgjørende for utviklingen av byen vi kjenner. Flere elver og bekker er dessverre i dårlig miljøtilstand. Vannet renner til slutt i Oslofjorden, som også er i dårlig tilstand. Sarpsborg kommune, sammen med andre kommuner på Østlandet, må gjøre sitt for å bedre tilstanden i vassdragene.

Planen setter en byggegrense på 100 m fra vassdrag for å sikre allmenhetens tilgang til vannkanten, biologisk mangfold og sikkerhet mot flom. Byggegrensa omfatter områder avsatt til LNF langs Glomma, øvrige elver, innsjøer og tjern vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag på plankartet.

Les mer om hensyn til drikkevannskilder i kapittel om samfunnssikkerhet under.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Framtidige utbyggingsområder er vurdert opp mot en rekke aktuelle, uønskede hendelser, og det er beskrevet hvordan de er ivaretatt i arealplanen. Se vedlegg «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse». Et klima i endring vil kunne gi økt risiko for en del hendelser i form av større hyppighet og/eller større konsekvenser.

Skred (kvikkleireskred, jord- og flomskred, snø- og steinsprang)

Registrerte kvikkleiresoner, aktsomhetsområder for kvikkleireskred, jord- og flomskred samt snø- og steinsprang er vist som hensynssoner på plankartet.

Aktsomhetsområder viser hvor det er potensiell fare for skred. Ved utbygging er det behov for videre utredning for å avklare om det er en reell fare for skred i området, noe som kan tilsi at det er behov for sikringstiltak, eller ikke. NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred skal følges. Avklaring av reell fare skal gjøres i plan og kan ikke overlates til byggesaken. Unntakene fra plankravet gjelder derfor ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred. Innenfor faresoner eller aktsomhetsområder for kvikkleireskred, er det plankrav for alle tiltak så lenge det ikke foreligger dokumentasjon om at det ikke foreligger en fare.

I Sarpsborg er det mye eksisterende bebyggelse i områder med mulighet for kvikkleire. Det er behov for å kartlegge erosjonsfare langs elver og bekker for å avdekke om det er fare for at erosjon kan utløse et skred.

Flom/overvann

Kartlagte flomsoner langs Glomma, aktsomhetsområder for flom langs øvrige elver og bekker og aktsomhetsområder langs dreneringslinjer og i lavpunkter er vist som hensynssoner på plankartet. Kartlagte flomsoner langs Glomma viser en reell fare for flom. Aktsomhetsområder viser områder med *potensiell* fare. Reell fare må utredes. På samme måte som skred skal avklaring av sikkerhet mot flom gjøres i en plan og ikke overlates til byggesaken. Unntakene fra reguleringsplankravet gjelder derfor ikke dersom det foreligger en potensiell fare for flom.

Stadig kraftigere regnvær skaper utfordringer på ledningsnett og naturlige flomveier. Plan- og bygningsloven krever at overvann i størst mulig grad håndteres lokalt, eller avledes via trygge flomveier. Det er utarbeidet et temakart som viser hvor dreneringslinjer er, det vil si hvor vannet renner. Kartet viser også lavpunkter i terrenget. Kartet tar ikke hensyn til hvor det er rør som leder vannet videre under bakken. Små tiltak som kantstein eller fartshumper kan også bidra til å endre vannveier. Kartet viser ikke nødvendigvis terrenget som faktisk blir oversvømt, da dette vil være avhengig blant annet av hvor mye vann som kommer. Arealer langs disse dreneringslinjene er tatt som hensynssoner på plankartet.

Overvannsveilederen for vannområdene Morsa og Glomma Sør beskriver ulike løsninger for håndtering av overvann, fra infiltrasjon til fordrøying og ivaretagelse av flomveier. Veilederen beskriver også hvordan man skal beregne overvann. En overvannsplan skal utarbeides som del av reguleringsarbeidet.

Det er krav om beregning av blågrønn faktor ved regulering. Blågrønn faktor er en metode for å synliggjøre prosjektets blågrønne profil. I dette ligger det at ulike elementer som

oppleves som grønne – trær, busker, gress mm. og ulike elementer som oppleves som blå – bekker, regnbed, dammer, kanaler m.m. gis en poengsum/faktor. Det gis ulike poeng etter hvor omfattende de blå og/eller grønne elementene er. Blågrønne elementer bør brukes som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. De bidrar til et godt bomiljø og biologisk mangfold i tillegg til å være nødvendige for å håndtere overvann. Reguleringsplaner bør legge til grunn blågrønn faktor i tråd med overvannsveilederen.

Skogbrann

Klimaendringene vil kunne føre til hyppigere tørkeperioder, med fare for at det oppstår skogbrann. Dette er aktuelt i Sarpsborg, hvor 59 % av kommunen er dekket av skog. Det er identifisert tre fokuspunkter for forebygging og håndtering av skogbrann:

- Tilstrekkelig sløkkevannskapasitet
- Branngater
- Trygge grillplasser

Sarpsborg kommune har egne retningslinjer om sløkkevann som må følges ved etablering av ny bebyggelse. Ved regulering av nye utbyggingsområder bør det settes av arealer til branngater, det vil si buffersoner mellom bebyggelsen og anleggene på den ene siden, og skogen på den andre siden. Dette vil kunne redusere konsekvensene for samfunnet når en skogbrann først oppstår. Mange av de nye utbyggingsområdene i Sarpsborg er i dag skogarealer der dette bør ha stort fokus.

Drikkevannskilder

I Sarpsborg er det tre drikkevannskilder: Glomma, Isesjø og Isnesfjorden. Disse er hoveddrikkevannskilder for innbyggerne i Sarpsborg, Fredrikstad og Hvaler kommuner¹⁸. De inngår også i et reservevannsamarbeid med Råde, Moss og Vestby kommuner. Ved problemer i disse kommunene er FREVAR og Sarpsborg kommune forpliktet til å levere vann til dem.

Det er utført en farekartlegging av nedbørsfeltene til Glomma (oppstrøms Baterød), Isesjø og Vestvannet/Isnesfjorden, i tråd med kravene i drikkevannsforskriften § 6 (Norconsult, 2022 og 2023). I rapporten er det anbefalt en rekke tiltak for å sikre drikkevannskildene mot forurensning eller forringing av vannet. Etter drikkevannsforskriften § 26 skal kommunen ta drikkevannshensyn når arealplanen utarbeides. Ett av de anbefalte tiltakene er å ta inn hensynssoner og bestemmelser i arealplanen. Anbefalte hensynssoner er nå tatt inn på plankartet. I disse områdene er det ikke lov med tiltak som vil forurense vannet, og det er strenge krav om utredning av sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilder for tiltak som potensielt kan innebære en risiko for forurensning.

Rundt sørlig del av Isesjø og langs Isnesfjorden er det tatt restriksjoner mot beiting og spredning av husdyrgjødsel.

¹⁸ I tillegg har Tvetervannet vært reservevannkilde for innbyggerne i Fredrikstad, men status er uavklart.

Storulykkevirksomhet/risikofyllt virksomhet

Sarpsborg har tre storulykkebedrifter: Borregaard AS, Nordic Paper AS og Engelsrud NFI Fyrverkeri AS. Arealplanen har innarbeidet restriksjoner i arealbruken rundt Borregaard, og krav om ROS-analyse ved regulering av områdene i nærheten av alle de tre virksomhetene. Det er utarbeidet risikovurderinger for Borregaard (2017). Disse er lagt til grunn for avgrensningen av hensynssonen på plankartet, samt inndelingen mellom indre, midtre og ytre sone. I midtre sone er det for eksempel ikke tillatt med nye boenheter, mens det er tillatt i ytre sone. For Nordic Paper er det lagt til grunn avgrensning i tråd med risikovurderinger gjort i forbindelse med reguleringsplan for Greåker industri (planid. 21054) vedtatt i 2016. Engelsrud NFI Fyrverkeri AS ligger i et LNF-område. Hensynssone som strekker seg 200 meter fra området er videreført fra arealplanen 2015-2026.

Bestemmelsene gjelder nyetableringer og har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende virksomheter og aktiviteter som er i konflikt med bestemmelsene kan fortsette.

Luftforurensning

Sarpsborg kommune har med hjelp av eksterne konsulenter utarbeidet temakart for luftforurensning. Kartet er utarbeidet i 2015 etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri. Dette er slått sammen med informasjon om luftforurensning i form av svoveldioksid (SO₂) i temakartet Luftforurensning. Dersom det er gul sone på støykartet, bør det vises varsomhet med å tillate arealbruk som er følsom for luftforurensning.

Støy

Utendørs støy ble kartlagt i 2017 og fulgt opp med en handlingsplan for støy for byområdet Fredrikstad-Sarpsborg (2019-2023). Ny kartlegging er under utarbeidelse. Kartleggingen fra 2017 viser at nesten 10 % av Sarpsborgs innbyggere er svært utsatt for støy fra vei. Dette er en helseutfordring. Det er utarbeidet et støysonekart i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, som er lagt til grunn i konsekvensutredningene. Ny kartlegging legger til grunn den reviderte støyretningslinjen 1442/2021. Temakart Støy samler informasjon om støy fra følgende støykilder: jernbane, riks- og fylkesveier, skytebaner, samt noe industri. Planen har bestemmelser og retningslinjer som setter krav og restriksjoner ved nye relevante tiltak innenfor støysonene. Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning, og de to kartene bør sees i sammenheng.

I 2016 kom det nye regler om utarbeidelse av støysoner fra skytebaner. Kartet viser støysoner etter de gamle reglene. Det er behov for å gjøre nye støykartlegginger for skytebaner. Skytebanen på Bekkhus har ikke fått tillatelse fra Statsforvalteren til å fortsette med sin drift etter 2021. Temakartet viser at støysonene fra Bekkhus skytebane dekker deler av Bakkeli. Området er vist med en skravur på kartet. Denne støysonen vil ikke være reell etter at skytebanen er lagt ned.

Grunnforurensning

Flere steder i kommunen er det forhøyede konsentrasjoner av miljøgifter i grunnen. Dette kan komme fra gamle deponier, fra industriområder eller fra virksomheter som har aktiviteter som kan føre til forurensning av grunnen. Dersom man skal utføre inngrep eller endre arealbruken på områder hvor det er forurenset grunn, kan det føre til at uønskede stoffer

lekker ut i naturen og gjør skade. Videre kan også mennesker utsettes for miljøgifter, enten ved direkte kontakt eller ved at vi puster inn støv eller gasser som kommer fra jorda. Stoffet i jord kan spre seg til nærliggende arealer, vann og vassdrag. Inngrep i terrenget vil kunne øke risikoen for at miljøgiftene eksponeres til omgivelsene, eller spres.

Temakart Grunnforurensning viser områder hvor det er kjent forurensning, og områder hvor det er mistanke til forurenset grunn. Temakartet inngår som en del av bestemmelsene. Det settes krav og restriksjoner til alle tiltak – særlig i tilknytning til barnehager, barneskoler, SFO og lekeplasser. I tillegg til kommunens temakart, har Miljødirektoratet en egen database for grunnforurensning. Dette er en nasjonal database som inneholder informasjon om forurensning i grunnen og hvor det er mistanke om forurensning. Kommunen har ansvar for å legge inn informasjon om grunnforurensning i dette kartet.

Forurensede områder kan tas i bruk til andre formål, for eksempel til utbygging. I slike tilfeller er det viktig å utføre gode undersøkelser og kartlegging av forurensningen. Hvordan forurenset grunn skal behandles, er ivare tatt av forurensningsloven. Det skal blant annet utarbeides en tiltaksplan for å vise hvordan forurensede masser skal håndteres for å redusere fare for risiko for helse og miljø. Det er viktig at kommunen og utbyggere, tar hensyn til grunnforurensning i sine planer og i byggesaker for å hindre utslipp og spredning av miljøgifter.

Langsiktig arealutvikling og framtidig tettstedsgrense

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.

Mye av behovet for arealer til å huse den forventede befolkningsveksten kan løses gjennom fortetting. Det er et mål i planen om at 60 % av boenhetene skal bygges gjennom fortetting og transformasjon. Samtidig kan Sarpsborg få inntil 20 000 nye innbyggere i perioden 2024-2050. Dette gir et behov på omtrent 10 000 nye boenheter i kommunen. Selv med et mål om 60 % fortetting, vil det fortsatt være behov for nye boligområder. Det er viktig at den langsiktige tettstedsgrensa i fylkesplanen plasseres på en hensiktsmessig måte som gir reelle muligheter for framtidige utbyggingsområder.

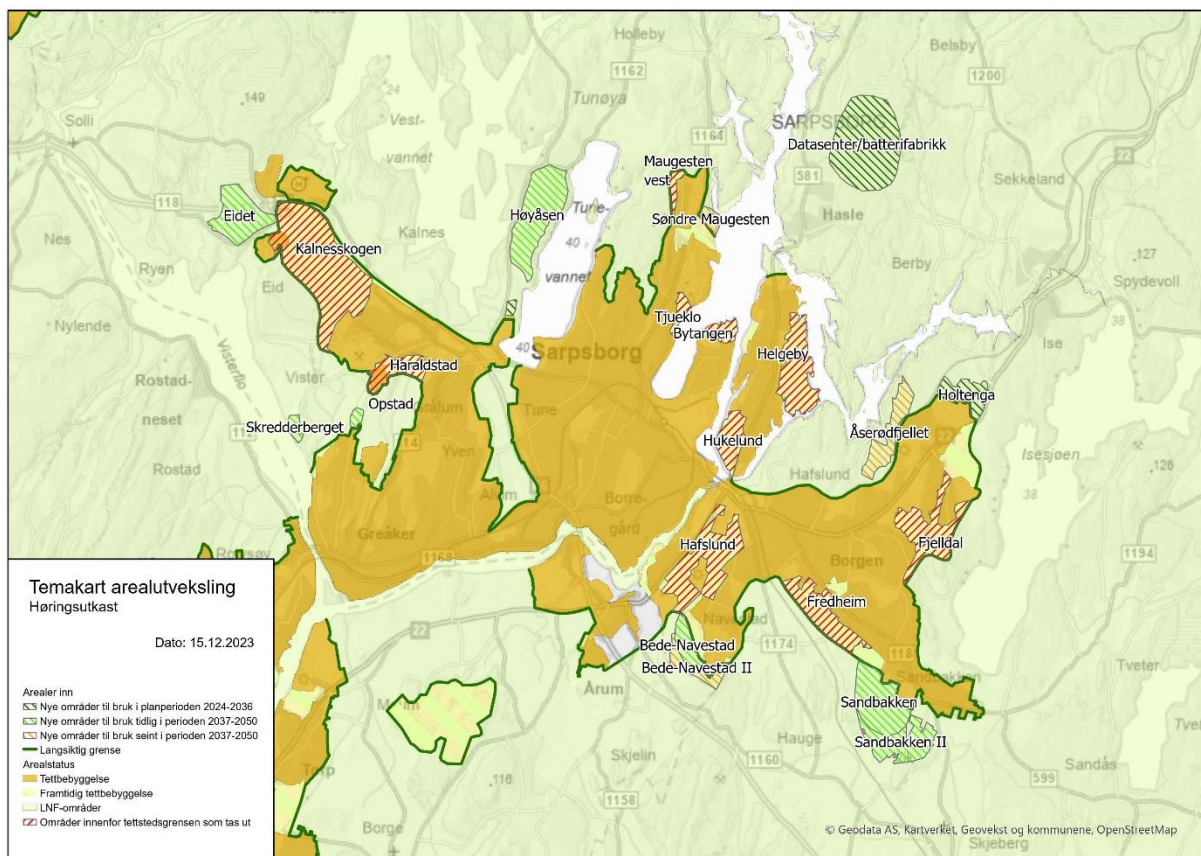
Mange av områdene som ligger innenfor langsiktig tettstedsgrense i dagens fylkesplan er uaktuelle som framtidige utbyggingsområder, for eksempel fordi de består av store områder med dyrket mark. Ved å endre langsiktig tettstedsgrense som foreslått vil ca. 1700 dekar dyrket mark og 930 dekar dyrkbar mark bli tatt ut, og ca. 230 dekar dyrket mark og 220 dekar dyrkbar mark tatt inn. På den måten vil netto ca. 1470 dekar dyrket mark og 710 dekar dyrkbar mark få et sterkere vern mot nedbygging i framtiden.

Det er også vurdert overordnede konflikter og muligheter for alle ubebygde områder innenfor og like utenfor kollektivsonen (se vedlegg Vurdering av ubebygde områder i kollektivsonen). Konklusjon fra disse vurderingene av både tettstedsgrense i fylkesplanen og kollektivsone er tydelig:

1. Langsiktig tettstedsgrense i fylkesplanen må endres.
2. Prinsippene i kommuneplanen knyttet til kollektivsonen og tidligere «byggegrenser» (Lekevollkrysset og Kalnesbrekka) må endres ved seinere revideringer. Det er ikke mulig å verne all dyrket mark, alle viktige rekreasjonsområder i deres helhet og samtidig lokalisere boliger sentralt og innen 2 km fra skole.

Vedlagt arealplanen følger temakart Arealutveksling/Langsiktig arealutvikling, se bilde under. Dette kartet viser hvilke arealer Sarpsborg kommune ønsker å ha med til vurdering frem mot 2050 og hvilke arealer som går ut. Regnskapet viser at det tas ut 4,92km² som byttes mot 4,73 km² som tas innenfor langsiktig tettstedsgrense¹⁹.

¹⁹ 4,92 km² er inkludert nåværende tettstedsareal på Opstadfeltet. 4,73 km² er inkludert nåværende tettstedsområde på Opstadfjellet og næringsområdet ved sykehuset (avgrensning fra høringsutkast 2020 for disse to områdene).



Figur 32 Mulige utbyggingsområder etter 2036. Den grønne streken viser langsiktig tettstedsgrense i gjeldende fylkesplan

Det har vært et mål å sikre en balanse mellom vest og øst i Sarpsborg. Vedlegg Vurdering av ubebygde områder i byområdet sammen med notatet Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder, viser alle områder som ble vurdert, både områdene som er tatt videre og områdene som ble silt ut.

«Sammen skaper vi» - realisering av arealplanen

Sarpsborg kommune er avhengig av et godt samarbeid med grunneiere og utbyggingsaktører for å få realisert arealplanen.

Infrastruktur

Planen legger opp til fortetting i mange områder i kommunen. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør en kartlegging av behovet og setter av påfølgende ressurser. Gjennom utbyggingsavtaler vil utbyggere og Sarpsborg kommune forholdsmessig fordele kostnader til nødvendig oppgradering av vann og avløpsanlegg. Arbeidet med inngåelse av utbyggingsavtale starter parallelt når nye reguleringsplaner starter. Alle utbyggingsområder, inkludert fortetting, er underlagt rekkefølgekrav knyttet til VA.

Fortetting kombinert med nye utbyggingsområder vil gi press på enkelte deler av veisystemet, også ved et scenario med nullvekst i personbiltrafikken samlet sett i regionen. Flere steder har ikke veisystemet kapasitet til å takle trafikkøkningen som kommer av fortetting. Det er viktig å kartlegge behov for tiltak på veinettet som følge av den samlede utbyggingen og fortettingen som arealplanen åpner for. Dette for å ha en god oversikt over tiltaksbehov ved de enkelte prosjektene.

Utbyggingsavtaler og urbant jordskifte

Planen åpner for bruk av utbyggingsavtaler og urbant jordskifte. Dette er juridiske verktøy som må varsles i reguleringsplan. Utbyggingsavtaler er et verktøy for å fordele kostnader knyttet til utbygging av teknisk infrastruktur eller park/lekearealer. De kan også brukes for å sikre at kommunen får forkjøpsrett eller tildelingsrett til boliger for å oppnå boligpolitiske mål.

Urbant jordskifte er et verktøy for å fordele verdiøkning mellom flere eiendommer. Dette kan for eksempel være hensiktsmessig å bruke i et transformasjonsområde hvor flere eiendommer inngår i reguleringen, og det skal sikres at det blir lik fordeling på fordeler og ulemper mellom grunneierne.

Indikatorer for oppfølging av arealutviklingen og arealregnskap

For å måle om ambisjonene i planen blir fulgt, bør det utformes indikatorer som grunnlag for å utforme en statistisk oversikt over utvalgte tema i planen. Dette kan bidra til å gi nyttig informasjon om hvorvidt utviklingen går i riktig retning, og kan danne et grunnlag for å vurdere justeringer ved arealplanrevideringer. Statistikken bør innhentes årlig og være en del av kommunens handlingsplan/årsrapport.

Følgende indikatorer bør benyttes:

- Lokalisering av nye boliger (antall boenheter og andel, fordelt mellom sentrumsplanområdet, bysonen, bydelsentre, tettstedet, lokalsentre, eller utenfor): dette for å følge opp mål om 50-40-10-fordeling av boligveksten.
- Antall boenheter og andel som er fortetting-/transformasjonsprosjekter: dette for å følge opp mål om 60 %-andel fortettings-/transformasjonsprosjekter
- Boligenes avstand til sentrum (gjennomsnitt for alle boenhetene i kommunen): dette er en indikator for oppfølging av byveksttalen
- Bebygd areal per innbygger

Indikatorene skal omfatte hele kommunen, og informasjonen kan hentes av kommunen selv. Gjennom Bypakka får Sarpsborg nyttig statistikk om endringer i reisevaner. Sarpsborg kommune har oversikt over lokalisering av arbeidsplasser per postnummer. Dette er en viktig indikator for å følge opp målene i både samfunnsplanen, arealplanen og sentrumsplanen.

Tabellen under viser hvor store arealer som er avsatt til ulike arealformål i arealplan 2015-2026 og arealplan 2024-2036.

| Arealformål på plankartet | Arealplan 2015-2026 (ca. antall daa) | Arealplan 2024-2036 (ca. antall daa) |
|--|---|---|
| Bebyggelse og anlegg med underformål, herunder: | | |
| Bebyggelse og anlegg 1001 | 14 633 | 14 552 |
| Boligbebyggelse 1110 | 2 335 | 737 |
| Fritidsbebyggelse 1120 | 15 | 15 |
| Kjøpesenter 1140 | 476 | 395 |
| Forretninger 1150 | 0 | 0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting 1160 | 1 825 | 1 217 |
| Fritids- og turistformål 1170 | 4 | 94 |
| Råstoffutvinning 1200 | 865 | 564 |
| Næringsbebyggelse 1300 | 2 154 | 2 270 |
| Idrettsanlegg 1400 | 1 649 | 3 152 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg 1500 | 160 | 420 |
| Uteoppholdsareal 1600 | 0 | 167 |
| Grav- og urnelund 1700 | 259 | 303 |
| Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 1800 | 0 | 606 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| Med hovedformål 2001 og underformål 2010, 2020, 2030, 2040, 2044, 2050, 2060, 2070, 2080, 2100, 2800 | 4 526 | 4 835 |
| Grønnstruktur | | |
| Med hovedformål 3002 og underformål 3020, 3030, 3040, 3050, 3100, 3800 | 2 805 | 3 340 |
| Landbruks-, natur- og friluftformål, herunder: | | |
| LNF 5100 | 0 | 0 |
| LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 5200 med underformål 5210, 5220, 5230 | 313 415 | 313 640 |

| | | |
|--|--------|--------|
| LNF 210 (tidligere kode, brukt for Alvimjordet og Skredderberget) | 729 | 0 |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag, herunder: | | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 6001 | 33 349 | 14 304 |
| Ferdsel 6100 | 0 | 0 |
| Farleder 6200 (6230-Småbåthavn) | 0 | 4 |
| Fiske 6300 | 0 | 0 |
| Akvakultur 6400 | 0 | 0 |
| Drikkevann 6500 | 0 | 18 036 |
| Naturområde 6600 | 0 | 0 |
| Friluftsområde 6700 | 10 | 0 |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitt hovedformål 6800 | 0 | 0 |

En oversikt av utbyggingsområder som er tatt inn og ut i planen, sammenlignet med arealplan 2015-2026, er vedlagt.

Framtidig datasenter/batterifabrikk på Hasle (ca. 1230 daa) er avsatt til LNF på plankartet, men er båndlagt for regulering til næringsformål. Det er avsatt 2 270 daa til nåværende og framtidig næringsbebyggelse i revidert plan, utenom Hasle. I tillegg er en del arealer avsatt til kombinert formål hvor næring inngår i formålet.

Sarpsborg kommune deltar som pilotkommune i et prosjekt om utvikling av kommunale arealregnskap i regi av Østfold fylkeskommune. Tradisjonelle arealregnskap som viser endringer av arealformål slik som tabellen over, gir et begrenset bilde av de faktiske arealendringene. Det er mye bebygd areal innenfor områder som er avsatt til LNF/grønnstruktur, og samtidig er det mye grønt i form av hager, friområder, lekeplasser og veikanter, innenfor områder avsatt til bebyggelse på plankartet. Et arealregnskap basert på faktiske endringer i terrenget vil gi mer presis kunnskap, noe som vil være nyttig i arbeidet med arealstrategier og framtidige revideringer av arealplanen.

Det finnes ikke per i dag en oversikt over karbonrike arealer i Sarpsborg kommune. For å øke kunnskapen om arealenes rolle i karbonlagring og opptak, bør disse kartlegges. Kartlegging av naturverdier er også mangelfull. Mer kartlegging vil kunne bidra til økt kunnskap om arealenes verdi, som grunnlag for vurderinger i reguleringsplaner, og ved neste revidering av arealplanen.