



NOTAT

Saksnummer
PLAN-26/00515

Dato
05.06.2026

Til: Hege Hornnæs

Fra: Emilie Agnes Marie Cosson-Eide

Administrativt vedtak - Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2024-2036, retting av feil i parkeringsbestemmelsen

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Saksutskrift bystyre 03.03.2022, underveismelding

Vedlegg 2 – Vedlegg 1 til underveismelding, bystyre 03.03.2022

Vedlegg 3 – Gjeldende bestemmelser, kommuneplanens arealdel 2024.-2036, datert 09.10.2025

Bakgrunn

Ved første høring av kommuneplanens arealdel 2024-2036 var det i parkeringsbestemmelsen tillatt med maksimum 5 parkeringsplasser for bil per 100 m² forretning i byområdet og 6 ellers i kommunen. Statsforvalteren kom med innsigelse til parkeringsbestemmelsen, blant annet angående antall parkeringsplasser for forretninger. Løsningen på innsigelsen ble en todeling av maksimumskravet: 3 parkeringsplasser per 100 m² opptil 500 m² og 2 per 100 m² over 500 m². Dette for både byområdet og ellers i kommunen.

Bystyret aksepterte denne løsningen gjennom vedtak i underveismelding 03.03.2022 (vedlegg 1, side 5):

- «1. Sarpsborg kommune aksepterer endringene skissert i saksframlegget for å løse følgende innsigelser:
- a. Samfunnsikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
 - b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
 - c. Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
- [...]»

Videre kommer det tydelig fram i vedlegget til underveismeldingen (vedlegg 2, side 4) at parkeringskravet for forretninger utenfor byområdet skulle endres fra maksimalt 6 parkeringsplasser per 100 m² til en

todeling med 3 parkeringsplasser per 100 m² opptil 500 m² og 2 per 100 m² over 500 m².

I kommunedirektørens forslag til tredje høring av kommuneplanens arealdel gjorde kommunedirektøren endringene i plandokumentene i tråd med løsning på innsigelsene. Dette punktet ble imidlertid ved en feil ikke endret. Det ble heller ikke fanget opp seinere i prosessen, slik at det står i vedtatt kommuneplanens arealdel at det er tillatt med opptil 6 parkeringsplasser per 100 m² for forretninger utenfor byområdet. Dette er feil, og må rettes opp.

Beskrivelse av endringen

Gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel 2024-2036, vedtatt 10.10.2024

Se utdrag av § 4.12 Parkering under. Tallet 6 under forretninger (små varer) er feil og vist med rød sirkel.

| Arealformål | Grunnlag | Antall bilplasser innenfor byområdet | | Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen | | Antall sykkelplasser innenfor byområdet | Antall sykkelplasser ellers i kommunen |
|--|---------------------------|--------------------------------------|---|---|----------|---|--|
| | | Minimum | Maksimum | Minimum | Maksimum | | |
| Bolig | Per boenhet | 0,8 | | 1 | | Min 1,5 | Min 1,5 |
| Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak | Per boenhet | 0,25 | 1 | 0,25 | 1 | Min 1 | Min 1 |
| Forretning (små varer) | Per 100m ² BRA | | 3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ² | | 6 | Min 3 | Min 1 |
| Forretning (store varer), kjøpesenter | Per 100m ² BRA | | 1,5 | | 1,5 | Min 1 | |
| Kontor | Per 100m ² BRA | | 2 | | 2 | Min 3 | Min 1 |
| Industri | Per 100m ² BRA | | 0,5 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Lager | Per 100m ² BRA | | 0,1 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting | Per 100m ² BRA | | 2,5 | | 5 | Min 2 | Min 1 |
| Barnehage | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,7 | Min 0,2 |
| | Per barn | 0,15 | 0,25 | 0,15 | 0,25 | Min 0,2 | Min 0,1 |
| Grunnskole, VGS | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,5 | Min 0,2 |
| | Per elev | | | | | Min 0,5 | Min 0,2 |



Endres til:

| Arealformål | Grunnlag | Antall bilplasser innenfor byområdet | | Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen | | Antall sykkelplasser innenfor byområdet | Antall sykkelplasser ellers i kommunen |
|--|---------------------------|--------------------------------------|---|---|---|---|--|
| | | Minimum | Maksimum | Minimum | Maksimum | | |
| Bolig | Per boenhet | 0,8 | | 1 | | Min 1,5 | Min 1,5 |
| Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak | Per boenhet | 0,25 | 1 | 0,25 | 1 | Min 1 | Min 1 |
| Forretning (små varer) | Per 100m ² BRA | | 3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ² | | 3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ² | Min 3 | Min 1 |
| Forretning (store varer), kjøpesenter | Per 100m ² BRA | | 1,5 | | 1,5 | Min 1 | |
| Kontor | Per 100m ² BRA | | 2 | | 2 | Min 3 | Min 1 |
| Industri | Per 100m ² BRA | | 0,5 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Lager | Per 100m ² BRA | | 0,1 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting | Per 100m ² BRA | | 2,5 | | 5 | Min 2 | Min 1 |
| Barnehage | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,7 | Min 0,2 |
| | Per barn | 0,15 | 0,25 | 0,15 | 0,25 | Min 0,2 | Min 0,1 |
| Grunnskole, VGS | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,5 | Min 0,2 |
| | Per elev | | | | | Min 0,5 | Min 0,2 |

Mindre endring som gjennomføres administrativt

Bystyret har gjort et vedtak på at parkeringskravet settes ned fra maks. 6 per 100 m² til en todeling med maks. 3 parkeringsplasser per 100 m² opptil 500 m² og 2 per 100 m² over 500 m². Det er ved en feil ikke gjort endringen i bestemmelsesdokumentet. Dette er en teknisk feil. Å rette opp feilen vurderes å være en mindre endring jf. pbl § 11-17. Jf. delegeringsreglementet § 18.2 bokstav c) har kommunedirektøren myndighet til å treffe avgjørelser på kommunens vegne i saker som ikke er av prinsipiell betydning. Denne endringen vurderes klart å være en sak som ikke har prinsipiell betydning.

I en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet kommer det fram at det ved mindre endringer er krav om å forelegge saken for berørte myndigheter, samt å kunngjøre vedtatt mindre endringen. Videre er det krav om at saken skal være tilstrekkelig opplyst jf. forvaltningsloven. Øvrige prosesskrav i pbl §§ 11-12 til 11-14 gjelder ikke.

Det vurderes å ikke være noen myndigheter som blir berørt av den mindre endringen. Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune, og øvrige myndigheter som fikk kunngjøring om opprinnelig vedtak av kommuneplanens arealdel, må få oversendt en kunngjøring av vedtatt mindre endring når den er fullført.

Det vurderes at saken gjennom dette notatet er tilstrekkelig opplyst.

I tråd med intern rutine for mindre endringer som gjennomføres administrativt legges det opp til at den mindre endring vedtas ved at virksomhetsleder plan og samfunnsutvikling godkjenner dette dokumentet.



VEDLEGG 1

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 15/02485-1242
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

Underveismelding - oppfølging av innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen 2021-2033

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet 2019 - 2023 | 17.02.2022 | 5/22 |
| 2 Bystyret 2019-2023 | 03.03.2022 | 10/22 |

Formannskapet 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 17.02.2022 sak 5/22

Behandling i Formannskapet 17.02.2022:

Representanten Anna M. Solberg (KRF) har i forkant av møtet fått sin habilitet vurdert iht. forvaltningsloven § 6, 1 punkt a) evt. § 6, 2. ledd. Jfr. notat fra kommuneadvokaten (dok.20/18089-20) sendt Formannskapets medlemmer 16.02.2022. Hun fratrådte ved behandlingen av habilitetsspørsmålet og det var 10 representanter til stede ved behandlingen av habilitetsspørsmålet. Formannskapet vedtok enstemmig at representanten er habil ved behandlingen av saken. Representanten tiltrådte møtet og det var 11 representanter tilstede ved behandlingen av saken.

Saksordfører Kristine Gustavsén (SV) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Henriette Holt Gausdal (SP), Per Olaf Toftner (DRP), Annar Hasle (KRF), Svein Larsen (AP)

Saksordfører fremmet følgende innstilling:

1. Sarpsborg kommune aksepterer endringene skissert i saksframlegget for å løse følgende innsigelser:
 - a. Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
 - b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
 - c. Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
 - d. Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
 - e. Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
 - f. Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
 - g. Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
 - h. Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
 - i. Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR
2. Sarpsborg kommune anmoder Statsforvalteren om mekling for følgende innsigelser:
 - j. Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.

- k. Batterifabrikk på Hasle, innsigelse fra Statsforvalteren.
 - l. Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - m. Næringsvirksomhet i LNF-områder, innsigelse fra Statsforvalteren. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
 - n. Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - o. Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - p. Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - q. Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, innsigelse fra Viken fylkeskommune. 24
 - r. Sikring av drikkevannskilder, fra Mattilsynet. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
3. Kommunedirektøren utarbeider konsekvensutredning og forslag om endringer for Kolstad der formålet endres til offentlig eller privat tjenesteyting.
 4. Ordfører skal være Sarpsborg kommunes representant i meklingen.
 5. Kommunedirektøren tar initiativ til en dialog med FREVAR angående en utredning for å sikre drikkevannskilden Vestvannet

Representanten Henriette Holt Gausdal fremmet følgende forslag på vegne av Senterpartiet:

Sarpsborg kommune tar Statsforvalterens innsigelse i punkt 2j til følge og tar ut nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen fra arealplanen.

Hvis forslaget blir nedstemt, ønsker vi å få det protokolltilført.

Representanten Per Olaf Toftner fremmet følgende forslag på vegne av Det Rette Parti:

Utgangspunktet for lokal planlegging i kystsonen og langs vassdrag er plan- og bygningsloven fra 2008. Spesielt er paragrafene 1-8, 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 aktuelle.

Gjennomgående i disse bestemmelser er hensynet til natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser som knytter seg til tiltak og opphold i 100 meters-beltet.

Loven gir her kommune adgang til å vedta bestemmelser som har betydning for trivsel og orden i strandsonen. Ikke minst kan kommunen vedta bestemmelser for å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen.

Opp gjennom årene er det registrert forhold i strandsonen som det klart burde ses nærmere på, og som det er grunnlag for å forskriftsregulere.

Nevnes kan:

- båthengere som er henslengt i sommerhalvåret
- stående over lengre tid: telt, campingvogner, bobiler
- permanent plasserte benker, stoler, ildsteder
- andre markeringer som virker privatiserende
- forhold som fører til forurensning/tilslamming av sjø og bekker
- skogavvirkning som endrer kulturlandskapet langs sjøen

Dette er punkter som etter vår mening bør forskriftsreguleres. Det er viktig i størst mulig grad å gjøre strandplan-forskriften så konkret som mulig. Det vil lette forståelsen og praktiseringen av forskriften.

Votering

Forslaget fra Senterpartiet fikk 4 stemmer (SP 1, KRF 2, DRP 1) og falt.

Forslaget fra Det Rette Parti fikk 1 stemme (DRP 1) og falt.

Saksordføreren innstilling ble enstemmig vedtatt.

Ordføreren godtok protokolltilførselen fra Senterpartiet.

Formannskapetets innstilling

1. Sarpsborg kommune aksepterer endringene skissert i saksframlegget for å løse følgende innsigelser:
 - a. Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
 - b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
 - c. Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
 - d. Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
 - e. Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
 - f. Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
 - g. Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
 - h. Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
 - i. Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR
2. Sarpsborg kommune anmoder Statsforvalteren om mekling for følgende innsigelser:
 - j. Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - k. Batterifabrikk på Hasle, innsigelse fra Statsforvalteren.
 - l. Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - m. Næringsvirksomhet i LNF-områder, innsigelse fra Statsforvalteren. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
 - n. Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - o. Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - p. Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - q. Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, innsigelse fra Viken fylkeskommune. 24
 - r. Sikring av drikkevannskilder, fra Mattilsynet. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
3. Kommunedirektøren utarbeider konsekvensutredning og forslag om endringer for Kolstad der formålet endres til offentlig eller privat tjenesteyting.
4. Ordfører skal være Sarpsborg kommunes representant i meklingen.
5. Kommunedirektøren tar initiativ til en dialog med FREVAR angående en utredning for å sikre drikkevannskilden Vestvannet

Protokolltilførsel fra Senterpartiet:

Sarpsborg kommune tar Statsforvalterens innsigelse i punkt 2j til følge og tar ut nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen fra arealplanen.

Bystyret 2019-2023 har behandlet saken i møte 03.03.2022 sak 10/22

Behandling i Bystyret 03.03.2022:

Representantene Anna M. Solberg (KRF) og Halvor Fjeld (SP) har i forkant av møtet fått sin habilitet vurdert iht. forvaltningsloven § 6, 1 punkt a) evt. § 6, 2. ledd. Jfr. notat fra kommuneadvokaten (dok.20/18089-20 og 20/18090-21) sendt Bystyrets medlemmer 01.03.2022. De fratrådte begge ved behandlingen av habilitetsspørsmålet og det var 41 representanter til stede ved behandlingen av habilitetsspørsmålet. Bystyret vedtok enstemmig at representantene er habile ved behandlingen av saken. Representantene tiltrådte møtet og det var 43 representanter til stede ved behandlingen av saken

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Kristine Gustavsens (SV), Helene Winter Gjerløw (MDG), Ståle Solberg (SAFOSA), Jan Petter Bastøe (R), Harald Rønneberg (H), Helge Skår (UH), Arild Sunde (SP), Therese Thorbjørnsen (AP), Annar Hasle (KRF), Marthe Bastøe (R), Tone Damsleth (H), kommunedirektør Turid Stubø Johnsen, Anna M. Solberg (KRF), Steinar Haakenstad (SAFOSA), Christer Ryen (AP), ordfører Sindre Martinsen-Evje (AP), Andreas Brännström (FRP), Tor Gunnar Torgrimsby (SP), Per Olaf Toftner (DRP)

Representanten Helene Winter Gjerløw fremmet følgende forslag på vegne av Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Rødt, Kristelig Folkeparti og Uavhengig representant:

Sarpsborg kommune tar Statsforvalterens innsigelse i punkt 2j til følge og tar ut nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen fra arealplan.

Representanten Jan Petter Bastøe fremmet følgende forslag på vegne av Rødt:

Sarpsborg kommune tar innsigelser til følge på følgende områder:

Næring:

Næringsvirksomhet i LNF-områder

Bolig:

Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad

Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia

Representanten Anna M. Solberg ba om følgende protokolltilførsel på vegne av Kristelig Folkeparti og Rødt:

Område Lysås i Ullerøy skal ikke økes utover 36 enheter.

Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og uavhengig representant ba om følgende protokolltilførsel:

Det er viktig å åpne for fradeling av større tomter enn 2 dekar i LNF-områder. Det kan sikre fradeling av intakte gårdstun, og bidra til drift av marginale landbruksareal som ellers ofte kunne bli liggende brakk ved fradeling som tilleggsjord.

Det bør være strenge vurderinger, men legges til rette for gode løsninger uten for store kostnader og byråkrati.

Votering

Ståle Solberg (SaFoSa) fikk innvilget permisjon fra kl. 12.00 og deltok ikke i voteringen. Det var 42 av 43 stemmeberettigede til stede under voteringen.

Det ble votert punktvis over forslaget fra Rødt.

Forslaget om næringsvirksomhet i LNF-områder fikk 4 stemmer (R 2, DRP 1, FRP 1) og falt. Forslaget om nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad fikk 10 stemmer (R 2, FRP 4, PP 1, KRF 2, DRP 1) og falt.

Forslaget om nytt boligområde BA-10.11 Arvelia fikk 4 stemmer (R 2, FRP 1, PP 1) og falt.

Forslaget fra Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Rødt, Kristelig Folkeparti, Uavhengig representant og 1 representant fra Fremskrittspartiet fikk 14 stemmer (MDG 2, SP 4, R 2, KRF 2, UH 1, PP 1, FRP 1, DRP 1) og falt.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Ordfører godtok begge protokolltilførselene, og legger disse ved protokollen.

Bystyrets vedtak

1. Sarpsborg kommune aksepterer endringene skissert i saksframlegget for å løse følgende innsigelser:
 - a. Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
 - b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
 - c. Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
 - d. Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
 - e. Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
 - f. Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
 - g. Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
 - h. Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
 - i. Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR
2. Sarpsborg kommune anmoder Statsforvalteren om mekling for følgende innsigelser:
 - j. Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - k. Batterifabrikk på Hasle, innsigelse fra Statsforvalteren.
 - l. Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - m. Næringsvirksomhet i LNF-områder, innsigelse fra Statsforvalteren. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
 - n. Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - o. Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - p. Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - q. Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, innsigelse fra Viken fylkeskommune. 24
 - r. Sikring av drikkevannskilder, fra Mattilsynet. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.

3. Kommunedirektøren utarbeider konsekvensutredning og forslag om endringer for Kolstad der formålet endres til offentlig eller privat tjenesteyting.
4. Ordfører skal være Sarpsborg kommunes representant i meklingen.
5. Kommunedirektøren tar initiativ til en dialog med FREVAR angående en utredning for å sikre drikkevannskilden Vestvannet

Protokolltilførsler fra Kristelig Folkeparti og Rødt og fra Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og uavhengig er vedlagt protokollen.

Underveismelding - oppfølging av innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen 2021-2033

Saksordførersak.

Saksordfører: Kristine Gustavsen

Medsaksbehandlere: Jon Oddvar Thorbjørnsen, Sten Erik Haraldsen Knive, Sunniva Eide Sunde, Nanna Aaby, Eirik Milde, Ingrid Ekeli Boge

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. Oversikt over alle innsigelser, datert 27.01.2022
2. Framtidige næringsarealer for plasskrevende næringer, datert 21.11.2018
3. Boligreserve og boligbehov i ny arealplan, datert 08.12.2021
4. Drikkevann, bakgrunnsinformasjon, datert 08.12.2021

Sammendrag:

Forslag til ny arealplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2020. I tillegg ble noen endringer lagt ut i juni 2021. Forslag til ny kystsoneplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2020.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Mattilsynet og Bane NOR har fremmet innsigelse på til sammen 19 punkter til de to planene.

Det er funnet løsning på ni av innsigelsene:

- a) Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
- b) Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
- c) Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
- d) Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
- e) Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
- f) Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
- g) Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
- h) Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
- i) Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR

Følgende ti innsigelser gjenstår som uløst:

- j) Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune
- k) Batterifabrikk på Hasle, fra Statsforvalteren
- l) Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, fra Viken fylkeskommune
- m) Bestemmelser som åpner for næringsvirksomhet som ikke er landbruk i LNF-områder, fra Statsforvalteren
- n) Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune

- o) Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune
- p) Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, fra Viken fylkeskommune
- q) Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, fra Viken fylkeskommune
- r) Drikkevann, fra Mattilsynet
- s) Område BA-19.2 Kolstad, fra Statsforvalteren

Bystyret skal i denne saken ta stilling til:

- Om løsningene som er funnet for ni av innsigelsespunktene er tilfredsstillende og således kan ansees som løst.
- Om innsigelsene det ikke er funnet løsning på skal tas til mekling eller skal tas til følge.

For innsigelsene der det ikke er funnet løsning anbefaler kommunedirektøren at innsigelsene går til mekling hos Statsforvalteren. For Kolstad anbefaler kommunedirektøren at det ikke megles om boligformål, da forslagsstiller har kommet med et nytt initiativ som går bort fra dette. Kommunedirektøren skal vurdere å endre planforslaget for å tillate offentlig eller privat tjenesteyting på en del av eiendommen, og vil komme tilbake til formannskapet og bystyret med en egen sak om dette.

Utredning:

Revidering av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for kystsonen (hvv. arealplanen og kystsoneplanen) startet i november 2017. Forslag til ny kystsoneplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2020, mens arealplanen ble lagt ut i desember 2020. Endringer til forslag til arealplanen ble seinere lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2021. Det kom til sammen om lag 160 innspill i høringsperiodene (se plandokumentene og høringsuttalelser på www.sarpsborg.com/arealplan).

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Mattilsynet og Bane NOR har fremmet innsigelse til planforslagene. Tabellen under gir en oversikt over innsigelsespunktene (se mer om dette i vedlegg 1).

| | <i>Innsigelse til:</i> | <i>Fra:</i> | <i>Arealplan/ kystsoneplan:</i> |
|---|--|---------------------|-------------------------------------|
| a | Samfunnssikkerhet/ROS-analyser | Statsforvalteren | Arealplan og kystsoneplan |
| b | Fradelingsbestemmelser i LNF-områder | Statsforvalteren | Arealplan og kystsoneplan |
| c | Parkeringsbestemmelser | Statsforvalteren | Arealplan og kystsoneplan |
| d | Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| e | Bestemmelser om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| f | Avgrensing av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet og Alvim | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| g | Utvidelse av småbåthavn på Skar | Statsforvalteren | Kystsoneplan |
| h | Byggegrenser i 100-metersbeltet | Statsforvalteren | Kystsoneplan |
| i | Krav om 3d-tegninger ved regulering | Bane NOR | Arealplan |
| j | Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen | Statsforvalteren | Arealplan |

| | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| | | Viken fylkeskommune | |
| k | Batterifabrikk på Hasle | Statsforvalteren | Arealplan |
| l | Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| m | Næringsvirksomhet i LNF-områder | Statsforvalteren | Arealplan og kystsoneplan |
| n | Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen | Statsforvalteren Viken fylkeskommune | Arealplan |
| o | Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad | Statsforvalteren Viken fylkeskommune | Arealplan |
| p | Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| q | Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad | Viken fylkeskommune | Arealplan |
| r | Drikkevann | Mattilsynet | Arealplan |
| s | Område BA-19.2 Kolstad | Statsforvalteren | Arealplan |

Det ble gjennomført et første administrativt dialogmøte med både Statsforvalteren og Viken fylkeskommune 18.03.2021. Hensikten med møtet var først og fremst å forstå innsigelsene. Videre tok kommunedirektøren initiativ til et administrativt møte med Mattilsynet 6. september 2021 og 10. januar 2022 for å drøfte noen forslag til løsninger. Tilsvarende møter ble gjennomført med Statsforvalteren 13. oktober 2021 og med Viken fylkeskommune 26. oktober 2021. Forslagene som Sarpsborg kommune presenterte, samt tilbakemeldingen fra innsigelsesmyndighetene, er gjengitt i vedlegg 1. Kommunedirektøren vurderte at det ikke var behov for et eget møte med Bane NOR.

Med bakgrunn i administrative dialogmøter som er gjennomført er det funnet løsning på ni innsigelsespunkter, mens ti punkter fremdeles er uavklart. For innsigelser der det er funnet løsning vil det være bystyret som endelig vedtar om løsningene er akseptable eller om innsigelsene må gå videre til mekling. For innsigelsene der det ikke er funnet løsning anbefaler kommunedirektøren at innsigelsene går til mekling hos Statsforvalteren.

1. Innsigelsene som kommunedirektøren anser som løst

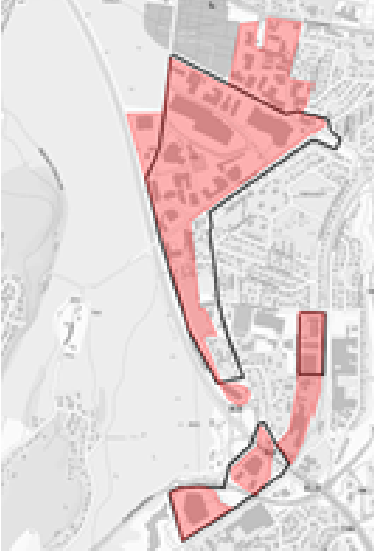
For innsigelsene fra Statsforvalteren, Viken fylkeskommune og Bane NOR anser kommunedirektøren at det er funnet en løsning på ni punkter. Tabellen under presenterer den opprinnelige innsigelsen og løsningen. Det er fylkesrådet som har vedtatt innsigelsene fra Viken fylkeskommune. Løsningen er kun avklart med administrasjonen i Viken fylkeskommune og må også behandles av fylkesrådet for formell avklaring.

| <i>Opprinnelig planforslag:</i> | <i>Begrunnelse for innsigelsen:</i> | <i>Løsning/Endringer:</i> |
|---|---|--|
| a. Samfunnssikkerhet / ROS-analyse | | |
| Innsigelse fra Statsforvalteren til arealplanen og kystsoneplanen | | |
| ROS-analysen ble i stor grad bygget på kommunens | Statsforvalteren mener flere av kvalitetskravene fra veilederen | ROS-analysen er revidert i tråd med veilederen |

| Opprinnelig planforslag: | Begrunnelse for innsigelsen: | Løsning/Endringer: |
|--|---|--|
| <p>helhetlige ROS-analyse. Den ble gjennomført med samme metodikk og struktur som gjeldende arealplan og kystsoneplan har.</p> | <p>«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» er ikke oppfylt, og ROS-analysen bygger i stor grad på kommunens helhetlige ROS-analyse.</p> <p>Mener det i liten grad vises til kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene. Dette fører til at utredninger og vurderinger ikke dokumenteres, metode ikke beskrives og at ROS-analysen derfor ikke er etterprøvable. Det fremkommer ikke hvordan endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av utbyggingen, eller kombinasjoner av ulike forhold kan påvirkes.</p> | <p>«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».</p> <p>Henviing til kilder er samlet i ROS-dokumentet og det er tydeliggjort hvilke vurderinger som er gjort for de konkrete områdene.</p> <p>Revidert ROS-analyse til kystsoneplanen er sendt Statsforvalteren. Innsigelsen til kystsoneplanen er trukket. ROS-analysen til arealplanen skal revideres på samme måte. Kommunedirektøren forventer at Statsforvalteren vil trekke innsigelsen til arealplanen når reviderte ROS-analyse er oversendt.</p> |
| <p>b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder Innsigelse fra Statsforvalteren til arealplanen og kystsoneplanen</p> | | |
| <p>Bestemmelse: «§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (utdrag)</p> <p>d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:</p> <p>i. Fradeling til uendra bruk ii. <u>Fradeling til landbruksformål</u> iii. <u>Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser.»</u></p> | <p>Statsforvalteren mener bestemmelsen kan åpne for en uheldig utvikling i LNF-områdene.</p> <p>Punkt ii. kan ved en bruksrasjonalisering medføre at ikke alt produktivt areal fradeles tunet som tilleggsareal og på sikt går ut av produksjon, i tillegg til at det kan oppstå store boligeiendommer.</p> <p>Punkt iii. kan medføre at det opprettes store boligeiendommer i LNF-områdene. Det å legge produktive arealer til boligeiendommer og opprettelse av svært små landbrukseiendommer er blant annet i strid med jordvernet.</p> | <p>Revidert bestemmelse (nytt i fet skrift):</p> <p>d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:</p> <p>i. Fradeling til uendra bruk ii. Fradeling til landbruksformål Boligeiendommer skal likevel ikke omfatte dyrka mark, og skal ikke overstige 2000m². iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser. Boligeiendommer skal ikke overstige 2000m².</p> <p>Statsforvalteren har trukket innsigelsen, forutsatt at endringene innarbeides i arealplanen og kystsoneplanen.</p> |

| Opprinnelig planforslag: | Begrunnelse for innsigelsen: | Løsning/Endringer: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--------------------|------------------------|---|---|--------------------------|---|---|-------------|-----|---|--------|---|---|--|---|--------|--|------------------------|--|--------------------------|-----|-------------|-----|--------|---|
| c. Parkeringsbestemmelser Innsigelse fra Statsforvalteren til arealplanen og kystsoneplanen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestemmelse: <table border="1" data-bbox="204 510 547 1308"> <thead> <tr> <th>Maks. antall bilplasser per 100 m²</th> <th>Innenfor eller byområdet</th> <th>Resten av kommunen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forretning (små varer)</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Forretning (store varer)</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Kjøpesenter</td> <td>2,5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> | Maks. antall bilplasser per 100 m ² | Innenfor eller byområdet | Resten av kommunen | Forretning (små varer) | 5 | 6 | Forretning (store varer) | 2 | 2 | Kjøpesenter | 2,5 | 3 | Kontor | 3 | 3 | Mener det er viktig å stramme inn parkeringskrav for forretninger, kjøpesenter og kontorvirksomhet. <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lokale, regionale og nasjonale mål om mindre biltrafikk og klimagassutslipp. Viser til foreslåtte innfartsparkeringer. Viser også til fylkesplanen Østfold mot 2050 - at parkeringspolitikken bør drøftes over kommunegrensene. Kan ikke se at det foreligger argumenter for hvorfor Sarpsborg skal ha vesentlig mer liberale krav til parkeringsplasser enn Fredrikstad. Sarpsborg har maks. 3 parkeringsplasser per 100 m ² kontor, maks. 2,5 parkeringsplasser per 100 m ² for kjøpesenter, maks. 2 til 6 for forretninger. Fredrikstad har maks.1 per 100 m ² kjøpesenter, maks. 2 per 100 m ² for forretninger og kontor. | Revidert bestemmelse: <table border="1" data-bbox="1035 501 1398 1014"> <thead> <tr> <th>Formål</th> <th>Maks. antall bilplasser per 100 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forretning (små varer)</td> <td>3 p-plasser opptil 500 m² 2 p-plasser utover 500 m²</td> </tr> <tr> <td>Forretning (store varer)</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Kjøpesenter</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Statsforvalteren har trukket innsigelsen, forutsatt at endringene innarbeides i arealplanen og kystsoneplanen.</p> | Formål | Maks. antall bilplasser per 100 m ² | Forretning (små varer) | 3 p-plasser opptil 500 m ² 2 p-plasser utover 500 m ² | Forretning (store varer) | 1,5 | Kjøpesenter | 1,5 | Kontor | 2 |
| Maks. antall bilplasser per 100 m ² | Innenfor eller byområdet | Resten av kommunen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forretning (små varer) | 5 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forretning (store varer) | 2 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kjøpesenter | 2,5 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kontor | 3 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Formål | Maks. antall bilplasser per 100 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forretning (små varer) | 3 p-plasser opptil 500 m ² 2 p-plasser utover 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forretning (store varer) | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kjøpesenter | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kontor | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d. Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker Innsigelse fra Viken fylkeskommune til arealplanen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| «§ 4.25 Bydelssentre (utdrag) «b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. <u>Veier skal utformes som gater med</u> | Fylkeskommunen mener avgjørelsen om hvorvidt disse fylkesveiene skal ha gatepreg må tas gjennom reguleringsplanlegging, der bydelens behov for et gatepreg må veies opp mot fylkesveiens transportfunksjon, trafikksikkerhet, byutviklingsperspektivet og andre forhold. <p>Ønsket om gatepreg kan eventuelt vurderes innarbeidet som retningslinje.</p> | Setningen i punkt b. «Veier skal utformes som gater med hyppige kryssningsmuligheter for gående» gjøres om til en retningslinje. <p>Setningen i punkt f. «Fv. 109 gjennom Greåker skal utformes som en gate, med hyppige kryssningsmuligheter for gående og syklende.» gjøres om til en retningslinje. «Skal» endres til «bør».</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Opprinnelig planforslag: | Begrunnelse for innsigelsen: | Løsning/Endringer: |
|---|--|--|
| <p><u>hyppige krysningsmuligheter for gående.</u> [...]</p> <p>«f. [...] Fv. 109 gjennom Greåker skal utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende. [...]</p> | | |
| <p>e. Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund Innsigelse fra Viken fylkeskommune til arealplanen</p> | | |
| <p>Hafslund er del av et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA-området, Sarpsfossen-Hafslund).</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser for bevaring av hele KULA-området i arealplanen.</p> <p>Det er imidlertid også tatt inn en setning som sier at «store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates» på Hafslund.</p> <p>Dette som følge av et innspill fra Glomma Papp som ønsker å ha mulighet til å bygge høye bygninger.</p> | <p>Fylkeskommunen mener svært høye industribygg kommer til å få veldig negative følger visuelt for det nasjonalt og regionalt viktige herregårdsmiljøet rundt Hafslund hovedgård.</p> <p>Det er ikke definert hva som menes med «store næringsbygg», og det er fare for presedens for betydelig høyere industribygg her i fremtiden.</p> <p>Høyde må avklares gjennom regulering.</p> <p>Mener bestemmelsen må gjøres om til retningslinje, med krav om landskapsanalyse og mulighetsstudier, samt at hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.</p> | <p>Setningen «store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates» gjøres om til en retningslinje. Det tas inn en retningslinje med krav om landskapsanalyse og enkel mulighetsstudie ved oppføring av store og/eller dominerende bygg, samt at hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.</p> |
| <p>f. Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet og Alvim Innsigelse fra Viken fylkeskommune til arealplanen</p> | | |
| <p>Området for handel med store varer er vist med rød på kartet under. Dette er både i gjeldende arealplan og i opprinnelig forslag til ny plan.</p> <p>Området i fylkesplanen er vist med de svarte strekene.</p> | <p>Fylkeskommunen godtar å bytte område ved Klokkergårdveien med området ved A. Moeskaus vei.</p> <p>Godtar ikke området vest for Hundskinnveien og øst for Tune kirke.</p> <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturlandskap/kulturmiljø (Tune kirke og raet) • Mulighet for bedre utnyttelse av eksisterende avlastningsområde | <ul style="list-style-type: none"> • Øst for Tune kirke: endres til næringsbebyggelse på hele område bortsett fra området vest for Lunds vei hvor det endres til bebyggelse og anlegg. • Klokkergårdveien: videreføres som del av avlastningsområdet. • Vest for Hundskinnveien (Plantasjen mm.): videreføres som del av avlastningsområdet. |

| Opprinnelig planforslag: | Begrunnelse for innsigelsen: | Løsning/Endringer: |
|---|--|---|
|  <p>Tre områder i planforslaget ligger utenfor fylkesplanens avgrensning av avlastningsområdet på Tunejordet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Øst for Tune kirke • Vest for Hundskinnveien • Øst for Klokkergårdveien <p>(de røde områdene utenfor de svarte strekene)</p> <p>Samtidig er en stripe langs A. Moeskaus vei med i fylkesplanen men ikke i arealplanen (område uten farge innenfor de svarte strekene).</p> | <p>Dette berører nabokommunen og er en fylkesplanvurdering.</p> | <p>Fylkeskommunen ønsker at det tas inn retningslinjer for å sikre hensyn til landskap og kulturmiljø.</p> |
| <p>g. Utvidelse av småbåthavn på Skar Innsigelse fra Statsforvalteren til kystsoneplanen</p> | | |
| <p>Planforslaget åpner opp for at den eksisterende småbåthavnen på Skar kan utvides gjennom regulering i tråd med avgrensningen som er kartlagt gjennom småbåthavnrapporten fra 2013. Utvidelsesområdet er avsatt til «fremtidig småbåthavn» i plankartet.</p> | <p>Mener planforslaget kommer i konflikt med nasjonale strandsoneføringer og dvergålegrasets leveområde. Viser til både eksisterende båt plasser sør for eksisterende brygge og utvidelsen sør for eksisterende lovlige brygge.</p> <p>Funnet av dvergålegras er ny informasjon sett opp mot gjeldende kystsoneplan.</p> | <p>Foreslått utvidelse sør for eksisterende småbåthavn S-10 fjernes.</p> <p>Statsforvalteren har trukket innsigelsen, forutsatt at endringene innarbeides i kystsoneplanen.</p> |

| Opprinnelig planforslag: | Begrunnelse for innsigelsen: | Løsning/Endringer: |
|--|--|--|
| | Fremmer innsigelse til planforslagets foreslåtte utvidelse sør for eksisterende småbåthavn S-10. | |
| h. Byggegrenser i 100-metersbeltet Innsigelse fra Statsforvalteren til kystzoneplanen | | |
| <p>Det ble lagt inn justert byggegrense for 7 nye områder i kystzoneplanen. Byggegrensen gjør at eiendommene kan utvikles etter bestemmelsene i planen uten at de omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet. Innenfor byggegrensen åpnes det for eksempel for at eksisterende hytter kan utvikles noe (opptil 80 m² BRA totalt), mens det er byggeforbud ellers i 100-metersbeltet.</p> <p>Følgende områder fikk justert byggegrense:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gaulinveien - Kålvikveien - Tangenveien - Ørnekuipa - Komperødlandet - Brandstorpåsen - Mølsbakken | <p>Statsforvalteren viser til nasjonale føringer om å hindre nedbygging av strandsonen. Dette skal særlig praktiseres strengt langs Oslofjorden. Justering av byggegrense skal først og fremst benyttes for områder som er sterkt preget av nedbygging fra tidligere og normalt i mer tettbebygde strøk.</p> <p>Det fremmes innsigelse til justering av byggegrense innenfor 100-metersbeltet på Gaulinveien, Kålvikveien, Tangenveien, Ørnekuipa, Komperødlandet og Brandstorpåsen.</p> <p>Justering av byggegrense på Mølsbakken omfattes ikke av innsigelsen.</p> | <p>Justerte byggegrenser på Gaulinveien, Kålvikveien, Tangenveien, Ørnekuipa og Brandstorpåsen fjernes.</p> <p>På Komperødlandet mener kommunedirektøren at området allerede fremstår som tett bebyggt. Terrengforholdene gjør at området innenfor byggegrensa ikke er tilgjengelig, slik at byggegrensa ikke bidrar til økt privatisering. I tillegg har hytteområdene som ligger rett nord og sør for området allerede byggegrense i gjeldende kystzoneplan fra 2015. Statsforvalteren godtar å beholde byggegrensen på Komperødlandet.</p> <p>Statsforvalteren har trukket innsigelsen, forutsatt at endringene innarbeides i kystzoneplanen.</p> |
| i. Krav om 3D-tegninger ved regulering Innsigelse fra Bane NOR til arealplanen | | |
| <p><u>Innsigelse fra Bane NOR</u></p> <p>«§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)</p> <p>b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Ved regulering skal det leveres 3D-tegninger som viser</p> | <p>Det opprinnelige planforslaget krever 3D-tegninger som viser forhold til nabobebyggelse ved regulering. Bane NOR mener dette er et dokumentasjonskrav som plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å stille. De mener også kravet vil kunne forsinke og fordyre jernbaneprosjekter. Bane NOR har også mindre reguleringer, for eksempel ved forlengelse av krysningsspor, hvor det ikke er nødvendig med 3D-tegninger. Bane NOR anser at kravet er i strid med nasjonale jernbaneinteresser.</p> | <p>Kommunedirektøren er enig i at det kan være unødvendig å stille krav om 3D-tegninger for mindre reguleringsprosjekter som ikke omfatter nye bygninger.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsen til følge og gjøre om de to siste setningene av bestemmelse §4.19 bokstav b til følgende retningslinje: «Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak.»</p> |

| <i>Opprinnelig planforslag:</i> | <i>Begrunnelse for innsigelsen:</i> | <i>Løsning/Endringer:</i> |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| forholdet til nabobebyggelse. Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres som del av søknad om tiltak.» | | |

2. Innsigelsene som ikke er løst

Det er fortsatt uenighet om ti innsigelsespunkter. Punktene presenteres under. Vedlegg 1 gir en nærmere beskrivelse av dialogen som kommunedirektøren har hatt med innsigelsesmyndighetene.

Næring:

Forslag til ny arealplan åpner for to nye framtidige næringsområder: Kalnesskogen for plasskrevende næringer og Hasle for datasenter og batterifabrikk. Kommunedirektøren mener begge områder er viktige for at Sarpsborg kommune skal ha tilstrekkelige, attraktive næringsarealer for å nå ambisjonene om arbeidsplassvekst i samfunnsplanen. Det foreligger innsigelser til begge områdene.

- j) **Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen:** Det er tatt inn i arealplanforslaget et framtidig næringsområde på omtrent 240 daa i Kalnesskogen, vest for Kalnesbrekka. Området er tiltenkt plasskrevende næringer. Innsigelsen er fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren begrunner innsigelsen i hovedsak med konflikt med nasjonale interesser knyttet til jordvern. Området består i sin helhet av dyrkbar jord. Statsforvalteren viser også til fylkesplanen, som utpeker Tofteberg som regionalt næringsområde for både Fredrikstad og Sarpsborg. Videre viser Statsforvalteren til interesser knyttet til friluftsliv og folkehelse, naturmangfold herunder geologisk naturmangfold, skogbruk og klima, samt sammenhengende grønnstruktur og vilt.

Viken fylkeskommune begrunner også innsigelsen med at fylkesplanen har avsatt Tofteberg som regionalt næringsområde for plasskrevende næringer i regionen. Fylkeskommunen viser til trafikkutfordringer på Grålum og mener det ikke er redegjort for de trafikale konsekvensene av tiltaket. I tillegg viser fylkeskommunen til en konflikt med Kalnes videregående skole sin bruk av den fylkeskommunale eiendommen. Videre er det konflikt med kulturminner, samt interesser knyttet til geologi og friluftsliv.

I høringsperioden har det vært et sterkt engasjement fra brukere av Kalnesskogen, blant annet fra elevene på Kalnes VGS og personer og organisasjoner som fremhever verdien av skogen til rekreasjon.

Bystyret ba den 12.04.2018 kommunedirektøren vurdere fremtidige næringsarealer, ikke handel, langs E6 mot Råde og til Halden. En forutsetning var at dyrket mark skulle vernes. Kommunedirektøren har vurdert alle områder innen 3 km i luftlinje fra krysningspunktene på E6 og som i hovedsak ikke består av dyrket mark (se vedlegg 2).

Kommunedirektøren ser at det er store konflikter med en omdisponering av Kalnesskogen til næringsutvikling, men mener de andre alternativene som er vurdert har

større negative konsekvenser samlet sett. Kommunedirektøren vurderer det som viktig at Sarpsborg har arealer som gir mulighet for ny lokalisering av plasskrevende næring. Dette er for å kunne gi rom for vekst og utvikling av virksomheter som er i kommunen i dag, og forhindre utflytting og tap av arbeidsplasser og skatteinntekter. Det er også viktig for å tilrettelegge for nyetableringer som vil generere arbeidsplasser og styrke inntektsgrunnlaget for kommunen og Sarpsborgsamfunnet.

Flytting av plasskrevende næring til nye arealer kan også gjøre det mulig å transformere sentrale, attraktive områder i tråd med gjeldende prinsipper og mål for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling.

Fylkeskommunen som grunneier ønsker i dag ikke en utvikling av Kalnesskogen. Kommunedirektøren mener dette alene ikke bør være avgjørende for hvilket formål området skal ha i arealplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen om Kalnesskogen avklares gjennom mekling.

- k) **Batterifabrikk på Hasle:** Arealplanforslaget har en båndleggingszone for regulering av datasenter og/eller batterifabrikk på Hasle. I opprinnelig planforslag lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2020 åpnet planen kun for datasenter, men batterifabrikk ble tilføyd i etterkant og lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2021. Statsforvalteren fremmet innsigelse til etablering av batterifabrikk på Hasle begrunnet med vesentlig konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern og viktige friluftslivsinteresser. Statsforvalteren mener området vil fremstå som en satellitt, langt fra tettstedet, eksisterende næringsområder og overordnet infrastruktur. Det framheves at fylkesplanen krever at området forbeholdes datasenter, noe som gir vesentlig mindre trafikk. Statsforvalteren mener i tillegg at det er en svakhet ved konsekvensutredningen at trafikkutviklingen og infrastrukturbehov ikke er avklart.

Statsforvalteren fremmet ikke innsigelse til opprinnelig planforslag som kun åpnet for datasenter. Grunnen til at Statsforvalteren valgte å fremme innsigelse i sommer er todelt. En batterifabrikk er for det første en helt annen virksomhet enn et datasenter. Den kan gi mange flere arbeidsplasser, og dermed vesentlig mer trafikk. For det andre ble avgrensningen justert mellom første høring i desember 2020 og ny høring i juni 2021. Den nye avgrensningen er i tråd med pågående arbeid med områdereguleringen, men er ikke varslet. Statsforvalteren begrunner derfor også innsigelsen sin med at den er i konflikt med jordvern og friluftsliv, med bakgrunn i den nye avgrensningen. Ny avgrensning åpner for en veikobling mot øst eller nord til erstatning for en av koblingene(?) til fv. 581 Varteigveien i sør. Gjenværende kobling til fv. 581 Varteigveien i vest er kun tenkt som sekundæradkomst (for eksempel for utrykningskjøretøy/buss), men det planlegges ikke for vanlig biltrafikk der. De nye veikoblingene mot nord og øst fører trafikken til Belsbyveien. Disse veiene vil kunne berøre noe dyrket og dyrkbar mark, og de går gjennom et område som er registrert som friluftslivsområde. En fordel med de nye koblingene er at de ikke berører området i sør som er registrert som svært viktig friluftslivsområde. I tillegg unngår man at hele trafikken går gjennom Hafslundsøy, som er et tettbygd strøk og er skolevei. Når det gjelder jordvern viser beregningene fra Sweco¹ at maksimum 4,5 daa dyrket jord kan gå tapt, samt maksimum 50 daa. dyrkbar jord (ikke sammenhengende). Gjennom områderegulering tas det sikte på å finne løsninger som best mulig ivaretar hensyn til jordvern.

¹ Konsulenten som jobber på oppdrag fra DC Sarpsborg med områdereguleringen på Hasle.

Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at en næringsetablering med mange arbeidsplasser bør ligge så sentralt som mulig for å være i tråd med gjeldende prinsipper og mål for samordnet areal- og transportutvikling. Dette for å sikre en effektiv arealbruk samlet sett, og for at flest mulig ansatte skal kunne reise kollektivt, sykle eller gå til jobb. Imidlertid må en batterifabrikk, som et datasenter, ha tilgang på kraft og kjølevann. Dette er førende for hvor en slikt virksomhet kan etableres.

Det er laget en utredning om mulige lokaliseringer av et datasenter i Østfold i regi av Mulighetsriket. Denne konkluderte med at Våler og Hasle er best egnet. Andre steder i Nedre Glomma som ligger nærmere overordnet veiinfrastruktur ble vurdert, men forkastet på grunn av avstand til Hasle trafo.

DC Sarpsborg, som er tiltakshaver for områdereguleringen på Hasle, mener etablering av et datasenter vil kunne generere 350-500 årsverk knyttet direkte til datasenterdriften². En etablering av batterifabrikk vil på sin side kunne generere 2500 arbeidsplasser³. Det er stor usikkerhet ved disse tallene, men kommunedirektøren mener det er rimelig å anta at en batterifabrikk vil kunne generere mange flere arbeidsplasser enn et datasenter. Kommunedirektøren ser at dette ikke er en optimal lokalisering av et stort antall arbeidsplasser, men dette må veies mot nødvendigheten av å lokalisere virksomheten slik at den har tilgang på kraft og kjølevann. Sarpsborg har store ambisjoner om arbeidsplassvekst i samfunnsplanen, og mener det er viktig for å bidra til en økonomisk bærekraftig samfunnsutvikling i kommunen. Kommunedirektøren vurderer at det er flere positive enn negative konsekvenser av å åpne for batterifabrikk på Hasle.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen om batterifabrikk på Hasle avklares gjennom mekling.

- 1) **Arealformål og bestemmelser til område O-8 ved Kalnes sykehus:** Område O-8 er avsatt til framtidig tjenesteyting i gjeldende arealplan fra 2015. Bestemmelsene åpner for sykehusrelatert næring. Gjeldende arealplan er resultatet av meklingen som avgjorde innsigelsene fra fylkesmannen, fylkeskommunen, Fredrikstad kommune og Statens vegvesen i 2015. I forslag til ny plan er arealformålet endret fra tjenesteyting til kombinert tjenesteyting/næringsbebyggelse. Bestemmelsen er justert blant annet for å åpne for «helserelatert næring», som er noe videre enn «sykehusrelatert næring». Det er også tatt inn en retningslinje for å tydeliggjøre hva som kan og ikke kan tillates i området (se mer om dette i vedlegg 1).

Viken fylkeskommune mener området er utfordrende sett opp mot samordnede areal- og transportprinsipper, og har fremmet innsigelse. Fylkeskommunen understreker at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i eller nær sentrum, for å redusere transportbehovet. Fylkeskommunen mente opprinnelig at retningslinjene måtte gjøres om til bestemmelse, noe som ville gjøre dem juridisk bindende. Etter dialog med Sarpsborg kommune har fylkeskommunen justert sin holdning. Fylkeskommunen står fast ved at arealformålet må forbli tjenesteyting, uten kombinasjonen med næringsbebyggelse, men kan tillate retningslinjer som viser hva som eventuelt kan tillates utover dette gjennom en regulering.

Hensikten med endringene i planforslaget har vært å klargjøre hva som kan og ikke kan tillates. Gjeldende plan oppleves som lite tydelig og lite forutsigbar. Arealformålet åpner

² Fra egen nettside [Datasenter - Østfold Energi \(ostfoldenergi.no\)](https://www.ostfoldenergi.no) (07.12.2021).

³ Swecos egne tall, jf. trafikknøtat datert 31.05.2021.

kun for tjenesteyting, mens bestemmelsene viser til sykehusrelatert *næring*. I tillegg brukes begrepet *helserelatert næring* i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen i at det er viktig med styring av områdeutviklingen for å sikre at virksomheter som bør lokaliseres i nærheten av der folk bor, som for eksempel fastlegekontorer eller barnehager, ikke tillates i dette området. Samtidig mener kommunedirektøren at når staten har vedtatt lokalisering og etablert Kalnes sykehus, som er blant de største arbeidsplassene i regionen, nettopp her, bør det også kunne være mulig å tilrettelegge for at virksomheter som har nær kontakt med sykehuset faktisk plasseres i dette området.

Kommunedirektøren mener produksjon av helsemateriell, forskning og utvikling, laboratorium, legemiddelindustri eller opplærings- og simuleringssenter er riktig å plassere like ved sykehuset for å begrense transportbehovet. En del av disse virksomhetene er næring og ikke tjenesteyting. Etablering av slike næringer innenfor tilgrensende fagområder som det sykehuset representerer vil kunne bli et viktig bidrag for den regionale nærings- og samfunnsutviklingen. Kommunedirektøren mener det er uheldig at plankartet ikke skal reflektere ønsket bruk, som er kombinert tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen om område O-8 ved Kalnes sykehus avklares gjennom mekling.

m) **Næringsvirksomhet i LNF-områder** (arealplan og kystsoneplan)

Arealplanen og kystsoneplanen fra 2015 har en bestemmelse som åpner for at eksisterende bebyggelse i LNF-områder kan brukes til næring som ikke er landbruk. Uten denne bestemmelsen er det i utgangspunktet ikke tillatt med annen næring enn landbruk i LNF-områder, og hver sak må vurderes gjennom en dispensasjonsbehandling.

Det er en del forutsetninger som må være på plass for at endret bruk skal tillates:

- virksomheten skal ikke legge beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften
- det skal ikke kreve omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger
- arealer og bygninger tillates ikke fradelt fra grunneiendommen
- ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene

I forslag til ny arealplan er bestemmelsen videreført. I kystsoneplanen er bestemmelsen justert noe. Der tillates det kun at eksisterende *landbruksbebyggelse* kan brukes til annen næring enn landbruk. Det gjelder altså ikke for annen type bebyggelse. Kystsonen er et område hvor det skal tas særlige hensyn til blant annet natur og rekreasjon.

Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å være noe mer restriktiv i kystsonen, men samtidig beholde muligheten for at låver som ikke er i bruk kan brukes og ikke forfalle. Dette er også viktig for å bidra til at gårdsbruk skal kunne drive med tilleggsnæringer. Bondelaget har i sitt innspill til arealplanen vært tydelig på at tilleggsnæringer er helt nødvendige for at mange gårdsbruk kan overleve.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til disse bestemmelsene i arealplanen og kystsoneplanen. De mener planen ikke er i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger for å tillate spredt næringsbebyggelse i LNF-områder. Etter loven må områdene avgrenses, de må konsekvensutredes enkeltvis og samlet, lokaliseringen må være gjort på en tydelig og forståelig måte, og omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt.

Kommunedirektøren mener forutsetningene i loven om at planen må angi avgrensning, lokalisering og omfang er oppfylt. Konsekvensutredningen forelå ikke som del av planforslaget sendt på høring. Kommunedirektøren har i etterkant utarbeidet et utkast til konsekvensutredning for halvparten av kystsonen. Den ble sendt til Statsforvalteren for å sikre at den er utformet på en slik måte at den oppfyller kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Statsforvalteren er usikker på om konsekvensutredningen tilfredsstillende oppfyller kravene. Hvis bestemmelsene videreføres i kystzoneplanen og arealplanen, må alle LNF-områder konsekvensutredes. Konsekvensutredningen må videre sendes på høring før planen kan vedtas. Denne innsigelsen er siste gjenværende innsigelse for kystzoneplanen.

Statsforvalteren begrunner sin innsigelse med hensyn til landbruksinteressene. Bestemmelsene kan føre til utbyggingspress i LNF-områder og undergrave LNF-formålet. Statsforvalteren viser spesielt til at det er enkelt å oppføre landbruksbygg i LNF-områder (ikke reguleringskrav). Når det seinere også er enkelt å bruke og endre bygningen til næring er dette en forskjellsbehandling sammenlignet med områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, hvor ny bebyggelse må reguleres først. I tillegg kan dette over tid bidra til lokaliseringer som ikke er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommunedirektøren mener ulempene som Statsforvalteren viser til er små, så lenge bestemmelsen ikke misbrukes. Det er uheldig om bestemmelsen brukes for å bruke og endre landbruksbygninger i første omgang, for så å sette opp nye landbruksbygninger seinere. Kommunedirektøren minner om at landbruksbygninger som brukes og endres til annen næring ikke kan fradeles. Ved søknad om oppføring av ny landbruksbygning må behovet dokumenteres. Kommunen kan avslå søknaden dersom det er gitt tillatelse til bruksendring av en eksisterende, egnet landbruksbygning på eiendommen. Kommunedirektøren mener dette kan tydeliggjøres i bestemmelsene.

Kommunedirektøren mener bestemmelsen er viktig for å støtte opp under tilleggsnæringer i landbruket. Konsekvensutredningsarbeidet er imidlertid veldig ressurskrevende når det skal gjøres for store deler av kommunen. Områdene nærmest tettstedet er mest utsatt for utbyggingspress. For å unngå at bestemmelsen fører til økt press på disse områdene mener kommunedirektøren at bestemmelsen til arealplanen kun bør gjelde i områder som ligger lenger enn 3 km fra tettstedet (definert som sammenhengende, bebygd område som går fra Greåker og Bjørnstad i vest til Maugesten og Hasle i nord, Kampenes og Sandbakken i øst).

Kommunedirektøren anbefaler også at bestemmelsen i arealplanen kun skal gjelde for eksisterende landbruksbygninger, tilsvarende bestemmelsen i kystzoneplanen. Dette vil føre til at færre bygninger kan endre bruk i tråd med arealplanen. Dette bidrar til å møte Statsforvalteren sin bekymring om at LNF-formålet undergraves.

Kommunedirektøren er ikke i mål med dialogen med Statsforvalteren, og vil be om nye møter. Konsekvensutredningen må lages og sendes til Statsforvalteren i god tid før en eventuell mekling skal skje. Hvis Statsforvalteren ikke trekker innsigelsen, mener kommunedirektøren spørsmålet bør avklares gjennom mekling.

Boligområder:

Planforslaget åpner for 8 nye framtidige boligområder, med til sammen 535 boenheter på disse områdene. I tillegg er flere områder videreført fra gjeldende arealplan vedtatt i 2015. Det foreligger innsigelser på 5 av de nye boligområdene.

Dette er de framtidige boligområdene som er nye i planforslaget:

| Feltnr. | Områdenavn | Antall daa | Antall boenheter | Innsigelse |
|-------------------------|---|------------|------------------|------------|
| BA-4.2 | Nedre Langgate | 113 | 170 | X |
| B-5.2 | Raveien | 27 | 35 | |
| B-7.2 | Delås søndre/Navestad | 250 | 140 | X |
| BA-10.11 | Arvelia Opstad | 30 | 50 | X |
| B-13.5 | Opstadveien 102A | 9 | 10 | |
| B-13.6 | Slabrottveien | 6 | 18 | |
| B-17.1 | Furuheimveien | 6 | 12 | |
| B-3.2 | Guslundåsen øst | 220 | 100 | X |
| BA-19.2 | Kolstad (bruk av eksisterende bebyggelse til bolig) | | 25 | X |
| Totalt 8 områder | | 661 | 560 | |

Totalt åpner planene for om lag 2700 boenheter på framtidige boligområder som ikke er transformasjon eller fortetting (se alle boligområder i vedlegg 3).

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune mener planforslaget åpner for flere boenheter enn det som er behovet i Sarpsborg i perioden fram til 2033. De mener at dette er med på å undergrave målene i planen om fortetting og transformasjon. Fordi fortetting og transformasjon kan være mer komplisert, konfliktfyllt og kostnadskrevenende på kort sikt enn å bygge på nye områder, mener de at disse nye boligområdene vil kunne bli realisert på bekostning av transformasjonsprosjekter i sentrum eller tettsteder. Dette vil i sin tur undergrave både lokale, regionale og nasjonale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, som fremhever viktigheten av å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon *før* nye utbyggingsområder tas i bruk⁴.

Sarpsborg kommune har beregnet at boligbehovet for hele kommunen i en 12-årsperiode er ca. 4 200 boenheter. Det er da lagt til grunn en årlig befolkningsvekst på 1,2 %, i tråd med vekstmålet i samfunnsplanen. Statsforvalteren og fylkeskommunen mener imidlertid at beregningene bør basere seg på framskrivningene fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Ifølge SSB sitt hovedalternativ MMMM (0,74 årlig vekst⁵) vil veksten tilsvare 2600 boenheter (se beregningene i vedlegg 3). Forskjellen mellom prognosen fra SSB og Sarpsborg kommunes vedtatte mål utgjør ca. 1600 boenheter for hele kommunen.

Sarpsborg kommune har mål om at 40 % av befolkningsveksten skal komme i sentrumsplanområdet, og ytterligere 20 % som fortetting i bysonen/kollektivsonen. Målet er dermed at 60% av befolkningsveksten i kommunen skal skje som fortetting eller transformasjon. Det er altså teoretisk sett kun behov for at 40% av veksten skal komme i

⁴ Utdrag fra Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. **Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.** Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.»

⁵ Ifølge uttalelse fra Viken fylkeskommune.

arealplanområdet som nye boligområder. Dette tilsvarer 1700 boenheter med utgangspunkt i 1,2 % årlig vekst. Hvis man tar utgangspunkt i SSB sine prognoser tilsvarer det 1000 boenheter. Arealplanen åpner for omtrent 2900 boenheter i framtidige boligområder som ikke kan regnes som fortetting/transformasjon. Det er over 1000 mer enn beregnet behov med 1,2 % årlig vekst, og enda mer hvis man tar utgangspunkt i SSB sine prognoser.

Kommunedirektøren er enig i at omfanget av nye boliger i arealplanområdet må avveies mot målet om fortetting. Imidlertid er det erfaringsmessig alltid noen områder som ikke lar seg realisere, eller som det tar veldig lang tid å realisere. Arealplanen må derfor ha flere områder enn det som strengt tatt regnes som behovet. Kommunedirektøren legger til grunn at arealplanen skal utformes slik at det vedtatte målet i samfunnsplanen kan nås. SSB sine prognoser kan da ikke være grunnlag for beregningene alene. Prognosene fra SSB har de siste årene vært vesentlig lavere enn hva befolkningsveksten faktisk har vært i Sarpsborg. Befolkningsveksten var henholdsvis 0,8 %, 1,3 % og 1,1 % i 2018, 2019 og 2020. På Delås søndre/Navestad og Guslundåsen har plankartet også areal til bolig utover det som foreslås tillatt bygd fram til 2033, for å kunne planlegge infrastrukturløsninger i et langsiktig perspektiv.

Kommunedirektøren mener at nye utbyggingsområder så langt ikke har gått på bekostning av transformasjon i Sarpsborg. I gjeldende arealplan er det fortsatt en del nye utbyggingsområder som ikke er realisert. Samtidig har flere store og små fortettingsprosjekter nylig blitt realisert eller er under utbygging, for eksempel Tindlund park, Storgata terrasse, Kulås terrasse, Kulås hage eller Vatvedt. I tillegg er det flere store prosjekter som enten er regulert eller som er under regulering, som for eksempel Byhagen, Pappen, Meieriet, Sarpsborg Mek. Sentrumsplanen og fortettingsstrategien i arealplanen åpner for høy arealutnyttelse i knutepunkt og sentrale områder. Dette mener kommunedirektøren har mye å si for realiseringen av transformasjonsprosjekter. I tillegg har Sarpsborg gjennom samfunnsplanen vedtatt at det skal være en variasjon i boligtilbud for å ta hensyn til ulike boligpreferanser i befolkningen. Det er et ønske om å bygge et mangfold av boligtyper, inkludert noen eneboliger, rekkehus og liknende. Fortettingsprosjekter i sentrum og nye boligområder utenfor sentrum utfyller hverandre og treffer ulike grupper med ulike preferanser.

Statsforvalteren og fylkeskommunen har ikke formelt fremmet innsigelse til at arealplanen legger til grunn et for stort boligbehov, men det ligger til grunn i innsigelsene de har fremmet til konkrete boligområder. Ved en eventuell mekling om innsigelsene mener kommunedirektøren dette punktet bør avklares først. Videre må innsigelsene knyttet til konkrete boligområder løses.

n) Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen

Planforslaget åpner for utbygging av et område på omtrent 220 daa i Guslundåsen øst i Stasjonsbyen. Planforslaget åpner kun for utbygging av 100 boenheter fram til 2032, men tar med et større område på plankartet for å sikre en områderegulering som ivaretar infrastrukturbehovet i et langsiktig perspektiv.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har begge fremmet innsigelse til dette nye boligområdet. Begge mener utbygging vil komme i konflikt med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området har dårlig kollektivdekning og ligger langt fra sentrum. Begge mener området er for stort til å kunne anses som «vedlikeholdsutbygging» av lokalsentre jf. fylkesplanen. Statsforvalteren viser også til at området er et viktig friluftsområde. Viken fylkeskommune begrunner også innsigelsen med konflikt med regionale hensyn knyttet til kulturminner på en del av området.

Kommunedirektøren foreslo i møte med henholdsvis Statsforvalteren og fylkeskommunen å redusere området til 145 daa. Kommunedirektøren foreslo i tillegg å kun åpne for utbygging av 40 boenheter fram til 2032. Dette var ikke tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsene (se mer om dette i vedlegg 1).

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til område B-3.2 Guslundåsen avklares gjennom mekling.

o. Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad

Planforslaget åpner for utbygging av et område på omtrent 140 daa ved Delås søndre/Navestad. Planforslaget åpner kun for utbygging av maks. 140 boenheter fram til 2032. Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til dette området. Statsforvalteren begrunner innsigelsen med at området ligger i utkanten av tettstedet og vil bli bilbasert, i tillegg til at området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Fylkeskommunen begrunner innsigelsen med en for ambisiøs plan og konflikt med bolig-, areal- og transportprinsipper.

Kommunedirektøren foreslo å redusere antall boenheter som kan bygges i planperioden fra 140 til 60 boenheter. Dette var ikke tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsene. Fylkeskommunen mener reduksjonen med 80 boenheter er minimal sett opp mot det totale antallet boenheter i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til område B-7.2 Delås søndre/Navestad avklares gjennom mekling.

p. Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, Sandbakken

Planforslaget åpner for utbygging på et område på omtrent 113 daa. Planbeskrivelsen anslår at omtrent 170 boenheter vil kunne bygges ut i området, men dette er kun et anslag, ikke en juridisk bindende bestemmelse.

Viken fylkeskommune har fremmet innsigelse til dette området begrunnet med for ambisiøs plan og konflikt med bolig-, areal- og transportprinsipper. Kommunedirektøren foreslo å begrense utbygging til 80 boenheter fram til 2032. Dette var ikke tilstrekkelig til å imøtekomme innsigelsen. På lik linje med området på Delås søndre/Navestad mener fylkeskommunen at reduksjonen er minimal sett opp mot det totale antallet boenheter i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til område BA-4.2 avklares gjennom mekling.

q. Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia

Planforslaget åpner for utbygging av et område på ca. 30 daa ved Arvelia på Opstad. Området ligger rett vest for Greåkerdalen, nord for Greåker fort. Viken fylkeskommune har fremmet innsigelse til området begrunnet med hensyn til overordnet grønnstruktur og hensyn til barn og unge. Området er regulert som friluftsområde og er registrert som brukt av barn og unge gjennom barnetråkkregistreringene fra 2012. Området ligger like ved en barnehage. Jf. statlige planretningslinjer for barn og unge må arealer som er brukt av barn og unge erstattes dersom det åpnes for utbygging. Planforslaget har åpnet for utbygging uten å erstatte disse arealene, noe som er i strid med disse planretningslinjene. Kommunedirektøren mener det er vanskelig å finne

erstatningsarealer som vil kunne være et like godt tilbud for barna som går i barnehagen i Arveliveien.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til område BA-10.11 avklares gjennom mekling.

Andre temaer:

r. Innsigelse om drikkevann fra Mattilsynet

Glomma og Isesjøen er drikkevannskilder for innbyggerne i Sarpsborg. Vestvannet er hoveddrikkevannskilde for innbyggerne i Fredrikstad kommune. Vannet fra Vestvannet føres i tunnel fra Isnesfjorden til Visterflo og videre til FREVARs vannverk ved Borredalsdammen. Vestvannet er også reservannkilde for Sarpsborg kommune. I tillegg er Tvetervannet reservevannkilde for Fredrikstad kommune.

Mattilsynet har fremmet innsigelse på grunn av manglende ivaretagelse av hensyn til drikkevann i planen. Planforslaget har sikringssoner på Isesjøen, Tvetervannet og vestlig del av Vestvannet, i tillegg til 100 meter rundt. Det er knyttet følgende bestemmelse til sikringssonene (understreket setning er ny i planforslaget sammenlignet med gjeldende arealplan):

*§ 3.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110 (jf. pbl § 11-8 a)
Innenfor hensynssonen for drikkevannskilden Isesjø, Vestvannet/Isnesfjorden og reservevannkilden Tvetervannet, skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap. Tiltak som kan forringe drikkevannkvaliteten tillates ikke.*

Mattilsynet viser til at forbudet mot forurensing av drikkevann i drikkevannsforskriften § 4 omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Ifølge drikkevannsforskriften § 26, 2. ledd skal kommunen i samarbeid med vannverkseierne FREVAR KF og Sarpsborg kommune (virksomhet Vann og avløp), vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskildene og vanntilsigsområdene. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven. Mattilsynet mener sikringssonene i planen må dekke hele nedbørsfeltene, dvs. store områder, og bestemmelsen må sikre at alle tiltak og aktiviteter vurderes opp mot hensyn til drikkevann.

Vannverkseier i Sarpsborg (Virksomhet vann og avløp, Sarpsborg kommune) har vært involvert i arbeidet med planforslaget, men ikke FREVAR. Planforslaget ble heller ikke sendt på høring til FREVAR, kun til Fredrikstad kommune. Det har imidlertid vært dialog med vannverkseierne i Sarpsborg og Fredrikstad nå i høst. Vannverkseierne kom ikke med et konkret forslag til bestemmelse, men ser positivt på at det tas inn restriksjoner mot tiltak og aktiviteter for å beskytte drikkevannet.

Administrasjonen i Sarpsborg har hatt flere møter med Mattilsynet, hvor flere forslag er drøftet. Det er imidlertid behov for ytterligere dialog med Mattilsynet. Kommunedirektøren er positiv til å ta inn sikringssoner som dekker hele nedbørsfeltet til Isesjøen/Tvetervannet, Isnesfjorden/Vestvannet og Glomma oppstrøms Baterød (opptil grensa med Rakkestad). Det er imidlertid ikke enighet om hvilke bestemmelser som skal knyttes til disse sikringssonene i arealplanen. Kommunedirektøren er positiv til å ta inn en bestemmelse som forbyr utbygging og andre tiltak som kan medføre fare for

forurensing av drikkevannskilder. Når det gjelder et forbud mot aktiviteter, mener kommunedirektøren det er viktig at det gjøres en nærmere vurdering av hvilke aktiviteter som er nødvendige å forby for å sikre kvaliteten på drikkevannet, før dette kan tas inn i arealplanen. Forbudet mot aktiviteter som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet er allerede i dag fastsatt gjennom drikkevannsforskriften § 4. Når forbudet innarbeides i arealplanen, er det kommunen sitt ansvar å følge opp. Det må være tydelig hva forbudet innebærer, og restriksjonene må være forholdsmessige. Restriksjonene kan få stor betydning for grunneiere, næringsvirksomhet og lokalbefolkning i nærområdet.

Vannkvaliteten påvirkes av mange forhold, blant annet arealbruken i områdene rundt innsjøene og innførselsbekkene (jordbruk, skogbruk, annen næring, friluftsliv, avløpsløsninger, mm.). Kommunedirektøren mener det er behov for å vurdere alle forureningskilder og nødvendige restriksjoner under ett gjennom egne faglige utredninger for Isesjøen, Vestvannet og Glomma oppstrøms BATERØD. Videre mener kommunedirektøren det er behov for en god prosess som involverer berørte parter, før restriksjonene tas inn som bestemmelser i arealplanen.

Arbeidet med handlingsplan for Isesjøen ble startet opp i høst. Gjennom handlingsplanen skal nødvendige tiltak for å sikre drikkevannskvaliteten vurderes. Tvetervannet inngår i nedbørsfeltet til Isesjøen, og er således en del av handlingsplanen for Isesjøen. Det må også utarbeides utredninger for Vestvannet og for Glomma oppstrøms BATERØD. Kommunedirektøren vil ta initiativ til et slikt arbeid, men forutsetter at FREVAR, som bruker Vestvannet som råvannskilde, bidrar økonomisk til utredningen. Etter at utredningene er utarbeidet, må restriksjonene tas inn i arealplanen ved revidering.

Mattilsynet er positive til at det skal utarbeides egne utredninger, men mener det er behov for å ta konkrete restriksjoner i arealplanen allerede nå. Det kan vurderes gjennom arbeidet med utredningene om restriksjonene skal justeres ved neste revidering. Kommunedirektøren mener det ikke er aktuelt å ta inn svært inngripende restriksjoner i arealplanen uten at det er faglig dokumentert at det er nødvendig og forholdsmessig. Kommunedirektøren har behov for å ta en ny runde med Mattilsynet for å legge fram dette synspunktet. Dersom det ikke oppnås enighet da, anbefaler kommunedirektøren at innsigelsen avklares gjennom mekling.

s. Innsigelse til område BA-19.2 Kolstad fra Statsforvalteren

Planforslaget åpner for at det tidligere sykehjemmet på Kolstad kan gjøres om til boligbebyggelse, med opptil 25 boenheter. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til området begrunnet med konflikt med regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området ligger svært usentralt, langt fra sentrum, lokalsenter, skole og daglige gjøremål. Statsforvalteren mener i tillegg at plassering av boliger her er i konflikt med føringer for barn og unges interesser fordi det ikke er gang- og sykkelveitilbud, samt at området ligger langt fra skole og fritidsaktivitetstilbud.

Forslaget om å endre Kolstad til boligbebyggelse kom som følge av innspill fra SG Arkitekter på vegne av Jelsnes AS. Forslagsstiller foreslo i sitt opprinnelige innspill til arealplanen en endring av arealformålet for eiendommen, fra LNF til kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting. Innspillet ble kun delvis tatt til følge ved at planforslaget åpner for at eksisterende bygningsmasse kan utnyttes til boligformål. Det åpnes ikke for utvidelse av bygningsmassen.

Forslagsstiller har 15.12.2021 sendt et revidert initiativ til kommunen hvor de går bort fra boligformål. Forslagsstiller ønsker nå kun arealformålet tjenesteyting, men med mulighet til å utvide bygningsmassen. Forslagstiller håper det nye initiativet kan være en løsning på innsigelsen.

Bystyret har vedtatt å sende på høring et planforslag som åpner for boligformål i eksisterende bygningsmasse. Å åpne for tjenesteyting med mulighet for utvidelse av bygningsmassen er ikke en del av planforslaget som er hørt.

Kommunedirektøren mener det ikke bør megles om boligformål når forslagstiller ikke ønsker å gjennomføre det lenger. Kommunedirektøren innstilte negativt til å åpne for boligformål i eksisterende bygningsmasse til bystyrets behandling av planforslaget i desember 2020. Endring til boligformål kom som et politisk initiativ.

Endringen til tjenesteyting er ikke konsekvensutredet. En grov vurdering tilsier at lokalisering av arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i utgangspunktet ikke er ønskelig i dette området pga. avstand til sentrum, begrenset kollektivtilbud samt manglende tilrettelegging for gående og syklende. Kommunedirektøren ser imidlertid at enkelte typer tjenester kan være riktig å plassere på Kolstad, for eksempel tjenester som innebærer lite besøk, som ikke er egnet i etablerte boligområder/sentrum, og som har behov for nærheten til naturen. En del av bygningen er fredet (eksteriør)⁶. Kommunedirektøren mener det er viktig å tilrettelegge for at eksisterende bygningsmasse tas i bruk, for å unngå forfall.

Kommunedirektøren kan være positiv til en begrenset utvidelse av bygningsmassen på Kolstad, men er i utgangspunktet negativ til å tillate nye bygninger på eiendommen. Etter kommunedirektørens syn kan det likevel vurderes gjennom regulering om det er hensiktsmessig med ett nytt bygg for å huse svømmebasseng eller lignende funksjon som er en viktig del av et rehabiliteringstilbud, men som er vanskelig å innpasse i eksisterende bygg.

Kommunedirektøren foreslår at boligformål tas ut. Videre foreslår kommunedirektøren at delen av eiendommen som består av hovedbygget med tilhørende parkeringsplasser, garasje og uthus, avsettes til arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting. Dette forutsetter bestemmelser som sikrer at kun riktig type virksomheter tillates. Endringen vil gjøre det mulig å utvikle bygningsmassen innenfor området som avsettes til arealformål tjenesteyting, for eksempel med påbygg eller tilbygg, forutsatt at utviklingen er i tråd med bestemmelsene i fredningsforskriften. Resten av eiendommen bør avsettes til LNF. En utvidelse av bygningsmassen (inkludert påbygg/tilbygg) må reguleres. Den endringen som kommunedirektøren har beskrevet ovenfor må konsekvensutredes og sendes på høring.

Kommunedirektøren mener det er viktig at dette ikke forsinker videre framdrift for arealplanen. Konsekvensutredningen for endringen for Kolstad må utarbeides av kommunedirektøren. Videre må den behandles av formannskapet og bystyret før den sendes på høring. Dette vil være en egen prosess, løst fra prosessen med de andre innsigelsene. Kommunedirektøren anbefaler på dette grunnlaget at innsigelsen knyttet til boligformål på Kolstad ikke tas til meklings.

⁶ Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, § 2-1.

Oppsummering

Kommunedirektøren anser følgende ni innsigelser som løst:

- a) Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
- b) Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
- c) Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
- d) Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
- e) Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
- f) Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
- g) Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
- h) Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
- i) Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR

Følgende ti innsigelser er per i dag ikke løst:

- j) Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune
- k) Batterifabrikk på Hasle, fra Statsforvalteren
- l) Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, fra Viken fylkeskommune
- m) Næringsvirksomhet i LNF-områder, fra Statsforvalteren
- n) Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune
- o) Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune
- p) Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, fra Viken fylkeskommune
- q) Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, fra Viken fylkeskommune
- r) Drikkevann, fra Mattilsynet
- s) Område BA-19.2 Kolstad, fra Statsforvalteren

Proessen videre

For innsigelsene som kommunedirektøren anser som løst må bystyret ta stilling til om endringene som er skissert i saksframlegget aksepteres.

For innsigelsene som ikke er løst må bystyret avgjøre om innsigelsene skal tas til følge, eller om de skal avklares gjennom mekling.

For innsigelsene om næringsvirksomhet i LNF samt drikkevann anbefaler kommunedirektøren å fortsette dialogen med hhv. Statsforvalteren og Mattilsynet i tråd med det som er skissert i denne saken. Hvis Statsforvalteren og/eller Mattilsynet ikke aksepterer løsningen, anbefaler kommunedirektøren at også disse innsigelsene avklares gjennom mekling.

For innsigelsen om Kolstad skal kommunedirektøren lage en konsekvensutredning og komme tilbake til formannskapet og bystyret med et forslag til endring av planen. Dette vil være en egen prosess som ikke skal forskyve framdriften for resten av arealplanen. Om nødvendig kan arealplanen for øvrig vedtas uten at arealformål på Kolstad er endelig avklart.

Det er statsforvalteren som er mekler, eventuelt med nødvendig bistand fra fylkeskommunen. Meklingen bør skje etter at innsigelsen er behandlet av politisk organ i

kommunen, men før kommunestyret treffer endelig vedtak⁷. Det er ivaretatt gjennom dette saksframlegget. Kommunedirektøren anbefaler at Sarpsborg kommune ber om mekling i tråd med vedtak i denne saken så snart videre dialog knyttet til innsigelsene om drikkevann og næringsvirksomhet i LNF-områder, er gjennomført.

Kommunedirektøren anbefaler at ordfører representerer Sarpsborg kommune i meklingen.

Oppnås ikke enighet ved mekling, sendes planen med meklerens tilråding til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Dersom innsigelsene knytter seg til klart avgrensede deler av planen kan bystyret vedta de øvrige deler.

Det vil være behov for en høring av begrensede temaer som følge av mottatte innspill. Det kan i denne sammenhengen informeres om øvrige endringer til planforslaget som følge av innsigelsler. Dette vil legges fram i egen sak til formannskapet og bystyret.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det må utarbeides en utredning for å vurdere behov for restriksjoner for å sikre drikkevannskvaliteten i Vestvannet og Glomma oppstrøms Baterød, noe som ikke er tatt høyde for i Sarpsborg kommunes handlingsplan 2022-2025. Kommunedirektøren forutsetter at FREVAR, som bruker Vestvannet som råvannskilde, bidrar i arbeidet med utredningen for Vestvannet.

Arbeidet med handlingsplanen for Isesjøen er igangsatt i tråd med handlingsplan 2022-2025.

Miljø:

Innsigelsen til utvidelse av småbåthavn på Skar er begrunnet med hensyn til natur. Kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsen til følge, slik at planforslaget bedre ivaretar viktige og sårbare naturverdier, som i dette tilfellet dvergålegress.

Innsigelsen til parkeringsbestemmelsene er begrunnet med mål om mindre biltrafikk og klimagassutslipp. Endringene som kommunedirektøren anbefaler gjør at planforslaget bedre ivaretar disse målene.

Mange av innsigelsene til bolig- og næringsområder er begrunnet med samordnede bolig-, areal- og transportprinsipper. Dette gjelder for nytt næringsområde N-10 Kalnesskogen, batterifabrikk på Hasle, næringsområde O-8 ved sykehuset, bestemmelsen om næringsvirksomhet i LNF, samt boligområdene B-3.2 Guslundåsen øst, B-7.2 Delås søndre/Navestad, BA-4.2 Nedre Langgate og BA-19.2 Kolstad. Kommunedirektøren har veid hensyn til samordnet bolig, areal- og transportplanlegging opp mot andre hensyn, og anbefaler ikke at innsigelsene tas til følge.

Folkehelse:

Flere innsigelser er begrunnet med hensyn til friluftsliv og folkehelse. Dette gjelder for nytt næringsområde N-10 Kalnesskogen, Hasle, Guslundåsen øst, Delås søndre/Navestad samt Arvelia. Kommunedirektøren har veid hensyn til friluftsliv og folkehelse opp mot andre hensyn, og anbefaler ikke at innsigelsene tas til følge.

⁷ Veileder om [kommuneplanens arealdel](#), kap. 3.15.3 Mekling.

Sikring av drikkevannet er viktig for å ivareta folkehelsen. Utredningene for Isesjøen, Vestvannet og Glomma oppstrøms Baterød skal avklare behov for restriksjoner for å beskytte drikkevannskildene.

Innsigelsen til utvidelsen av småbåthavn på Skar og til nye byggegrenser langs sjøen er delvis begrunnet i statlige planretningslinjer for strandsonen, som skal sikre mot nedbygging/privatisering av strandsonen. Kommunedirektøren anbefaler at begge innsigelser tas til følge, med unntak av byggegrensa på Komperødlandet hvor kommunedirektøren mener byggegrensa ikke vil påvirke området tilgjengelighet.

Kommunedirektørens anbefaling:

1. Sarpsborg kommune aksepterer endringene skissert i saksframlegget for å løse følgende innsigelser:
 - a. Samfunnssikkerhet/ROS-analyser, fra Statsforvalteren
 - b. Fradelingsbestemmelser i LNF-områder, fra Statsforvalteren
 - c. Parkeringsbestemmelser, fra Statsforvalteren
 - d. Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker, fra Viken fylkeskommune
 - e. Bestemmelse om høye bygg på eksisterende industriområde på Hafslund, fra Viken fylkeskommune
 - f. Avgrensning av avlastningsområdet for handel med store varer på Tunejordet, fra Viken fylkeskommune
 - g. Utvidelse av småbåthavn på Skar, fra Statsforvalteren
 - h. Byggegrenser i 100-metersbeltet langs sjøen, fra Statsforvalteren
 - i. Krav om 3D-tegninger ved regulering, fra Bane NOR
2. Sarpsborg kommune anmoder Statsforvalteren om mekling for følgende innsigelser:
 - j. Nytt næringsområde N-10 i Kalnesskogen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - k. Batterifabrikk på Hasle, innsigelse fra Statsforvalteren.
 - l. Arealformål og bestemmelser til framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - m. Næringsvirksomhet i LNF-områder, innsigelse fra Statsforvalteren. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
 - n. Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - o. Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad, innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.
 - p. Nytt boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - q. Nytt boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad, innsigelse fra Viken fylkeskommune.
 - r. Sikring av drikkevannskilder, fra Mattilsynet. Dette faller bort dersom partene kommer til enighet om en løsning.
3. Kommunedirektøren utarbeider konsekvensutredning og forslag om endringer for Kolstad der formålet endres til offentlig eller privat tjenesteyting.
4. Ordfører skal være Sarpsborg kommunes representant i meklingen.

5. Kommunedirektøren tar initiativ til en dialog med FREVAR angående en utredning for å sikre drikkevannskilden Vestvannet.

Ida Odsæter
RETT UTSKRIFT
DATO 6.mars 2022

VEDLEGG 2

Vedlegg 1 – Oversikt over innsigelser og dialog med innsigelsesmyndighetene 27.01.2022

A. Følgende innsigelser anses som løst:

- a) ROS/Samfunnssikkerhet fra Statsforvalteren, side 2
- b) Landbruksbestemmelser fra Statsforvalteren, side 3
- c) Parkeringsbestemmelser fra Statsforvalteren, side 4
- d) Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentre fra fylkeskommunen, side 5
- e) Bestemmelse som tillater høye bygg på Hafslund fra fylkeskommunen, side 6
- f) Avgrensning av avlastningsområde for handel med store varer på Tunejordet og Alvim fra fylkeskommunen, side 7
- g) Småbåthavn på Skar fra Statsforvalteren, side 8
- h) Byggegrenser mot sjøen fra Statsforvalteren, side 9
- i) Bestemmelse med krav om 3d-tegninger ved regulering fra Bane NOR, side 10

B. Følgende innsigelser er ikke løst:

Næring:

- j) Næringsområde i Kalnesskogen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune, side 11
- k) Batterifabrikk på Hasle fra Statsforvalteren, side 13
- l) Bestemmelser til framtidig næringsområde O-8 ved Kalnes sykehus fra fylkeskommunen, side 14
- m) Næringsvirksomhet i LNF fra Statsforvalteren, side 16

Bolig:

- n) Boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen fra fylkeskommunen og Statsforvalteren, side 18
- o) Boligområde B-7.2 Delås/Navestad fra fylkeskommunen og Statsforvalteren, side 19
- p) Boligområde BA-4.2 Nedre Langgate, Sandbakken fra fylkeskommunen, side 20
- q) Boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad fra fylkeskommunen, side 21

Annet:

- r) Drikkevann fra Mattilsynet, side 22
- s) BA-19.2 Kolstad fra Statsforvalteren, side 24

A. Innsigelser som anses som løst

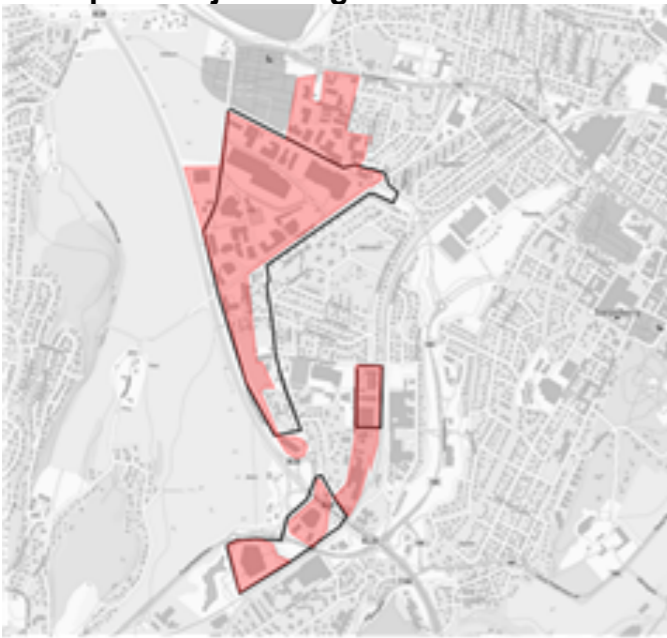
| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.21: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|--|---|---|
| a | <p>ROS/Samfunnssikkerhet fra Statsforvalteren</p> <p>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller i sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging kvalitetskrav til ROS-analysen. Flere av disse kravene er ikke oppfylt.</p> <p>Hensynssoner og bestemmelser i plankartet: Det er uklart hvilke vurderinger som er gjort for de gitte hensynssonene og bestemmelsene, herunder både kunnskap og kilder. ROS-analysen henviser i liten grad til kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene. Dette fører til at utredninger og vurderinger ikke dokumenteres, metode ikke beskrives og at ROS-analysen derfor ikke er etterprøvable.</p> <p>Det sies lite om hvordan funn fra kommunens helhetlige ROS-analyse skal brukes og følges opp i ROS-analysen som ligger ved kommuneplans arealdel. ROS-analysen beskriver noen uønskede hendelser fra helhetlig ROS-analyse, men sier ikke noe om risikoen og sårbarheten de ulike hendelsene kan ha på de ulike utbyggingsområdene.</p> <p>ROS-analysen tar ikke for seg endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av utbyggingen, eller kombinasjoner av ulike forhold som kan påvirkes.</p> <p>ROS-analysen beskriver i liten grad hvordan klimaendringer kan påvirke ulike risiko- og sårbarhetsforhold.</p> | <p>Tas til følge.</p> <p>ROS-analysen er nå revidert med bakgrunn i DSB sin veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Dokumentet ble sendt til møtedeltakerne 1. oktober.</p> <p>Revidering av ROS-analysen har blant annet bestått av følgende endringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er utarbeidet en tabell som viser bruk av kilder og kunnskap bak vurderingene som er gjort knyttet til de ulike hendelsene som vurderes innenfor hvert område. • Relevante ROS-forhold er ivarettatt i planen gjennom temakart, hensynssoner og bestemmelser. Dette blir presentert i et eget kapittel. • Vurderingskriteriene som gjøres i konsekvensutredningen er tydeliggjort i et eget kapittel. • Det er utarbeidet tabeller som viser hvilke sannsynlighets- og konsekvensvurderinger som er lagt til grunn i analysene. • Det er gjennomført grundige ROS-analyser av alle fremtidige utbyggingsområder, også de som er videreført fra nåværende plan. • ROS-analysene beskriver uønskede hendelser, samt hvilken risiko- og sårbarhet hendelsene kan ha på områdene. • Konsekvensutredninger bygger på hva som fremkommer av ROS-analysen. | <p>«Statsforvalteren så positivt på de gjennomførte endringene, men påpekte at det fortsatt er stor bruk av vurderinger fra kommunens helhetlige ROS-analyse.</p> <p>ROS-analysen til kommuneplanens arealdel har fortsatt forbedringspotensiale på strukturering/systematisering av analysen.</p> <p>Viser ellers til presentasjon og tilbakemeldinger i møtet».</p> <p>Så lenge Sarpsborg kommune gjør de endringene ble diskutert i møtet bør innsigelsen anses som imøtekommet. Avventer gjennomgang av ferdigstilt ROS-analyse før det gis en formell tilbakemelding på dette.</p> | <p>Innsigelsen til kystsoneplanen er trukket.</p> <p>Kommunedirektøren skal gjøre tilsvarende arbeid med ROS-analysen til arealplanen for å imøtekomme innsigelsen.</p> |

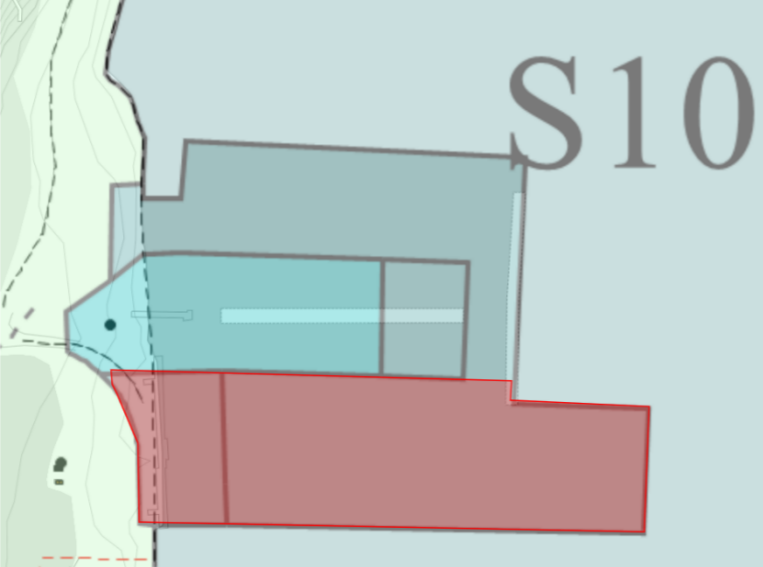
| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|--|--|--|
| b | <p>Fradelingsbestemmelse fra Statsforvalteren</p> <p>Statsforvalteren fremmer innsigelse til bestemmelse § 5.4 bokstav d, punkt ii og iii i arealplan og kystzoneplan.</p> <p><i>Bestemmelsen i høringsutkastet:</i> d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er: i. Fradeling til uendra bruk</p> <p>ii. Fradeling til landbruksformål</p> <p>iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m².</p> <p>Begrunnelse: Bestemmelsene § 5.4 d. ii. og iii. gir unntak fra forbudet mot deling av grunneiendom for fradeling til landbruksformål og fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning. Bestemmelsen kan slik vi ser det åpne for en uheldig utvikling i LNF-områdene.</p> <p>Punkt ii. kan for eksempel ved en bruksrasjonalisering medføre at ikke alt produktivt areal fradeles tunet som tilleggsareal og på sikt går ut av produksjon, i tillegg til at det kan oppstå store boligeiendommer.</p> <p>Punkt iii. kan også medføre at det opprettes store boligeiendommer i LNF-områdene. Det å legge produktive arealer til boligeiendommer og opprettelse av svært små landbrukseiendommer er blant annet i strid med jordvernet. Produktive arealer bør ved fradeling legges til gårdsbruk i aktiv drift. Opprettelse av store boligeiendommer kan gi rom for etablering av ikke-landbrukstilknyttet aktivitet i LNF-områdene, som vil kunne gi framtidige driftsulempere for landbruket.</p> | <p>Tas ikke til følge – bestemmelsene videreføres. Pkt. ii og iii er videreført fra gjeldende plan.</p> <p>Pkt ii fradeling til landbruksformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> At ikke alt produktivt areal fradeles tunet som tilleggsareal og på sikt går ut av produksjon: Ivaretatt ved at bestemmelsen sikrer at fradelingen ikke kommer i strid med landbruksinteresser. Ivaretas gjennom saksbehandling etter jordloven § 12. At det kan oppstå store boligeiendommer: Ivaretas gjennom retningslinje om at boligeiendommer ikke bør bli større enn 2 daa. <p>Pkt iii fradeling av arealer med marginal betydning:</p> <ul style="list-style-type: none"> At det kan opprettes store boligeiendommer: I retningslinjene til § 5.4.2 bestemmelser for boliger i LNF-områder fremkommer det at boligeiendommer som hovedregel ikke bør bli større enn 2 daa. (Av bestemmelse § 5.4 iii i kystzoneplanen fremkommer det at fritidsbebyggelse ikke skal overstige 1 daa i LNF-områder) At produktive arealer legges til boligeiendommer: Ivaretatt ved at bestemmelsen sikrer at fradelingen ikke kommer i strid med landbruksinteresser. At det opprettes svært små landbrukseiendommer: Ivaretatt ved at bestemmelsen sikrer at fradelingen ikke kommer i strid med landbruksinteresser. <p><i>Forslag til endring av bestemmelse:</i> Punkt ii. Fradeling til landbruksformål, <u>dersom fradelingen er godkjent etter jordloven § 12.</u></p> <p>Punkt iii. opprettholdes.</p> | <p>Tilbakemeldinger etter møtet:</p> <p>«Konklusjon pkt ii og iii: Bestemmelsene om deling av eiendommer i LNF ivaretar ikke landbrukshensyn i tilstrekkelig grad. I tillegg må det avklares juridisk om det er anledning til å ha slike bestemmelser. Ikke grunnlag for å trekke innsigelsen.</p> <p><i>Til pkt ii:</i> I LNF-områder vil det som hovedregel være landbruksinteresser. PBL har et annet formål og andre vurderingskriterier enn jordloven. Begge lover skal brukes. Delingsforbudet i jordloven vil være gjeldende, uavhengig av hvordan bestemmelsene utformes.</p> <p><i>Til pkt iii:</i> Sumvirkninger og fragmentering av LNF-områdene samt virkninger over tid med arealpress og konflikt med landbruksdrift. Retningslinjer for kommunens vurdering er mer aktuelt. Uklart hvordan kommunen vurderer areal til å være av marginal betydning.</p> <p>Ikke tilstrekkelig at det kun vises til dyrka/dyrkbar mark. Ev. retningslinjer bør også sikre at produktiv skog og beiteressurser ikke tillates fradelt».</p> | <p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</p> <p>Bestemmelsen utformes slik at det fremkommer at fradelingen ikke skal berøre dyrket mark, og at boligeiendommer ikke kan bli/være større enn 2 daa.</p> |

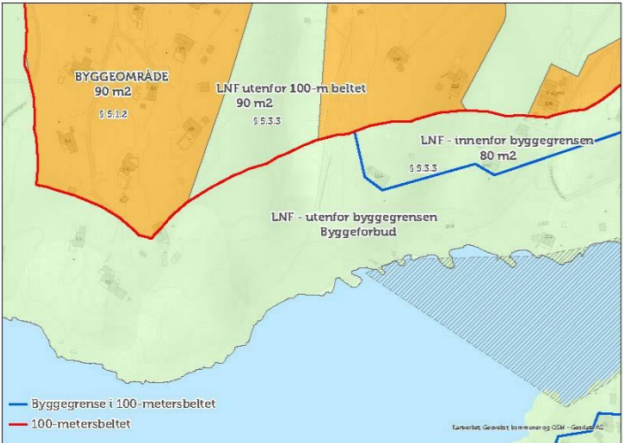
| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|---|---|---|
| c | <p>Parkeringsbestemmelser fra Statsforvalteren</p> <p>Viktig å stramme inn parkeringskrav for forretninger, kjøpesenter og kontorvirksomhet.</p> <p>Begrunnelse: Lokale, regionale og nasjonale mål om mindre biltrafikk og klimagassutslipp.</p> <p>Viser til foreslåtte innfartsparkeringer.</p> <p>Viser også til fylkesplanen Østfold mot 2050 - at parkeringspolitikken bør drøftes over kommunegrensene. Kan ikke se at det foreligger argumenter for hvorfor Sarpsborg skal ha vesentlig mer liberale krav til parkeringsplasser enn Fredrikstad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sarpsborg: maks. 3 parkeringsplasser per 100 m2 kontor, maks. 2,5 parkeringsplasser per 100 m2 for kjøpesenter, maks. 2 til 6 for forretninger. • Fredrikstad: maks.1 per 100 m2 kjøpesenter, maks. 2 per 100 m2 for forretninger og kontor. | <p>Tas delvis til følge.</p> <p>Viktig å bruke parkeringskrav som virkemiddel for at flere skal ta kollektivtransport, sykle og gå – arbeidsreiser.</p> <p>Forretninger: først og fremst viktig å sikre arealeffektivitet.</p> <p>Presiserer at bestemmelsen gjelder også ved bruksendringer, ikke bare nybygg – dvs. at vi krever fjerning av eksisterende p-plasser ved bruksendring til kontor eller forretning, hvis de har flere plasser enn bestemmelsen åpner for.</p> <p>Forslag til endringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kontor: maks. 2 i byområdet og ellers i kommunen (ned fra 3 i byområdet og ellers). Samme som Fredrikstad, samme som i sentrumsplanområdet. • Forretning (små varer): Todeling av maksimumskravet: <ul style="list-style-type: none"> • 3 per 100 m2 opptil 500 m2 • 2 per 100 m2 over 500 m2 (ned fra 5 byområdet og 6 ellers i kommunen) • Forretning (store varer) og kjøpesenter (avlastningsområder): maks. 1,5 i byområdet og ellers i kommunen (ned fra 2 og 2,5 i byområdet og ellers). | <p>«Endringen er tilstrekkelig til at innsigelsen anses imøtekommet, under forutsetning om at tilleggforslaget etter møtet tas med, med todeling av parkeringskrav til forretninger avhengig av størrelse.»</p> | <p>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</p> |

| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen 26.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|---|------------------------------------|--|
| d | <p>Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentre Grålum, Greåker og Borgen</p> <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <p>Hvorvidt disse fylkesveiene skal ha gatepreg må avklares gjennom reguleringsplanlegging, der bydelens behov for et gatepreg må veies opp mot fylkesveiens transportfunksjon, trafiksikkerhet, byutviklingsperspektivet og andre forhold.</p> <p>Ønsket om gatepreg kan eventuelt vurderes innarbeidet som retningslinje.</p> | <p>Tas til følge.</p> <p>Gjøres om til retningslinje.</p> | <p>Innsigelsen er imøtekommet.</p> | <p>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringen.</p> |

| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen 21.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet 21.10.2021: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|---|--|--|
| e | <p>Bestemmelse som tillater høye bygg på Hafslund fra fylkeskommunen</p> <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommunen til: «Store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates».</p> <p>Begrunnelse: Svært høye industribygg kommer til å få veldig negative følger visuelt for det nasjonalt og regionalt viktige herregårdsmiljøet rundt Hafslund hovedgård. Høyde må avklares gjennom regulering. ---</p> <p><i>Historikk:</i> 1. Følgende bestemmelser om bevaring av landskapet ble sendt på høring i desember 2020:</p> <p>§ 4.21 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr.6) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550_01 – H550_49 skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.</p> <p>§ 4.21.1 Bestemmelsesområde H550_01 Sarpsfossen og Hafslund a. Det skal stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal det stilles krav om godt tilpassede grøntområder og uteanlegg. Eksisterende siktelinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes. b. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.</p> <p>2. Følgende setning ble tilføyd bestemmelse § 4.21.1 i forslag sendt på høring i juni 2021: «Store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates».</p> | <p>Tas ikke til følge.</p> <p><u>Arbeidsplasser:</u> Beholde arbeidsplasser. Hjørnesteinsbedrift i Sarpsborg.</p> <p><u>Forutsigbarhet:</u> Mange ulike hensynssoner og bestemmelser opp på hverandre i kommuneplanen. Viktig å avklare at i dette området skal industrien få lov til å være synlig. Bidrar til forutsigbarhet. Enige i at endelig høyde må avklares gjennom regulering.</p> | <p>Det er ikke foreslått endringer. Vi peker på at "Store næringsbygg som er synlige i landskapet" ikke er en tydelig definisjon. Det er relativt lav industribebyggelse i området i dag. Det finnes en fare for presedens for betydelig høyere industribygg her i fremtiden. Viser til vår uttalelse og nasjonale interesser i området.</p> <p>Må komme entydig fram hva som menes med «store næringsbygg». Innebærer det så store som er spilt inn? – 40 m høyde? Eller store i betydningen hva som er «typisk i området» i dag?</p> <p>Vi foreslår at bestemmelsen gjøres om til retningslinjer, som sier noe om hva som skal drøftes og redegjøres for/visualiseres i arbeidet med reguleringsplan. Disse retningslinjene bør inneholde krav om landskapsanalyse og mulighetsstudier i forbindelse med reguleringsplanarbeid. I tillegg bør det komme frem i retningslinjene at hensynet til Hafslund hovedgård skal veie tungt.</p> | <p>Forslaget om at bestemmelsen gjøres om til en retningslinje tas til følge. Kommunedirektøren drøfter formulering av retningslinje med fylkeskommunen.</p> <p>Innsigelsen anses som løst. Ber formannskapet om å gi sin tilslutning til endringen.</p> |

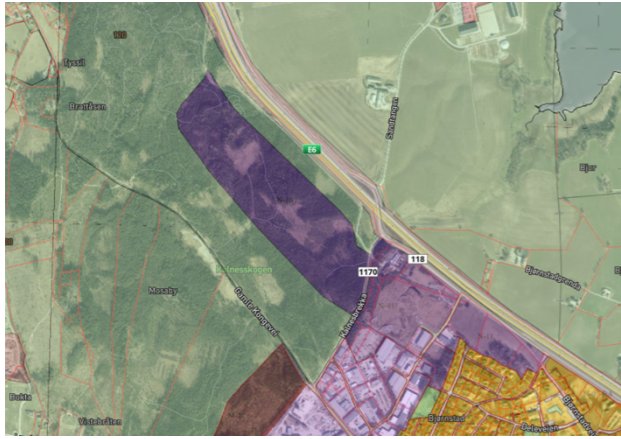
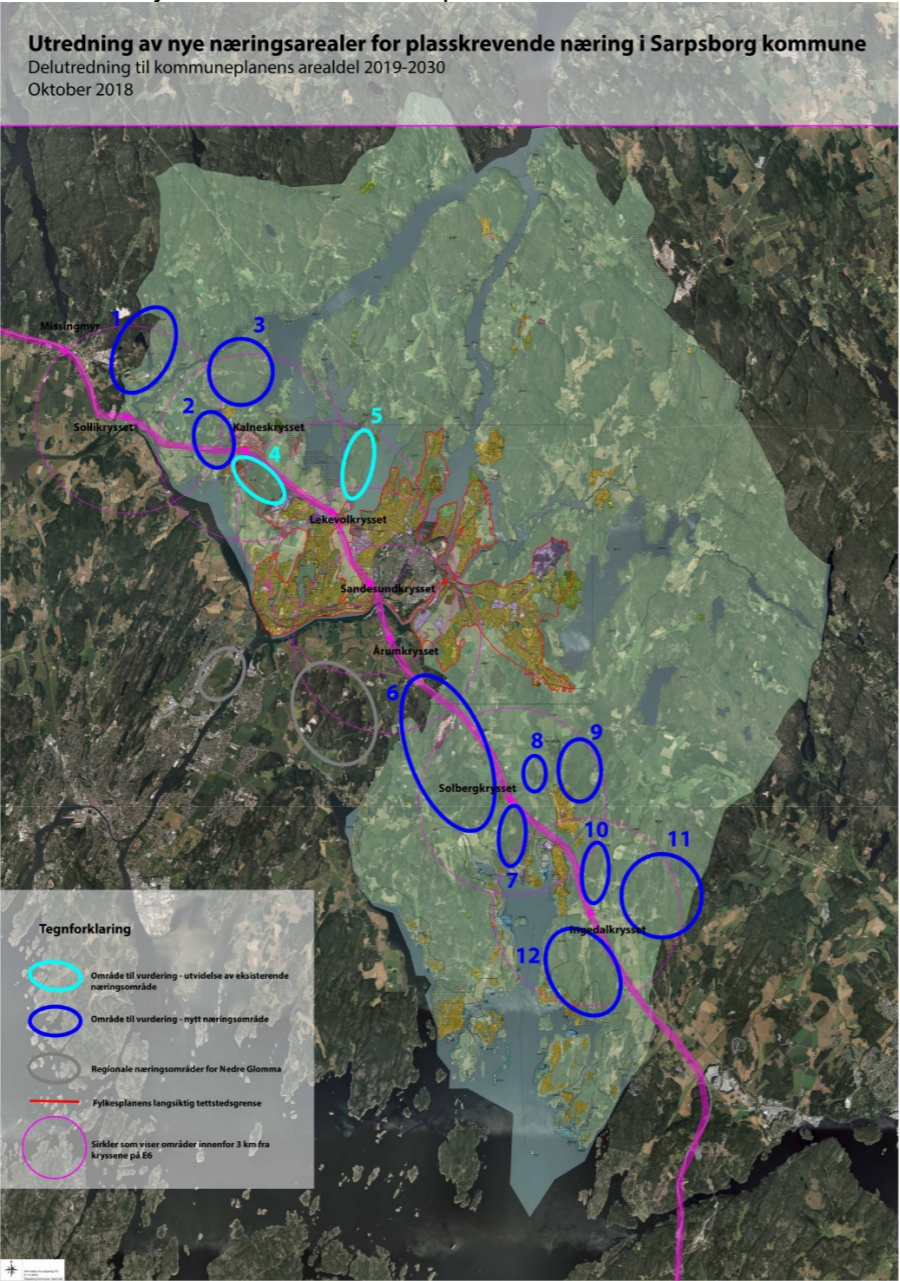
| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|--|--|--|
| f | <p>Utvidelse område for handel med store varer på Tunejordet og Alvim</p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune</p> <p>Tre områder ligger utenfor fylkesplanens avgrensning av avlastningsområdet på Tunejordet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Øst for Tune kirke • Vest for Hundskinnveien • Øst for Klokkergårdveien <p>Stripe langs A. Moeskaus vei er tatt ut i kommuneplanen.</p> <p>Fylkeskommunen godtar å bytte område ved Klokkergårdveien med området ved A. Moeskaus vei.</p> <p>Godtar ikke området vest for Hundskinnveien og øst for Tune kirke.</p> <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionalt viktig kulturlandskap og kulturmiljø opp mot raet og ved Tune kirke. Mener utvidelse av avlastningsområdet ikke er forenlig med landskapshensynene. • Mulighet for bedre utnyttelse av eksisterende avlastningsområde. • Dette berører nabokommunen og er en fylkesplanvurdering. | <p>Tas delvis til følge.</p> <p>Område øst for Tune kirke endres til næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg vest for Lunds vei).</p> <p>Område vest for Hundskinnveien: videreføres med kombinert formål næring/kjøpesenter (store varer). Videreføring av dagens bruk. Bestemmelser til H550_03 sikrer at siktlinjer mot Tune kirke ivaretas.</p> | <p>Sarpsborg kommune foreslår å ta ut arealet øst for Tune kirke, slik at dette ikke omfattes av avlastningsområdet. Dette området anses å være i størst konflikt med de regionale hensynene knyttet til kulturmiljø og kulturlandskap.</p> <p>Vi vektlegger at de andre foreslåtte utvidelsesområdene i hovedsak er utbygd til handelsformål, og at det kun legges til rette for handle med plasskrevende varer. Det er viktig at det i mulige fremtidige saker i området ved Plantasjen blir gjort vurderinger av volum, materialvalg og høyder, og at bebyggelsen tilpasses kulturmiljø og kulturlandskap på en god måte. Vi ber kommunen vurdere muligheten for retningslinjer som ivaretar dette.</p> | <p>Området øst for Tune kirke er avklart – der tas innsigelsen til følge, området gjøres om til område for næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg vest for Lunds vei).</p> <p>Området langs Klokkergårdveien er også avklart – forblir del av avlastningsområdet.</p> <p>Området vest for Hundskinnveien (Plantasjen mm.) er ikke fullstendig avklart med fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan godta at den forblir en del av avlastningsområdet, men ber om at det tas inn en retningslinje som sikrer at det i framtidige saker gjøres vurderinger av volum, materialvalg og høyder, og at bebyggelsen tilpasses kulturmiljø og kulturlandskap. Kommunedirektøren mener dette allerede er ivaretatt ved at området omfattes av bestemmelsesområde H550_03 for bevaring av kulturlandskapet «Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.» Kommunedirektøren fortsetter dialogen med Viken fylkeskommune for å finne en løsning, evt. ved å utfylle denne bestemmelsen med retningslinjer.</p> <p>Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til de skisserte endringene.</p> |

| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|--|---|---|
| g | <p>Småbåthavn på Skar</p> <p>Statsforvalteren fremmer innsigelse til foreslått utvidelse av småbåthavnen på Skar.</p> <p>Begrunnelse: Vi mener planforslaget, med mulig legitimering av eksisterende båtplasser sør for eksisterende brygge innenfor eksisterende småbåthavn S-10 og en utvidelse sør for eksisterende lovlige brygge, kommer i konflikt med nasjonale strandsoneføringer og dvergålegrasets leveområde.</p> <p>Funnet av dvergålegras er ny informasjon sett opp mot gjeldende kystsoneplan. Vi fremmer derfor innsigelse til planforslagets foreslåtte utvidelse sør for eksisterende småbåthavn S-10.</p> | <p>Tas til følge.</p> <p>Avgrensningen endres i tråd med innsigelsen. Utvidelsen i sør fjernes, se rød markering nedenfor.</p>  | <p>«Innsigelsen anses imøtekommet».</p> | <p>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</p> |

| | Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021: | Tilbakemeldinger etter møtet med Statsforvalteren: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|--|--|--|
| h | <p>Byggegrenser mot sjøen</p>  <p>(skisse fra planbeskrivelsen)</p> <p>Statsforvalteren fremmer innsigelse til justering av byggegrense innenfor 100-metersbeltet, med unntak av Mølsbakken (gjelder seks steder).</p> <p>Nasjonale føringer om å hindre nedbygging av strandsonen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs kysten, hvor det står at byggeforsbudet skal praktiseres strengt, særlig langs Oslofjorden. Viser også til Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) hvor det står at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse.</p> <p>Statsforvalteren viser til at annen byggegrense først og fremst bør benyttes for områder som er sterkt preget av nedbygging fra tidligere og normalt i mer tettbebygde strøk. I områder med mer naturpregede områder bør byggeforsbudet i 100-metersbeltet bestå. Dette vil normalt gjøre seg gjeldende for områder med fritidsbebyggelse.</p> | <p>Tas delvis til følge.</p> <p>Byggegrensa innenfor 100-metersbeltet tas ut på Gaulinveien, Kålvikveien, Tangenveien, Ørnekuppa og Brandstorpåsen.</p> <p>Byggegrensa ved Komperødlandet beholdes (innsigelse) – tatt inn politisk. Begrunnelse fra kommunedirektøren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De andre hytteområdene på Komperødlandet med byggegrenser som ligger nord og sør for området har tilsvarende beliggenhet og utgangspunkt. • Området ligger i et bratt terreng på fjell, hvor det er en bratt fjellskrent ned til vannet. Terreng bak hyttene er preget av fjell og skog opp til veien som går i bakkant. • Eksisterende hytter ligger flere meter lavere i terrenget enn kyststien, og vil derfor ikke bidra til privatisering mot kyststi. • En byggegrense for disse hyttene vil ikke bidra til økt privatisering grunnet terrengforholdene på stedet, og at området allerede er tett bebygd på grunnlag av dette. | <p>Tilbakemeldinger etter møtet med Statsforvalteren:</p> <p>«Vi presiserer at byggeforsbudet i 100-metersbeltet ikke bare skal ivareta ferdsel og friluftsliv i strandsonen, og viser til pbl. § 1-8 og SPR.</p> <p>Bruk av annen byggegrense reduserer muligheten for eventuelle forbedringer som kan kreves gjennom dispensasjonsbehandling av tiltak.</p> <p>Sarpsborg kommune må vurdere om konsekvensutredningen er dekkende for foreslått byggegrense. Nytt forslag ser ut til å omfatte flere hytter enn tidligere utredning.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering av hele planforslaget og en vektlegging av kommunalt selvstyre aksepteres forslaget på Komperødlandet, og innsigelses anses tilstrekkelig imøtekommet».</p> | <p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</p> |

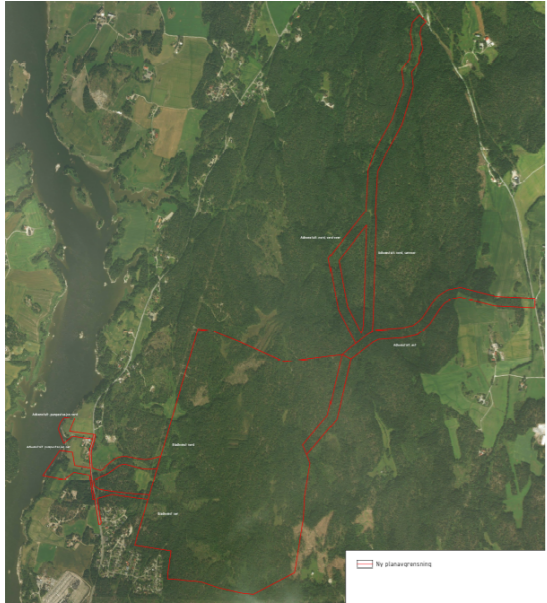
| | |
|--|--|
| <p>Innsigelse til:</p> <p>Bestemmelse §4.19 som krever 3D-tegninger ved regulering</p> <p>Innsigelse fra Bane NOR til:</p> <p>«§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6) b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Ved regulering skal det leveres 3D-tegninger som viser forholdet til nabobebyggelse. Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres som del av søknad om tiltak.»</p> <p>Mener kravet vil kunne forsinke og fordyre jernbaneprosjekter i alle størrelsesordener. Viser til at Bane NOR utarbeider også mindre reguleringer som for eksempel ved forlengelse av krysningsspor. Kan ikke se at det er beslutningsrelevant å utarbeide 3d-modell. Mener endringen fra gjeldende plan, hvor 3d-tegninger i byggesøknad inngikk som en del av en retningslinje, er vesentlig. Anser bestemmelsen til å være i strid med nasjonale jernbaneinteresser.</p> <p>Mener dette er dokumentasjonskrav som plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å stille.</p> | <p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p>Tas til følge. De to siste setningene i bestemmelse § 4.19 bokstav b gjøres om til retningslinje.</p> <p>«Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak.»</p> <p>Kommunedirektøren har bedt om tilbakemelding fra Bane NOR om at endringen imøtekommer innsigelsen, og venter på svar.</p> <p>Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</p> |
|--|--|

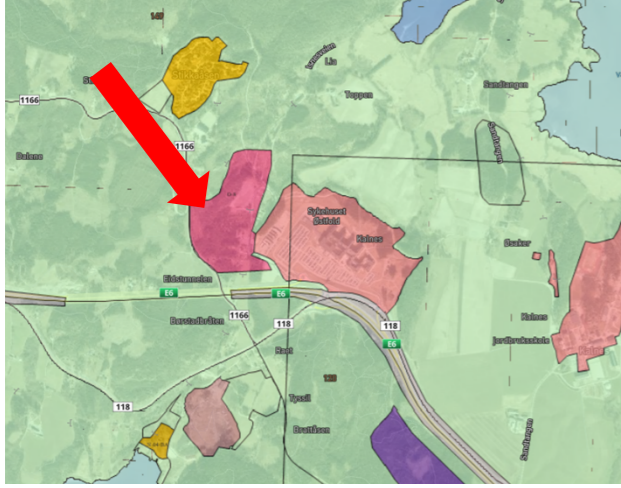
B. Innsigelser som ikke er løst

| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsf./fylkesk.: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|--|---|---|---|
| <p>j Nytt næringsområde N-10 Kalnesskogen</p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkesk.</p> <p>Innsigelse begrunnet i:</p> <p><u>Statsforvalteren:</u> Jordvern/dyrkbare jord + merknader om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionalt perspektiv • Friluftsliv/folkehelse • Naturmangfold • Skogbruk/klima • Sammenhengende grønnstruktur/vilt <p><u>Viken fylkeskommune:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fylkesplanen har avsatt regionalt næringsareal på Tofteberg til arealkrevende næringer for kommunene i regionen. • Ikke redegjort for de trafikale konsekvensene av tiltaket • Konflikter med Kalnes videregående skole sin bruk av den fylkeskommunale skogeiendommen • Regionale interesser knyttet til kulturminner. <p>+merknader om geologi, friluftsliv</p> | <p>Tas ikke til følge.</p> <p><u>Arbeidsplasser og verdiskaping:</u> Mål i samfunnsplanen om arbeidsplassvekst. Ikke nok i dagens arealplan for å dekke behovet i et langsiktig perspektiv. Viktig for Sarpsborg kommune å ha framtidige næringsarealer i egen kommune.</p> <p><u>Areal- og transportplanlegging:</u> Riktig for eksisterende bedrifter at de får mulighet til å utvide. Riktig areal- og transportplanlegging at sentrale områder kan transformeres. Bedriftene må ha et sted å flytte til. Andre lokasjoner er vurdert i arealplanarbeidet.</p>  <p>Konflikter på alle områder. Best å legge framtidig næringsområde i forlengelse av eksisterende næringsområde.</p> | <p>Statsforvalteren: «Opprettholder innsigelsen».</p> <p>Fylkeskommunen: «Kommunen har ikke presentert nye momenter i fht hva som var kjent for oss ved offentlig ettersyn. Derfor heller ikke nye vurderinger fra VFK. Vi viser til vår uttalelse ved offentlig ettersyn.»</p> | <p>Tas ikke til følge – anbefaler mekling.</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Friluftsliv: den viktigste delen av Kalnesskogen for friluftsliv ligger vest og sør for området.</p> | | |
|--|---|--|--|

Vi ser at området kommer i konflikt med mange interesser, men konkluderer med at arbeidsplasser/verdskaping i Sarpsborg kommune veier tyngst.

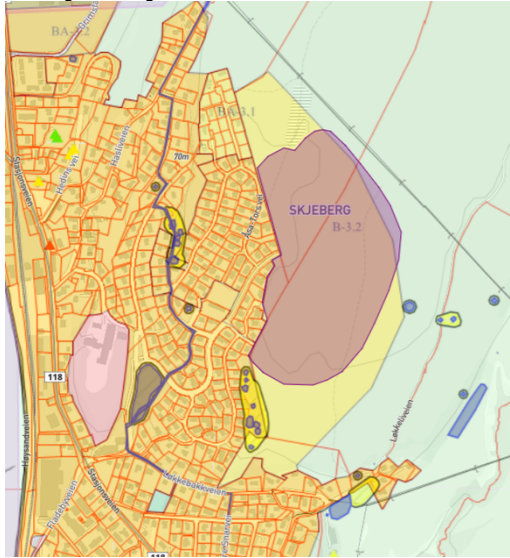
| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren.: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|---|---|
| <p>k Batterifabrikk på Hasle</p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vesentlig konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern og viktige friluftsinnteresser. • Viser til at området i fylkesplanen Østfold mot 2050 er forbeholdt datasenter, noe som gir vesentlig mindre trafikk. • Svakheter ved KU-en at trafikkutvikling og infrastrukturbehov ikke er avklart. | <p>Tas ikke til følge.</p> <p><u>Samordnet areal- og transportplanlegging</u> En batterifabrikk er avhengig av tilgang på strøm og vann på samme måte som et datasenter. Utredningen av lokaliteter til datasenter i Østfold (Mulighetsriket) er like relevant for en batterifabrikk som for et datasenter. Hasle er riktig lokalisering i Sarpsborg, og en av to aktuelle lokaliseringer i Østfold.</p> <p><u>Jordvern</u> Mellom 1,3 og 4,5 daa dyrket mark kan gå tapt (ikke sammenhengende). Mellom 40 og 50 daa dyrkbar jord (ikke sammenhengende). Feil om dyrket mark i KU-en rettes opp. Samme omfang dyrket mark som går tapt ved et datasenter som ved en batterifabrikk. Pumpestasjon ved Glomma: båndleggingssonen viser to alternativer, kun 1 skal velges) Behov for adkomst fra nord eller øst for datasenter også. Adkomsten fra øst legges mellom to jorder, dvs. man bryter ikke opp store åkere, men vil ta noe langs kantene. Vurdering av antall arbeidsplasser opp mot antall daa dyrket mark som går tapt: Mulig 2500 arbeidsplasser (tall fra Sweco) – maks. 4,5 daa dyrket mark.</p> <p><u>Friluftsliv</u> Området som er viktigst for friluftslivet ligger ved Skinterfjell sør for området, nærmest bebyggelsen på Hasle. Området og adkomstveien fra sør er nå tatt ut, slik at man bedre ivaretar friluftsinnteressene nå enn i opprinnelig høringsutkast fra des. 2020. Samme med batterifabrikk som med datasenter.</p> <p><u>Trafikkutvikling, infrastrukturtiltak, KU</u> Konsulent jobber med et trafikknotat (trafikkutvikling, tiltaksbehov). Har vært i kontakt med SVV og Viken fylkeskommunes samferdselsavdeling. KU-en i kommuneplanen gjøres mer detaljert (konsekvenser og tiltaksbehov).</p> <p><u>Arbeidsplasser / Det grønne skiftet</u> Datasenter kan gi opptil 575 arbeidsplasser. En batterifabrikk opptil 2500 arbeidsplasser (tall fra Sweco). Del av det grønne skiftet.</p> | <p>«Opprettholder innsigelsen. Bemerket at veiene mot nord og øst ikke var en del av planforslaget ved første høring av kommuneplanforslaget, da det var snakk om kun datalagersenter.»</p> | <p>Tas ikke til følge – anbefaler mekling.</p> |

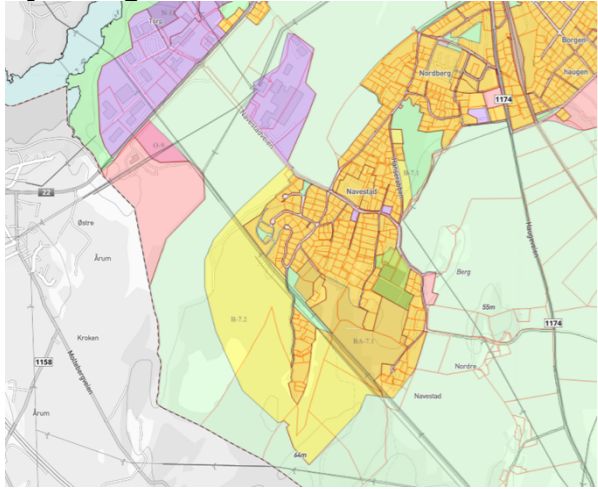
| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|---|--|
| <p>I Bestemmelser til framtidig næringsområde O-8 ved Kalnes sykehus</p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <p>Formuleringen «det tillates i utgangspunktet ikke...» må tas ut. Retningslinjene må tas inn som bestemmelser slik at disse blir et entydig styringsverktøy for kommunen. Viser til fylkesplanens retningslinjer pkt 1 og 1.7.</p> <p>Bestemmelse sendt på høring: «Innenfor område O-8 Kalnes tillates kun sykehus- eller helserelatert næring. Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav på tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.</p> <p>Retningslinje <i>Det tillates i utgangspunktet ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i tråd med punkt 1-4 under.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.</i> <i>2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.</i> <i>3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.</i> <i>4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.</i> <p>Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus - Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr - Forskning og utvikling i offentlig/privat samarbeid - Laboratorium - Legemiddelindustri - Opplærings- og simuleringssenter - Sykehus hotell (for pårørende) | <p>Tas ikke til følge.</p> <p>Hjemmel? Rambøll mener vi ikke har hjemmel til å spesifisere hvilke virksomheter som kan tillates på kommuneplannivå. Mener vi ikke kan ha bestemmelsens første setning (<i>det tillates kun sykehus- eller helserelatert næring</i>) som del av en juridisk bindende bestemmelse. Pbl § 11-9 og 11-10 angir uttømmende hva det kan gis bestemmelser om i en kommuneplan. §11-9 gjelder generelle bestemmelser. §11-10 bestemmelser som kan gis til konkrete arealformål/steder. Type virksomhet eller spesifisering av formål (utover «næringsbebyggelse» eller «tjenesteyting») er ikke noe det kan gis bestemmelser om. Må være retningslinjer. Hvilken hjemmel til å gjøre om retningslinjen til bestemmelse?</p> <p>Arbeidsplasser/verdiskaping/innovasjon: Gi Søndre Viken nye arbeidsplasser, klyngedannelse med sykehuset som motor.</p> <p>Sykehusets behov: Bidra til at sykehuset fungerer best mulig, med et stort fagmiljø innen helse (produksjon av helsemateriell, forskning og utvikling) og med de funksjonene som sykehuset har behov for utenfor døra.</p> <p>Bolig-, areal- og transportprinsipper:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrense omfang biltrafikk • Plassere tjenester i nærheten av der folk bor | <p>Tilbakemeldinger etter møtet:</p> <p>«Må sikre at kommuneplanen er et godt styringsverktøy for kommunen for å nå målet om at arbeidsplass- og besøksintensive arbeidsplasser skal ligge i sentrum for å redusere transportbehovet.</p> <p>Det er utfordrende å lage gode bestemmelser når kommunen ønsker å tøyne grensen for hva som er off-/priv tjenesteyting mot det som er rene næringsbedrifter, som produksjonsbedrifter. Formålet er privat-/offentlig tjenesteyting. Det må bestemmelsene slå fast. Kommunen kan utarbeide retningslinjer som beskriver hva som kan vurderes i tillegg, og her kommer dette med næring inn. Da beholder kommunen muligheten til å avslå søknad dersom etableringen/tiltaket ikke bidrar til å nå kommunens mål.</p> <p>f.eks: Bestemmelse «Innenfor område O-8 Kalnes tillates off/priv tjenesteyting, herunder utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift. Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav på tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet. Gjennom regulering kan det vurderes utvikling i hht. til retningslinjer til denne bestemmelsen.</p> <p>Retningslinje <i>Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i tråd med punkt 1-3 under.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.</i> <i>2. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.</i> <i>3. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.</i> <p>Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus - Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr - Forskning og utvikling i offentlig/privat samarbeid - Laboratorium - Legemiddelindustri - Opplærings- og simuleringssenter - Sykehus hotell (for pårørende) - Hospits for ansatte på sykehuset | <p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p>Det er aktuelt å gjøre endringen som fylkeskommunen foreslår (endre til kun arealformål tjenesteyting, så åpner retningslinjen for at noe næring utover dette kan vurderes gjennom reguleringsarbeidet).</p> <p>Mener imidlertid det er mer riktig med kombinert formål tjenesteyting/næring, som reflekterer ønsket bruk.</p> <p>Anbefaler å gå til mekling.</p> |

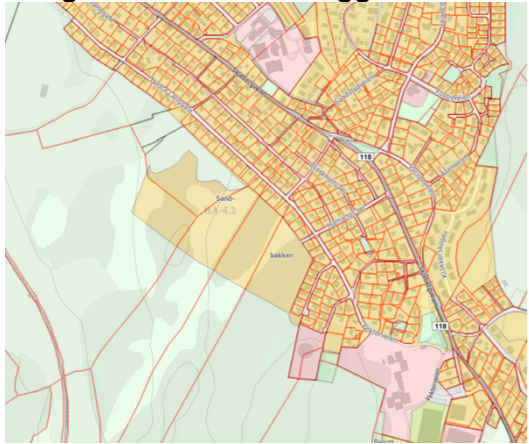
| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>- Hospits for ansatte på sykehuset</p> <p>Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset - Barnehage» | | <p>Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset - Barnehage» <p>Tiltakene skal i tillegg vurderes opp mot kommunens intensjon om å bygge opp under sykehus og helserelaterte virksomheter og forholdet til styrking av sentrum og reduksjon av personbiltransport. Kommunen kan avslå tiltak som ikke oppfyller pkt 1-3, men også tiltak som ikke er i tråd med intensjon om å lokalisere arbeidsplass-/besøksintensive virksomheter i sentrum.</p> | |
|---|--|--|--|

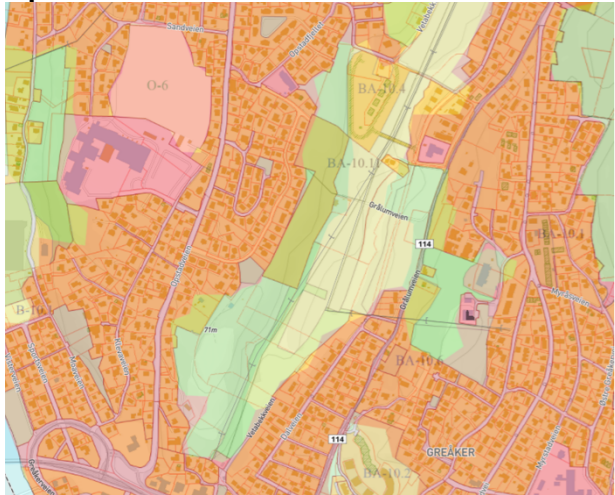
| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|--|--|--|---|
| <p>m Næringsvirksomhet i LNF-områder</p> <p><u>Innsigelse fra Statsforvalteren.</u></p> <p>Bestemmelsene er ikke i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger for å tillate spredt næringsbebyggelse i LNF-områdene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aktuelle områdene må avgrenses. • Områdene må konsekvensutredes enkeltvis og samla. • Interesseavveiningene som er gjort må framgå i en begrunnelse for alle områdene. • Lokaliseringen må være gjort på en enkel og forståelig måte. • Omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt. <p>Viser til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder», veileder T-1491 «Kommuneplanens arealdel» og veileder H-2401 «Garden som ressurs».</p> <p>Påpeker i tillegg at søknader om LNF spredt bebyggelse må avklares mot de relevante sektorlovene ved utarbeiding av reguleringsplan eller i den enkelte byggesak.</p> <p>---</p> <p>Arealplan § 5.3.5. Bestemmelser for næringsvirksomhet i LNF-områder, (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)</p> <p>a. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates dersom:</p> <ol style="list-style-type: none"> virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften. virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger. <p>b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.</p> <p>c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.</p> <p>---</p> <p>Kystzoneplan § 5.4.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer</p> <ol style="list-style-type: none"> Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til næring er tillatt dersom: | <ul style="list-style-type: none"> • Sendte utkast til konsekvensutredning for halvparten av kystsonen i forkant av møte med Statsforvalteren. • Lokalisering Siterer fra Statsforvalterens uttalelse om bruk av arealformål LNF-spredt bebyggelse: «Departementet mener at når bestemmelsene bare tillater utvidelse av eksisterende bebyggelse og ikke ny bebyggelse, vil kravene til lokalisering være oppfylt ved kartfesting av eksisterende bebyggelse.» Her handlet det om bruksendring av eksisterende bebyggelse. Tegnes på plankartet. • Formål Bestemmelsene er tydelige på at det er næringsvirksomhet som tillates. • Omfang SK mener bestemmelsene gir rammer som begrenser omfanget og sikrer at virksomheter som innebærer konflikter med landbruk, natur eller friluftsliv ikke tillates: <ul style="list-style-type: none"> - Åpner ikke for ny bebyggelse. - Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates kun i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs. - Kan ikke legge beslag på bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. - Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. - Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. <i>Foreslår å tilføye at bruksendringen ikke tillates dersom virksomheten genererer mye trafikk fra besøkende og/eller varelevering.</i> • Hensikten med bestemmelsen Verdiskaping Tilleggsnæringer i landbruket – landbruksinteresser Liv i lokalsamfunn <p><u>Etter møtet:</u> <i>Foreslår å ta inn en kvote med maksimum 15 bygninger som kan bruksendres til næring som ikke faller inn under landbruksbegrepet. Dette for å sikre at omfanget ikke blir for stort.</i></p> | <p>«Bør som utgangspunkt være samsvar mellom tiltenkt bruk og arealformål i KP. Skille mellom LNF, og LNF spredt næring jf. pbl §11-7.</p> <p>Veilederen «Garden som ressurs» angir at det må gjøres en geografisk avgrensning av områder for LNF-spredt næring. Enten i form av større avgrensede områder, eller konkret for hvert aktuelle gårdstun.</p> <p>Veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder» åpner for at områder for LNF-spredt kan settes av gjennom bestemmelser alene. Dette frarådes med mindre kartfesting er praktisk vanskelig. Se også lovkommentaren til PBL. For tiltak som har vesentlig virkning for miljø og samfunn er det krav til regulering. Kriteriene i Garden som ressurs s.8-10-11. Dette er pressområder med store sammenhengende, svært verdifulle jordbruksområder med sterke jordvern hensyn, tilsier at kommunen har strenge krav føringer for andre virksomheter enn det som hører hjemme i LNF-områder. Bestemmelsene må ikke føre til at LNF-formålet undergraves over tid. Å oppføre landbruksbygg i LNF-områder er enkelt. Om bygningen etterpå kan bruksendres til helt andre formål, fører det over tid til økt utbyggingspress i LNF-områder. Vil også kunne innebære forskjellsbehandling ift krav som stilles i avsatte næringsområder.</p> <p>En løsning med områdevis inndeling og konsekvensutredning kan være en akseptabel løsning. Dette forutsetter at KU har en detaljeringsgrad som gjør det mulig å avdekke konflikter med andre interesser og hensyn. Jo mer innskrenkende bestemmelsene er, jo lavere krav til detaljering i KU.</p> <p>Forslaget til KU mangler kobling mellom bestemmelsene og geografien. Usikkert om den utgjør et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.</p> <p>Forutsetter også offentlig ettersyn av KU.</p> <p>Slik bestemmelsene er utformet, gis det ingen føringer for hvilke næringer som kan etableres i LNF-områdene. Bestemmelsene gir begrensninger for omfanget, men ikke for hvilke typer næring det åpnes for.</p> <p>Konklusjon Ikke grunnlag for å trekke innsigelsen.»</p> | <p>Siste innsigelse til kystzoneplanen.</p> <p>Anbefaler at bestemmelsen videreføres i kystzoneplanen.</p> <p>Anbefaler at bestemmelsen justeres i arealplanen til kun å omfatte bruksendring av landbruksbebyggelse, og kun i LNF-områder som ligger mer enn 3 km fra tettstedet.</p> <p>Konsekvensutredningen må utarbeides for alle disse LNF-områdene og den må sendes til Statsforvalteren. Dersom Statsforvalteren ikke trekker innsigelsen da, anbefaler kommunedirektøren at innsigelsen avklares gjennom mekling.</p> <p>Konsekvensutredningen må sendes på høring før planen kan vedtas.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.</p> <p>ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.</p> <p>iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.</p> <p>j. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.</p> <p>k. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.</p> | | | |
|--|--|--|--|

| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med statsf./fylkesk.: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|--|---|
| <p>n Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen</p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og fylkeskommunen.</p> <p>Begrunnelse</p> <p>Statsforvalteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usentralt/bilbasert • Friluftsliv <p>Viken fylkeskommune:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bolig-, areal- og transportplanlegging / nullvekstmål <p>Utbyggingen i lokalsamfunnene må stå i forhold til beregnet boligbehov for at planen skal bidra til å nå nullvekstmålet samtidig som planen muliggjør levende lokalsamfunn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturminner | <p>Tas delvis til følge.</p> <p>Viktig å sikre at infrastrukturen dimensjoneres i tråd med det langsiktige behovet. Store nok arealer må settes av til utbyggingsformål på plankartet for å sikre forutsigbarhet når man skal regulere inn og bygge infrastruktur som ivaretar et langsiktig behov.</p> <p>Forslag til endringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Foreslår å redusere området fra 220 daa til 145 daa.</u> En del av området i sør tas ut. Sikrer rask tilgang til skogen (spesielt skolebarn) og ivaretar kulturminner. Stier går gjennom området - arealplanen setter krav om at reguleringsplanen sikrer rask tilgang til skogen. Myra i nord tas ut. <p>Og samtidig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Foreslår å redusere antall boenheter som kan bygges i planperioden – fra 100 til 40 boenheter.</u> | <p>Statsforvalteren:</p> <p>«Innsnevring av areal og reduksjon av mengde boliger i planperioden vil i mindre grad imøtekomme innsigelsen. SFOV stiller spørsmål ved behovet for boligbygging ut fra stedets status som lokalsenter, og konflikten med nasjonale føringer om å ikke øke biltrafikken samt stedets friluftsverdi. Innsigelsen opprettholdes.»</p> <p>Fylkeskommunen:</p> <p>«Foreslås å redusere fra 220-145 daa, og fra ca 100 til 40 enheter. Tar ut de arealer hvor det er størst konflikter med arkeologi. Omfanget må vurderes som del av helhetlig strategi for fordeling av befolkningsvekst knyttet til senterstruktur. Vi viser til vår uttalelse angående Nullvekstmål og området B-3.2, selv om arealet og antall boenheter er redusert. Det nye nullvekstmålet bruker trafikkvekst som hovedindikator for måloppnåelse. Kommunen bør vurdere om målsetningen om maks 10 % vekst i lokalsentrene kan oppfylles gjennom fortetting, og utbygging av eksisterende tilgjengelige arealer. Fortettingsstrategien legger opp til fortetting rundt sentrum i Stasjonsbyen. Et så stort område som B-3.2 i et lokalsenter som dette vil i all hovedsak bli bilbasert og vanskelig å forsvare ut fra nullvekstmålet. Samtidig vil det kunne svekke fortettingen til fordel for mer bilbasert utbygging i større avstand fra kollektivtilbudet langs fylkesveien. Planen åpner i utgangspunktet for: 400 enheter i de 4 lokalsamfunnene, hvorav 214 i Stasjonsbyen. 10% av SSB MMMM alt. gir imidlertid et behov på 185 enheter i planperioden totalt i alle lokalsamfunn. Forslag om redusere totalen med 60 enheter. Slik planen foreligger kan hovedandelen av det beregnede behovet på 185 (vekst på 0,74%) dekkes i Stasjonsbyen alene. I tillegg har vi ikke oversikt over forettingsmuligheter i Stasjonsbyen. <u>Vår samlede vurdering er at samlet utbygging i Stasjonsbyen overstiger det som kan kalles vedlikehold av lokalsamfunnet i planperioden. En så ambisiøs plan bidrar til å vanskeliggjøre fortetting i lokalsamfunnene og til en mer bilbasert utvikling. Kan det vurderes å ta inn rekkefølge i fht realisering av B3.1., 3.2 og 3.3, som alle ligger i samme skolekretsen? Eller vurdere å utsette til neste planperiode.</u> <u>Ved behov om samtidig regulering, må det tas inn rekkefølgebest, som skyver x enheter til neste 12-årsperiode. Kpl må ha tydeligere føringer om realisering i delfelt, f.eks knyttet til planperioder.</u></p> <p>Ut fra hensyn til kulturarv kan endringene aksepteres. Imidlertid bemerker vi at avstanden mellom foreslått boligområde og den monumentale gravrøysa i øst ideelt sett burde ha vært større. Det må derfor påregnes at en detaljregulering av området til en viss grad må ta hensyn til dette, eksempelvis ved en tilpasning av utbyggingen nærmest røysa.</p> | <p>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</p> |

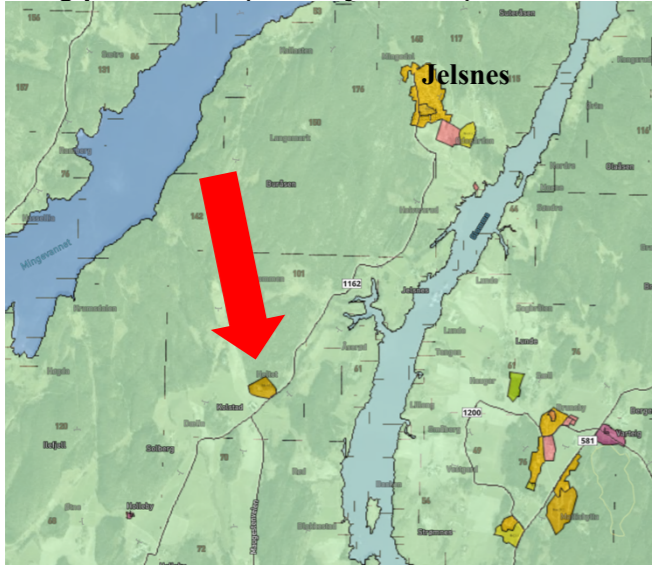
| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med statsf./fylkesk.: | Tilbakemeldinger etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|--|---|
| <p>o Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad</p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.</p> <p>Begrunnelse:</p> <p>Statsforvalteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usentralt/bilbasert • Friluftsliv <p>Fylkeskommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For ambisiøs plan • Bolig-, areal og transportprinsipper <p>Vurdering av områdene bør utsettes til neste planperiode.</p> | <p>Tas delvis til følge.</p> <p>Viktig å sikre at infrastrukturen dimensjoneres i tråd med det langsiktige behovet. Store nok arealer må settes av til utbyggingsformål på plankartet for å sikre forutsigbarhet når man skal regulere inn og bygge infrastruktur som ivaretar et langsiktig behov.</p> <p><u>Forslag til endringer:</u> Foreslår å redusere antall boenheter som kan bygges i planperioden – fra 100 daa/140 boenheter til 60 boenheter.</p> <p>Foreslår videre å beholde hele området på plankartet. Det meste er regulert gjennom gammel reguleringsplan. Bedre utnyttelse av infrastruktur å ha boliger også sørvest for veien.</p> | <p>Statsforvalteren: «Innsnevring av mengden boliger vil i mindre grad imøtekomme innsigelsen. Stiller spørsmål ved behovet for boligbygging i området ut fra stedets lokalisering i utkanten av byen, og konflikten med nasjonale føringer om å ikke øke biltrafikken samt stedets friluftsverdi. Innsigelsen opprettholdes.»</p> <p>Fylkeskommunen: «Redusere fra 140 – 60 enheter i planperioden. Kommunen beskriver at adkomst må komme fra vest. Reduserer ikke arealer på kartet. -- Boligbehov i planperioden må vurderes samlet. J.fr pkt under nedre Langgate/Arvelia. -- Omfang nye boligområder vurderes som for høyt i planperioden gitt et beregnet behov (0,74% vekst) på 1860 enheter, hvorav 1700 dekkes av sentrumsplanen og 900 stk som fortetting. Kommunen legger til grunn et behov på tot 4200 enheter i hele kommunen, og en reduksjon på 170 enheter i kollektivsonen, hvorav 80 enheter reduseres på Delås, blir minimalt.</p> <p>Vurderingspunkter: Dersom noe nytt areal skal kunne legges inn må det legges inn tydelige rekkefølgebestemmelser som sikrer at selv om hele området tas til regulering, så begrenses utbyggingstakten til x ant enheter første 12 år. Antallet som nå er presentert synes imidlertid for høyt i fht en totalvurdering av kommuneplanen.</p> <p>Kulturarv har gjennomført befarng etter behandling i FR. Ikke så stor fare for konflikt med arkeologiske kulturminner som først antatt. I.o.m. at det er foretatt en redusering i antall boenheter, tenker vi at denne er akseptabel og at vi kan klare å ta hensyn til fredete kulturminner på reg.plan nivå.</p> | <p>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</p> |

| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkesk. 26.10.2021: | Tilbakemeldinger fra fylkeskommunen etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|---|---|---|
| <p>p Boligområde Nedre Langgate</p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • For ambisiøs plan (for store nye boligområder/for mange boenheter sett opp mot boligbehov og mål om transformasjon/fortetting) • Bolig-, areal og transportprinsipper (bilbasert) <p>Vurdering av områdene bør utsettes til neste planperiode.</p> | <p>Område tatt inn politisk.</p> <p>Området i sin helhet beholdes på plankartet. Det tas inn bestemmelser om maksimalt antall boenheter som kan bygge i planperioden. Foreslår maks. 80 boenheter (170 i planbeskrivelsen sendt på høring).</p> | <p>«Omfang nye boligområder vurderes som for høyt i planperioden gitt et beregnet behov (0,74% vekst) på 1860 enheter, hvorav 1700 dekkes av sentrumsplanen og 900 stk som fortetting. Kommunen legger til grunn et behov på tot 4200 enheter i hele kommunen, og en reduksjon på 170 enheter i kollektivsonen, hvorav 90 enheter reduseres på Nedre Langgate, blir minimalt.</p> <p>Vurderingspunkter: Dersom noe nytt areal skal kunne legges inn må det legges inn tydelige rekkefølgebestemmelser som sikrer at selv om hele området tas til regulering, så begrenses utbyggingstakten til x ant enheter første 12 år. Antallet som nå er presentert synes imidlertid for høyt i fht en totalvurdering av kommuneplanen.»</p> | <p>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</p> |

| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkesk. 26.10.2021: | Tilbakemeldinger fra fylkeskommunen etter møtet: | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|---|--|---|---|
| <p>q Nytt boligområde BA-10.11 ved Arvelia, Opstad/Greåker</p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hensyn til overordnet grønnstruktur • Hensyn til barn og unges interesser. • Viser til fylkesplanens retningslinjer og RPR for barn og unge. Dersom arealer som er tatt i bruk av barn tas til utbygging, skal det redegjøres for erstatningsarealer. <p>(Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i arealplanlegging. «d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»)</p> | <p>Område tatt inn politisk. Kommunedirektøren beholder tidligere argumentasjon.</p> | <p>Tilbakemeldinger fra fylkeskommunen etter møtet: «Ingen nye forslag eller momenter etter offentlig ettersyn. Derfor heller ingen ny vurdering fra VFK. Viser til vår tidligere uttalelse. Må vurderes helhetlig, som del av totalt boligpotensial i kollektivsonen, som etter vår vurdering er for lagt høyt.»</p> | <p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</p> |

| | Innsigelse til: | Dialogmøte med Mattilsynet 06.09.2021, med følgende konklusjoner: | Forslag sendt av administrasjonen i SK til Mattilsynet 8. desember: | Tilbakemelding fra Mattilsynet sendt 21. desember, med møte 10. januar 2022 for å gjennomgå denne: | Nytt forslag fra administrasjonen i SK, som skal drøftes med vannverkseierne (FREVAR og virksomhet VA i SK) før det sendes til Mattilsynet: |
|---|--|--|--|--|---|
| r | <p>Hensyn til drikkevann, fra Mattilsynet</p> <p><u>Opprinnelig planforslag:</u> Sikringssoner som dekker vannflaten og et 100-metersbelte rundt Isesjøen, Tvetervannet og Isnesfjorden (vestsiden av Vestvannet).</p> <p>Bestemmelse: § 3.1 Sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110 (jf. pbl § 11-8 a) Innenfor hensynssonen for drikkevannskilden Isesjø, Vestvannet/Isnesfjorden og reservevannkilden Tvetervannet, skal drikkevannsinntakene være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap. Tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten tillates ikke.</p> <p><u>Innsigelse fra Mattilsynet:</u> Viser til drikkevannsforskriften § 4, som sier at det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset.</p> <p>Ifølge drikkevannsforskriften § 26, 2. ledd skal kommunen i samarbeid med vannverkseierne FREVAR KF og Sarpsborg kommune (virksomhet Vann og avløp), vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskildene og vanntilsigsområdene. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Mattilsynet mener at forslag til ny arealplan ikke hensyntar drikkevannskildene i tilstrekkelig grad. Sikringssonene må dekke hele nedbørsfeltene og bestemmelsen må sikre at alle tiltak og aktiviteter vurderes opp mot hensyn til drikkevann.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Arbeide videre med egne soner rundt inntaket med gitte avstander. Det må være strengest i områder som Bodalsstranda og inntakene i Vestvannet og til Baterød vannverk, men må likevel se hele bildet da strømningsforhold og eventuelle fremtidige forhold som kan påvirke vannet. Bestemmelsen må være streng nok. Må fange opp alle eventuelle tiltak/aktiviteter. Delen av bestemmelsen om kommunalstyring kan bestå, men formulere en liste med forbud mot tiltak. Vannverkseier må inkluderes slik at de eventuelt kan fremme forslag. | <p>Sikringssoner rundt Isesjøen/Tvetervannet, Vestvannet og Glomma oppstrøms Baterød som dekker nedbørsfeltet.</p> <p>Tilhørende bestemmelser med:</p> <ul style="list-style-type: none"> Forbud mot tiltak og aktiviteter som kan forringe drikkevannskvaliteten. Forbud mot motorferdsel på Isesjøen, Tvetervannet og Isnesfjorden (vestlig del av Vestvannet). Forbud mot nedgravde oljetanker Forbud mot hest på vannet når islagt. Båndtvang for hunder i 50-metersbeltet, påbud om å samle avføring. Påbud om at riding må være på offentlig vei, adkomstveier eller godkjent/sikret beiteareal. Krav om avløpsløsninger for fritidsboliger med vannklosett/biologisk toalett. Bestemmelsene om drikkevann i reguleringsplan for Bodalsstranda gjelder fortsatt. Byggeforbud i 100-metersbeltet. <p>Det er i tillegg behov for å lage utredninger for å vurdere hvilke restriksjoner som er nødvendige for å sikre drikkevannskvaliteten i Isesjøen (tas gjennom handlingsplan) og Vestvannet/Isnesfjorden.</p> | <p>Positivt at sikringssoner dekker nedbørsfeltene.</p> <p>Gjør oppmerksom på at det generelle forbudet mot alle tiltak og aktiviteter som kan forringe drikkevannskvaliteten er strengere enn drikkevannsforskriften.</p> <p>Mener flere restriksjoner bør være med i bestemmelsene for 100-metersbeltet: Dette gjelder blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Restriksjoner mot husdyrhold og gjødsling i og nær vannkanten. Dette er bestemmelser som i dag gjelder for Tvetervannet. Forbud mot leirslagning/telting Skogdrift, sår etter skogsmaskiner. Deponering av avfall Bruk av plantevernmidler Vurdering av kantsoner Mm. <p>Positivt å lage utredninger, men behov for konkrete restriksjoner i arealplanen nå. Restriksjonene kan evt. justeres i etterkant.</p> | <p>Følgende tas inn i arealplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sikringssoner som dekker nedbørsfeltene rundt Isesjøen/Tvetervannet, Isnesfjorden/vestlig del av Vestvannet og Glomma fra Baterød til kommunegrensa. Forbud mot tiltak som medfører fare for forurensning av drikkevannet. «Aktiviteter» tas ut. Det skal fortsatt stå at drikkevannsinntakene skal være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap. Byggeforbud i 100-metersbeltet rundt drikkevannskildene. Bestemmelsene om drikkevann i reguleringsplan for Bodalsstranda gjelder fortsatt. Det skal lages utredninger for å avklare behov for restriksjoner rundt Isesjøen, Isnesfjorden og Glomma oppstrøms Baterød. <p>Det tas ikke inn restriksjoner mot konkrete tiltak eller aktiviteter i arealplanen nå.</p> <p><u>Begrunnelse for hvorfor «aktiviteter» tas ut og det ikke tas inn restriksjoner mot konkrete tiltak eller aktiviteter i arealplanen nå:</u></p> <p>Forbud mot tiltak som kan gi fare for drikkevannet håndteres av kommunen ved at faren for forurensning vurderes ved behandling av søknader som går til kommunen.</p> <p>Hvis kommunen tar inn en bestemmelse som forbyr også aktiviteter, må kommunen vite hvilke aktiviteter som skal forbys/pålegges restriksjoner, og ikke minst hvordan dette skal følges opp. Det blir kommunens ansvar å følge opp.</p> <p>En del restriksjoner vil kunne være veldig inngripende. Det er behov for å vurdere forholdene rundt hver drikkevannskilde (forurensningskilder, hydrologi mm.). Kommunen må vite hvilke restriksjoner som er nødvendige. Restriksjoner skal være forholdsmessige. Det er i tillegg behov for en god prosess som involverer berørte parter.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | <p>Dette drøftes med vannverkseiere, før forslaget sendes til Mattilsynet.</p> <p>Dersom forslaget ikke imøtekommer innsigelsen, anbefaler kommunedirektøren at innsigelsen avklares gjennom mekling.</p> |
|--|--|--|--|--|---|

| Innsigelse til: | Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021: | Nytt initiativ fra SG Arkitekter på vegne av Jelsnes AS | Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar: |
|--|--|---|--|
| <p>s Åpne for bruk av eksisterende bebyggelse til bolig på Kolstad (tidl. asylmottak)</p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren.</p> <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usentralt/bilbasert • Barn og unges interesser | <p>Ikke tema på møtet. Kommunedirektøren beholder tidligere argumentasjon. Må avklares politisk.</p> | <p>• Går bort fra boligformål</p> <p>• Ønsker arealformål offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og omsorgsinstitusjon)</p> <p>• Ønsker å utvide bygningsmassen</p> <p><i>Mer fra forslagsstiller (utdrag fra planinitiativ datert 15.12.2021):</i></p> <p><i>«Formål med planen:</i> <i>Bakgrunn for planarbeidet er grunneiers ønske om å oppruste eksisterende bygningsmasse for videre bruk som helse- og omsorgsinstitusjon.</i></p> <p><i>Tiltakshaver ser for seg at eksisterende anlegg utvikles og optimaliseres, sammen med ny bebyggelse vil dette fremstå som et moderne «helsehus» der fokuset og formålet primært er tiltenkt rehabiliteringstjenester.</i></p> <p><i>Det legges vekt på etablering av tilstrekkelig terapi og behandlingsrom for anlegget og det etableres et innendørs svømmebasseng der deler av dette legges ut i friluft.</i></p> <p><i>Deler av den bestående bebyggelsen er fredet. Hovedintensjonen med planinitiativet er å oppruste eksisterende bygningsmasse. Det legges stor vekt på og bevaring av eksteriøret til den vernede delen av bebyggelsen. Det er i tillegg aktuelt å legge til en inntrukket etasje over de nyere delene av bygningsmassen, samt vurdere mulighetene av å legge til rette for oppføring av flere mindre bygg i de øvrige delene av eiendommen. (Se vedlagt skisseprosjekt.)»</i></p> <p><i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</i> <i>Helse- og omsorgsinstitusjon vil være hovedformålet. Beliggenheten er solrik i naturskjønne omgivelser, og ligger i tilknytning til gode rekreasjonsområder. Dette er kvaliteter som vil være viktige for en arealbruk som f.eks. kan omfatte rekonvalesens eller andre former for behandling.</i></p> <p><i>Området rundt bygningene opparbeides ytterligere til et tiltalende grøntområde med flere møteplasser og felles tun, der man vil bli omgitt av en blanding av vannspeil, fontener med innslag av kunstnerisk utsmykking og det er her man skal finne gleden med livet etter endt rehabilitering. d) utbyggingsvolum og byggehøyder</i></p> <p><i>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</i> <i>Det kan være aktuelt å med et påbygg i en inntrukket etasje over de nyere delene av bygningsmassen. I tillegg legges det opp til at det kan føres opp en et sentralt servicebygg og en rekke mindre bygg i hellingen nord for den eksisterende bygningsmassen. Totalt vil bygningsmassen kunne omfatte om lag 10.000 m². Hvorav 3600 m² er eksisterende og 6400 m² nybygg.»</i></p> | <p>Innsigelsen tas ikke til følge.</p> <p>Anbefaler at det ikke mekles om boligformål.</p> <p>Anbefaler å lage en konsekvensutredning og utarbeide et forslag til endring av planen som innebærer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arealformål privat eller offentlig tjenesteyting på en del av eiendommen (hovedbygg med tilhørende funksjoner) • Vurdere om det kan åpnes for regulering av ett nytt bygg som skal huse svømmebasseng eller annen funksjon som er nødvendig som del av et rehabiliteringstilbud, men ikke kan innpasses i eksisterende bygg. • Bestemmelser som sikrer at kun riktig type virksomheter tillates. <p>Forslag med konsekvensutredning må behandles av formannskapet og bystyret før det sendes på høring. Dette blir en egen prosess som ikke skal forsinke framdriften for arealplanen.</p> |



Sarpsborg
kommune

VEDLEGG 3

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025



Endringslogg:

| Dato | |
|------------|---|
| 29.09.2024 | Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling |
| 10.10.2024 | Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24) |
| 14.11.2024 | Versjon 3: Oppretting av mindre feil: <ul style="list-style-type: none">• § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11»• § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg»• § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9». |
| 15.09.2025 | Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: <ul style="list-style-type: none">• Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn. |
| 09.10.2025 | Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25) |

Innhold

| | |
|--|----|
| Innhold..... | 3 |
| Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 | 4 |
| § 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)..... | 4 |
| § 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6) | 4 |
| § 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)..... | 5 |
| § 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) | 5 |
| § 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)..... | 6 |
| § 3.3 Flom..... | 6 |
| § 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)..... | 7 |
| § 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)..... | 8 |
| § 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)..... | 8 |
| § 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)..... | 8 |
| § 3.8 Båndleggingszone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) .. | 8 |
| § 3.9 Båndleggingszone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)..... | 8 |
| § 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)..... | 9 |
| § 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)..... | 9 |
| § 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)..... | 9 |
| § 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)..... | 10 |
| § 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) | 10 |
| § 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)..... | 11 |
| § 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) | 12 |
| § 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 12 |
| § 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) | 12 |
| § 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven | 12 |
| § 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) | 12 |
| § 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)..... | 13 |
| § 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 13 |
| § 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 13 |
| § 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 14 |
| § 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) | 16 |

| | |
|--|----|
| § 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)..... | 17 |
| § 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)..... | 17 |
| § 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5) | 18 |
| § 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a) | 19 |
| § 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3) | 19 |
| § 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)..... | 19 |
| § 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) | 20 |
| § 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)..... | 20 |
| § 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6) | 20 |
| § 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7) | 23 |
| § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7) | 24 |
| § 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)..... | 28 |
| § 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) | 28 |
| § 4.27 Massedepoier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) | 29 |
| § 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)..... | 30 |
| § 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8) | 30 |
| § 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)..... | 30 |
| § 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)..... | 30 |
| § 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)..... | 31 |
| § 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10) | 39 |
| § 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)..... | 40 |
| § 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd) | 46 |
| Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret | 47 |

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

- a. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
- b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- e. Hensynet til bokkvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- a) *Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019*
- b) *Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006*

- c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*
- d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

- a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.
- b. Følgende gjelder uansett:
 - i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
 - a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.
 - b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
 - c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.
 - ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
 - iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.
- c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):
 - a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.
 - b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.
- d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

- i) *Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.*
- ii) *Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen*

med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

- iii) *Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.*
- iv) *Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.*
- v) *Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.*

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

- i) *Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadsplichtige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.*
- ii) *Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- iii) *Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*
 - a) *Faresone H310_aktsomhet steinsprang*
 - b) *Faresone H310_aktsomhet snøskred*
 - c) *Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred*
 - d) *Faresone H310_aktsomhet kvikkleire*
- iv) *Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.*
- v) *Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).*

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:
 - i. H350_01a Indre hensynssone
 - a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
 - ii. H350_01b Midtre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

Retningslinje til § 3.4 b. ii.

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

- iii. H350_01c Ytre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.4 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingszone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringssprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkesforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringssplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingszone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

- i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.*
- ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

§ 3.9 Båndleggingszone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.9

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingszone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.*
- ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.*
- iii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".*

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

- a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områderegeringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.
- c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.
- d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklist og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

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

- a. Følgende er unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
 - ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
 - iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
 - iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
 - v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
 - ii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal eller 800m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.

¹ a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

- v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
 - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m² BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

- i) Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.*
- ii) Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.*

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.

- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

- a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- d. Postkassstativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

- i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).*
- ii) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.*

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av

teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.
- b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
 - ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
 - iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

- i) Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.*
- ii) Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.*

- iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.
- iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

| Arealformål | Grunnlag | Antall bilplasser innenfor byområdet | | Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen | | Antall sykkelplasser innenfor byområdet | Antall sykkelplasser ellers i kommunen |
|--|---------------------------|--------------------------------------|---|---|----------|---|--|
| | | Minimum | Maksimum | Minimum | Maksimum | | |
| Bolig | Per boenhet | 0,8 | | 1 | | Min 1,5 | Min 1,5 |
| Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak | Per boenhet | 0,25 | 1 | 0,25 | 1 | Min 1 | Min 1 |
| Forretning (små varer) | Per 100m ² BRA | | 3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ² | | 6 | Min 3 | Min 1 |
| Forretning (store varer), kjøpesenter | Per 100m ² BRA | | 1,5 | | 1,5 | Min 1 | |
| Kontor | Per 100m ² BRA | | 2 | | 2 | Min 3 | Min 1 |
| Industri | Per 100m ² BRA | | 0,5 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Lager | Per 100m ² BRA | | 0,1 | Løses i reguleringsplan | | | |
| Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting | Per 100m ² BRA | | 2,5 | | 5 | Min 2 | Min 1 |
| Barnehage | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,7 | Min 0,2 |
| | Per barn | 0,15 | 0,25 | 0,15 | 0,25 | Min 0,2 | Min 0,1 |
| Grunnskole, VGS | Per ansatt | | 0,5 | | 1 | Min 0,5 | Min 0,2 |
| | Per elev | | | | | Min 0,5 | Min 0,2 |

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Følgende gjelder for bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
 - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
 - v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
 - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c. Følgende gjelder for sykkelparkering:
 - i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
 - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
 - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
 - iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
 - v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m² BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.
- f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
 - i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.
 - ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
 - iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.
 - iv. Dempet fasade kan 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 kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
 - v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.
- c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- d. Innenfor hensynssoner H210 og H220 gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

- f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

- i) *Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.*
- ii) *Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.*

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - i. Ytterkant E6, 65 meter ut
 - ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
 - iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

- i) *Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).*
- ii) *I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- iii) *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av

overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
 - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

- i) *Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:*
 - a) *Kartlagte flomsone langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).*
 - b) *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».*
 - c) *Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».*
- ii) *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iii) *Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.*
- iv) *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

- a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

- i) *Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt.*

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

- a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
- b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
- c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.17

- i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.*
- ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.*

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstillende gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

- i) Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).*
- ii) Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.*
- iii) Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.*

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

- a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.
- b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. Tiltak skal tilpasses området naturgitte forhold.
- b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

- i) *Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.*
- ii) *Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

- i) *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii) *Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii) *Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.*
- iv) *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

- i) *Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.*
- ii) *Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
 - b) *Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*

- c) *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*
- d) *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*
- iii) *Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*
- iv) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

- i) *Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.*
- ii) *Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta

- a. *Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.*
- b. *Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.*
- c. *Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.*

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

- a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
- b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

- i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.*

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.*
- b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.*

Retningslinje til § 4.23.2

- i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.*
- iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving*

kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

- i) *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
 - b) *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
 - c) *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*
- ii) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.*
- iii) *I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.*
- iv) *Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.*
- v) *Hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares*

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

- a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.
- b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.
- c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakk og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
 - i. Nybygg over 500 m²
 - ii. Til- og påbygg over 500 m²
 - iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
- b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
 - i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
 - ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssentre jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssentret og nærområdet.

- b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.
- c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøkparkering.
- d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.
- e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.
- f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

- i) *Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*
- ii) *Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.*

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.
- b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
 - i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
 - ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.

- iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området.
- c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

- i) *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*
- ii) *Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.*

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30

Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
- b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

- i) *Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
- ii) *Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.*
- iii) *Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.*
- iv) *Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.*

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

- a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
- b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
 - ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
 - iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
 - iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
 - v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
- b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

- i) *I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.*
- ii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:*
 - *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
 - *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
 - *Adkomst.*
 - *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
 - *Parkeringsareal for sykkel.*
 - *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
 - *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
 - *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
 - *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*
- iii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikkteilinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal*

definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

- iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- v) Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.
- b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

- i) Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- ii) Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

| Antall boenheter | Bydelssentre og områder for vesentlig foretting | Resten av kommunen |
|--|---|---|
| Eneboliger | Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter | Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter |
| Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse | Minst 75 m ² per boenhet | Minst 100 m ² per boenhet |
| Blokkbebyggelse, <25 boenheter | Minst 60 m ² per boenhet | 80 m ² per boenhet |
| Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter | Minst 50 m ² per boenheter | 70 m ² per boenhet |

| | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|
| Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter | Minst 40 m ² per boenheter | 60 m ² per boenhet |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|

Lekeplasser/møteplasser:

| | Sandlekeplass | Nærlekeplass/møteplass |
|--------------------------|---|---|
| 1-3 boenheter | Ingen krav | Ingen krav |
| 4-24 boenheter | 5 m ² /boenhet Minimum 150 m ² | Ingen krav |
| 25 boenheter eller flere | 5 m ² /boenhet Minimum 150 m ² | 10 m ² /enhet Minimum 500 m ² |
| | Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei. | Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei. |

- b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
- i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - ii. Blågrønne elementer
- c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
 - iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
 - v. Arealer i rød sone, temakart for støy
 - vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

- d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.
- e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- g. Utearealene skal legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i) Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.*
- ii) For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærolekeplass/møteplass.*
- iii) Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.*
- iv) Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.*
- v) Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.*

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
 - i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

- ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
 - iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
 - iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
- c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
- i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
 - ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

- i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.*
- ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:
 - i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

- k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengetilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vi) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- vii) *Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- viii) *Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.
- b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

- c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.
- d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

- i) *Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.*
- ii) *Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.*
- iii) *Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.*

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

- a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.
- b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

- i) *Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.*
- ii) *Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.*
 - 1. *Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*
 - 2. *Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.*
 - 3. *Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.*

4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) *Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):*

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) *Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):*

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.
- b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og

lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

- d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.
- e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:
 - i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,
 - ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,
 - iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

- i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.*
- ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

- a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark
 - ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
 - iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom
 - iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m²
- b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernetledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

- f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

- i) *I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.*
- ii) *Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- iii) *Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

- a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.
- b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

- a. Fasadeendringer,
- b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,
- c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser,
- d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,
- e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,
- f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,
- g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,
- h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

- i) *Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.*

- ii) *Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.*
- iii) *For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.*
- iv) *Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.*

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

- a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. Riving og gjenoppføring av kårbolig er tillatt.
- d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

- i) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- ii) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*

- iii) *I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
 - v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
- b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

- i) *Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii) *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

- c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.
- d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3

Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

- i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
 - j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forensningsregelverket.*
- vi) *Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii) *Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

- i. Fasadeendringer
- ii. Riving og gjenoppføring

- iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m² tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

- i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.
- ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.
- iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

- i) *Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).*
- ii) *Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.*

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

| PlanID | Plannavn | Vedtaksdato |
|--------|---|---|
| 22054 | Del av Søndre Alvim | 21.06.2007 <i>(planendring 28.10.2022)</i> |
| 21041 | Nedre Vetaberget | 14.05.2009 <i>(planendring 14.09.2023)</i> |
| 13015 | Tunejordet, Obs/Stopp | 18.02.2010 |
| 13016 | Hundskinn | 28.10.2010 |
| 33006 | Furuholmen | 11.04.2013 |
| 13017 | Lilletuneveien 6B og 8 | 07.05.2014 |
| 26029 | Kampenes vest | 18.06.2015 |
| 21049 | Opstad vest | 18.06.2015 |
| 24037 | Øya seniortun, 2096/5, 7 | 12.11.2015 |
| 22064 | Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2 | 10.12.2015 |
| 26028 | Roligheten | 21.04.2016 |
| 26026 | Kampenesmyra nord (Bredmyra) | 16.06.2016 |
| 13020 | Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke | 14.09.2017 |
| 21063 | Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker | 14.12.2017 |
| 26034 | Kroken boligområde (tidligere Jellestad) | 01.03.2018 |
| 28016 | Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl. | 21.06.2018 |
| 33007 | Brunsbkollen, Varteig | 15.11.2018 |
| 22075 | Østfoldkorn | 15.11.2028 |
| 31018 | Vister næringspark | 13.12.2018 |
| 27040 | Bodalstranda | 28.02.2019 |
| 27039 | Bergheim | 11.04.2019 |
| 27041 | Bjørnemyr | 20.06.2019 |
| 21066 | Grålumveien 40 A | 26.09.2019 |
| 23057 | Baterød vannverk | 27.02.2020 |
| 22073 | Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 22074 | Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 26044 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 26036 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 27042 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 27043 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 23052 | Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 22071 | Gaupefaret 20 | 27.02.2020 |
| 26042 | Kalaveien 17A og Moenskogen 17 | 06.10.2020 |
| 28017 | Fv 22 Storhaugen, k.holdep | 10.12.2020 |
| 23054 | Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell | 16.09.2021 |
| 21064 | Bjørnstadmyra næringspark | 16.09.2021 |
| 22069 | Knattås | 14.10.2021 |
| 22065 | Greåkerveien 121 SMV | 18.11.2021 |
| 22071 | Gaupefaret 20 | 27.02.2022 |
| 31021 | Faunapassasjen | 03.03.2022 |
| 23053 | Maugesten | 16.06.2022 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 26035 | Rv. 22 Hafslund Dondern | 17.11.2022 |
| 22085 | Alvim renseanlegg | 11.05.2023 |
| 26032 | Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil | 11.05.2023 |
| 21060 | Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim | 15.06.2023 |
| 21060 | Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru | 15.06.2023 |
| 23023 | Ravneberget Fengsel | 21.09.2023 |
| 27044 | Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6 | 21.09.2023 |
| 21070 | Bjergås | 21.09.2023 |
| 22081 | Ugleveien - Gaupefaret | 21.09.2023 |
| 37014 | Sarpsborg Pukkverk AS | 14.11.2023 |
| 27047 | Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem | 14.12.2023 |
| 22082 | Yvenveien | 28.02.2024 |
| 13024 | Fosby næringsområde | 23.05.2024 |
| 22087 | Vesterheim | 12.09.2024 |