

**Arkivsak-dok.** 18/00821-2  
**Saksbehandler** Jørgen Amos Ruud

**Saksgang**  
Formannskapet 2015 - 2019

**Møtedato**  
22.03.2018

**Sak nr.**

## **Kalnes/Bjørnstad - Planlegging av nytt næringsområde**

---

### **Innstillingssak.**

*Medsaksbehandlere:*

### **Rådmannens innstilling:**

1. Sarpsborg kommune igangsetter områderegulering av næringsområde på Kalnes/Bjørnstad.
2. Det bevilges 200.000 kr til oppstart av planarbeidet, herunder å utarbeide planprogram. Bevilgningen finansieres ved bruk av formannskapets tilleggsbevilgningskonto.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Brev til Østfold fylkeskommune vedrørende områderegulering - Kalnes-Bjørnstad  
Vedlegg 2 - Kart

### **Sammendrag:**

Sarpsborg kommune har et sterkt behov for nye attraktive arealer for arealkrevende næring. Området nordvest for Kalnesbrekka, sør for E6, er godt egnet til formålet. Rådmannen mener situasjonen tilsier at kommunen ikke bør avvente prosessene med revidering av kommunens arealplan og fylkesplanen, men bør igangsette områderegulering av det aktuelle arealet. I denne omgang foreslår rådmannen at det utarbeides et planprogram, og at det bevilges 200.000 kr til dette.

### **Utredning:**

Sarpsborg kommune har behov for nye attraktive arealer for arealkrevende næring. Dette for å sikre tilstrekkelige utviklingsmuligheter for etablerte og nye virksomheter. Virksomheter som ligger sentralt i byområdet i dag har begrensede muligheter til å utvide og vokse. De trenger både plass og tilknytning til overordnet veinett. Flytting av sentrumsnære virksomheter vil muliggjøre transformasjon til boliger og kontorvirksomheter.

Denne problemstillingen har vært kjent lenge, men er blitt enda mer aktuell etter at Peterson Packaging i november 2016 varslet kommunen om at bedriften vurderte relokalisering av virksomheten som i dag holder til i Olav Haraldssons gate i Sarpsborg sentrum. Arbeidet med å finne et egnet alternativ for virksomheten i Sarpsborg har så langt ikke ført fram.

Området nordvest for Kalnesbrekka, sør for E6 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde og er godt egnet til arealkrevende næringsutvikling (se vedlegg 2). Revidering av kommuneplanens arealdel og fylkesplanen er en tidkrevende prosess. Situasjonen med manglende arealer er etter rådmannens oppfatning så alvorlig at det er nødvendig å sette i gang en områderegulering samtidig som prosessen med disse planene pågår.

Østfold fylkeskommune er grunneier av området. Ordføreren sendte et brev til fylkeskommunen for å innhente deres synspunkter på saken 31.1.18. Brevet ligger vedlagt saken. Det forelå pr. 9.3.18 ikke et svar på dette brevet.

Fylkeskommunen har imidlertid sendt ut et utkast til arealstrategi for Østfold (fylkesplanens arealdel) på høring, der det aktuelle området er angitt som fremtidig tettbebyggelse. Regionrådet i Nedre Glomma har i en uttalelse gått inn for at området benyttes til næring.

Rådmannen anbefaler formannskapet å gi sin tilslutning til at det igangsettes arbeid med en områdereguleringsplan for området. Dette inkluderer å utforme et planprogram for planarbeidet.

Det kan være nødvendig å engasjere noe bistand til planprogrammet. Rådmannen foreslår at det bevilges 200.000 kr. til formålet. Bevilgningen finansieres ved bruk av formannskapets tilleggsbevilgningskonto.

Finansiering av det videre planarbeidet må avklares i dialog mellom kommunen som reguleringsmyndighet og fylkeskommunen som grunneier.

### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

#### Økonomi:

Rådmannen foreslår en bevilgning på 200.000 kr. til den første fasen av planarbeidet, som finansieres ved bruk av formannskapets tilleggsbevilgningskonto. Gjenstående på kontoen før formannskapets møte 22. mars er kr. 2.250.000.

#### Miljø:

Vil bli utredet gjennom områdereguleringsplanen.

#### Folkehelse:

Reguleringen vil kunne båndlegge LNF arealer som brukes til tur- og friluftsmål. Det vil gjennom reguleringsarbeidet tilrettelegges for videre bruk av stier og løypenett i området. Virkninger for folkehelsa vil bli utredet gjennom områdereguleringsplanen.