

Vurdering av boligutvikling i Saltnes

Datert: 02.05.2023

Det er i dette dokumentet gjort en ny vurdering av boligutvikling i Saltnes basert på samlet konsekvensutredning utarbeidet av Multiconsult, datert 09.02.2021.

Dokumentet er oppdatert med ny konklusjon basert på administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser. Se konklusjon på side 4.

Samlet konsekvensutredning

Den samlede konsekvensutredningen som er utarbeidet er negative til de foreslåtte boligformålene på Saltnes. Dette med bakgrunn i at de legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Konsekvensutredningen viser til at den tidligere lave boligutbyggingen på 38 boliger i året og den store boligreserven i Karlshus og på Strømnesåsen tilsier at kommunen ikke har behov for alle de nye boligarealene som foreslås. Saltnes har også status som lokalsenter i fylkesplanen for Østfold, hvor boligbyggingen i utgangspunktet skal tones ned til «vedlikeholdsbygging».

I tillegg legges det vekt på at disse områdene i Saltnes vil være betydelig enklere å utvikle sammenlignet med boligbygging i det mer komplekse sentrumsformålet på Karlshus, noe som kan gi økt boligvekst på Saltnes på bekostning av ønsket vekst i Karlshus. Selv om boligbyggeprogrammet og bestemmelsene i planforslaget legger opp til at en utvikling av boligområdene i Saltnes ikke skal skje før 1/3 av boligområdene innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen nord er utbygd, vurderer konsekvensutredningen de nye boligområdene som negativt for videre utvikling i Karlshus.

Konsekvensutredningen påpeker også at de nye boligformålene ligger i utkanten av et ellers relativt langstrakt og spredt lokalsenter, hvor de lange avstandene i lokalsenteret oppfordrer til bilkjøring. Å utvide lokalsenteret ytterligere, vil gjøre grensen mellom tettsted og omland mer uklart. Ved å legge opp til en boligutvikling i begge ender av lokalsenteret skaper det lengre avstander og fører til en bilbasert utvikling i strid med retningslinjene i fylkesplanen.

Konsekvensutredningen anbefaler at ytterligere vekst og utvikling på Saltnes heller gjøres som «eplehagefortetting», slik som det er anbefalt i rapporten om klimavennlig tettstedsutvikling i Råde (2019). Som betyr at de nye boligområdene ikke legges inn i planforslaget.

Selv om planforslaget legger inn større områder i Saltnes gjør vi faktisk en reduksjon av boligformålet på 1,76 daa. Dette skyldes av at planforslaget har redusert noen boligformål i samsvar med eksisterende reguleringsplaner og tatt ut et middels område på Grindholmen. I hele planforslaget legger vi inn 145,3 dekar til nytt boligformål. Dette er dels bolig som tidligere lå i LNF (noe som er vurdert som positivt), omregulering av bebygde områder og nye områder i Saltnes.

Konsekvensutredningen vurderer at summen av alle boligformålene samsvarer ikke med de intensjonene som omtales i planbeskrivelsen, og den store økningen av boligformål på Saltnes vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus og den anbefalte «eplehagefortettingen» i lokalsenteret.

Vurdering av alternativer:

Alternativ 1: Kun vedlikeholdsutbygging/ fortetting (videreføre nåværende situasjon i Saltnes)

I dette alternativet legges det kun opp til fortetting i eksisterende boligområder og det legges ikke inn nye boligområder på ubebygde arealer. Mindre bebygde eiendommer som nå ligger i LNF-områder men i tilknytning til eller inneklemt mellom byggeområder og som er vurdert som egnet for boligbebyggelse legges inn som byggeområder for boliger.

Planforslaget legger opp til at områder «bak strandsonen» kan fortettes med 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig (uten reguleringsplan). Dette vil si at det tillates mer utbygging i eksisterende boligområder.

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none">- Tydeliggjør en større satsing om Karlshus som områdesenter.- «Eplehagefortetting» legger til rette for noe høyere arealeffektivitet i eksisterende byggeområder i Saltnes.- Unngår nedbygging av større sammenhengende naturområder.- En mer konsentrert utvikling i Saltnes legger bedre til rette for å gå og sykle, som igjen gir en mer klimavennlig utvikling.- En fortetting kan medføre større grunnlag for kollektivtransport.- Denne utviklingen er i tråd med overordnede føringer om areal og transport og kommunens egen samfunnsdel.	<ul style="list-style-type: none">- Medfører en fortetting i uregulerte områdene ned mot strandsoneavgresningen.- En fortetting kan medføre tap av de gode kvalitetene i utbyggingsområdene.- Begrenser befolkningsvekst i et område som har tilrettelagt skolekapasitet og fritidstilbud ved flerbrukshall, samt at det har svært gode nærmiljøområder.- Medfører noe økt behov for kommunale tjenester i Saltnes.

Alternativ 2: Større boligutvikling i Saltnes

I dette alternativet legges det inn flere nye boligområder, som ved Andersrød og Saltnes Øst.

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none">- Lettere å få til utvikling på nye områder med få grunneiere/aktører (jf. Karlshusplanen).- Gir et større grunnlag for kollektivtransport- Kan medføre at områdene ned mot kystsonen ikke blir fortettet.	<ul style="list-style-type: none">- Boligbyggingen vil sannsynligvis skje her pga. lettere områder å utvikle, vanskeligere utvikling i Karlshus.- Vil medføre et økt behov for kommunale tjenester i Saltnes.- Utvider et allerede langstrakt og spredt lokalsenter, hvor de lange avstandene i lokalsenteret oppfordrer til bilkjøring.

Alternativ 3: Mellomstor boligutvikling i Saltnes

I dette alternativet legges det opp til en mellomstor boligutvikling i Saltnes. Det vil si at det store området ved Andersrød tas ut og beholder noen av de mindre og inneklemt arealene ved Andersrød og Saltnes Øst.

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none">- Lettere å få til utvikling på nye områder med få grunneiere/aktører- Gir et økt grunnlag for kollektivtransport- Kan medføre at områdene ned mot kystsonen ikke blir fortettet.	<ul style="list-style-type: none">- Boligbyggingen vil sannsynligvis skje her pga. lettere områder å utvikle- Vil medføre et økt behov for kommunale tjenester i Saltnes- Utvider delvis et allerede langstrakt og spredt lokalsenter.- Kan fortsatt oppfordrer til bilkjøring, da det er lange avstander i lokalsenteret.

Konklusjon

Med bakgrunn i samlet konsekvensutredning anbefaler vi å legge til rette for en mellomstor utvikling som skissert i alternativ 3. Dette gjøres for å ikke komme i konflikt med overordnede føringer og videre utvikling/utbygging i Karlshus. Selv om det legges til rette for noe nye boligområder, vurderes disse å ikke komme i konflikt med videre utvikling av Karlshus. De nye områdene ligger på noe dyrkbar mark, men er vurdert å ikke ha stor konsekvens da områdene er inneklemt mellom eksisterende bebyggelse og arealene er for små til å kunne benyttes av store jordbruksmaskiner.

Det vises også til vedtatt samfunnsdel hvor det åpnes for en utveksling av arealer dersom det er behov for relokalisering for å nå samfunnsmålene. Det er i nytt planforslag tatt ut et stort fremtidig boligområde på Grindholmen. De nye områdene i Saltnes vil kunne bidra til balanserte og varierte boligområder i Saltnes som stort sett er dominert av eneboliger. Det er i bestemmelsene for de nye områdene lagt føringer for hvilken utvikling som er ønsket i disse områdene.

Områdene ved Saltnes Øst har god beliggenhet til både kollektiv transport og dagligvarebutikk. Avstanden til skole og barnehage er lengere, men det er etablert gang- og sykkelvei langs hele fylkesveien.

Området ved Andersrødveien har god beliggenhet til skole og barnehage, men lengere avstand til andre funksjoner. Dette området er ikke stort og har allerede noe eksisterende bebyggelse. Området vurderes derfor å være en naturlig utvidelse av eksisterende boligformål.

Ved å ta ut et stort område ved Grindholmen vil de nye boligområdene i Saltnes ikke utgjøre en vesentlig økning i boligformål i planen. Det vurderes derfor at denne endringen ikke vil medføre store konsekvenser for boligutviklingen i kommunen.

Det legges midlertidig til at boligområdet ved Andersrød (som tas ut) er vurdert som godt egnet for boligutvikling. Området ligger ikke på dyrket mark og ligger i umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Området tas ikke med i denne rulleringen av arealdelen med bakgrunn i den store

utviklingen i Karlshus. Området bør vurderes nærmere når Karlshus og Strømnesåsen i større grad har blitt utbygd.

Oppdatert konklusjon etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn:

Administrasjonen har basert på høringsuttalelser fremmet ved 1.gangs høring og offentlig ettersyn anbefalt å ta ut to boligområder i Saltnes (felt B1 og B2).

I høringsperioden 4.oktober til 22.november 2021 ble det fremmet uttalelser knyttet til felt B1 og B2. Det ble stilt spørsmålstegn ved hvorvidt kommunen har behov for disse feltene i denne planperioden. Administrasjon har vurdert, med bakgrunn i samlet konsekvensutredning (vedlegg 10) og et ønske om å komme nærmere kommunens mål om arealnøytralitet, at feltene B1 og B2 skal tas ut av planforslaget.

Dette medfører at Alternativ 1: Kun vedlikeholdsutbygging/ fortetting (videreføre nåværende situasjon i Saltnes) er det alternativet som administrasjonen anbefaler å legge til rette for.