

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/06830-5
Saksbehandler Simonett Halvorsen-Lange

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og økonomiutvalget	23.04.2015	45/15

Forslag til planprogram kommunedelplan sentrum 2017-2026

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Alexander Mysen (enhet plan og samfunnsutvikling), Trond Klaussen, Hasse Ekman (enhet eiendom og næring), Marianne Knudsen (enhet kommunalteknikk), Terje Aldar, Siri Anette Larsen (enhet utvikling oppvekst), Espen Danevad, Sverre Furø, Sten Erik Knive (enhet byggesak, landbruk og kart), Thomas Engh, Henrik D. Meyer (enhet kommunikasjon og service)
Saksordfører: Annar Hasle

Vedlegg:

01. Forslag til planprogram
02. Vedlegg til planprogram, kommunale, regionale og nasjonale føringer

Sammendrag:

Kommunedelplan for sentrum skal revideres. Det er utarbeidet forslag til planprogram som skal sendes ut på høring. Samtidig skal det varsles oppstart av planarbeidet.

Planprogrammet skal:

- Klargjøre formålet med planarbeidet
- Fastsette rammer og premisser i planarbeidet
- Beskrive utbyggingsstrategier og alternativer
- Beskrive opplegg for informasjon og medvirkning

Revidering av sentrumsplanen har sammenheng med nye forutsetninger som store vekstkrav i høringsutkastet til ny arealplan, og overordnet mål om en plan med gjennomføringskraft. Signaler fra utbyggere, entreprenører, politisk miljø mfl. peker på at gjeldende plan oppfattes for stram og rigid, spesielt for byggehøyder og bygningsdybder. I henhold til høringsutkastet til ny arealplan 2015- 2026 skal det gis mulighet for at minst 50 % av all boligbygging i Sarpsborg frem mot 2050 skal skje innenfor 2 km fra torget. Sentrum skal ta størsteparten av den arbeidsintensive næringsveksten.

Hensikten med planarbeidet er å sikre mulighetene for denne utviklingen, ivareta bokvalitet, nærmiljø, særpreg, sosiale rom og rekreasjonsområder samt å tilrettelegge for en levende og attraktiv by. Sentrumsplanen skal bidra til å nå kommunens målsetting om at byen skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og besøke. Planarbeidet skal være godt forankret politisk og administrativt. Sarpsborgsamfunnet skal sikres en bred medvirkning og involvering.

Utredning:

Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt av bystyret i mai 2013. Når planen nå revideres har det sammenheng med nye forutsetninger som store vekstkrav i høringsutkastet til ny arealplan, og overordnet mål om en plan med gjennomføringskraft.

Planprogrammet beskriver målsettinger for planarbeidet, føringer, behovet for utredninger innenfor sentrale temaer, samt opplegg for medvirkning. Temaene som omtales gjengis kortfattet nedenfor:

Byens identitet: I planarbeidet vil det jobbes med spørsmålet «*hva gjør sentrum attraktivt og levende i framtiden?*» Dette vil drøftes gjennom dialog og medvirkning, og temaet vil også gis fokus under *byutviklingskonferanse* som skal avholdes høsten 2015.

Verdiskapning og vekst: Sentrale drøftingstemaer inn i planarbeidet vil være **hvordan** vi kan tilrettelegge for at bedrifter vil velge å etablere seg i sentrum? Hvilke fordeler og utfordringer har sentrum, og hvordan kan sentrumsplanen bidra til tilrettelegging? I henhold til kommunens *handlingsprogram for næringsutvikling skal kommunen « ha en aktiv rolle som pådriver, koordinator og tilrettelegger når det gjelder nærings- og sentrumsutvikling.»* I prosessen vil det sees på muligheter for hvordan kommunen kan bidra til verdiskapning.

Å bo i sentrum: Vekstkrav i ny arealplan innebærer at i løpet av en ti- års periode skal over 2000 boenheter utvikles innenfor planområdet. Det blir sentralt i planarbeidet å drøfte hvordan ny sentrumsplan kan bidra til investeringsvilje, vekst og etterspørsel.

Arealutnyttelse: Planprogrammet beskriver gjennom flere underpunkter hvordan utnyttelse skal vurderes på nytt, både i og utenfor bykjernen:

Kvartalenes utnyttelsesgrad: Det vil bli gjort en prinsipiell vurdering av fortetningspotensialet som belyser forhold som høyde, bredde, bygningsstruktur, bokvalitet etc. Det vil også vurderes om innføring av rene næringsområder vil kunne gi større fortetningspotensial. I henhold til politisk behandling 29.1.2015 tas innspillet «Det åpnes for mulighet til å bygge 2-3 høyhus i sentrum» med i den videre saksbehandlingen og blir vurdert.

Bykjernegrensen: Hvor skillet mellom den tette byen og den lavere bebyggelsen skal gå vil vurderes. Det vil også vurderes om boligområder utenfor bykjernen vil måtte utnyttes høyere enn i gjeldende plan. Hvor byen skal starte og hvordan overgangen artikuleres i innfartsårene blir også sentralt.

Nye næringsarealer: I høringsutkastet til ny arealplan forutsettes det at Torsbekkdalen og Borregaardsjordet tilrettelegges for næringsutvikling. Reguleringsarbeid for Torsbekkdalen (Vingulmork) er i oppstartsfasen, og arbeidet vil fungere som grunnlagsmateriale inn i sentrumsplanen. Fremtidig bruk av Borregaardsjordet vil bli vurdert i planarbeidet.

Ny bru over Glomma: Med forbehold om avgjørelse om trase innenfor arbeidsperioden, må det utredes hvordan dette påvirker byutviklingen.

Risikokonturer og konsekvenser: Borregaard er underlagt storulykkeforskriften. Det vil bli vurdert hvilke formål som kan ligge hvor ut ifra risikokonturene, og hvordan dette påvirker fremtidige fortetningspotensial.

Bo- og brukskvalitet: Det vil sees på hvilke virkemidler sentrumsplanen har for å arbeide for energieffektive bygg og bomiljøer. Det vil bli vurdert konsekvenser av innføring av blågrønnfaktor¹, eventuelt andre hensiktsmessige verktøy for sikring av gode uteoppholdsarealer.

Bygningsvern: Planarbeidet vil drøfte dilemmaet mellom ønsket om fortetting og byfornyelse på den ene siden, og ønsket om bevaring av enkeltbygg og områder av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier på den andre siden.

Byens offentlige rom, folkehelse og miljø: Planprogrammet peker på ønske om å ha fokus på mennesket som skal bruke byen, når man planlegger, ikke bilen. I arbeidet med offentlige byrom vektlegges:

Byens blågrønne strukturer: Det skal drøftes hvilke parker, grøntarealer og arealer med dyrket mark som skal sikres, opparbeides eller nedbygges og hvilke roller de skal ha i fremtiden. Det vil bli vurdert behovet for en egen grøntstrukturutredning, hvor også lekeplassdekning vurderes. Det vil bli vurdert innføring av blågrønn faktor og om dette kan bidra til at flere av byens grønne kvaliteter ivaretas i byggeprosjekter, og gjennom ROS analysen skal det også kartlegges vannveier for overflatevann.

Kvalitet og opplevelse: Planprogrammet redegjør for virkemidler i gjeldene plan, utfordringer, og at det vil drøftes hvordan sentrumsplanen kan bidra til kvalitet og tilrettelegging av trygge offentlige rom.

Byen som sosial møteplass: Ved utbygging og byvekst må det avsettes og planlegges tilstrekkelig med små og store møteplasser, dette vil gjøres i planarbeidet.

Samferdsel og tilgjengelighet: Prosessene omkring samferdsel er ikke underlagt sentrumsplanprosessen, men sentrumsplanarbeidet vil kreve ulik grad av samhandling med disse. Det vil i planarbeidet drøftes hvordan sentrumsplanen kan bidra for å nå målet om null-vekst blant annet gjennom temaene under:

Mobilitetsstrategi. Det vil utarbeides en mobilitetsstrategi med mål om å bidra til lavere bilavhengighet og klimautslipp, samt legge til rette for en utvikling som ikke vil medføre økt biltrafikk i sentrumskjernen til tross for befolkningsvekst.

Sykkel. Det vil drøftes om hovedrutene for sykkel skal legges inn i plankartet for å oppnå juridisk binding, og om det er andre verktøy sentrumsplanen kan bidra med for å sikre måloppnåelse av nasjonal sykkelstrategi.

Knutepunktutvikling. Det vil sees på målsettinger for utviklingen av jernbaneområdet i arbeidet med sentrumsplanen.

Parkering. Nye fortettingsmønstre kan kreve vurdering av lokalisering, omfang og utforming av langtidsparkeringer. Det også kunne bli aktuelt å drøfte formålsendringer. Videreføring av frikjøpsordningen i gjeldende plan vil vurderes.

Konsekvensutredning og ROS- analyse: Temaer som gjelder dambrudd, energiknapphet, større brann m. m, er tilfredsstillende drøftet i ROS analysen som fulgte arealplanen på høring sommer/høst 2014 og blir ikke vurdert nærmere i planarbeidet. Temaer som får fokus i dette planarbeidet vil være: Støy, lokal luftforurensning, forurenset grunn, flom og overvann, ras/skred og storulykke. Punktene utdypes i planprogrammet.

¹ Blågrønn faktor (BGF) er et verktøy utviklet for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Det skal bidra til at det blir lettere for myndighetene å sette minimumskrav i forbindelse med utbygging.

Delutredninger: *Verneverdivurdering for sentrum:* Første ledd i arbeidet er en kartlegging, helhetsvurdering og anbefaling om vern fra konsulenter, som resulterer i en rapport. Rapporten vil være et grunnlag, hvor dens anbefalinger vil sees i sammenheng med utviklingsstrategier og sentrumsplanen som helhet. Det vil avklares hvilke vernede elementer som skal gis juridisk hensynssone i plankart, og vurderes tiltak for å tilrettelegge for vern.

Estetiske retningslinjer for byens sentrumsområder: Det vil vurderes om estetiske retningslinjer vil inngå i selve planbeskrivelsen og hvilke tiltak som kan bidra til gjennomføring i praksis.

Belysningsplan: Videreføres uten endringer.

Alternativvurderinger: Det vil legges frem alternative fortettingsstrategier, som skal presenteres med fordeler og ulemper sett i forhold til de nevnte temaer i planprogrammet.

Strategi for gjennomføring: Prosessen i planarbeidet og kommunikasjon omkring arbeidet blir viktig for å nå målet om en plan med gjennomføringskraft. Det vil drøftes hvordan det bør arbeides med kunnskapsformidling og kommunikasjon i etterkant av endelig planvedtak. Det vil også vurderes om det er hensiktsmessig å utarbeide en handlingsdel til planen.

Framdrift: Mål om endelig vedtak av planprogrammet er 27.8.2015. Forslag til planforslag fremlegges 1. kvartal 2017, og mål om endelig vedtak er sommeren 2017. Planprogrammet illustrerer mer detaljert framdriftsplan.

Organisering: Sarpsborg kommune leder den administrative faggruppen. Det etableres referansegruppe med hensikt å sikre at eksterne interesser og engasjement kommer til syne, og medvirker i planarbeidet. Sentrale aktører nevnes i planprogrammet. Det vil bli lagt vekt på møter med den enkelte aktør, og det er naturlig med ulike grupperinger avhengig av tema som skal diskuteres.

Medvirkning: Bred medvirkning, involvering og mobilisering er et mål for planarbeidet. Detaljerte planer for 2015 fremgår av diagrammet i planprogrammet. Første halvår 2015 vektlegges mobilisering og andre halvår vektlegges involvering. I 2016 vil lignende fokus gis til medvirkning, og flere aktiviteter utover lovens krav om høringsmøte vil avholdes. Medvirkning omkring alternative fortettingsstrategier vil være sentralt mot sommeren 2016.

Miljømessige konsekvenser:

Planprogrammet løfter alle viktige miljøtema som skal utredes og drøftes i kommunedelplanen. Forskrift om konsekvensutredning stiller prosess- og dokumentasjonskrav til planer med utbyggingsformål. Gjennom sentrumsplanarbeidet med konsekvensutredning skal de fysiske forhold og konsekvenser av tiltak avklares. Planen skal gi et bilde av konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Økonomiske konsekvenser:

Til planarbeidet er det behov for eksterne tjenester:

1. Konsulenttjeneste: Rapport, kartlegging og anbefalinger av vern innenfor sentrumsområdet
2. Konsulenttjeneste: «Utredning kvartalsutnyttelse.»

Det vil også påløpe noe kostnader til medvirkning/workshop. Samlede kostnader til planarbeidet utover enhetens arbeidsinnsats, er anslått til kr. 800.000. Dette er avsatt.

Ved utarbeidelse av en handlingsplan, som er et av tiltakene som vil vurderes for å sikre gjennomføring av planen, vil det kunne fremmes tiltak som gir økonomiske konsekvenser. Dette da vil fremgå av en eventuell handlingsplan.

Rådmannens innstilling:

Saksordførersak – ingen innstilling

Behandling i Plan- og økonomiutvalget 23.04.2015

Saksordfører Annar Hasle orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Annar Hasle (KRF), Tor Egil Brusevold (AP)

Saksordfører Annar Hasle fremmet følgende innstilling:

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn.

Votering

Saksordførers innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og økonomiutvalgets vedtak

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT

Dato 24. april 2015

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.