

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/07997-25
Saksbehandler Elise Enoksen Moen

Mindre endring av kommunedelplan sentrum 2019-2031 - Sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2019 - 2023	03.11.2022	90/22
2 Bystyret 2019-2023	17.11.2022	73/22

Behandling i Formannskapet 03.11.2022:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Annar Hasle (KrF)

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for sentrum 2019-2031, jf. PBL §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringer, datert 20.10.2022».

Behandling i Bystyret 17.11.2022:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Annar Hasle (KrF), Andreas Brännström (Frp)

Votering

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 42 mot 1 stemme. (Mindretallet Pp 1)

Bystyrets vedtak

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for sentrum 2019-2031, jf. PBL §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringer, datert 20.10.2022».

Mindre endringer av kommunedelplan sentrum 2019-2031 - Sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Katarzyna Mitwicka, Emilie Cosson-Eide og Christian Emmerich

Kommunedirektørens innstilling:

Sarpsborg kommune vedtar mindre endringer av kommunedelplan for sentrum 2019-2031, jf. PBL §§ 11-15 og 11-17, slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringer, datert 20.10.2022».

Vedlegg:

1. Notat med beskrivelse av endringer, datert 20.10.2022
2. Gjeldende bestemmelser for kommunedelplan sentrum 2019-2031, datert 14.04.2021
3. Reviderte bestemmelser for kommunedelplan sentrum 2019-2031 (med spor endringer), datert 20.10.2022
4. Notat med sammendrag og kommentarer til innspill fra begrenset høring, datert 20.10.2022
5. Kopi av mottatte innspill til begrenset høring

Sammendrag:

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 20. juni 2019. Gjennom bruk av planen har det kommet frem opplysninger som gjør det ønskelig å foreta mindre endringer.

Hensikten med de mindre endringene er å rette opp i uklarheter, tekniske feil, samt andre forhold som kommunen har erfart slår uheldig ut i praksis og/eller virker mot sin opprinnelige hensikt. Kommunedirektøren foreslår til sammen fire endringer i plankart og temakart, og ti endringer i planbestemmelsene.

Forslag til mindre endringer har vært ute på begrenset høring i perioden 21. juni til 21. august 2022, etter vedtak i formannskapet. Det er ikke mottatt innsigelser eller motforestillinger fra offentlige myndigheter. Det er mottatt noen innspill til justeringer, hovedsakelig fra private aktører, hvor enkelte av innspillene er tatt til følge og innarbeidet i endringsforslagene. Justeringene går hovedsakelig på bestemmelser om støy (endring nr. 7 og 8) og minste uteoppholdsareal (MUA) (endring nr. 12 og 13).

Kommunedirektøren anbefaler at mindre endringer av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 vedtas slik de fremgår i vedlegg 1 «Notat med beskrivelse av endringer, datert 20.10.2022».

Utredning:

Bakgrunn for saken

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031 ble vedtatt i bystyret 20. juni 2019. Kommunedelplanen skal være et godt styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling i sentrumsområdet. Den er et juridisk dokument som skal styre byens utvikling i riktig retning.

Våren 2021 ble det vedtatt en mindre endring av sentrumsplanens bestemmelse § 4.1 b. punkt v. om unntak fra plankrav som omfatter Stjernebygget. Gjennom bruk av planen har det kommet frem opplysninger som gjør det ønskelig å foreta mindre endringer av planen for å gjøre den til et enda bedre styringsverktøy.

Kommunedirektøren foreslår nå endringer for deler av planbestemmelsene og plankartet med temakart. Hensikten med de mindre endringene er å rette opp i uklarheter, tekniske feil, samt andre forhold som kommunedirektøren har erfart slår uheldig ut i praksis og/eller virker mot sin opprinnelige hensikt. Det foreslås også å ta inn nye retningslinjer som har oppstått etter at planen trådte i kraft.

Planprosess

Formannskapet i Sarpsborg kommune vedtok i møte 2. juni 2022, sak 49/22, å legge ut mindre endringer av kommunedelplan for Sarpsborg sentrum på begrenset høring. Dette var til sammen 14 forslag til mindre endringer.

Høringen ble sendt til berørte parter og myndigheter per brev, og varslet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad og på kommunens nettside www.sarpsborg.com. Etter ønske ble det det også holdt en orientering om endringene i planutvalget 1. juni 2022, og for Sarpsborg næringsforening 28. juni 2022.

Endringene har vært på begrenset høring i perioden 21. juni 2022 til 21. august 2022.

Innkommne innspill til begrenset høring og justeringer som følge av dette

Sarpsborg kommune mottok ti innspill til begrenset høring, hvorav syv er fra offentlige myndigheter og tre er fra private organisasjoner. Alle innspillene er oppsummert og vurdert i eget notat som følger saken, se vedlegg 4. Kopi av innspillene i sin helhet finnes i vedlegg 5.

Det er ikke mottatt innsigelser eller motforestillinger fra offentlige myndigheter. Det er mottatt noen innspill til justeringer, hovedsakelig fra private aktører, hvorav enkelte er tatt til følge og innarbeidet i endringsforslagene. Justeringene går hovedsakelig på bestemmelser om støy (endring nr. 7 og 8) og minste uteoppholdsareal (MUA) (endring nr. 12 og 13).

Kommunedirektøren foreslår følgende justeringer etter høringen:

Etter innspill fra Kvartal 64 AS og Sarpsborg næringsforening (endring nr.12 og 13):

- a. Bestemmelse § 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA), punkt c: Bestemmelsen tydeliggjøres, maksimumskrav til fravik på 5 kvm tas ut, og nærhet til torg legges inn som mulighet til fravik. Teksten endres til «Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
 - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
 - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene».
- b. Bestemmelse § 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA), retningslinjer: Legger til et punkt om at «Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler»

Etter innspill fra Asplan Viak og Sarpsborg næringsforening, samt dialog med Statsforvalteren (endring nr. 7):

- c. Bestemmelse § 4.6 Støy, punkt d, endres for å tilpasse sentrumsplanen til nye retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021):

- Legger inn eksisterende avvikssone som bestemmelsesområde «Avvikssone støy».
- Legger til i punkt i: «Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side».

Etter innspill fra Statsforvalteren (endring nr. 8):

- d. Bestemmelse § 4.6 Støy, punkt c: Endrer fra før rammetillatelse til «før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad»

Innkomne innspill til begrenset høring som ikke tas til følge

Det er også enkelte av innspillene til begrenset høring som ikke er tatt til følge. Dette gjelder blant annet:

- Innspill fra Kvartal 64 AS og Sarpsborg næringsforening om at innglassede balkonger og andre innendørs fellesareal som kan bidra til å øke bokvaliteten bør inngå i krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Dette tas ikke til følge da hensikten med MUA bestemmelsene er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, og den nevnte typen areal kan ikke regnes som uteopphold i henhold til TEK 17.
- Innspill fra Sarpsborg næringsforening om at arealet ved Søsterboligen bør avsettes til grønnstruktur/park istedenfor grav- og urnelund. Dette tas ikke til følge da Sarpsborg Sogn (grunneier) er imot en slik endring, og Statsforvalteren har gitt tilbakemelding om at en slik endring i så fall må legges ut på ny høring.

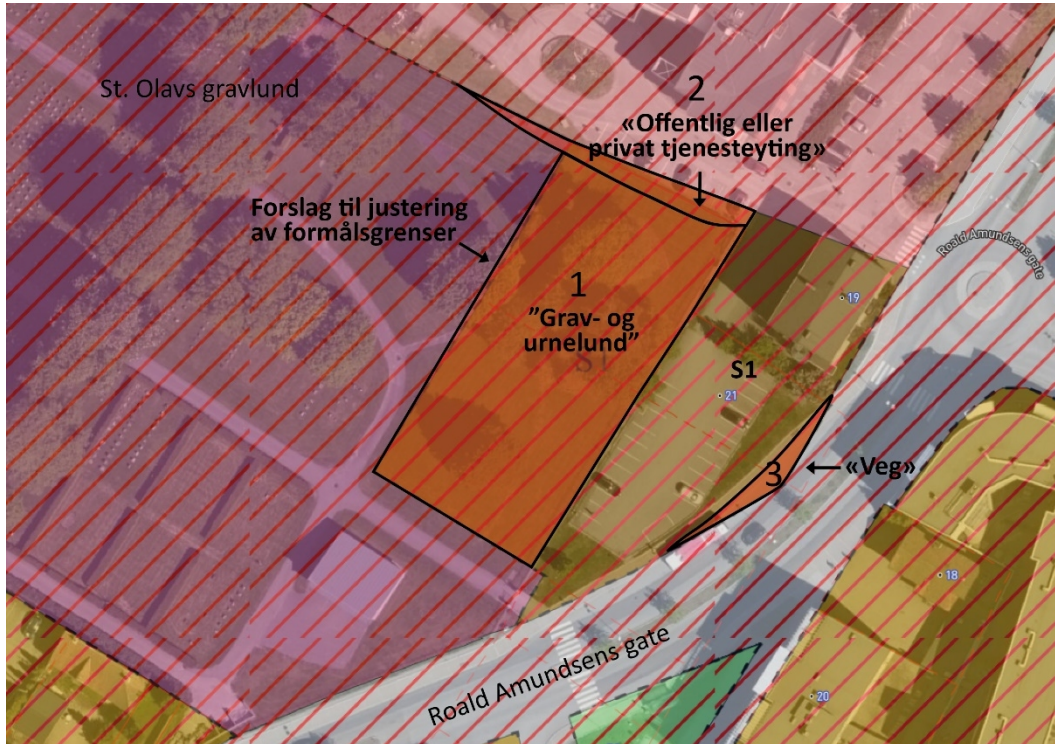
Se vedlegg 4 for ytterligere vurdering av innspillene og andre forslag til justeringer som ikke er tatt til følge.

Justerte forslag til mindre endringer etter begrenset høring

Kommunedirektøren mener at foreslåtte mindre endringer ikke endrer intensjonen i sentrumsplanen, og anbefaler vedtak av følgende endringer:

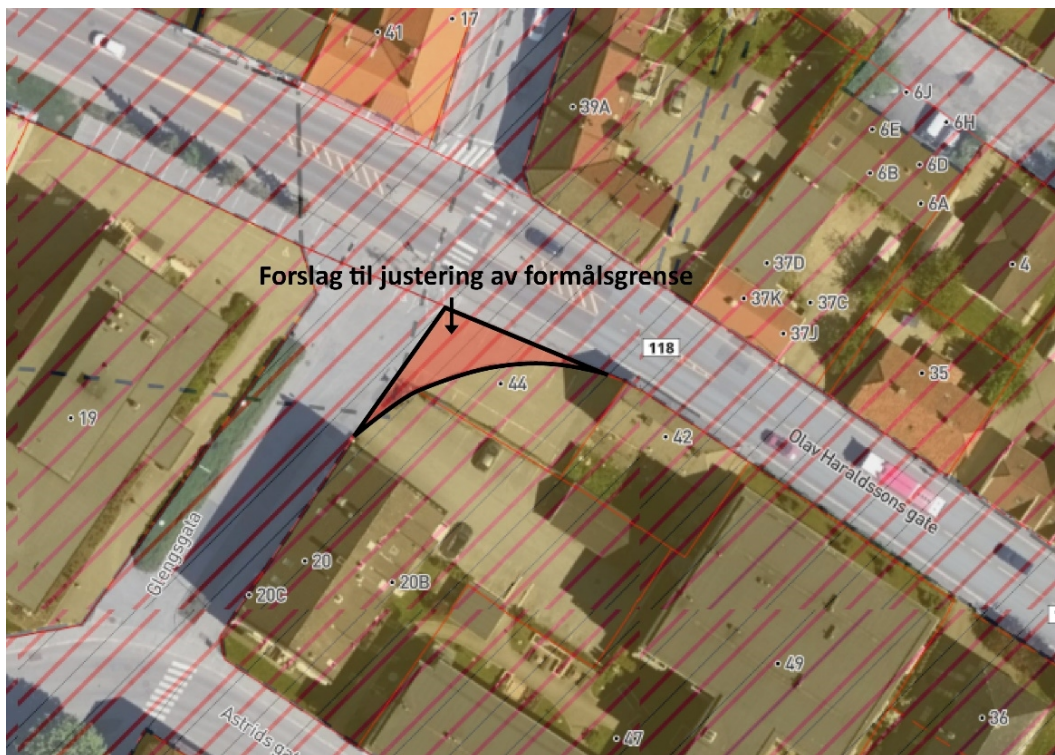
Plankart og temakart

- Endring nr. 1 – Innskrenkning av areal avsatt til sentrumsformål (S1) ved Søsterboligen: Dette medfører utvidelse av formålene «grav- og urnelund» mot vest, «offentlig eller privat tjenesteyting» mot nord og «veg» mot øst.



Figur 1: Forslag til innskrenkning av sentrumsformål vises med rødt areal. Eksisterende sentrumsformål vises med svak brun farge.

- Endring nr. 2 – Utvidelse av areal avsatt til sentrumsformål i kvartal 62A: Dette medfører innskrenkning av formålet «veg»



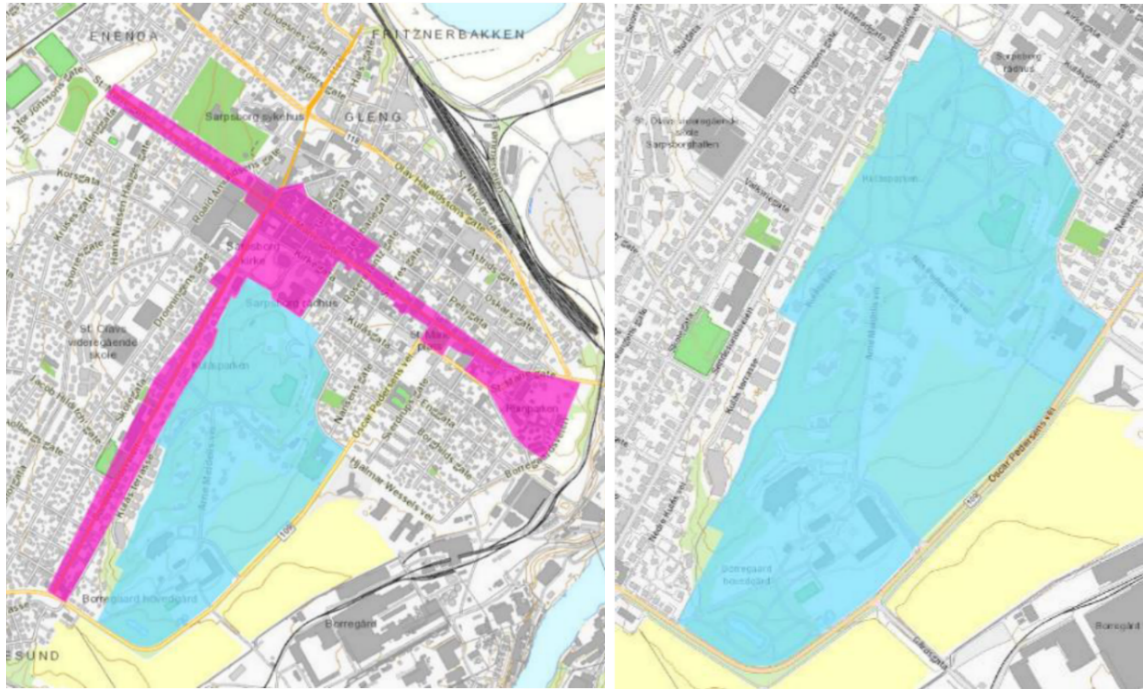
Figur 2: Forslag til utvidelse av sentrumsformål vises med rødt areal. Eksisterende sentrumsformål vises med svak brun farge.

- Endring nr. 3 – Utvidelse av grænse for bykjerne ved kvartal 62A



Figur 3: Forslag til utvidelse av bykjerne vises med rødt areal. Eksisterende bykjerne vises med grønn farge.

- Endring nr. 4 – Oppdatering av kulturmiljø etter revisjon av NB! Registeret



Figur 4: Endret grense for kulturmiljøet «Aksene og bysentrum» (til venstre) og «Kulåsparken» (til høyre)

Planbestemmelser

(Suppleringer/endringer er vist med understreket tekst)

- Endring nr. 5 – § 4.1b. Unntak fra plankrav, ii) og iv), supplerer av punkt c:
Kommunedirektøren foreslår å supplere bestemmelsen med «Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav».
- Endring nr. 6 – § 4.1b. Unntak fra plankrav, supplerer av retningslinje ii:
Kommunedirektøren foreslår å supplere retningslinjen med «Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:
 - Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer, eller lignende.
 - Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand».
- Endring nr. 7 – § 4.6 Støy, oppdaterte retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging og tilpasning til dette:
Kommunedirektøren foreslår å endre «Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016» og tabell 3 til «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» og tabell 2.

For å tilpasse støybestemmelsene til ny retningslinje foreslår kommunedirektøren i tillegg følgende endringer i punkt d: «Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:

- i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side».
- Endring nr. 8 – § 4.6 Støy, endring av punkt c:
Kommunedirektøren foreslår å endre bestemmelsen til: «For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad. Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides».

- Endring nr. 9 – § 4.6 Støy, supplering av punkt g:
Kommunedirektøren foreslår å supplere bestemmelsen med «*Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafiksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom, skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen».*
- Endring nr. 10 – §4.7 Luftkvalitet og §4.9 Grunnforurensning, supplering av retningslinjer: Kommunedirektøren foreslår å supplere retningslinjene til §4.7 og §4.9 med «Ved søknad om tillatelse bør innledende vurdering legges ved rammesøknad eller ett-trinns søknad.».
- Endring nr. 11 – §4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse, endring av retningslinje til punkt b:
Kommunedirektøren foreslår å endre retningslinjen til «*Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger».*
- Endring nr. 12 – § 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA), supplering av punkt c:
Kommunedirektøren foreslår å supplere bestemmelsen, punkt c, med «*For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:*
 - *Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller*
 - *Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.*

Kommunedirektøren foreslår i tillegg å supplere retningslinjene til § 5.4 med «Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.»

- Endring nr. 13 – § 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA), supplering av retningslinjer: Kommunedirektøren foreslår å legge til punkt iv, v og vi i retningslinjene til § 5.4 med følgende tekst:
iv. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.
v. Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter som ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.

vi. Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.

- Endring nr. 14 – Endring av begrepet byggelinje (utgått):
Kommunedirektøren foreslår å bytte ut begrepet byggelinje med fortauslinje der dette passer, og linje tilbaketrasket fra fortauslinje der dette passer.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Sarpsborg kommune kan etter mindre endring av sentrumsplanen legge ut tomten ved Søsterboligen for salg (se endring nr. 1).

Ingen av de andre endringene medfører direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljø:

Endringene medfører at redegjørelse for støy, luftkvalitet og grunnforurensning skal mottas tidligere i byggesaksbehandlingen, men kravet til redegjørelsen/utredningen er fortsatt den samme (se endring nr. 8 og 10).

Endringene kan medføre en bedre ivaretagelse av grøntområder med funksjon «stille område» da skjøtsel i eksisterende parker også inkluderes i bestemmelsene (se endring nr. 9). Bestemmelsen kan da føre til at det beplantes ny vegetasjon i etterkant av skjøtsel i eksisterende grøntområder med funksjon «stille område». Dette kan ha positive effekter for blant annet luftkvalitet, naturmangfold, og den subjektive oppfattelsen av støyforhold.

Endringene kan også ha positiv virkning på drikkevannet og avløpssystemet i Sarpsborg da endring i retningslinjene til §4.1b med å tilføye «Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand» under unntak fra plankrav kan medføre raskere rehabilitering av VA-ledninger (se endring nr. 6). Raskere rehabilitering av VA-ledninger kan redusere faren for at drikkevannet blir borte og/eller forurenset, samt bidra til bærekraftig bruk av vannressursene.

Folkehelse:

Mindre endringer av sentrumsplanen medfører ikke vesentlige konsekvenser for folkehelse.

Rett utskrift.

Dato: 18.11.2022

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk signert.

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.