



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Innhold

01, DSB 08.09.2023 (jnr 20/18292-82).....	2
Forslagsstillers kommentarer	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
02, NVE, 05.10.2023 (jnr 23/00027-1).....	2
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	4
03, Statens vegvesen, 04.10.2023 (jnr 23/00027-2).....	4
Forslagsstillers kommentarer	4
Kommunedirektørens kommentarer	5
04, Viken fylkeskommune, 9.10.2023 (jnr 23/00027-3)	5
Forslagsstillers kommentarer	6
Kommunedirektørens kommentarer	6
05, Mattilsynet, 16.10.2023 (jnr 23/00027-4).....	6
Forslagsstillers kommentarer	7
Kommunedirektørens kommentarer	7
06, Bane NOR, 16.10.2023 (jnr 23/00027-5).....	7
Forslagsstillers kommentarer	8
Kommunedirektørens kommentarer	8
07, Statsforvalteren 17.10.2023 (jnr 23/00027-6).....	8
Forslagsstillers kommentarer	9
Kommunedirektørens kommentarer	10

01, DSB 08.09.2023 (jnr 20/18292-82)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) kommer med generelt innspill på grunnen av manglende kapasitet. De henviser til at Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

Forslagsstillers kommentarer

Innspillet tas til orientering. Planen berører ingen av DSBs opplistede punkter under innsigelseskompetanse og det vurderes ikke at det er behov for ytterligere involvering av DSB i saken.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

02, NVE, 05.10.2023 (jnr 23/00027-1)

NVE sendte over sitt innspill til Statsforvalteren i Oslo og Viken med Sarpsborg kommune på kopi. NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at

- faren for flom ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen
- det er ikke utført uavhengig kvalitetssikring av utredningene av kvikkleireskredfare og faren for kvikkleireskred er dermed ikke tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Det følger av pbl. § 4-3 at «område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen med hensynssone». I KMDs (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» fremgår det at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). I plankartet er aktsomhetsområdet for flom innarbeidet som hensynssone H320 – Flomfare. I planbestemmelsene § 7.2 er det gitt følgende bestemmelse knyttet til hensynssone H320: *«Tiltak i hensynssonen H320_1 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til 200-års flomfare med klimapåslag, før utbygging.»*

Innenfor hensynssone flomfare planlegges det bebyggelse uten at sikkerheten mot flom er vurdert og ivaretatt i tilstrekkelig grad, jf. TEK17 § 7-2. Den reelle flomfaren må avklares og eventuelle fareområder må identifiseres og avgrenses. Faresonene må brukes som grunnlag for hensynssone H320 og tilknyttes bestemmelser som forbyr bygging eller setter krav til hvilke risikoreduserende tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, jf. sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2.

NVE har nylig gitt ut NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak. Veilederen beskriver hvordan flomfare bør vurderes og

utredes i reguleringsplaner og byggesaker. Vi viser også til våre internettsider Reguleringsplan - NVE, der det ligger en kartbasert veileder som kan være til hjelp i saken.

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at faren for flom ikke er tilstrekkelig vurdert og ivarettatt i planen. For å løse innsigelsen må det gjennomføres en flomfareutredning med faresoneavgrensning i tråd med sikkerhetskravene for aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Deler av planområdet ligger innenfor løsne- og utløpsområdet til den registrerte kvikkleireforekomsten 2508 - Alvimveien. Deler av planområdet ligger i et område som er friskmeldt i forhold til større områdeskred, mens den vestre delen ligger i løsneområde/utløpsområde.

Geoteknikk AS har gjort en vurdering av områdestabilitet i rapport datert 28.12.2020 (revidert 31.07.2023). Geoteknikk AS konkluderer med at stabiliteten er tilfredsstillende.

De fremhever at det vil være nødvendig å prosjektere byggetiltaket med tanke på lokalstabilitet. I sin utredning har Geoteknikk AS satt tiltaket i tiltakskategori K4. For et K4 tiltak gjelder de samme kravene til utredning uavhengig av om tiltaket ligger i et løsneområde eller i en utløpsone. Det er også i henhold til veileder 1/2019 krav om uavhengig kvalitetssikring (UKS) av utredningene. NVE utfører ikke kvalitetssikring av grunnundersøkelser eller geotekniske rapporter. Vi kan ikke se at det er utført uavhengig kvalitetssikring av utredningene og rapport fra Geoteknikk AS.

Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig vurdert og avklart i plandokumentene, og tilstrekkelig sikkerhet mot skred er ikke dokumentert, iht. pbl. § 28-1 samt TEK17 § 7-3. NVE har derfor innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til reguleringsplan for Alvimveien 61. For å løse innsigelsen må kvalitetssikring av utredningene utføres av et uavhengig foretak.

Krav til geoteknisk kompetanse

Vi minner om at det ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er særlig viktig med god kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring iht. til veilederen må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.

Forslagsstillers kommentarer

Innsigelsen følges opp med utredning av flomfare og utførelse av uavhengig kvalitetssikring av utredningene og rapport fra Geoteknikk AS.

Det er utarbeidet utredning av flomfare av Svendsen & co. Rapporten konkluderer med at det ikke er flomfare innenfor planområdet og faresone flomfare er derfor tatt ut av plankartet.

Det er utarbeidet tredjeparts uavhengig kvalitetsstikring av geoteknisk rapport fra Geoteknikk 1. Den uavhengige kvalitetssikringen er utført av DMR miljø og geoteknikk AS.

Den geotekniske rapporten utført av Geoteknikk1 er oppdatert iht den uavhenige kvalitetssikringen og plankartet er oppdatert i henhold til dette med hensynssone ras og skredfare som går over hele planområdet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

03, Statens vegvesen, 04.10.2023 (jnr 23/00027-2)

Støy

Bestemmelse 3.2 setter krav til støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes. Støymålinger er tidkrevende, komplisert og kostbart. Måling av vegtrafikkstøy er ikke nødvendig annet enn i spesielt kompliserte støysituasjoner. De beregningsmetodene som foreligger, er basert på et omfattende empirisk grunnlag og et anerkjente teoretisk grunnlag. De gir derfor som oftest det beste estimatet av støybelastningen. Men i visse situasjoner kan det være ønskelig å måle utendørs støy for å kontroll av beregninger. I dette tilfellet bør kommunen vurdere om det er behov for målinger.

Det bør tilføyes en rekkefølgebestemmelse som krever at eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det kan gis midlertidig byggetillatelse eller ferdigattest for ny, støyømfintlig bebyggelse.

Universell utforming

Kommuneplanens arealdel for Sarpsborg 2015—2026, bestemmelse § 4.4 krever at det «ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.» Tilsvarende bestemmelse (§ 4.11) er tatt inn i forslag til ny arealplan 2024-2036.

Det er ikke gitt bestemmelser om universell utforming. Temaet er omtalt flere steder i planbeskrivelsen, i kapittel 5.12, 6.7 og 7.10, men vi synes omtalen i liten grad konkretiserer hvordan universell utforming skal sikres, jf. kravet i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse 4.3 bokstav i krever at minimum 10 % av parkeringsplassene – minimum 1 plass - skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede:

- a. Parkeringsplassen skal være nær hovedinngang.
- b. Parkeringsplassen skal ha tilfredsstillende belysning.
- c. Parkeringsplassen skal være tydelig skiltet og merket.

Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at størrelsen på plassene skal være 4,5 x 6 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn 1 %.

Forslagsstillers kommentarer

Støy: Planen åpner ikke for støyfølsom bruk og det vurderes ikke som nødvendig å legge inn dette som rekkefølgebestemmelse. Det er supplert med en bestemmelse om at dersom driften av virksomheten påvirker støyforholdene på nærliggende støyfølsom bebyggelse, må det iverksettes avbøtende tiltak for å sikre at grenseverdiene i T-1442 ikke overskrides.

HC parkering: Innspillet om å legge inn bestemmelse om størrelse og helning på HC parkeringsplass tas til følge.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort:

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for støymålinger. Bestemmelsen er endret til å ivareta hensynet til omgivelsene.

04, Viken fylkeskommune, 9.10.2023 (jnr 23/00027-3)

Universell utforming

I kommunens saksfremlegg står det at aktivitetsområdene ikke er egnet for barn med funksjonsnedsettelse, men at det resterende arealet skal være universelt utformet. Viken fylkeskommune viser til «*Konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne*» hvor prinsipper som «fullgod og effektiv deltakelse og inkludering» er sentrale. Artikkel 30 i den samme konvensjonen presiserer at barn med funksjonsnedsettelse skal sikres samme muligheter til å delta i lek, fornøyelser og fritidsaktiviteter.

Vi ber kommunen reflektere litt over dette. Kan kommunen dempe opplevelsen av diskriminering? Det er kanskje umulig for et barn i rullestol å hoppe på trampoline, men det kan være fullt mulig å henge i zip-line og slippe seg ned i madrassgropen. Dette fordrer imidlertid at man kommer inn i selve anlegget og opp til madrassgropen. Det vil også legge til rette for mindre søsken i barnevogn eller foreldre som har vanskeligheter med å bevege seg. For barn med dårlig syn, kan enkle tiltak som ledelinjer, håndløpere osv gjøre anlegget lettere tilgjengelig.

Diskriminering er ikke greit, vi ber derfor kommunen undersøke dette grundig og stille krav om universell utforming og inkludering. Fylkeskommunen mener at det vil være naturlig å inkludere barn med funksjonsnedsettelse til å komme med sine ideer, der universell utforming er et premiss.

Medvirkning

Lovens § 5-1 Medvirkning sier at enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning. Fylkeskommunen ber kommunen påse at dette er oppfylt i planprosesser. Kommunen gis i § 5-1 andre ledd et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Veileder om barn og unge i plan og byggesak - regjeringen.no.

Fylkeskommunen mener at planen er mangelfull med hensyn til universell utforming og medvirkning fra barn og unge. Det er et allerede etablert anlegg, men vi mener at kommunen bør stille krav om universell utforming og at det bør innarbeides bestemmelser om barn og unge.

Dyrket mark

I utkast til revidert arealplan er dyrket mark i sørvest foreslått tilbakeført til LNFR, med unntak av en smal stripe i ytterkant av jordet. Jordvern hensynet er nylig strammet inn med 30%. Etter en helhetsvurdering konkluderte kommunedirektøren med at 0,55 daa dyrket mark kan bygges ned. Fordelen ved å utnytte arealet til næring er da veid mot beliggenhet og kvalitet som jordbruksareal. En buffer mellom (totalt 0,4 daa) mellom dyrket mark og utbyggingsområde blir opprettholdt. Fylkeskommunen tar dette til etterretning.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner
Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Samferdsel
Ingen merknader til saken.

Konklusjon
Med grunnlag i de vurderingene som er presentert i planbeskrivelsen, med tilhørende utredninger vurderes planen for Alvimveien 61 å være godt nok vurdert, kanskje særlig siden anlegget allerede er etablert.

Fylkeskommunen mener imidlertid at planen er for dårlig med hensyn til barn og unge og universell utforming. I loven er det særlig fremhevet at kommunen har plikt til å aktivt hente synspunkter fra grupper eller personer som har vanskelig for å delta i planarbeidet på egen hånd. På dette punktet kunne kommunen ha redegjort bedre for hvilket arbeid som eventuelt er nedlagt. Selv om barn og unge er en selvsagt målgruppe er ikke planen tydelig på det.

Fylkeskommunen forutsetter at Sarpsborg kommune jobber videre med disse temaene, og at tilgjengeligheten til og i anlegget forbedres.

Forslagsstillers kommentarer

Universell utforming: Det stilles krav om universell utforming i Byggteknisk forskrift. Dette er likt for alle byggesaker. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjenta disse bestemmelsene i en detaljregulering.

Medvirkning: Dagens funksjon på eiendommen er innendørs lekeland. Det er vurdert at det er god tilgang til eiendommen for myke trafikanter. Det vurderes å ikke være behov for medvirkning utover lovpålagt medvirkning.

Kommunedirektørens kommentarer

Planen er sendt til ungdomsrådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse ved offentlig ettersyn. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er behov for ytterligere medvirkning fra barn og unge. Hensikten med planen har hovedsakelig vært å regulere i tråd med dagens drift. Planen er utformet slik at det er mulig å tilfredsstille kravene om universell utforming i Byggteknisk forskrift. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering.

05, Mattilsynet, 16.10.2023 (jnr 23/00027-4)

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsledning. Det går en drikkevannsledning inn på området fra det gamle havnesporet i øst og vest og videre over eiendommen. Det er selvsagt viktig at utbyggingen ikke kommer i konflikt med denne.

Det fremkommer ikke i planbeskrivelsen hvilken kapasitet drikkevannsforsyningen i området har, og om denne har tilstrekkelige dimensjonering til å kunne forsyne utbyggingsområdet med tilstrekkelige mengder med drikkevann, inkludert slukkevann. Mattilsynet forutsetter at dette belyses nærmere som en del av dokumentasjonskravet i utenomhusplanen jf reguleringsbestemmelsene 4.1.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivarettatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Utover dette har vi ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentarer

Bestemmelsene er supplert med krav om redegjørelse for kapasitet på drikke- og slukkevann.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

06, Bane NOR, 16.10.2023 (jnr 23/00027-5)

I plangrunnlaget fremgår det at områdestabiliteten fra tidligere er vurdert å være tilfredsstillende, men at det anbefales at det enkelte byggetiltak må prosjekteres særskilt i henhold til geotekniske problemstillinger. Store deler av Sarpsborg har krevende grunnforhold. Det er svært viktig at det i videre prosjektering og eventuell utbygging gjøres nødvendige undersøkelser, slik at avbøtende tiltak kan sikres gjennomført. Bane NOR forutsetter at kommunen vektlegger dette i byggesak. Vi er tilfredse med de krav som er satt knyttet til geotekniske forhold, ras- og skredfare i bestemmelsene.

Bane NOR forutsetter at overvann ikke blir ført mot jernbanens stikkrenner og øvrig infrastruktur.

Når det gjelder forhold knyttet til naturfare, vil det være strenge dokumentasjonskrav for tiltak som må ha tillatelse i henhold til jernbaneloven § 10. Det er helt avgjørende at tiltakshaver kan dokumentere at tiltak ikke er til ulempe eller fare for jernbanen.

I henhold til planbestemmelsene § 3.2 skal det om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Bane NOR forutsetter at eventuell støyskjerming skjer på egen grunn, og i tråd med jernbanens tekniske regelverk.

Vi er tilfredse med bestemmelsen om at vegetasjon ikke skal hindre fri sikt. Det er viktig at det ikke anlegges vegetasjon som kan være til hinder for togfremføringen.

Store deler av eiendommen ligger innenfor 30 meter fra spormidt jernbane, og byggegrense ligger om lag 17 meter fra spormidt på det nærmeste. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt. I forbindelse med søknad vil det kunne bli stilt omfattende krav om dokumentasjon for jernbanens sikkerhet og drift.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har følgende merknader

Det kan se ut til at det er behov for å heve kvaliteten på eiendomsgrensene i området. Det er derfor ønskelig at tiltakshaver rekvirerer en oppmålingsforretning slik at jernbanens og naboenes interesser ivaretas.

Forslagsstillers kommentarer

Innspillet tas til etterretning.

Overvann vil bli håndtert i henhold til overvannsplan utarbeidet av Svendsen & co.

Innspillet vurderes å ikke medføre behov for justering av planforslaget.

Det er usikre eiendomsgrenser med inntil 30 cm margin mot jernbane. Mellom eiendomsgrense mot jernbane og kombinert formål er det lagt inn en vegetasjonsskjerm med god margin og det vurderes derfor å ikke være behov for oppmåling av grensene mot jernbanen.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

07, Statsforvalteren 17.10.2023 (jnr 23/00027-6)

Vi vil innledningsvis bemerke at vi er enig med kommunen om at rene kontorvirksomheter ikke bør tillates i området, og at det er viktig at denne endringen er gjort i bestemmelsene før høring. Vi mener også at plankartet bør revideres for å følge opp dette, da kartet har angitt «kontor» i tegnforklaringen.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Vi er noe skeptiske til plassering av trampolinepark/lekeland i dette området med hensyn til målene om at bilbruken ikke skal øke. Det er også uheldig at virksomheten allerede er tillatt gjennom dispensasjonsbehandling. Selv om dispensasjonen var midlertidig, er det vanskeligere å gjøre upåvirkede vurderinger og avgjørelser når virksomheten allerede er etablert på stedet.

Det hevdes i planforslaget at det er god tilgjengelighet for gående og syklende, og gode bussforbindelser. Kommunen presiserer at det er 450 meter til bussholdeplass og at man må krysse parkeringsplassen ved kjøpesenteret og undergangen til jernbanen.

Til tross for at det hevdes god tilgjengelighet med kollektivtrafikk, legges det opp til parkeringsdekning på 2,5 parkeringsplasser pr 100 m² (for næring/tjenesteyting). En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. Vi vil anbefale at maksimumskravet til parkeringsdekning skjerpes inn. Vi vil i denne sammenheng også vise til framtidige forhandlinger om byvekstavgift. Parkeringsplasser på bakkenivå beslaglegger også begrensede arealressurser og bidrar til utfordringer med overvannshåndtering. I dette tilfellet vil det også beslaglegge dyrka jord.

Landbruk og jordvern

Det inngår 0,55 dekar fulldyrka jord lengst vest i planområdet. Arealet er av NIBIO klassifisert til å være av svært god jordkvalitet, og utgjør del av et større jorde i aktiv drift.

Vi vil minne om at Stortinget i juni 2023 vedtok en oppdatert nasjonal jordvernstrategi. I den oppdaterte jordvernstrategien er det satt mål om å begrense årlig tap av dyrka jord til under 2 000 dekar. Dette utgjør en kraftig innskjerping av de nasjonale jordvern hensynene og innebærer at kommunen må gi jordvern hensyn en svært høy prioritet i arealplanleggingen. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser og også for arealer som tidligere har vært avsatt til andre formål enn landbruk. Omdisponering bør kun vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttens er svært høy og hvor det ikke foreligger realistiske alternativer.

Vi vil også bemerke påstanden i planbeskrivelsen om at området med dyrka jord «sannsynligvis har vokst seg inn på eiendommen over tid». Så langt vi kan se av historiske flyfoto ser det ut til å kunne dokumenteres at det har vært dyrka jord der siden 1955.

I dette tilfellet mener vi jordvern hensynene burde vært prioritert høyere og hensyntatt bedre i planforslaget. Vi mener det er svært uheldig at planen legger opp til omdisponering av fulldyrka jord i aktiv drift. Dette er klart i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern, og har umiddelbare og permanente konsekvenser for matproduksjonen i kommunen. Vi vil derfor sterkt oppfordre til at det dyrka arealet tas ut av planen eller eventuelt reguleres til LNF-formål. Dersom kommunen likevel vedtar planforslaget, forventer vi at planbestemmelsenes pkt. 3.12 om behandling og gjenbruk av matjordlaget følges opp videre i planprosessen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsanalysen som følger planforslaget, anbefaler vi Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Denne ser ikke ut til å være benyttet eller fanget opp i gjennomført ROS-analyse.

Konklusjon

Vi vil sterkt fraråde kommunen å godkjenne foreslått beslag av dyrka mark for å tilrettelegge for parkeringsplasser. Vi ber også kommunen vurdere strengere maksimumskrav til parkering av hensyn til målet om å ikke øke bilbruken. Vi anbefaler Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging ved utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser knyttet til arealplaner.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer

Kontorformål: i §4.3a) er det spesifisert at det kun tillates kontorarbeidsplasser tilknyttet de virksomheter som etableres. Ren kontorvirksomhet tillates ikke.

Parkering: Parkeringsdekningen på 2,5 biler pr. 100 kvm BRA tilsvarer en lavere dekning enn bedriften har i dag

Dyrket mark: Planforslaget er i tråd med overordnet plan og høringsforslag til revidert arealplan. I høringsforslag er hele eiendom 1/2448 satt av til bebyggelse og anlegg. I tillegg er det regulert inn en vei innenfor eiendom 1/2028 inntil grensen mot 1/2448.

ROS analyse: Innspillet tas til etterretning. Plankonsulent er kjent med DSBs veileder «samfunssikkerhet i kommunal arealplanlegging». ROS analysen vurderes å være tilstrekkelig utredet og det vurderes ikke å være behov for å gjøre endringer på risiko- og sårbarhetsanalysen som følger planforslaget.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har gjort en ny vurdering av foreslått arealbruk opp mot nasjonale mål og statlige føringer for jordvern. Planforslaget innebærer nedbygging av 0,55 dekar dyrket mark. Kommunedirektøren mener ut i fra den samlede samfunnsnyttens av tiltaket at det er riktig å legge til grunn en lavere utnyttelse slik at dyrket mark ivaretas. Kommunedirektøren foreslår med bakgrunn i dette at dyrka mark reguleres til landbruksformål og eksisterende vegetasjonsbelte reguleres til vegetasjonsskjerm. Kommunedirektøren mener hva som lå inne i høringsforslaget til revidert arealplan ikke er av avgjørende betydning.

Detaljreguleringsplanen for Alvimveien 61 var under utarbeidelse på samme tidspunkt og mindre endringer mellom arealformål må løses gjennom konkrete avveininger ved detaljregulering.