

Arkivsak-dok. 14/06830-55
Saksbehandler Simonett Halvorsen-Lange

Saksgang
Plan- og økonomiutvalget 2015-2019

Møtedato
03.03.2016

Sak nr.

Underveismelding: revidering av sentrumsplan 2017-2026

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Hanne Cecilie Høgmo (byggesak), Jon Myrli (byggesak, landbruk og kart) Saksordfører: Annar Hasle (KrF)

Vedlegg:

Vedlegg 1: Forslag til foreløpig aktsomhetssone.

Vedlegg 2: Medvirkningsplan 2016 og 2017.

Vedlegg 3: Fastsatt planprogram for sentrumsplanarbeidet 2017-2026.

Sammendrag:

Saken omtaler status for sentrumsplanarbeidet, pågående grunnlagsutredninger og andre parallelle prosesser som vil legge grunnlag for sentrumsplanrevideringen.

Saken legger frem forslag til en detaljert medvirkningsplan for 2016 og 2017. Rådmannen ber om at denne drøftes opp mot planprogrammets overordnede mål om politisk forankring og bred medvirkning.

Saken redegjør også for status omkring arbeidet med hensynssone rundt storulykkebedriften Borregaard, og fremlegger forslag til håndtering av utviklingstiltak frem til endelig hensynssone skal vedtas i sentrumsplanens arealplankart i 2017.

Utredning:

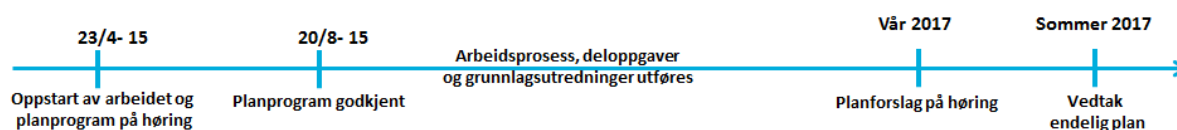
Status revideringsarbeidet og pågående prosesser

Plan- og økonomiutvalget vedtok planprogram for sentrumsplan 20. august 2015.

Planprogrammet er førende for det pågående arbeidet med sentrumsplanen.

Delutredningene verneverdivurdering innenfor sentrumsområdet og estetiske retningslinjer revideres samtidig med planen. Vedtatt planprogram er vedlagt.

Fremdriftsplanen nedenfor viser milepeler og lovpålagte høringsperioder.



Flere grunnlagsutredninger er nå igangsatt for å bidra med kunnskap inn i planprosessen. Disse beskrives nedenfor:

Grunnlagsdokumenter:

Kulturhistorisk steds- og mulighetsanalyse: Hensikten med konsulentoppdraget er å innhente forslag til hvordan byen skal vokse, samtidig som at byens identitet og historie sikres. Det skal sees på 2-4 alternativer for fremtidig byvekst. Arbeidet vil også omhandle sosiokulturelle forhold og se spesielt på hvilke tiltak som bør iverksettes i østre bydel. Arbeidet startes opp mars 2016, avsluttes innen sommeren og tas med inn i den videre planprosessen. Endelig vurderinger av hensynssoner for kulturminner/ miljøer og utviklingsprinsipper vil vedtas først når endelig sentrumsplan fremlegges sommeren 2017.

Kartotek over bygg i gjeldende verneverdivurdering: Som supplement til steds- og mulighetsanalysen jobber rådmannen med en gjennomgang av bygningene i gjeldende verneverdivurdering. Historielag og fortidsminneforeningen er involvert for å bidra med kunnskap omkring kulturhistoriske forhold for hver bygning.

Mulighetsstudie kvartalenes utnyttelsesgrad: Det vil bli invitert til et mindre parallelloppdrag der hensikten er å innhente prinsipielle vurderinger av kvartalenes utnyttelsespotensial i bykjernen. Arbeidet vil avsluttes før sommeren. Utredningene vil belyse forhold som høyde, bredde, bygningsstruktur, bokvalitet etc. Arbeidet vil gi grunnlag for å vurdere potensialet for høy arealutnyttelse, og gode bo- og brukskvaliteter i bykjernen. Arbeidet skal også brukes i dialog med grunneiere for å stimulere dem til å samarbeide på tvers av eiendomsgrenser.

Parallelloppdrag stasjonsområde: Det vil bli igangsatt et parallelloppdrag for knutepunktsutvikling rundt Sarpsborg stasjon. Hensikten er å få forslag til hvordan området kan utvikles som et attraktivt knutepunkt. Et parallelloppdrag betyr at etter en åpen konkurranse velges, tilbydere, i dette tilfellet to til tre, som vil jobbe med sine forslag parallelt. Dette gir alternative løsninger. Arbeidet vil avsluttes innen oktober 2016. Det er en stor fordel at dette arbeidet igangsettes og avsluttes innenfor sentrumsplanrevideringen, slik at man kan tilrettelegge for ønsket utvikling av området gjennom sentrumsplanen. Parallelloppdraget vil være et samarbeid mellom Sarpsborg Kommune, Østfold fylkeskommune, Jernbaneverket og Statens vegvesen¹.

Utover disse grunnlagsutredningene til sentrumsplanen pågår flere parallelle prosesser og saker som favner sentrumsutvikling. Disse vil gi føringer for sentrumsplanen:

Status sentrale parallelle prosesser²:

Områderegulering Vingulmorkveien og Torsbekkdalen: Kommunen har startet opp område- og detaljregulering av *Vingulmorkveien og Torsbekkdalen*. Formålet med planen er blant annet å legge til rette for bygging av Vingulmorkveien mellom rundkjøringen i Torsbekkdalen og Vogts vei på Tunejordet, bedre fremkommelighet for gående og syklende gjennom Torsbekkdalen og etablere langtidsparkering innenfor gangavstand til sentrum. I dette arbeidet vil også kombinasjon av langtidsparkering og bebyggelse vurderes. Et avgjørende formål med planen vil være å områderegulere for næringsarealer i Torsbekkdalen, noe som er en forutsetning for næringsregnskapet i ny arealplan. Torsbekkdalen er i stor grad avsatt til grønnstruktur i gjeldende sentrumsplan. Valget om hvordan Torsbekkdalen skal bli i framtiden tas gjennom reguleringsplanen. Det største usikkerhetsmomentet er knyttet til grunnforhold. Grunnundersøkelser skal gjennomføres tidlig i planarbeidet. Planprogram legges frem for endelig behandling i landbruk og teknikk 2. mars 2016.

Felles parkeringspolitikk for Nedre Glomma: Sarpsborg kommune, Fredrikstad kommune og fylkeskommunen igangsetter konsulentarbeidet våren 2016. Arbeidet avsluttes årsskiftet

¹ Parallelloppdraget vil finansieres gjennom avsatte midler i Bypakka Nedre Glomma og med midler fra Jernbaneverket.

² Listen er ikke uttømmende

2016/2017. Utredningen settes i gang for å få et svar på følgende spørsmål: Hvordan kan vi konkret redusere bilbruken i Nedre Glomma-regionen og samtidig legge opp til sterke, attraktive sentrumsområder ved bruk av virkemidler innenfor parkeringspolitikken? Sentrumsplan vil være et verktøy for å sikre gjennomføring av parkeringspolitikken, gjennom bestemmelser og avsetting av nødvendige arealer mm.

Oppfølging av gatebruksplan, kjøremønster sentrum: Det jobbes med en plan over hvordan gater i sentrum kan enveiskjøres. Dette arbeidet legger grunnlag for videre arbeid med Pellygata, skaper mer plass i gatene for framtidige gateoppørustninger som fortau og beplantninger og muliggjør noe økt parkeringskapasitet. For sentrumsplanrevideringen vil dette arbeidet blant annet gi føringer for hvor det kan åpnes opp for å se to og to kvartaler i sammenheng, uten gjennomgående trafikk.

Status for arbeidet med hensynssone omkring storulykkebedrift

I sentrumsplanprosessen jobbes det også med hvordan fremtidige utbyggingstiltak skal forholde seg til storulykkebedriften Borregaard. Det skal vurderes hvilke formål som kan ligge hvor sett i sammenheng med risikokonturer, og hvordan dette påvirker fremtidige fortetningspotensial i østre bydel. Det er avgjørende at sikkerheten ivaretas, og at det etableres forutsigbare rammer og føringer for fremtidige byggetiltak i området. Kommunen jobber sammen med bedriften, Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmannen med å sette avgrensningen for en endelig hensynssone og jobbe frem bestemmelser innenfor denne. Kommunen vil bygge dette arbeidet på anbefalinger fra DSB. DSB vil blant annet legge temaveileder for sikkerhet rundt storulykkebedrifter ut på høring i løpet av våren 2016, noe som vil bli et viktig premiss for arbeidet. En endelig hensynssone skal fremlegges i sentrumsplanens arealplankart i 2017.

Frem til vedtak av en hensynssone og bestemmelser innenfor denne er det avgjørende at kommunen informerer om pågående arbeid og innfører midlertidig saksbehandlingssaks. Det innføres en aktsomhetssone øst for Oscar Pedersens vei. Alle som henvender seg om utviklingstiltak eller planstatus øst for Oscar Pedersensvei³ opplyses om arbeidet med hensynssone rundt storulykkebedriften. I områdene nærmest storulykkebedriften opplyser kommunen også om at fortetting gjennom økning av antall boenheter, ikke kan påregnes. Alle utviklingstiltak innenfor denne aktsomhetssonen vil måtte drøftes individuelt i denne arbeidsperioden, og ses opp imot kunnskapen som opparbeides fortløpende. Det vil måtte gjøres individuelle vurderinger av hvilke tiltak som kan tillates hvor og i hvilket omfang, inntil bestemmelser for graderte soner innenfor endelig hensynssone foreligger. Kommunen har i gjeldende plan ingen virkemidler for å hindre utviklingstiltak. Dersom tiltak i denne perioden er i strid med rådmannens anbefalinger, må disse vurderes etter bestemmelser i plan- og bygningsloven om krav til byggetomt⁴ og midlertidig forbud mot tiltak⁵.

Forslag til medvirkningsplan for 2016- 2017

Det er et mål å vedta en plan med stor gjennomføringskraft. Politisk forankring og bred medvirkning skal bygge kunnskap og skape eierforhold. Planprogrammet presenterte medvirkningsplan for 2015, og tiltakene er i hovedsak gjennomført eller videreført til 2016. Det kan nevnes åpent byplankontor, workshops og arbeidsmøter med nøkkelaktører og

³ Se avgrensning av foreløpig aktsomhetssone i vedlegg 2.

⁴ Kap. 28: Krav til byggetomt og ubebygd areal. § 28-1: Byggegrunn, miljøforhold mv. Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Det samme gjelder grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

⁵ Kap 13: Midlertidig forbud mot tiltak. §13-1 Midlertidig forbud mot tiltak: Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmål er endelig avgjort.

byutviklingskonferanse. Erfaringer fra 2015 viser at det er nyttig å være til stede på nye arenaer. Tiltakene er godt besøkte og tilbakemeldingene har vært gode.

Detaljerte planer for 2016 og 2017 fremgår av vedlegg 01. Det planlegges blant annet en serie med tre workshops, og en serie med to folkemøter på Glenghuset med byvandring og paneldebatt. Den siste workshopen er ønskelig å gjennomføre like før planen legges ut på høring. Hensikten er å følge opp tidligere medvirkning, samt drøfte og forankre hovedgrepene i planen.

Det vil igjen gjennomføres åpent byplankontor under forbausende byfest i september 2016, og i høringsperioden når planforslag legges ut på offentlig ettersyn i 2017. Enhet plan og samfunnsutvikling, enhet kultur (byjubileet) og Ungt entreprenørskap har gjennom skoleåret besøkt flere av barneskolene i Sarpsborg og arbeidet med «mitt lokalsamfunn.» Her formidles Sarpsborgs historie, barn deler sine tanker om fremtidens Sarpsborg og de møter lokale politikere. Tilbakemeldinger fra lærere og elever er gode, og arbeidet fortsetter i 2016.

Plan- og økonomiutvalget bes på bakgrunn av underveismeldingen gi innspill til det videre arbeidet med sentrumsplanen.

Miljømessige konsekvenser:

Ikke vurdert i underveismeldingen.

Økonomiske konsekvenser:

Samlede kostnader til planarbeidet utover kommunens arbeidsinnsats, er anslått til kr. 800.000. Dette er innarbeidet i driftsbudsjettet til enhet plan og samfunnsutvikling.

Kommunale kostnader til parallelloppdrag om knutepunktsutvikling ved dagens jernbanestasjon og til utredning om regional parkeringspolitikk dekkes av midler i Bypakke Nedre Glomma.

Rådmannens innstilling:

Saksordførersak – ingen innstilling