



INNSPILL TIL RULLERING AV FYLKESPLAN FOR ØSTFOLD AREALSTRATEGIEN 2018-2021

FRA SARPSBORG NÆRINGSFORENING

Innledning/ bakgrunn

Innspillet til arbeidet med fylkesplanens arealstrategi, bygger videre på tidligere fremmede innspill fra næringsforeningen, på kommunens arealplanprinsipper og er vurdert i forhold til næringsforeningens perspektiver for fremtidig utvikling.

Bakgrunnen for innspillene er ønsket om å tilrettelegge for en fremtidig utvikling av Sarpsborg som en attraktiv by og jobbe i, bo i og besøke. Sarpsborg Næringsforening skal bidra til at Sarpsborgregionen gjennom næringsutvikling i stadig større grad fremstår som attraktiv gjennom målrettet og langsiktig samhandling mellom næringsliv, utdanningsinstitusjoner, organisasjoner, kommune og enkeltpersoner.

Næringsforeningen i Sarpsborg jobber med områdene arbeidsplassutvikling, infrastruktur og bostedskvalitet, for å nå ett overordnet mål om at Sarpsborg skal være den foretrukne Østfoldkommunen for utvikling, etablering og vekst for industri, handel og kunnskapsbedrifter, samt et foretrukket bosted for arbeidstagere i regionen.

Metode

Næringsforeningens nedsatte eiendomsgruppe har innhentet innspill fra medlemmer, gjennomgått tidligere innspill, drøftet disse opp mot hverandre og gitt grunnlag for å peke på foreningens anbefalte utviklingsretninger. Det fremmes herved innspill til fremtidige arealer som bør inngå i fylkesplanens avgrensning av fremtidig tettbebyggelse og innspill til utkast til temakart.

Gjennom fremleggelse av næringsforeningens sentrale prinsipper for fremtidig utvikling, fremgår også hvilke arealer/utviklingsretninger som ikke er like viktige fra næringsforeningens ståsted.

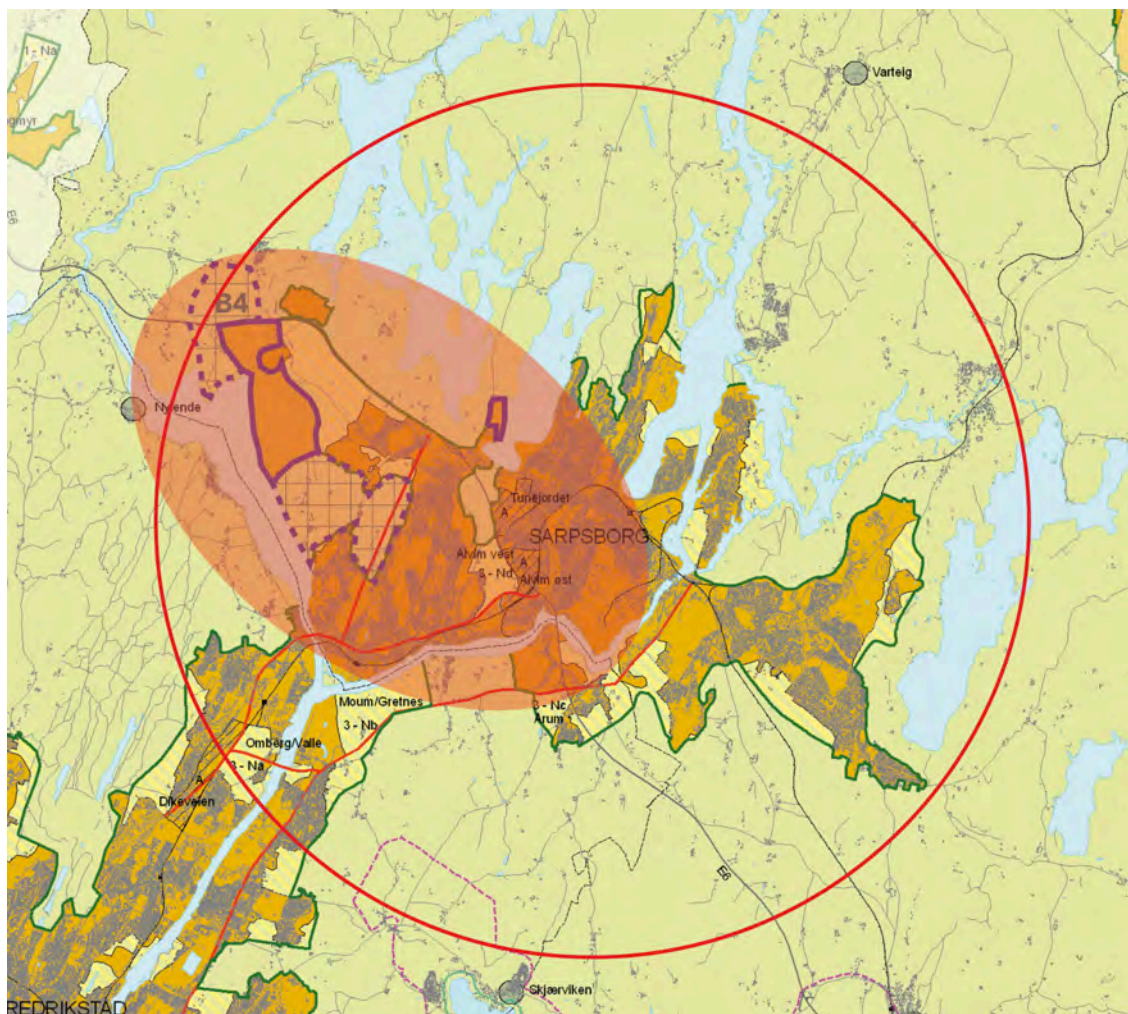
Sentrale utviklingsretninger fra næringsforeningens perspektiv

For å kunne tilby attraktive bolig og næringsarealer i Sarpsborg ser Næringsforeningen behov for to fokusområder, som må tilrettelegges parallelt i fremtidig planlegging:

En er utviklingen av et sterkt sentrum. I ett sentrumsareal er "det meste allerede bygget", og dermed vil den fremtidige utviklingen i hovedsak skje gjennom transformasjon. Næringsforeningen støtter kommuneplanens strategi om at 50% av all vekst skal foregå 2 km fra Sarpsborg torg. Næringsforeningen peker i dette innspillet på viktigheten av at områder innenfor denne sonen da også tilrettelegges for bebyggelse og anlegg, som f. Eks Borregaardsjordet. Høy arealutnyttelse er avgjørende innenfor 2 km grensen, og næringsforeningen vil fremme dette inn i kommende arealplanprosesser, og har spilt det inn i pågående sentrumsplanprosess. Kommende fylkesplan bør tydeliggjøre hvilke overordnede forventninger som ligger på utnyttelsen av de mest sentrale byområdene, for at ønsket fortetting skal kunne realiseres.

Samtidig må det tenkes langsiktig, og parallelt utvikles nye områder, som kan bidra til at Sarpsborg fremstår konkurransedyktig opp i mot andre kommuner, når det er snakk om nybygging. Både i fht bolig og næringseiendommer.

Hva angår næringsarealer er etterspørselen langs E6 stor. Med utviklingen av nytt sykehus på Kalnes ser næringsforeningen stor etterspørsel etter arealer i denne retningen. Det er nå etablert kollektivtrafikk til området, og det er også viktig å se området ved E6 i forbindelse med transportnett, rv 112 mot Fredrikstad og til å knytte Sarpsborg/ Fredrikstad mot Mosseregionen, Råde og Oslo. For næringsforeningen er de mest attraktive årene; E6, rv 112, fv 109 og også Iseveien, som gir kontakt mot Rv 22, som er sentrale fortettingsområder for næring. Her ligger det allerede til rette for fremtidig næringsutvikling. Det avgjørende nå er å tilrettelegge for næringsutvikling mot vest, for å utnytte potensialet som Sarpsborg har ved at E6 går gjennom byen, for å utnytte ringvirkningene rundt nytt sykehus og tilrettelegge for utvikling rundt et kollektivnett her som nå er en realitet. Næringsforeningen ønsker at det gis mer fokus på utvikling mot vest, mot arealer som kan bidra til at Sarpsborg styrker sin attraktivitet både som bostedsområde og næringsarena.



Illustrasjonen viser at Kalnes områdene, og rød sone, der næringsforeningen anbefaler nye utviklingsområder, ligger i samme avstand fra sentrum, som områder innenfor tettstedsgrensen mot øst. For å bidra til Sarpsborgs attraktivitet, må områdene mot vest nå utvikles, fremfor mot øst.

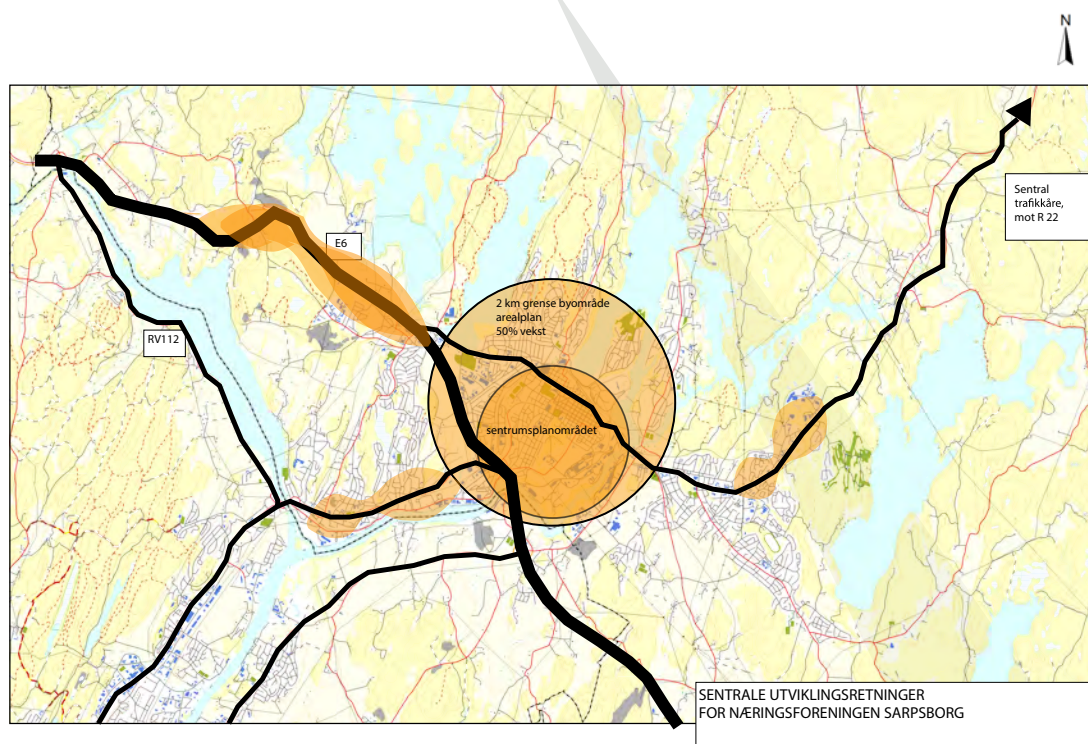
I forhold til boligområder ser næringsforeningen et stort behov for at Sarpsborg skal kunne tilby attraktive tomter/områder som kan utvikles med eneboliger/konsentrert småhus, slik at vi kan tilrettelegge for ett sted og bo og jobbe, i nærhet av hverandre. Det er viktig å tilrettelegge for at arbeidende bosetter seg i kommunen, og at Sarpsborg er konkurransedyktige i fht andre kommuner som kan tilby eneboliger, med pendleravstand til regionen. Det er områder med sentral beliggenhet, gode solforhold, og gjerne tilrettelagt for selvbygging som etterspørres.

Mot øst i Sarpsborg er det allerede tilrettelagt for flere utvidelser av tettstedsgrensen, og det foreligger arealer der som kommunen senere kan innarbeide i sin arealplan. Flere av områdene ligger dessuten utenfor de sentrale utviklingsretningene næringsforeningen peker på. Mot vest, i nærhet til knutepunktet E6, bybåndet Fredrikstad/ Sarpsborg, i båndet mellom Nedre Glomma og Mosseregionen, er det få arealer som ligger innenfor

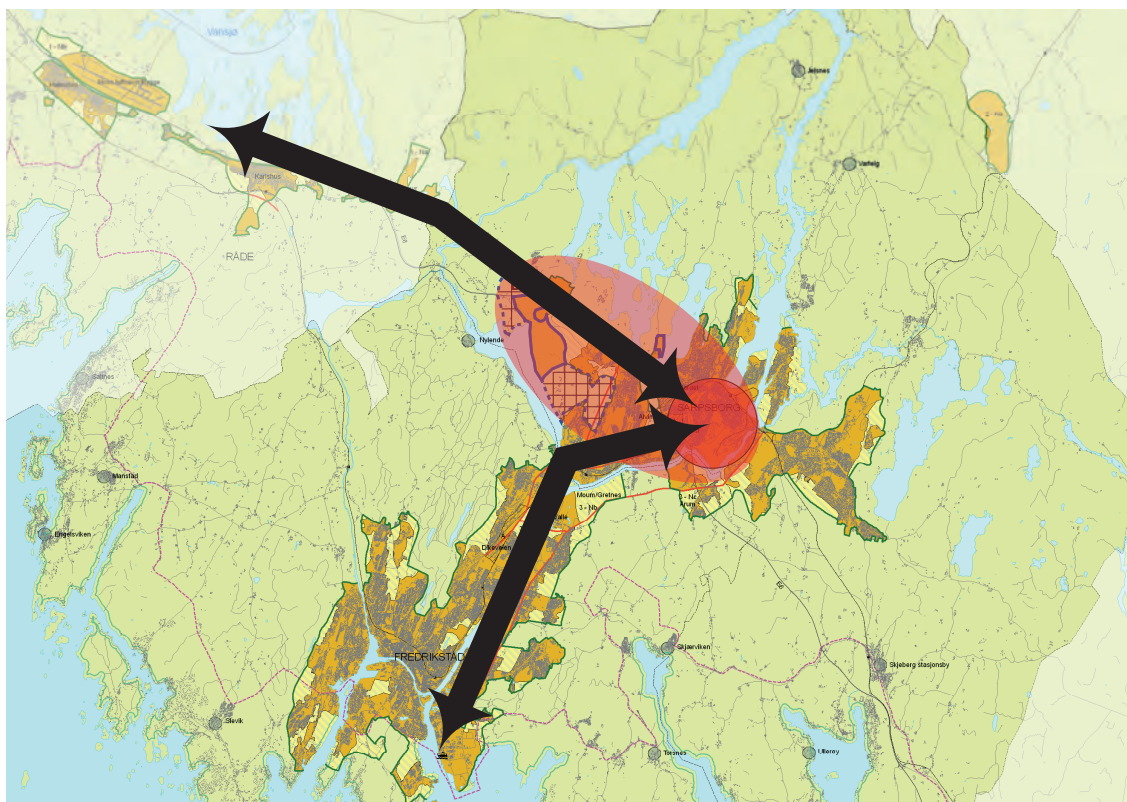
tettstedsgrensen. I et langsiktig perspektiv mener næringsforeningen at områdene rundt Lundestad, Vister, Eidet, KPS-åsen (se kart) bør inngå som en del av tettstedsgrensen, og at det kan være viktigere å tilrettelegge for veksten i denne retningen, mer enn mot øst.

Områdene som her spilles inn ligger tett på eksisterende transportnett, i forlengelsen av eksisterende tettstedsområder, og vil ha potensialet til å kunne utvikles som flotte boligområder. En utvikling vil kunne kombinere ny bebyggelse med rekreasjonsmuligheter, vegetasjon og kulturlandskap. Og samtidig bidra til at Sarpsborg vil kunne tilby attraktive, konkurransedyktige boligområder, samtidig som det utvikles et sterkt sentrumsområde.

Prinsippskissen nedenfor illustrerer de nevnte sentrale utviklingsretninger, basert på næringsforeningens perspektiver:

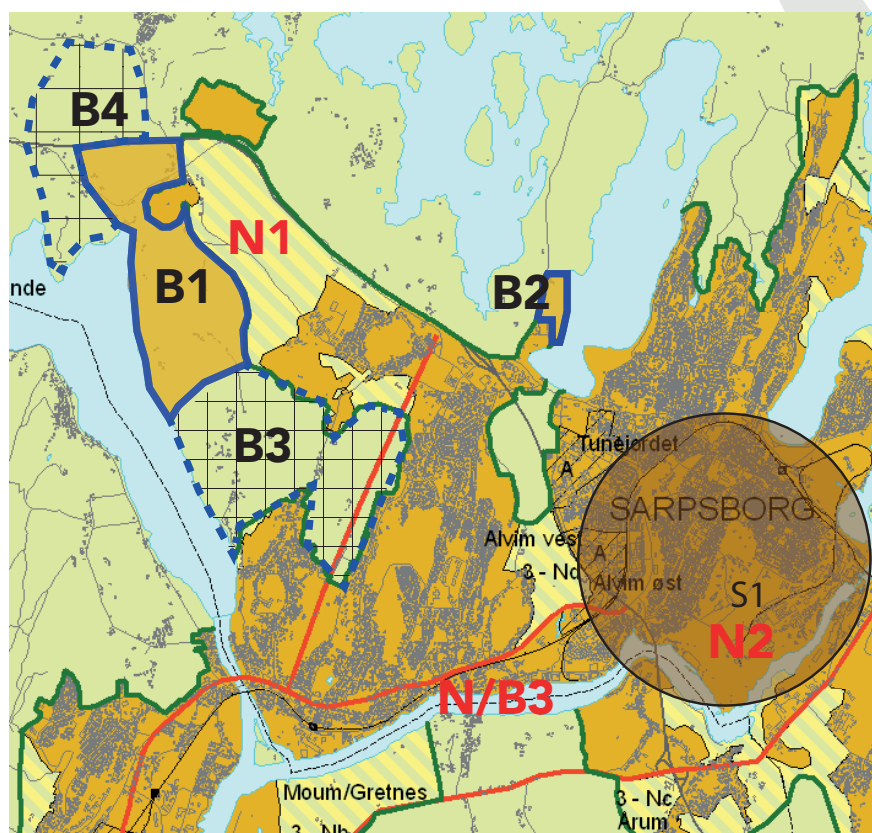
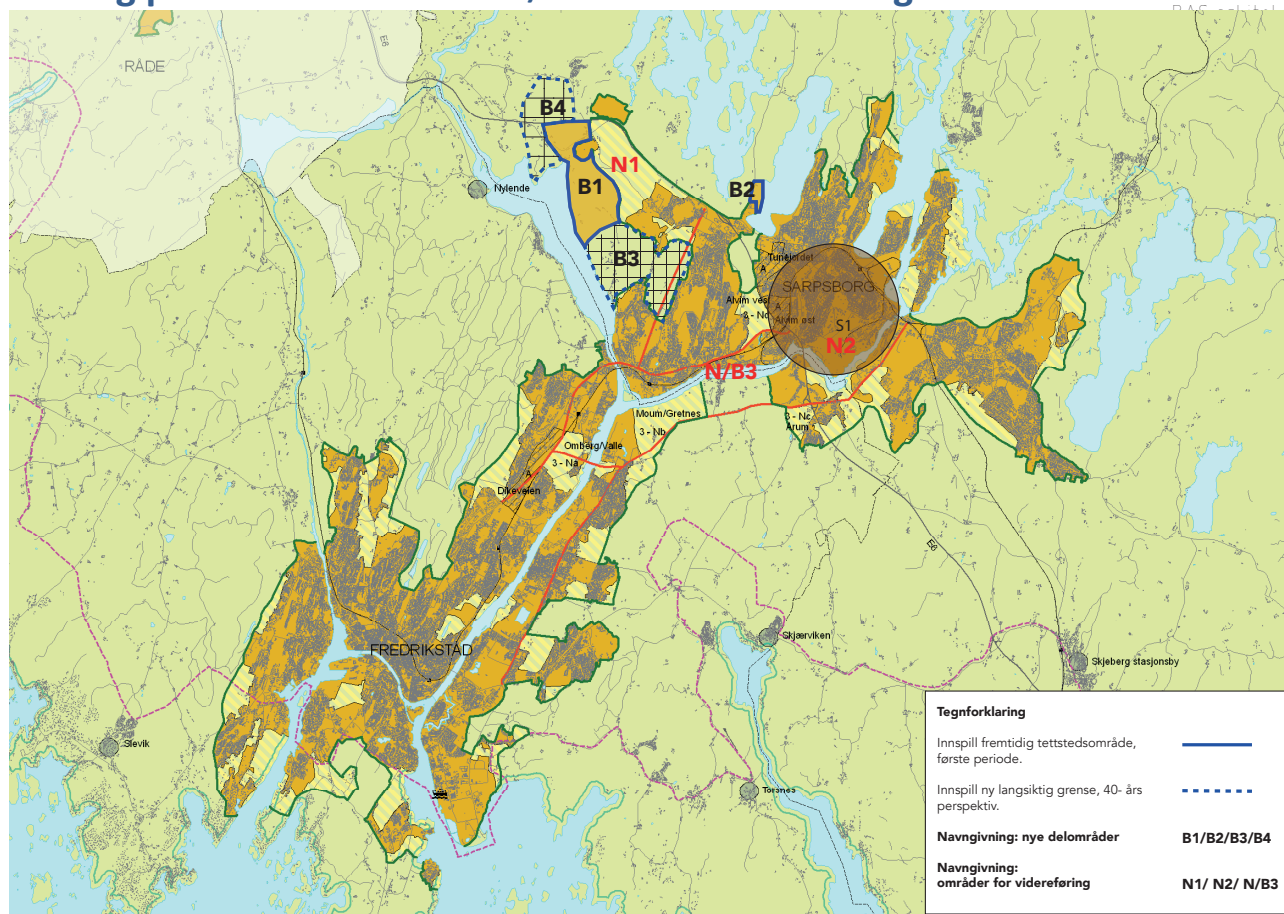


Illustrasjonen markerer sentrumsområdet som et avgjørende utviklingsområde. Videre markeres tre sentrale retninger. To av retningene er allerede etablert innenfor tettstedsgrensen; Sandesund/Greåker i strekningen Sarpsborg- Fredrikstad og Kampenes/ Ise i strekningen mot Rv 22. Avgjørende for utvikling av fremtidig attraktiv by, er utviklingen av strekningen sentrum- Kalnes, i retning Mosseregionen.



Illustrasjonen markerer de store utviklingsretningene næringsforeningen løfter frem som sentrale. I dette større bildet inngår områdene mellom sentrum, Kalnes, Vister som en sentral del av utviklingsområdet.

Forslag på delområder som bør innenfor tettstedsgrensen



Kart A, Utsnitt detaljområde

Områdene markert i kart A, kommenteres nedenfor:

0.1 VIDEREFØRING

Områder som allerede ligger inne i fylkesplanen, og som næringsforeningen anser som helt avgjørende å videreføre er: **N1, N2, N/B 3**. Andre områder som ligger inne i gjeldende fylkesplan, som ikke kommenteres her, vurderes av næringsforeningen som lite vesentlig/uvesentlige å videreføre. Flere områder, spesielt på østsiden vurderes til å ikke være i tråd med næringsforeningens utviklingsstrategier, der hovedtyngden av veksten anbefales mot vest.

INNSPILL OM VIDEREFØRING:	STATUS KOMMUNE PLANENS AREALDEL	STATUS FYLKESPLAN	INNSPILL OM FREMTIDIG BRUK:
N1 BJØRNSTAD/ KALNES VED E6	LNF/ innenfor hensynssone friluftsliv/ delvis innenfor hensynssone bevaring naturmiljø	Innenfor grense for fremtidig tettbebyggelse, avsatt som <u>fremtidig</u> tettbebyggelse (neste periode.)	Næring. Dette området, sammen med eksisterende næringsområder mot Kampenes gir Sarpsborg attraktive, fremtidige næringsarealer. Det er viktig å avklare forhold i overordnet fylkesplan, slik at det ikke fremmes innsigelser til disse områdene i kommende arealplaner.
N2 BORREGAARDS- JORDET	(sentrumsplan:) LNF	Innenfor grense for fremtidig tettbebyggelse	Næring. For å utvikle ett sterkt sentrum, er dette området helt avgjørende, som ett av få ubebygde arealer i byområdet. Det er viktig å avklare forhold i overordnet fylkesplan, slik at det ikke fremmes innsigelser til disse områdene i kommende arealplaner.
N/B 3 SANDESUND/ GREÅKER	Bebyggelse og anlegg	Innenfor grense for fremtidig tettbebyggelse	Bolig/ næring. Avgjørende område, muligens på sikt pga flere avhengighetsforhold, for å styrke bybåndet Sarpsborg- Fredrikstad.

0.2 S1: SENTRUMSPLANOMRÅDET/ 1km/2 km GRENSEN:

I hht statlige føringer for samordnet areal og transportplanlegging kreves stadig økende fortetting i sentrale byområder. Sarpsborg kommunes arealplan stadfester at 50% av fremtidig befolkningsvekst skal tas innenfor bysonen (ca 2 km fra Sarpsborg torg), 40% innenfor kollektivsonen, og 10% i omlandet. Dette betyr stor grad av fortetting og transformasjon av eksisterende bygg, dersom denne målsettingen skal kunne nås.

I både fremtidige arealplaner og fylkesplaner må det tilrettelegges for fleksibilitet for transformasjon av eksisterende bygningsmasse, slik at sentrumsområdet kan tilrettelegges med attraktive næringslokaler. Forholdet mellom vernede bygg/områder og behovet for et attraktivt sentrumsområde må balanseres, slik at det skapes en levende sentrumskjerne. Nye moderne elementer sett i sammenheng med eldre, verneverdig bebyggelse må kunne tillates, dersom transformasjon skal kunne skje.

Det er også avgjørende at det vektlegges høy arealutnyttelse og høyder innenfor 2 km grensen, slik at det

blir attraktivt og et realistisk alternativ å utvikle eiendom i bystrukturen. Områder må prioriteres til bebyggelse og anlegg. Her er tilrettelegging for næring på Borregaardsjordet et godt eksempel. Dette er ett av få områder innenfor sentrumsgrense som er ubebygget areal, der det kan tilbys tomter med fleksibilitet på lik linje med nye tomter langs E6.

0.3 Delområder:

Nye delområder som næringsforeningen bes om at det vurderes å innlemme i tettstedsgrensen listes opp i tabell nedenfor:

DELOMRÅDE	STATUS KOMMUNE- PLANENS AREALDEL	STATUS FYLKESPLAN	INNSPILL OM FREMTIDIG BRUK
INNSPILL BOLIG- OMRÅDER, første periode:			
B1 EIDET/KALNES/ VISTER/ LUNDESTAD	LNF/delvis innenfor hensynssone friluftsliv	Utenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse	Boligområde, der stedlige kvaliteter som turstier og friluftområder integreres med boliger. Stor nærhet til sykehus, kollektivtilbud og transportårer. Ett

			av få områder innenfor sentrale utviklingsakser der det kan tilrettelegges for nybygging av større skala, i attraktive vestvendte områder.
B2 KPS ÅSEN	LNF/ delvis innenfor hensynssone bevaring naturmiljø	Utenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse	Boligområde. Stor nærhet til eksisterende boligområder, nærhet til eksisterende transport årer. Ett av få områder innenfor sentrale utviklingsakser der det kan tilrettelegges for nybygging av større skala, i attraktive vestvendte områder.
INNSPILL BOLIG-OMRÅDER, langsiktig grense 40 års perspektiv			
B3 SKREDDERBERGET/ OPSTAD VEST	LNF	Utenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse	Boligområde.
B4 STIKKAÅSEN/ EIDET	LNF/ delvis innenfor hensynssoner: bevaring naturmiljø/ kulturlandskap/ friluftsliv.	Største deler er utenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse. Deler av området ved kongevei inngår i område avsatt som <u>fremtidig</u> tettbebyggelse.	Boligområde.

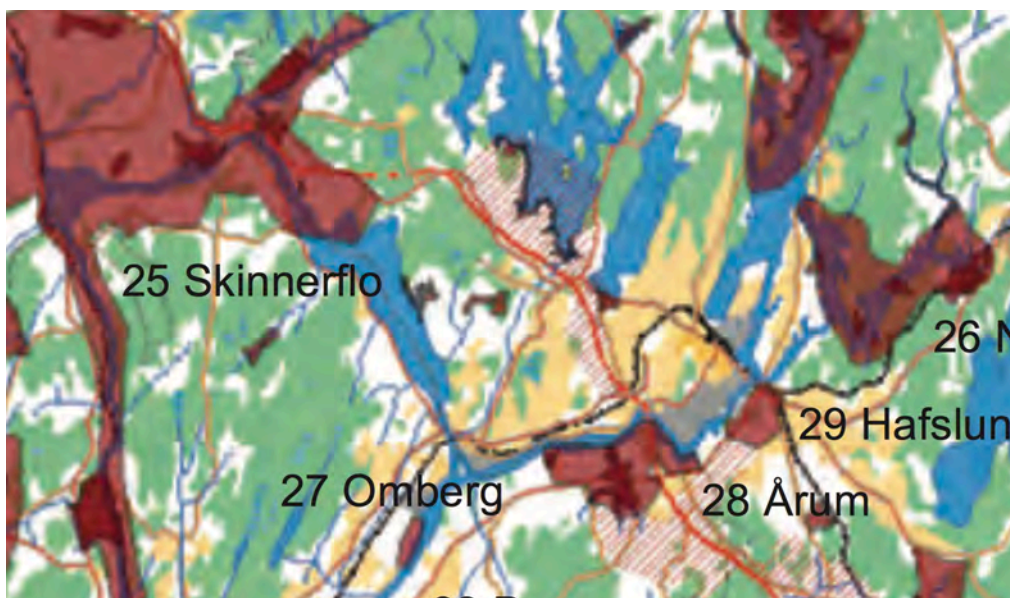
Områdene spilles inn i sin helhet. Næringsforeningen er kjent med at det vil foreligge forhold som vil gi begrensninger og føringer for endelig utnyttelse av området. Områdene innehar kvaliteter som friluftsområder, med stier og tråkk. Det vesentlige er å nå tilrettelegge for at området kan utvikles til attraktive boligområder med god utnyttelse og stedlige kvaliteter.

0.4 Arealregneskap

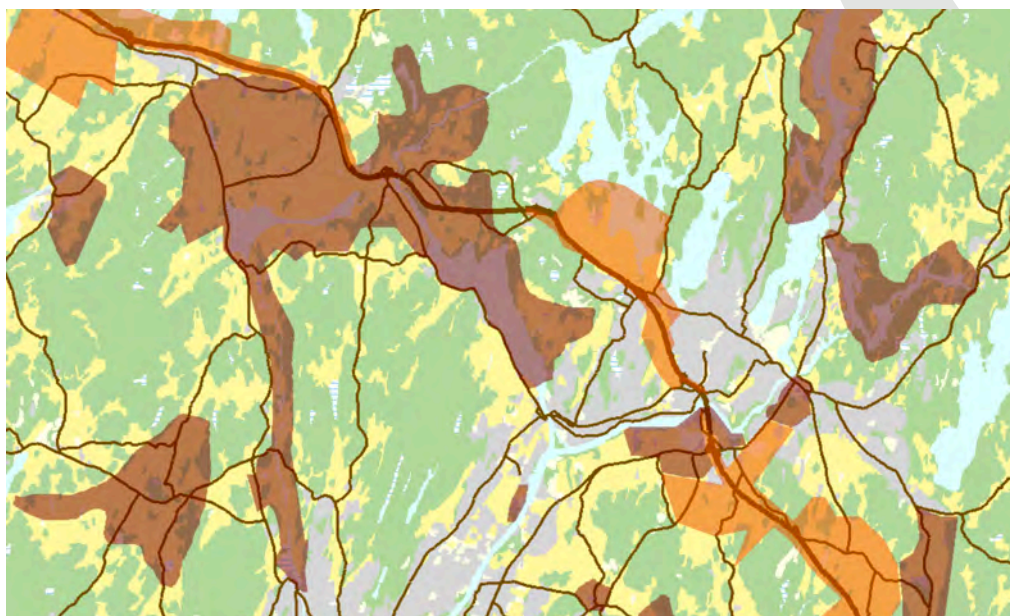
Næringsforeningen ønsker ikke å komme med innspill på eventuelle utvekslingsområder. Men det er arealer som nå ligger innenfor tettsteds grensen som næringsforeningen ser er avvikende i forhold til foreningens perspektiver på sentrale utviklingsretninger.

Kommentarer til utkast temakart:

Etter en gjennomgang av utkast til nye temakart, på fylkeskommunens nettsider, har næringsforeningen følgende innspill til temakart; regionalt verdifulle kulturlandskap.

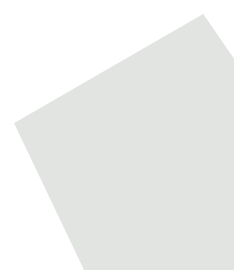


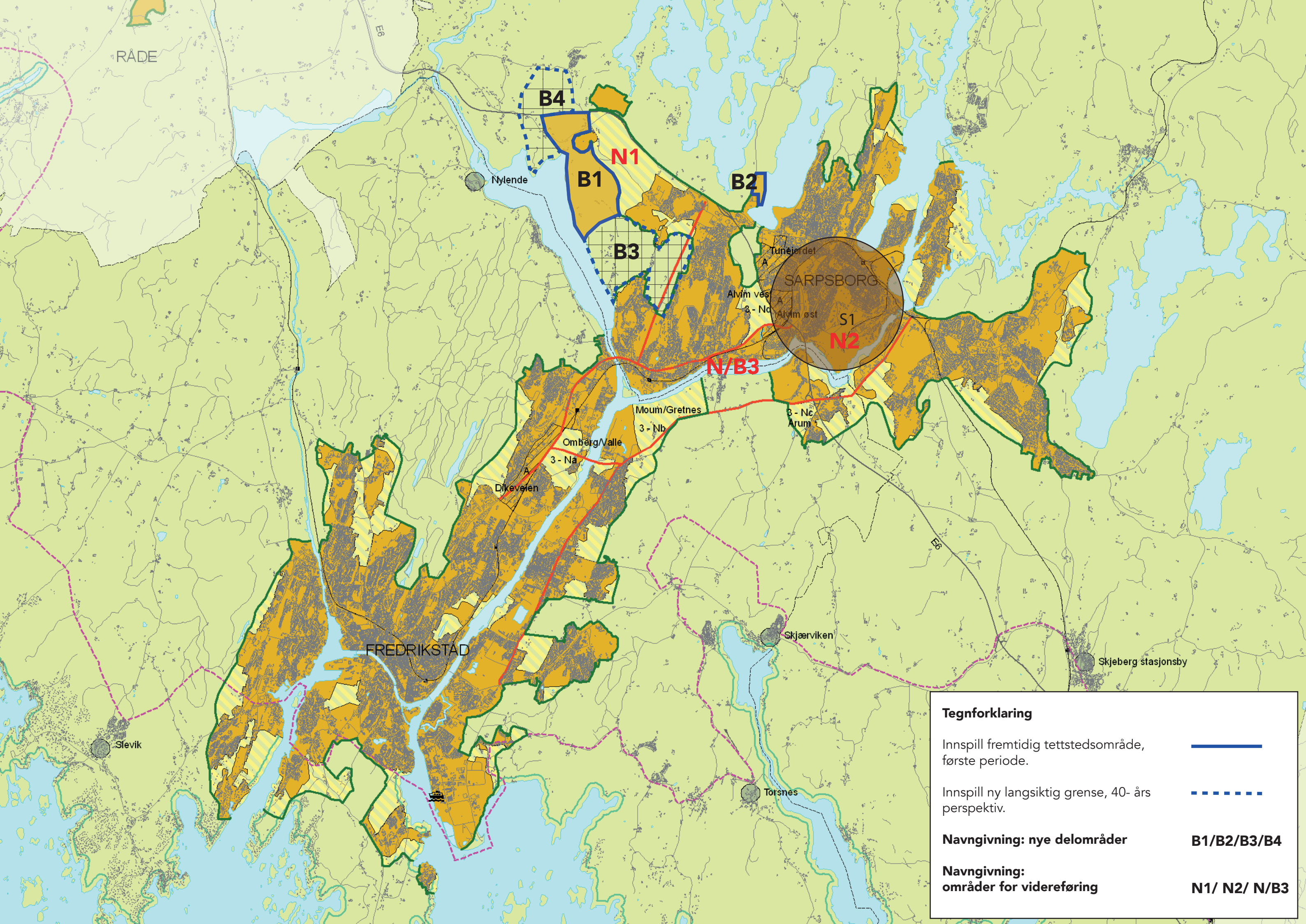
Temakart, kulturlandskap, gjeldende fylkesplan.



Temakart, kulturlandskap, ny fylkesplan.

Utkast til nytt temakart viser utvidelse av området 25 Skinnerflo, som verdifullt kulturlandskap, til å inkludere Eidet, Lundestad, Vister, Skredderberget og deler av Opstad. Flere områder pekt på av næringsforeningen som flotte boligområder, ligger innenfor denne sonen. Det fremgår ikke av utkastet hva en slik sone vil innebære i fht begrensninger for fremtidig utvikling. Det vil være viktig, for å utvikle en attraktiv by, og kunne tilby gode boligområder, i nærhet til sentrale trafikknutepunkter. I Sarpsborg representerer området Eidet, Lundestad, Vister, Skredderberget og deler av Opstad vestvendte, naturskjønne områder, som i et langsiktig perspektiv bør bli en del av bybåndet Fredrikstad- Sarpsborg, og i kontakt med E6 og Mosseregionen. Området er med nytt sykehus, allerede en del av en sentral akse for utvikling i Sarpsborg. Næringsforeningen er skeptisk til å utvide område 25 Skinnerflo, i temakart kulturlandskap, slik utkastet viser. Dersom området utvides, er det avgjørende at fremtidige bestemmelser muliggjør utvikling av boliger også innenfor kulturlandskapet. En fremtidig utbygging vil bli mest attraktiv dersom området utvikles på grunnlag av stedlige kvaliteter, og det legger næringsforeningen til grunn når området løftes frem som fremtidig boligområde.





Tegnforklaring

Innspill fremtidig tettstedsområde, første periode.

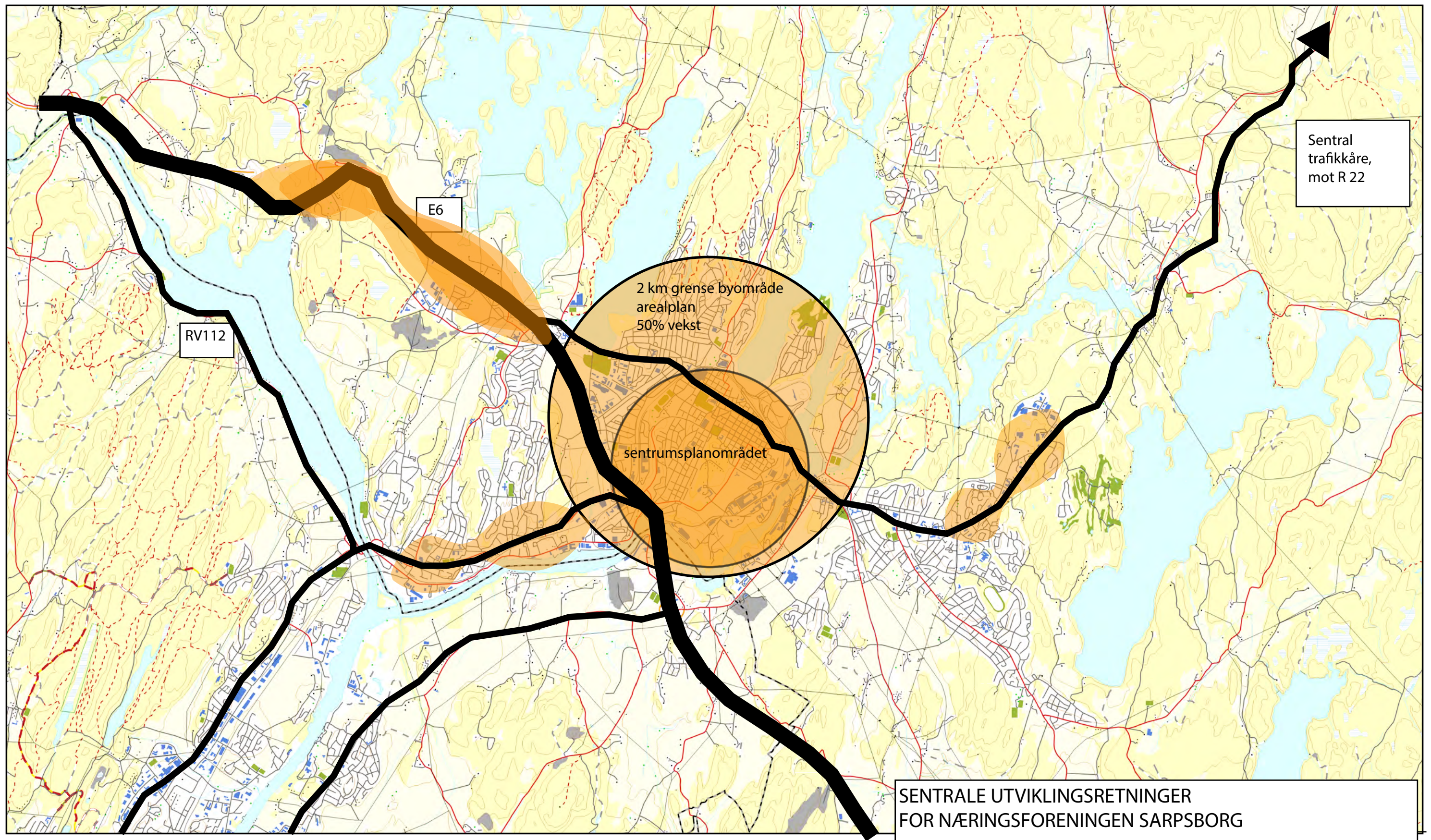
Innspill ny langsiktig grense, 40- års perspektiv.

Navngivning: nye delområder

B1/B2/B3/B4

Navngivning: områder for videreføring

N1/ N2/ N/B3



Sentral
trafikkåre,
mot R 22

E6

RV112

2 km grense byområde
arealplan
50% vekst

sentrumsplanområdet

SENTRALE UTVIKLINGSRETNINGER
FOR NÆRINGSFORENINGEN SARPSBORG

