

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/04582-141
Saksbehandler Hege Hornnæs

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og økonomiutvalget 2015-2019	26.11.2015	129/15
2 Bystyret 2015-2019	10.12.2015	112/15

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 - mindre endring

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Enhetsleder byggesak, landbruk og kart Jon Myrli, teamleder byggesak Hanne Cecilie Høgmo

Vedlegg:

Kommuneplanens arealdel §§ 4.1 og 4.2
Saksutskrift 106/15 Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 - forslag til mindre endring
Høringsuttalelse fra Jernbaneverket
Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
Høringsuttalelse fra Fylkesmannen
Høringsuttalelse fra Tor Birger Strøm
Høringsuttalelse fra Fylkeskommunen, fylkesrådmannens anbefaling

Sammendrag:

Plan- og økonomiutvalget behandlet i møte den 9. oktober 2015 et forslag til endring av plankravet i kommuneplanens arealdel. Endringen innebærer at det kreves reguleringsplan ved etablering av fem boenheter istedenfor ved tre boenheter. Begrunnelsen for denne endringen er at gjeldende bestemmelse med plankrav ved mer enn tre boenheter, viser seg å være for stram. Det er viktig å legge til rette for fortetting for at Sarpsborg skal nå sitt mål om en bærekraftig utvikling. Samtidig må det sikres en balanse i bestemmelsen som ivaretar ulike verdier og nabohensyn. Endringsforslaget har vært på høring frem til 3. november. Det har kommet inn fem høringsuttalelser fra henholdsvis Jernbaneverket, Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold, Statens vegvesen og Tor Birger Strøm. Høringsuttalelsene synliggjør både betenkninger og støtte til endringen. Ingen av høringsuttalelsene fremmer sterke faglige råd eller innsigelser mot forslaget. Rådmannen anbefaler at bestemmelsen endres fra tre til fem boenheter.

Utredning:

Den 9. oktober 2015 behandlet plan- og økonomiutvalget en sak om å endre plankravet i bestemmelse § 4.2 til kommuneplanens arealdel. Endringen innebærer at det kreves reguleringsplan ved etablering av fem boenheter istedenfor ved tre boenheter. Det ble samtidig innarbeidet et vilkår om høyde/etasjebestemmelse for å sikre god vurdering av lys/solforhold. Begrunnelsen for denne endringen er at gjeldende bestemmelse med plankrav ved mer enn tre boenheter, viser seg å være for stram. Det er viktig å legge til rette for fortetting for at Sarpsborg skal nå sitt mål om en bærekraftig utvikling. Sarpsborg har et mål om en befolkningsvekst som medfører et behov for å bygge 300 – 350 boenheter i året. For

å utnytte eksisterende infrastruktur best mulig er det ønskelig å fortette i størst mulig grad. Det vil si at ubebygde tomter/ledige arealer i allerede etablerte byggeområder blir utnyttet til bolig- eller næringsbebyggelse. For å skape økonomi i slike prosjekter, ønsker erfaringsmessig utbyggere å etablere mer enn tre nye boenheter. Utbyggere ønsker i størst mulig grad å unngå regulering av utbyggingsområder da dette er tidkrevende og kostbart. Samtidig må det sikres en balanse i bestemmelsen som ivaretar ulike verdier og nabohensyn.

I områder for bebyggelse og anlegg er det som hovedregel plankrav for større tiltak, jf arealdelen § 4.1. Det er gitt konkrete unntak fra plankravet i § 4.2, og et av dem er for utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil tre nye boenheter. Det er denne bestemmelsen som oppleves for stram. Kommuneplanens bestemmelser om blant annet estetikk og uteoppholdsareal bidrar til å sikre kvalitet i de mindre fortettingsprosjektene på en tilfredsstillende måte. Plan og økonomiutvalget la forslag til endring ut på høring, med høringsfrist 3. november.

Det har kommet inn fem høringsuttalelser. Ingen av høringsuttalelsene fremmer sterke faglige råd eller innsigelser mot forslaget. Et sammendrag av disse med rådmannens kommentarer følger her;

Jernbaneverket:

Jernbaneverket peker på at det ved en normal reguleringsprosess vil være åpning for Jernbaneverket å peke på utfordringer med støy. Denne muligheten til å stille krav vil bli borte ved en vanlig byggesak. Jernbaneverket minner om at utbygger må bekoste og gjennomføre tiltak mot støy dersom støygrenser ikke overholdes. Jernbaneverket ber om at det legges inn et krav om at gjeldende retningslinjer for støy må overholdes på samme måte som det ble innarbeidet vilkår om høyde/etasjebestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Sarpsborg kommune har innarbeidet generelle bestemmelser i arealplanen som til enhver tid sikrer at hensyn til støy blir ivaretatt. Dette er en forskjell i forhold til høyde/etasjebestemmelsen som ikke er godt nok ivaretatt med egne bestemmelser i arealplanen.

Østfold fylkeskommune (ØFK)

Østfold fylkeskommune skal behandle saken i fylkesutvalget den 18. november og har foreløpig sendt inn fylkesrådmannens forslag. Fylkesrådmannen har forståelse for behovet for å endre bestemmelsen for å sikre økonomi i prosjektene. Fylkesrådmannen anbefaler likevel at bestemmelsen justeres slik at det gir en åpning for å stille plankrav ved følgende situasjoner:

1. Dersom det er konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng.
2. Dersom byggeområdet berører/støter inn mot områder som er markert som hensynsone kulturmiljø i reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplan.
3. Dersom byggeområdet berører/støter inn mot områder regulert til spesialområde bevaring

Rådmannens kommentar

Rådmannen synes det er bra at ØFK ser behovet for å endre bestemmelsen og vurderer også at innspillene fra ØFK er fornuftige. Rådmannen foreslår å justere forslaget til endring av bestemmelsen slik at den ivaretar behovet for å stille plankrav dersom omgivelsene krever det.

Statens vegvesen (SVV)

Statens vegvesen uttrykker skepsis til en endring av plankravet fra tre til fem boenheter. SVV mener at fem boenheter er såpass mange at det bør stilles krav om reguleringsplan for å sikre god involvering og helhetlig vurdering av strekning/områder i avkjørselssaker.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener at en justering av bestemmelsen slik at den ivaretar behovet for å stille plankrav dersom omgivelsene krever det, vil ivareta det Statens vegvesen er opptatt av.

Fylkesmannen i Østfold

Fylkesmannen mener endringen er fornuftig så lenge kommunen har kontroll med utviklingen i området, det vil si at det er infrastruktur og et bygningmiljø som tåler økt utnyttelse og større bebyggelse. I høringsuttalelsen kommer det frem at fylkesmannen helst ser at slike endringer kommer i forbindelse med en revisjon slik at det kan gjøres unntak for de områder som kanskje ikke tåler en fortetting like godt.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener at en justering av bestemmelsen slik at den ivaretar behovet for å stille plankrav dersom omgivelsene krever det, vil ivareta det Fylkesmannen i Østfold er opptatt av.

Tor Birger Strøm

Tor Birger Strøm mener at endringen i bestemmelsen utelukkende er på utbyggers premisser og ønsker å peke på behovet for å ta hensyn til naboer i et fortettingsområde. I høringsuttalelsen kommer det frem at han er skeptisk til om arealplanens bestemmelser om estetikk og uteoppholdsarealer, vil godt nok ivareta fortetting med kvalitet. Tor Birger Strøm har følgende innspill til justering av bestemmelsen;

- Bestemmelsen bør presisere at en fortetting inntil 5 boenheter skal være basert på tomtens opprinnelige areal – da unngår man situasjoner der tomten deles og det kan sees på løsninger med inntil 5 nye boenheter på hver fradelte tomt.
- Naboer bør varsles at det planlegges en fortetting, og det bør stilles krav om en situasjonsplan som naboene kan uttale seg til.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener at en justering av bestemmelsen slik at den åpner for å stille plankrav dersom omgivelsene krever det, langt på vei vil ivareta det Tor Birger Strøm er opptatt av. Det er ikke mulig å sikre seg mot en deling av et område i flere tomter. Rådmannen mener imidlertid at arealplanens bestemmelser vil sikre kvalitet i prosjektene. Krav om situasjonsplan er ivaretatt gjennom arealplanens bestemmelse § 5.1 og naboer blir varslet i byggesaker.

Rådmannens vurdering og anbefaling;

De fem høringsuttalelsene peker på viktige hensyn som bør ivaretas. På bakgrunn av disse innspillene anbefaler rådmannen å gjøre en endring av høringsforslaget. Denne vil sikre bedre balanse mellom hensynet til utbygger og hensynet til omgivelsene. Endringen er skrevet med fet skrift.

Dagens bestemmelse:

§ 4.2 Unntak fra plankrav(jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

a. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter i nåværende bygge- og anleggsområde.

(...)

h. Tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Foreslås endret til:

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

*a. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 5 nye boenheter i nåværende bygge- og anleggsområde. Boligen/prosjektet må ikke overstige 3 etasjer eller komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser. **Unntaket gjelder ikke dersom prosjektet medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng.***

(...)

*h. **Andre** tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.*

Miljømessige konsekvenser:

Økt fortetting vil redusere presset på øvrige arealer som dyrket mark og rekreasjonsområder. Økt fortetting bidrar til transporteffektiv byutvikling som gir bedre vilkår for å dekke transportbehovet med gange, sykkel eller kollektivtransport.

Økonomiske konsekvenser:

Endringen vil medføre mer effektiv saksgang og legge til rette for en større boligvekst i Sarpsborg. Det vil også bety noe mindre inntekter fra reguleringsgebyrer.

Rådmannens innstilling:

Plan- og økonomiutvalget anbefaler at Sarpsborg bystyre vedtar den foreslåtte endringen av kommuneplanens arealdel § 4.2 a og h.

Behandling i Plan- og økonomiutvalget 26.11.2015

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og økonomiutvalgets innstilling

Plan- og økonomiutvalget anbefaler at Sarpsborg bystyre vedtar den foreslåtte endringen av kommuneplanens arealdel § 4.2 a og h.

Behandling i Bystyret 2015-2019 10.12.2015

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken: Ingen

Votering

Plan- og økonomiutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

Plan- og økonomiutvalget anbefaler at Sarpsborg bystyre vedtar den foreslåtte endringen av kommuneplanens arealdel § 4.2 a og h.

RETT UTSKRIFT

Dato 11. desember 2015

Hilde Øisang

Formannskapssekretær

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.