



Sarpsborg
kommune

Forslag til planprogram

Revidering av kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031



Hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur, jf.
plan- og bygningsloven kap. 12 A.

Sarpsborg, vedtaksdato



Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN	4
1.2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
2. AVGRENSNING AV PLANARBEIDET	4
3. RAMMER OG PREMISER	5
3.1 NASJONALE FØRINGER	5
3.2 REGIONALE FØRINGER	5
3.3 LOKALE FØRINGER	6
3.4 SENTRUMSPLANEN	6
4. HENSYNSSONE FOR GRUNNEIERFINANSIERT INFRASTRUKTUR, PBL. KAP. 12 A	7
4.1 HENSYNSSONE SOM VIRKEMIDDEL FOR Å GJENNOMFØRE SENTRUMSPLANEN	7
4.2 HENSYNSSONENS VARIGHET	8
4.3 HVEM KAN UTFØRE TILTAKENE	8
4.4 HVA DET KAN GIS BESTEMMELSER OM TIL HENSYNSSONEN	8
4.5 HVILKE TILTAK SOM INNGÅR I BEGREPET «INFRASTRUKTUR»	8
4.6 STØRRELSEN PÅ KOSTNADSBIDRAGET	8
4.7 OPPDATERING AV BEREGNINGSGRUNNLAGET	9
4.8 KLAGEADGANG	9
5. AVGRENSNING AV HENSYNSSONEN	9
6. PLANPROSESS	9
6.1 MEDVIRKNING	10
6.2 FREMDRIFT	10
7. ALTERNATIVVURDERING	11
7.1 HOVEDALTERNATIVET	11
7.2 0-ALTERNATIVET	11
8. VURDERING AV UTREDNINGSBEHOV	12
9. FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING	13

10. KONTAKTPERSONER

13



1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum (sentrumsplanen) ble vedtatt 20.06.2019.

Ved bystyrets behandling av sak 100/25 Evaluering av sentrumsplan den 11.12.2025, anbefalte kommunedirektøren ikke en revidering av sentrumsplanen nå. Evalueringen viste at de berørte stort sett er fornøyd med hvordan sentrumsplanen fungerer og at det er bare behov for mindre justeringer.

I forbindelse med mindre endring av sentrumsplanen den 26.03.2026, sak 38/26, vedtok formannskapet at «*Det settes i gang en egen mindre endring av sentrumsplanen for å innarbeide hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. plan og bygningsloven kapittel 12 A.*»

Kapittel 12 A er et nytt kapittel i plan- og bygningsloven (pbl.), som trådte i kraft 01.07.2025. Lovendringen gir kommunen hjemmel til å vedta en hensynssone i en arealplan, om at fremtidig etablering av infrastruktur i et utbyggingsområde, skal finansieres helt eller delvis av grunneierne innenfor hensynssonen.

Kommunen har i ettertid blitt kjent med at Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) i en tolkningsuttalelse¹ har uttalt at det ikke er anledning til å innta en slik hensynssone som en «mindre endring» etter pbl. § 11-17 annet punktum. For å innta hensynssonen må dermed sentrumsplanen revideres på ordinært vis, det vil si på samme måte som når en kommuneplan vedtas, jf. § 11-17 første punktum.

1.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å følge opp formannskapets vedtak om å innta hensynssone om grunneierfinansiert infrastruktur, jf. pbl. kap. 12 A, i sentrumsplanen. Videre er hensikten å sikre en infrastruktur som tåler utbyggingen gjeldende sentrumsplan åpner for, og samtidig sørge for at de som øker presset på infrastrukturen bidrar til å finansiere denne. I tillegg vil kostnadsbidraget blir forutsigbart for utbyggere.

2. Avgrensning av planarbeidet

Foreslått revidering av sentrumsplanen avgrenses til kun å omfatte innføring av hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur. Innspill til andre temaer vil ikke følges opp i dette planarbeidet, av hensyn til å sikre en effektiv fremdrift. Andre temaer kan ha betydning for medvirknings- og varslingsprosesser og vurderinger knyttet til konsekvensutredning, og bør derfor holdes utenfor denne revideringen.

¹ [§ 11-17 – Mindre endringer av kommuneplanen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Dette planprogrammet, samt alle utredninger og vurderinger som gjøres i saken, vil kun omhandle og avgrenses til foreslått innføring av hensynsone.

3. Rammer og premisser

Lovens ytre rammer i pbl. 12 A vil naturlig avgrense hva som kan inntas i hensynssonen, samt størrelsen på kostnadsbidragene. Når det gjelder kostnadens størrelse, må det også tas hensyn til hvilken sum som er rimelig og overkommelig for både privatpersoner og andre utbyggere. Se kapittel 4.

Nasjonale og regionale forventninger, og kommunens planer og strategier vil være førende og veiledende i arbeidet med å revidere planen. Opplistingen nedenfor er begrenset til hva som anses relevant for planarbeidet. Det understrekes at tiltakene hensynssonen skal omfatte, åpner sentrumsplanen for allerede i dag.

3.1 Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027: planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling. De viktigste planutfordringene er pekt på som redusert klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. Samtidig understrekes det at det er viktig at planprosesser brukes for å følge opp de utfordringer og muligheter som er mest aktuelle lokalt og regionalt. Nye nasjonale mål for vann og helse, viser at drikkevann har høy prioritet.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet angir blant annet at det i byer skal skapes møteplasser og legges til rette for redusert transportbehov, trafiksikkerhet skal ivaretas for alle, spesielt gående og syklende og særskilt sikre trygg skolevei.
- Statsforvalterens forventninger til kommunene og føringer for kommunal arealplanlegging 2026: kommunene skal blant annet forvalte økonomien slik at handleevnen blir ivaretatt over tid, de må arbeide aktivt og målrettet for lavest mulig klimagassutslipp og sørge for å ha en velfungerende avløpsinfrastruktur.

3.2 Regionale føringer

- Gjennom byvekstavtalen kommunen har inngått med staten, forplikter kommunen seg til å planlegge for at personbiltrafikken ikke skal øke selv om byene vokser – og på den måten oppnå nullvekstmålet. Bypakke Nedre Glomma fase 2 ligger til grunn for avtalen. Måloppnåelse forutsetter satsing på kollektivtransport, sykkel og gange og en arealpolitikk som bygger oppunder investeringene.
- Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050»: Tilrettelegge for miljøvennlige transportløsninger og redusert bilbruk. Regional plan er under revidering.

3.3 Lokale føringer

- I planstrategien har kommunen lagt til grunn at sentrumsplanen er et tilfredsstillende styringsverktøy, og at det skal gjøres egne vurderinger av om det skal igangsettes revidering av sentrumsplanen. Se punkt 1.1.
- Samfunnsplanen: Det er ambisjoner om vekst i befolkning, arbeidsplasser og skatteinntekt. Sarpsborg skal bli et mer attraktivt sted å bo, arbeide og besøke. Økonomisk bærekraft vektlegges, sammen med sosial- og miljømessig bærekraft. Samfunnsplanen er under revidering.
- Kommunedelplan folkehelse: Arbeidet mot utenforskap blant barn og unge er et hovedtema. Kommunedelplan for folkehelse og forebyggende arbeid 2026-2038 er under arbeid.
- Kommunedelplan klima og energi 2021-203: Klimagassutslippene skal innen 2030 være redusert med minst 50 % sammenlignet med 2016.
- Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad 2017: Transportsystemet i Nedre Glomma skal bli mer miljøvennlig og effektivt. Bruk av sykkel skal bidra til å avlaste veisystemet og gi mer hverdagsaktivitet blant befolkningen, mindre luftforurensing og mindre støy i byene, som bidrar til bedre folkehelse. Sykkelen er lite arealkrevende og kan bidra til triveligere byer.
- Veinorm for Sarpsborg kommune 2020, rev. 2021: Veinettet skal være tilgjengelig for alle, slik at alle kan leve et aktivt liv. Trafikksikkerhet skal prioriteres. Nullvisjonen: transportsystemet skal ikke føre til tap av liv eller varig skadde. Nullvisjonen skal legges til grunn for utforming av vei- og gatesystemer i kommunene.
- Avfallsplan 2020-2030: Kommunen vil tilby moderne og gode avfallstjenester, som dekker innbyggernes behov.
- Veileder for offentlig sykkelparkering i Sarpsborg kommune 2025: Det er viktig at kommunen tilrettelegger for en god og trygg sykkelparkering, for å få flere til å velge sykkel fremfor bil.
- Kommunedelplan vei, vann og avløp – del 1 2015-2026: Koordinert gjennomføring av tiltak er spesielt viktig i sentrumsområdet for å unngå unødvendig bruk av ressurser og belastning på publikum og næringsliv. Tiltak i sentrumsområdet bør følge byfornyelsen, det vil si at nødvendige tiltak på vei-, og vann- og avløpssystemene må tas inn i reguleringsbestemmelsene når forslag til utbygging og ombygging fremmes. Det er avgjørende at det i sentrumsområdet utarbeides planer for alle tiltak innen VVAO-områdene. I områder der bygging av ny jernbanestasjon/bru/fylkesvei er aktuelt bør tiltak ikke iverksettes før det er tatt stilling til lokalisering/utforming av de ulike samferdselsobjektene.

Hensynssonen kan omfatte tiltak som bygger opp under nevnte mål, som eksempel møteplasser, gang- og sykkelveier, VAO-anlegg, parker og lekeområder.

3.4 Sentrumsplanen

Sentrumsplanen er basert på syv plangrep, som skal bidra til å gjøre sentrum til et samlingspunkt, og bidra til at Sarpsborg skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve:

1. Vi utvikler en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål. 40 % av befolknings- og arbeidsplassveksten skal skje innenfor sentrumsplanområdet mot 2030, som tilsvarer omtrent ytterligere 3500 beboere og 2400 arbeidsplasser.
2. Vi utvikler sentrumstriangelet som tyngdepunkt for handel, næring og kultur, med nytt, fremtidsrettet stasjonsområde som motor.
3. Vi bygger den moderne byen på historisk identitet.
4. Vi tilrettelegger for urban bebyggelse.
5. Vi tilrettelegger for fleksibel kvartalsutbygging.
6. Vi styrker offentlige byrom, ved å øke bruk av vegetasjon i bybildet, bruk og utvikling av byens parker og etablering av kunst. Bruk av utbyggingsavtaler kan bidra til at utbyggere bidrar økonomisk til infrastruktur og parker/byrom.
7. Vi styrker byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus. Trygghet er viktig gjennom blant annet sykkelveier og belysning.

Sentrumsplanen åpner for stor utbygging, fortetting og transformasjon, og antall personer som bor, jobber og oppholder seg i sentrum vil øke med utbyggingen. Dette vil legge press på infrastrukturen, og det er nødvendig å sikre en robust infrastruktur som tåler veksten. Barna må ha trygge forbindelser til barnehage og skole, og plasser å leke. Arbeidere skal komme seg trygt og effektivt til jobb og kollektivholdeplasser. Beboere og besøkende skal ha grønne lunger tilgjengelig, der de kan være i aktivitet og treffe andre. Avløpsnettets håndtere den økte mengden avløp som befolkningsøkningen medfører. Menneskene og naturmangfoldet trenger trær og vegetasjon i bybildet for rekreasjon, naturverdi og håndtering av overvann.

4. Hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur, pbl. kap. 12 A

4.1 Hensynssone som virkemiddel for å gjennomføre sentrumsplanen

Hensynssonen etter pbl. kap. 12 A fungerer ved at kommunen fastsetter en hensynssone i plankartet i sentrumsplanen, og angir bestemmelser til hensynssonen om hva som er nødvendig infrastruktur for å bygge ut området i tråd med sentrumsplanen. Deretter gjøres en beregning av kostnadene for infrastrukturen. Dette må gjøres av en uavhengig sakkyndig part. Utbyggingspotensiale innenfor hensynssonen må også beregnes. Kostnadene fordeles på den beregnede fremtidige utbyggingen. Kostnadsbidraget vil angis som et beløp per kvm bruksareal (BRA).

Når grunneier eller utbygger ønsker å bygge et søknadspliktig tiltak innenfor hensynssonen, må de betale kostnadsbidraget før de får igangsettingstillatelse i sin byggesøknad. Dersom tiltaket ikke er søknadspliktig, er det ikke behov for igangsettingstillatelse, og de skal ikke betale et kostnadsbidrag.

4.2 Hensynssonens varighet

Hensynssonen varer i 30 år, med mindre annet er bestemt.

4.3 Hvem kan utføre tiltakene

Utbyggers kostnadsbidrag gis i utgangspunkt som et kontantbidrag til kommunal opparbeidelse. Utbygger kan imidlertid avtale med kommunen at de yter bidraget som et realbidrag ved at de opparbeider tiltaket selv. Da skal avtalen inneholde en tilbakebetalingsplan som ikke strekker seg ut over ti år fra avtalen inngås.

4.4 Hva det kan gis bestemmelser om til hensynssonen

Det kan blant annet gis bestemmelser om:

- Ny/utvidet/endret infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen innenfor hensynssonen.
- Kvalitetskrav, standard, rekkefølge for når infrastrukturen skal være etablert og forbud/påbud mot bestemte løsninger.
- Tiltak det ikke skal betales kostnadsbidrag for.
- Om sonen skal vare kortere enn 30 år.
- Justering av kostnadsbidraget i hht. byggekostnadsindeksen frem til betaling skjer.
- At betaling ikke skal regnes som oppfyllelse av rekkefølgekrav.
- Fylkeskommunale eller statlige tiltak, hvis de samtykker.

Det kan *ikke* gis bestemmelser om sosial infrastruktur, som barnehage, skole og sykehjem, med mindre departementet samtykker.

4.5 Hvilke tiltak som inngår i begrepet «infrastruktur»

Tiltak som inngår i infrastrukturbegrepet, er blant annet:

- Teknisk infrastruktur, som vann-, avløp- og overvannsanlegg. Avfallsanlegg.
- Samferdselstiltak, som veg, kollektivholdeplass, parkeringsplasser, turveger, gang- og sykkelveier, belysning og skilting.
- Blå-/grønn infrastruktur, som åpning av bekk og etablering av dammer og vannveier.
- Grønn infrastruktur, som friområder, torg og møteplasser, parker og trær. Lekeplasser som en del av torg, parker ol.
- Miljø- og kulturtiltak som støyskjerm og forurenset grunn. Kunst i byrom, forsamlingslokaler, idrettsanlegg mv.

4.6 Størrelsen på kostnadsbidraget

De samlede kostnadsbidragene som grunneierne og utbyggerne skal betale til finansieringen av infrastrukturen, skal ikke være urimelig tyngende i forhold til den forventede bruken og nytten av infrastrukturen. Ved vurderingen skal det tas hensyn til bidragene fra kommunen, fylkeskommunen eller statlig myndighet.

Kostnadsberegningen til hensynssone i kommuneplan må være gjort innen tre år etter at hensynssonen er vedtatt. Det er et mål for dette planarbeidet at kostnadsberegningen skal gjennomføres før hensynssonen vedtas.

4.7 Oppdatering av beregningsgrunnlaget

Kommunen må senest hvert femte år oppdatere beregningsgrunnlaget for de samlede estimerte kostnadene og utregne et nytt kostnadsbidrag.

Kommunen skal sørge for at infrastrukturen som er finansiert med bidrag fra utbyggere, er etablert senest tre år etter hensynssonen opphører. Etter opphøret skal kommunen dekke kostnadene til opparbeidelse av infrastruktur som ikke fullt ut er finansiert av kostnadsbidraget.

4.8 Klageadgang

Vedtak av hensynssone i en kommuneplan kan ikke påklages. Det vil si at det ikke kan klages på hvilke eiendommer som skal være med i hensynssonen eller hvilke tiltak som kommunen anser som nødvendig infrastruktur.

Beregning av kostnadsbidragets størrelse kan imidlertid påklages.

5. Avgrensning av hensynssonen

Ved varsel om oppstart inkluderes hele sentrumsplanområdet som et aktuelt område for innføring av hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur. Sentrumsplanens avgrensning følger av vedlagt plankart. En vesentlig del av videre planarbeid er å vurdere hvor endelig avgrensning av hensynssonen vil gå.

Infrastrukturtiltakene kan være både på innsiden og utsiden av hensynssonen, såfremt tiltakene er nødvendige for utbyggingen innenfor hensynssonen. Det er kun utbyggere innenfor sonen som må betale et kostnadsbidrag ved utbygging

Når hensynssonen er satt, er det ikke anledning til å ta ut enkelte eiendommer av hensynssonen, slik at sonen blir hullet ut. Dersom det ikke skal bygges ut i visse deler av sonen, skal det følgelig heller ikke betales.

6. Planprosess

Varsel om planoppstart av revidering av sentrumsplanen, skjer samtidig med at forslag til planprogram sendes på høring. Det bes om innspill både til planprogrammet og til oppstart av planarbeidet. Etter at innspillene og eventuelle behov for endringer er vurdert, fastsettes planprogrammet av formannskapet.

Forslag til hensynssone med bestemmelser vil sendes på høring og offentlig ettersyn, før det kan vedtas av bystyret.

Kostnadsberegningen må gjøres av uavhengige sakkyndige. Denne kan gjøres enten før eller etter at hensynssonen vedtas. Det legges til grunn i det videre planarbeidet at dette gjøres samtidig med utarbeidelsen, og før vedtaket av hensynssonen.



Figur 1: Faser i planprosessen der formelle høringsrunder er uthevet

6.1 Medvirkning

Berørte offentlige organer og andre interesserte, herunder næringsliv og interesseorganisasjoner, vil få medvirke gjennom ordinære varslinger ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planutkast.

Kommunen ønsker å tilrettelegge for særskilt medvirkning med skoler og næringslivet i sentrum under planutkastarbeidet.

Kommunens nettside og eventuelt også sosiale medier vil brukes til å informere om det foreslåtte planarbeidet.

6.2 Fremdrift

Tentativ fremdrift av planprosessens milepæler:

	K2 2026	K3 2026	K4 2026	K1 2027	K2 2027	K3 2027	K4 2027
Formannskapet: Vedtak - varsel om planoppstart og planprogram til offentlig ettersyn (min. 6 uker)	X	X					
Formannskapet: Vedtak av planprogram			X				
Utarbeidelse av planrevidering			X	X			
Formannskapet: Vedtak om offentlig ettersyn (min. 6 uker)					X		
Kostnadsberegne tiltakene					X		
Ferdigstillelse av planrevidering til sluttbehandling					X	X	
Bystyret: Vedtak av revidert sentrumsplan						X	

7. Alternativvurdering

7.1 Hovedalternativet

Hovedalternativet går ut på å vedta en hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur i sentrumsplanen. Under dette hovedalternativet er det ulike underalternativer:

- Hensynssone dekker hele sentrumsplanområdet.
- Hensynssonen dekker en del av sentrumsplanområdet.
- Det lages flere hensynssoner i sentrumsplanområdet.

Ett moment i avveining av hvor hensynssonen skal avgrenses, er der sentrumsplanen åpner for mest utbygging. Der kan det antas at det også vil være størst behov for infrastruktur. Videre vil det utredes blant annet hvilke infrastrukturtiltak som skal prioriteres inn i hensynssonen. Mer om utredningstemaer i punkt 8.

Ved innføring av hovedalternativet må alle som bygger ut, også private grunneiere, bidra med lik sum per kvm BRA før de får tillatelse til nye tiltak. Det skiller seg fra dagens situasjon blant annet ved det i dag er kun utbyggere som regulerer som må bidra til kostnad for infrastruktur gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan og utbyggingsavtaler. Utbyggere i hensynssonen som ikke regulerer, får med hovedalternativet en ekstra kostnad gjennom hensynssonen i forhold til dagens situasjon. På den annen side sikres en likebehandling for alle utbyggere av små og store tiltak som bidrar til økt belastning av infrastrukturen.

7.2 0-alternativet

Alternativet til å vedta en hensynssone for grunneierfinansiering, er å fortsette med dagens situasjon uten hensynssone. Dersom det ikke vedtas en hensynssone, kan finansieringen og opparbeidelsen av infrastrukturtiltak løses på ulike måter:

- Infrastruktur blir ikke opparbeidet – eller kommunen må besørge dette fullt ut selv

Dersom hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur ikke blir vedtatt, er utgangspunktet at det er kommunen selv som har ansvaret for å gjennomføre og bekoste infrastrukturtiltak kommunen vurderer er nødvendig for utbyggingen i sentrum. I tillegg blir det ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner vurdert hvilke infrastrukturtiltak som er nødvendig for den enkelte utbygging, og som i praksis må opparbeides av den enkelte utbygger.

Plan- og bygningsloven har også virkemidlene refusjon og utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring og finansiering av infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre arealplaner eller utbyggingstiltak. Utgangspunktet er at de ulike verktøyene ikke kan kombineres.

- Refusjon

Hovedessensen i pbl. § 18-1 er at i områder som er regulert etter pbl, kan en eiendom bebygges kun dersom vei, vann, avløp og overvann er etablert. Utbyggeren som etablerer dette, kan kreve sine utgifter refundert fra andre grunneiere som får byggeklare tomter som følge av tiltakene, jf. § 18-3 og følgende. Det er utbygger som må dokumentere fordeling av og størrelsen på kostnadene og varsle berørte. Kommunen må godkjenne utførelsen,

kostnadsoverslaget og fordelingen. Infrastrukturtiltakene kan ikke påbegynnes før kommunen har godkjent dette materialet.

Refusjonsbestemmelsene skal regulere en kostnadsfordeling av nødvendig infrastruktur slik at alle som får gevinst av etableringen bidrar med sin andel. Type tiltak dette gjelder for er imidlertid begrenset, jf. avsnittet ovenfor. Et typisk tilfelle for dette, er at den innerste grunneier på et nytt boligfelt må etablere vei, vann og avløp til sin tomt. Da kan denne grunneieren få refundert en forholdsmessig andel fra de andre tomteeierne som får nytte av tiltakene.

- Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom utbygger og kommunen, som regulerer gjennomføringen av kravene til infrastruktur i en reguleringsplan, jf. pbl. kap. 17. Først vedtar kommunen reguleringsplanen med rekkefølgekrav om for eksempel fortau, vei og VA-ledninger. Deretter avtaler kommunen og utbygger hvor stor andel hver part skal bekoste, hvem som skal opparbeide tiltaket og når tiltakene må være på plass. Dette sikrer opparbeidelse av infrastruktur som er nødvendig for den enkelte reguleringsplan, og at utbygger må bidra til å bære kostnaden for infrastrukturen. Virkemiddelet brukes for å gjennomføre reguleringsplaner, men ikke byggesøknader. Dette verktøyet brukes av kommunen i dag, og kan ikke brukes sammen med hensynssonen.

Sarpsborg kommune har gjennom bestemmelser i både sentrumsplanen og arealplanen vedtatt at kommunen skal inngå utbyggingsavtaler med utbyggere, for å sikre gjennomføring av infrastrukturtiltak som er nødvendig for utbyggingen. Det er på denne måten allerede bestemt at de som øker belastningen på infrastrukturen også skal bidra til å oppgradere den, slik at infrastrukturen tåler belastningen som følger av utbyggingen.

Ulempen med å bruke utbyggingsavtale som verktøy for å gjennomføre planer, er at endelig kostnad for utbygger er uforutsigbar i planprosessen. Videre er det risiko for at utbygger 1 og 2 gjennomfører kostbare infrastrukturtiltak for sine prosjekter, mens utbygger 3 og 4 slipper unna kostnadene – fordi tiltakene allerede er gjennomført. Slike «gratispassasjerer» unngås ved bruk av hensynssone, siden innbetalingen skal skje for alle utbyggere i hensynssonens levetid på 30 år, uavhengig av om tiltakene er gjennomført.

Inngåelse av utbyggingsavtale skjer kun med utbyggere som regulerer. Siden det kan bygges opptil 20 boenheter i sentrum uten å regulere, bidrar ikke disse utbyggerne til å bekoste nødvendig infrastruktur, på samme måte som utbyggerne som regulerer.

8. Vurdering av utredningsbehov

I arbeidet med å utrede hensynsone grunneierfinansiering i sentrumsplanen er det særlig behov for å utrede:

- Hvilke tiltak som er nødvendig for utbyggingen, inkludert standard og kvalitet.
- Avveining av hvilke tiltak som eventuelt bør prioriteres, og andelen kommunen skal bidra med.
- Forholdet til vedtatte planer og utbyggingsavtaler.

- Økonomiske konsekvenser av hensynssonen, for både kommunen og grunneiere/utbyggere.
- Om visse tiltak skal unntas.
- Geografisk avgrensning av hensynssonen.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

I kommunedelplaner med rammer eller retningslinjer for framtidig utbygging, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – en konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl. § 4-2 (2). Det samme fremgår av forskrift om konsekvensutredninger (2017) § 18 (2), der det står at en konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel kun skal omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og samtidig innebærer endringer av gjeldende plan. En konsekvensutredning av sentrumsplanens utbyggingsmuligheter foreligger allerede i gjeldende plan.

Innføring av hensynssone for grunneierfinansiert infrastruktur, vil kun hvilken kostnad grunneiere og utbyggere må betale for å bygge ut på sin eiendom. I tillegg vil det angis hvilke infrastrukturtiltak det er behov for, for å kunne realisere allerede vedtatte utbyggingsmuligheter. Det legges til grunn at infrastrukturen utbyggingen har behov for, allerede åpnes for i gjeldende sentrumsplan. Revideringen av sentrumsplanen vil med andre ord ikke endre mulighetene for framtidig utbygging, og det er derfor vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning av planrevisjonen.

10. Kontaktpersoner

Navn	Arbeidssted
Tonje Lervik	Virksomhet plan og samfunnsutvikling, tlf. 48090712, tonje.lervik@sarpsborg.com
Petter Sandtangen	Virksomhet plan og samfunnsutvikling, tlf. 95048728, petter.sandtangen@sarpsborg.com