

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/04582-101
Saksbehandler Hege Hornnæs

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og økonomiutvalget	28.05.2015	71/15
2 Bystyret	18.06.2015	50/15

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026, Sarpsborg - sluttbehandling

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Enhet byggesak landbruk og kart; Sverre Furø - Egil Holme - Sten Erik Haraldsen Knive, Enhet Helse; Liv Torill Osland Lunde; Enhet bolig og omsorg; Jan Audun Berntsen – Arne Holmstøen, Enhet utvikling oppvekst; Terje Aldar – Elisabeth Grønberg Langvik, Enhet eiendom og næring; Hasse Ekman – Trond Klausen, Enhet kommunalteknikk; Arild Oscar Karlsen – Einar Olavesen – Arnfinn Oliversen, Enhet byggprosjekt; Svein Møller
Saksordfører: Varaordfører Linda Engsmyr

Vedlegg:

1. Plankart byområdet målestokk 1:12000, revidert 18. juni 2015
2. Plankart hele planområdet målestokk 1:35000 revidert 18. juni 2015
3. Planbeskrivelse
4. Bestemmelser og retningslinjer
5. Reguleringsplaner, liste over planer som gjelder foran arealplanen
6. Vurdering av høringsuttalelser til planutkastet som var på høring 1/7 – 26/9 2014
7. Temakart Planprinsipper bysone og kollektivsone
8. Temakart Arealutveksling fylkesplanen frem mot 2050
9. Bydelssenter Grålum
10. Bydelssenter Borgen
11. Temakart Lekeplassdekning
12. Temakart Grønnstruktur
13. Temakart Kulturlandskap
14. Temakart Støy
15. Temakart Luftforurensing
16. Temakart Grunnforurensing
17. Temakart Grunnforhold
18. Temakart Flomsone oppstrøms
19. Temakart Flomsone nedstrøms
20. Temakart Byggeforbudssoner høyspent, byområdet
21. Temakart Byggeforbudssoner høyspent, hele kommunen
22. Boligbyggeprogrammet med vedlagt beskrivelse
23. Beskrivelse av planprosessen
24. Protokoll fra mekling av arealplanen 6. februar 2015
25. Vurdering og anbefaling konfliktområdene Alvimjordet og boligområdet Vister/Skredderberget

Sammendrag:

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2011 – 2020. Ny planperiode er 2015 – 2026. Kommunale vedtekter til plan og bygningsloven er innarbeidet som bestemmelser og retningslinjer i arealplanen.

Plan og økonomiutvalget har vedtatt planprinsipper for arealplanarbeidet som bygger oppunder strategien; *Sarpsborg kommune skal utvikle seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.*

Sarpsborg har et mål om befolkningsvekst som medfører et behov for å bygge 300 - 350 boenheter i året. Planen legger til rette for næringsområder tilsvarende det behovet som er forventet frem mot 2040. Næringslivet har da den nødvendige forutsigbarheten for å kunne investere.

Arealplanen har fulgt opp føringer om attraktive boligområder og tilrettelegging for styrket folkehelse. Fire større utmarksområder er pekt på som viktige rekreasjonsområder, det samme er flere områder registrert under barnetråkk. Planen har innarbeidet hensynsoner med bestemmelser og temakart for å ivareta viktig naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Det er gjort en omfattende revisjonsjobb med bestemmelser og retningslinjer, og spesielt det som berører landbruk -, natur-, og friluftsområder. Planen er derfor et tydelig verktøy å saksbehandle etter, og fremstår som forutsigbar. En endring er at all ny bebyggelse må lokaliseres til byggefelt, det åpnes ikke for spredt boligbebyggelse.

Planen har en tydelig miljøambisjon med strengere krav til parkering, krav om kvalitetsprogram ved større utbyggingsprosjekter og økt fokus på arealutnyttelse.

Arbeidet har hatt en bred medvirkning og et stort engasjement. Det er viktig for å sikre et eierforhold og gjennomføring av planen. Høringsutkastet fikk mange innsigelser. Et meklingsmøte kom frem til løsninger på alle områdene med unntak av boligområdet BA – 13.1 på Vister/Skredderberget og næringsområdet N – 7 Alvim. Rådmannen anbefaler at innsigelsen tas til følge på Alvimjordene, og at området tilbakeføres til LNF. Rådmannen anbefaler at innsigelsen ikke tas til følge på Vister/Skredderberget, og at formål for området sendes til fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen ber om bystyrets fullmakt til å holde nødvendig løpende dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og regionaldepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

Rådmannen anbefaler for øvrig følgende større endringer i fht planutkastet;

1. Næringsområde N – 1 nord for E6 ved Kalnes - Justere i hht meklingsprotokollen til formål offentlig og privat tjenesteyting O-8 og med like parkeringsbestemmelser som for sykehusområdet.
2. Næringsområde N – 2 sør for E6 ved Kalnes - Justere i hht meklingsprotokollen, tilbakeføre til LNF.
3. Næringsområde N – 4 på Grålum - Justere i hht meklingsprotokollen, innarbeide bestemmelser som bare åpner for lettere industri med tilhørende lager.
4. Boligområde B – 13.3 på Opstadfjellet - Justere i hht meklingsprotokollen, innarbeide krav om snarveier på tvers av veisystemet for øvrig. Rekkefølgekrav som sier tidligst utbygging i 2023 og ikke før nytt veisystem er på plass.

5. Boligområde B – 13.5 på Knattås - Justere i hht meklingsprotokollen, endre avgrensingen slik at den ikke kommer i konflikt med landskapsensyn

Utredning:

Bakgrunn

Rådmannen gjør oppmerksom på at det som er nytt i saken i fht tidligere underveismeldinger i Plan og økonomiutvalget, kan leses på side 7 og utover.

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2011 – 2020. Ny planperiode er 2015 – 2026. Det er utarbeidet egne kommunedelplaner for sentrum og Langemyrområdet, og disse omfattes ikke av revisjonen. Kommunedelplan for kystsonen er en del av revisjonen, men den fremmes som en egen sak. Arealplanen skal vise områder for utbygging og områder for vern. Den er et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Revideringen har også som formål å styrke arealplanen som styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Planprinsippene

Plan og økonomiutvalget har vedtatt planprinsipper for arealplanarbeidet som bygger oppunder strategien; *Sarpsborg kommune skal utvikle seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum*. Planprinsippene er tuftet på anbefalinger fra ulike faglige analyser i arealplanarbeidet samt bystyrets vedtak om bypakke og belønningsavtale, og de legger til rette for et kompakt utbyggingsmønster. Detaljer om planprinsippene kan leses i sak 80/14 Plan og økonomiutvalget. Planprinsippene skal sees på i et 2050-perspektiv slik fylkesplanen Østfold mot 2050 forutsetter.

Konsekvensutredning

Loven setter krav om alternativvurdering i forbindelse med konsekvensutredning. Dette er ivarettatt gjennom analysen av 4 ulike alternativer i prosjektet «Hvordan skal Sarpsborg vokse» som er et av grunnlagsdokumentene i planarbeidet. Arealplanprinsippene og planarbeidet har tatt utgangspunkt i en kombinasjon av analysens scenarier «Kompakt by» og «Kollektiv». Dette er fordi det er disse scenarioene som best ivaretar kommunens vedtatte målsettinger, men også fordi en kombinasjon gjør det mulig å ta vare på viktige verdier som parker, bebyggelsesstrukturer og eksisterende industrivirksomhet.

Hvordan og hvor skal vi bygge?

Vekst i sentrum og bysonen;

Sarpsborg kommune har et vedtatt mål om et levende og aktivt sentrum. Det viktigste tiltaket for å nå målet er flere arbeidsplasser, flere besøkende og flere innbyggere i sentrum. Planprinsippene har vektlagt at i et 2050-perspektiv skal 50 % av befolkningsveksten lokaliseres innenfor området 2 km fra torget. Torget er den allmenne møteplassen i Sarpsborg og byens naturlige tyngdepunkt. 2-km sonen defineres som bysonen. Planprinsippet blir et viktig premiss inn i det pågående sentrumsplanarbeidet.

Kollektivsonen

Planprinsippet sier at 90 % av befolkningsveksten skal lokaliseres i kollektivsonen frem mot 2050. Kollektivsonen dekker det området innenfor byområdet som både har maks to km fra barneskole og maks to km fra høyverdig kollektiv (inkluderer også bysonen). Bakgrunnen for dette prinsippet er å sikre gode vilkår for å gå eller sykle slik at folkehelsen styrkes og klimagassutslippene reduseres. Det gir også grunnlag for et kompakt utbyggingsmønster som styrker kollektivgrunnlaget i tråd med vedtatt bypakke. Plan og økonomiutvalget har presisert at hovedfokus for vekst skal være på vestsiden av Glomma, og særlig i bybåndet mot Fredrikstad. Sandesund – Greåker området har stor oppmerksomhet fra mange hold. Området inngår i et pågående kommunedelplanarbeid som også er en del av et pilotprosjekt i Framtidens bygg. Det er forventet at området fra 2017 vil gi grunnlag for stor boligtetthet.

På vestsiden av Glomma pekes det på 11 nye utbyggingsområder. Innenfor byområdet er det på østsiden av Glomma med unntak av ett boligfelt, utelukkende åpnet for endring av allerede bebygd areal eller endring i byggeformål. Østsiden har store utbyggingsreserver fra tidligere, og i planen er det tilbakeført 362 daa fra byggeformål til LNF (Hafslundjordene, Bergheim på Borgen, Jørstad i Høysand).

Det er et nytt grep i arealplanen til Sarpsborg å bruke formålet bebyggelse og anlegg på eksisterende byggeområder. Dette formålet favner bredt og gjør arealplanen mer fleksibel dersom markedet/behovet gjør det ønskelig å endre formål og bruk av områder og bygg – f.eks fra kontor/næring til bolig.

Næringsutvikling

Kartlegging gjennom flere år viser at Sarpsborg stadig taper terreng på verdiskaping og næringsetablering mot sammenlignbare kommuner. Et aktivt næringsliv er en forutsetning for et levende sentrum og en velfungerende kommune. Utforming av planprinsippene og planen har lagt vekt på kunnskapen og anbefalingene som har kommet frem i nærings- og lokaliseringsanalysen for Nedre Glommaregionen og i dialogen med næringslivet. Det er viktig først å skape gode vekstbetingelser i sentrum samt å få rett virksomhet på rett plass.

Ett virkemiddel for større næringsaktivitet er å tilby nok arealer for næringsetablering. Det bør også være variasjon i egenskaper og lokalisering slik at kommunen kan være på tilbudssiden når de rette interessentene kommer. Fellesnevneren for områdene er behovet for god tilgang til transportnett. Som i arealplanen 2011 – 2020, legges til rette for videre utvikling av bransjeområder slik at virksomheter som har nytte av å ligge i tilknytning til hverandre kan samlokaliseres. Planen har lagt inn arealer til næringsutvikling som skal dekke behovet frem til 2040, og det gir næringsmarkedet nødvendig forutsigbarhet og fleksibilitet.

Planen forutsetter at det gjennom revisjon av sentrumsplanen åpnes for noe høyere utnyttelse av områdene gjennom transformasjon og fortetting og at ubebygde arealer innenfor sentrumsplanområdet avsettes til næring. Planen forutsetter at det etableres næring i tråd med markedets behov både i bykjernen, langs fv 109 i Torsbekkdalen og på Borregaardsjordene øst. Særlig er det forventet at næringsutvikling på Borregaardsjordene vil bidra til et større forsknings- og kunnskapsmiljø siden Borregaard er et naturlig trekkplaster på slike virksomheter

Kampenes dekker et behov for lokal industri med tilhørende lager. Planen viderefører området med unntak av søndre del av Engsmyr/Jellestad jordet som endres til boligformål.

Det er lagt til rette for et nytt bygge- og anleggsområde i Eidet som er forbeholdt turist-, kunnskaps- og kulturbasert næring. Det settes krav om at utvikling av området må gjøres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Grålum/Bjørnstad næringsområde er viktig for Sarpsborg kommune. Området videreføres. Det resterende inneklemt LNF-området langs E6 mot Kalnesbrekka omdisponeres til næringsformål. Det er viktig å videreføre byggegrensen i Kalnesbrekka for å unngå at Sarpsborg utvikler seg til en båndby langs E6. Videre utvikling langs E6 vil være byspredning og en reell trussel for sentrumsutviklingen. Dessuten er områdene nord for Kalnesbrekka svært viktige rekreasjonsområder der store deler er dyrkbar mark av svært god kvalitet. I Kalneskrysset er det lagt til rette for næringsutvikling som har nytte av å ligge nært sykehuset (formålet offentlig og privat tjenesteyting).

Plan og økonomiutvalget vurderte i møtet 19. juni 2014 at det bidrar til bedre måloppnåelse å utnytte arealene på Alvimjordene enn på Hafslundjordene. Disse områdene er bedre koblet til sentrum og de øvrige næringsområdene, samt at de ligger i bybåndet på vestsiden der det

er hovedsatsing på kollektiv, sykkel og gange. Alvimjordene vil også bli delt av dobbeltspor jernbane (2026) som vil gå like nord for næringsområdet. Store deler av det foreslåtte næringsområdet ligger innenfor bysonen, det gjør ikke Hafslundjordene. Plan og økonomiutvalget foreslo at Hafslundjordene tilbakeføres til LNF mens det legges til rette for næringsutvikling ved Alvim. Området var pekt på til næring/service/tjenesteyting med regional profil. Dette området fikk innsigelser som ikke ble løst. Rådmannen anbefaler å ta innsigelsen til følge. Rådmannen begrunner dette i at arealplanen har nok næringsarealer frem til neste planperiode og fokuset kan heller være å øke utnyttelsen innenfor sentrumsområdet. Det vil være naturlig å vurdere Alvimjordene på nytt når dobbeltspor jernbane er bygd.

Boligutvikling

Kommunens boligtilbud har stor betydning for Sarpsborgs omdømme, attraktivitet og vekst. Boligpolitisk plattform har ligget til grunn for planarbeidet. Sarpsborg kommune har et vedtatt mål om befolkningsvekst på 1,2 %, noe som utløser et behov for bygging av ca. 300 – 350 boenheter pr. år. I gjeldende arealplan er det lagt inn fremtidige boligområder tilsvarende behovet. De fleste av disse er i privat eie og realisering er avhengig av vilje og investering hos grunneiere og private utbyggere. Erfaring viser at det er nødvendig å legge inn romslig med fremtidige boligområder slik at det er fleksibilitet ut fra hvor de private måtte ønske å investere. Det gir også planen og markedet større robusthet. Videre er det behov for å vite hvor boligtyngden kommer for å bygge teknisk infrastruktur med nok kapasitet og planlegge behovet for skoleutvidelser. Utkast til arealplan legger derfor til rette for ca. 400 boenheter i året. Det er forventet at boligreserven vil vare inn i neste planperiode (2026 – 2038).

Arbeidet med boligpolitisk plattform har gitt kunnskap om behov for variert boligsammensetning. Ensartet boligtilbud lokalt kan medføre at folk blir boende lenge i en uhensiktsmessig bolig, og det ikke blir god sirkulasjon i boligmassen. Barneskolene er viktig møteplass og arealplanen har derfor lagt til rette for variert boligtypesammensetning på skolekrets nivå. Dette vil bidra til stabile bomiljøer, nettverk og balansert befolkningssammensetning og sammen med planens krav om kvalitet på uterom og ubebygde områder, vil tiltaket bidra til å styrke levekårene.

Det er sterke signaler fra utbyggere og eiendomsmeglere at markedet i Sarpsborg etterlyser flere eneboligtomter. Videre har undersøkelse om tilflytting som følge av nytt sykehus¹ vist at mange familier ønsker å bo «grønt og lavt», dvs enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Ved vedtak av underveismeldingen den 12. desember 2013 ble administrasjonen bedt om å vurdere områder til eneboliger sør for Gamle Kongevei. Gjennom hele planprosessen har mange etterlyst attraktive tomter med utsikt til vann som kan være virkemiddel for å trekke til seg ressurssterke personer. Området ved Visterflo (Vister/Skredderberget) imøtekommer alle disse ønskene. Imidlertid fikk dette fremtidige boligområdet innsigelser som ikke ble løst i meklingen. Rådmannen anbefaler og ikke ta innsigelsen til følge og derav sende området til fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen begrunner dette i at området Vister/Skredderberget har særlige egenskaper for å skape attraktive boområder. Sarpsborg kommune har behov for å tiltrekke seg nye innbyggere for å sikre vekst og verdiskaping. Videre er det behov for langsiktig planlegging da teknisk infrastruktur må rustes opp og ny skole må bygges.

Arbeidet med kommunedelplan Sandesund – Greåker vil også bidra til å nå målet om attraktive boliger ved elvebredden. Boligarealene blir tilgjengelig ved å ruste opp nedslitte og ubenyttede bygge- og næringsområder. Det kan også bli behov for å flytte noen virksomheter. Dette transformasjonsarbeidet er krevende og langsiktig og forutsetter en god dialog med aktører og grunneiere

¹ Cowi 2011: Flyttemotivundersøkelse blant helsepersonell og bransjeanalyse av helsenæringen

For nærmere drøfting av de enkelte boligområdene vises det til underveismeldingen i Plan- og økonomiutvalget den 24. april 2014.

Landbruk- natur og friluftsområder (LNF-områder)

Landbruksplanen fra 2002 har gitt føringer og retningslinjer for forvaltning av LNF-områder. Det har vært behov for en oppgradering og justering av bestemmelsene og retningslinjene. Arealplanen gjør det enklere å utnytte eksisterende bygninger og arealer på landbrukseiendommer til annen næring enn landbruk. Det stilles større krav til plassering av driftsbygninger og behovsprøving på kårbolig. Ny arealplan går bort fra spredt boligbebyggelse og krever at all ny bebyggelse lokaliseres til byggefelt.

Samferdsel

Planen peker ikke på nye veier, utover de som ligger i gjeldende plan. Angående ny bro over Glomma vises hele planområdet for den pågående kommunedelplanen som en hensynssone i plankartet med restriksjoner på tiltak som kan bryte med intensjonene i kommunedelplanen. Denne sonen opphører når kommunedelplanen vedtas.

Ny jernbanetrasé for dobbeltspor intercity, vises som fremtidig jernbanelinje uten tilhørende restriksjoner eller båndlegging. Dette er fordi det foreløpig er en del usikkerhet knyttet til traséen.

Arbeidet med trafikkutredningen på vestsiden av Sarpsborg peker på behov for å videreføre ny fv 114 trasé gjennom Greåkerdalen. I fbm neste revisjon av arealplanen vil det innarbeides en mer detaljert veiløsning i tråd med vedtak fra Plan og økonomiutvalget 23. april 2015.

Viktige områder til vern

Planprinsippene har lagt sterke føringer for områder som bør vernes.

Områder til lek og rekreasjon er tillagt stor vekt. Dette er et viktig folkehelseiltak og bidrar til å løfte kvaliteten for nærliggende boligområder. Innenfor byområdet peker planen på fire store utfartsområder. Dette er Hafslundskogen, områdene vest for Isesjø, Kalnesskogen og Sarpsborgmarka. – alle disse områdene har hensynsoner med tilhørende retningslinjer. Hensynsonene setter krav om at det ikke skal åpnes for tiltak som kan redusere friluftslivskvalitetene.

Barnetrakk-kartleggingen har gitt verdifull informasjon om hvilke områder som er viktige for lek og aktivitet. I tråd med kommunens visjon har planarbeidet vektlagt dette og gitt de formål som ivaretar verdiene. På vestsiden gjelder dette blant annet Sarpsborgmarka, Kalveberget på Grålum og områder sør og nord for Greåker fort, samt deler av Knattåsfjellet, Yven. På østsiden omfatter det områdene ved Fjeldal barnehage og vestover, Solfjellet ved Kalabanen og området sør for vanntårnet på Sandbakken. I tillegg har alle skolene tilgang til et rekreasjonsområde maks 500 meter unna.

Jordvern er et viktig premiss i arbeidet. Planprinsippet sier at arealplanen ikke skal legge til rette for utbygging på mer dyrket mark av svært god kvalitet utenfor bysonen, enn det den allerede har gjort i gjeldende plan. Det skal ikke tas i bruk nye områder med dyrket mark til utbyggingsformål på østsiden av Glomma. Det er videre lagt vekt på at de store sammenhengende dyrka mark områdene på vestsiden ikke skal bebygges. Planen har redusert forbruket av fulldyrket mark med 175 daa i fht gjeldende arealplan.

Sarpsborg har områder med verdifullt kulturlandskap av nasjonal verdi – i disse områdene er det særlig viktig at tiltak ikke forringer kulturlandskapsverdier. Det er lagt inn hensynsone med tilhørende restriktive retningslinjer.

Kulturminner og kulturmiljøer er viktige verdier i for vår identitet og historie. Det er lagt inn hensynsone med tilhørende retningslinjer på de viktige kulturmiljøområdene som ligger innenfor byområdet. Videre er områder fredet etter kulturminneloven markert med

båndleggingssone. Sammen med plankartets rune R på kulturminnene, gir planen god styring for å unngå tiltak som kan redusere kulturminnene/-miljøenes verdier.

Planen sikrer nødvendig hensyn til naturmangfold ved hjelp av bestemmelser.

Naturmangfoldloven sikrer et generelt utredningskrav og dette fremheves i planen. Det er også flere naturreservater i Sarpsborg. Alle disse har en båndleggingssone som sikrer at områdets vernebestemmelser skal følges.

Arealregnskap – arealpotten og langsiktig tettstedsgrænse

Gjennom fylkeskommunens arealregnskap er det fordelt en arealpott mellom kommunene i regionen Nedre Glomma. Sarpsborg kan peke på nye utbyggingsområder frem mot år 2050 tilsvarende 4386 daa. Første planperiode viser utbyggingsformål på 1979 nye daa og Sarpsborg har da 2407 daa tilgjengelig for de to siste planperiodene. Mye av arealene i første planperiode vil ha utbyggingskapasitet langt ut i 2. planperiode. I de to neste planperiodene vil heller ikke behovet for nytt utbyggingsareal være like stort siden transformasjon av Sandesund-Greåker vil frigjøre arealer og bysonen skal fortettes.

Kommunene kan justere den langsiktige tettstedsgrænse i fylkesplanen hvis de holder seg innenfor arealrammene. Temakart Arealutveksling Fylkesplanen (vedlegg 8) viser hvilke områder planen frem mot 2050, forutsetter innarbeidet og hvilke som må gå ut i et bytte.

Realisering av arealplanen

Mesteparten av utbyggingen skjer i privat regi. Sarpsborg kommune er avhengig av et godt samarbeid med grunneiere og utbyggingsaktører for å få realisert arealplanen. Dette er en plan som møter mange av grunneiernes og utbyggerens vilje, noe som vil bidra til gjennomføring av planen. Plan- og bygningsloven er tydelig på at arealplanen skal legge til rette for verdiskaping. Dette er fulgt opp med fleksible arealformål som gir rom for endring ut fra konjunkturer, transformasjon og fortetting, samt et handlingsrom på nye arealer. Langsiktigheten gir forutsigbarhet og rom for helhetlig tenkning med gode løsninger for teknisk og sosial infrastruktur.

Det stilles strenge krav til et tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg (VA). Sarpsborg kommune har prioritert å bygge rundt eksisterende infrastruktur og utnytte den fullt ut. Nå er det nådd en kapasitetsgrænse, og det må en generell opprusting til. Områdene er underlagt rekkefølgekrav knyttet til VA i tråd med planene for kommunens utbygging av VA.

Utnyttelsen av eksisterende infrastruktur har også medført at veinettet på vestsiden ikke har kapasitet til å ta imot mer trafikk. Dette betyr at de nye byggeområdene vest i Sarpsborg ikke kan realiseres før det gjøres tiltak for trafikkavviklingen. I forbindelse med underveismeldingen for arealplanarbeidet 23. april 2015, vedtok Plan og økonomiutvalget at det skal jobbes for å få ny fv 114 inn i riktig fase i Bypakkearbeidet.

Parallelt med arealplanarbeidet har det pågått et arbeid med å vurdere eldre reguleringsplaner. Flere utdaterte reguleringsplaner blir opphevet da de ikke har hensiktsmessige bestemmelser og formål. Dette fremmes i egen sak. Arealplanen gjelder også foran de reguleringsplanene som kommer i konflikt med intensjonen og føringen i arealplanen. Dette bidrar til enklere saksbehandling og mer forutsigbar arealplan.

Endringer i utkast til arealplan som følge av høringsuttalelser og innsigelser

Arealplanen var på høring 1. juli – 26. september 2014. Alle de nye byggeområdene (innenfor byområdet), med unntak av fire områder på til sammen 20 daa, fikk innsigelser. Innsigelsene var begrunnet i Bypakke målet/ATP² hensyn, landskapshensyn, jordvern, avstand til kollektiv, fylkesplanavgrensingen og kulturminnehensyn. Innsigelsene ble fremmet

² Areal- og transport planlegging

av Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune, Statens vegvesen og Fredrikstad kommune.

Meklingsmøte ble avholdt i Sarpsborg den 6. februar 2015 med alle som hadde fremmet innsigelse. Meklingsmøtet kom frem til løsninger på alle områder med unntak av boligområdet på Skredderberget/Vister (BA – 13.1) og næringsområdet på Alvimjordet (N – 7). Meklingsprotokollen følger som vedlegg 24.

For at arealplanen skal kunne egengodkjennes av kommunen, må bystyret vedta arealplanen i samsvar med meklingsresultatet. Dersom bystyret ikke ønsker å gjøre endringene, må konfliktområdene legges hvite på plankartet under vedtak av resten planen. Det samme gjelder de områdene som det ikke kom løsninger på i meklingsmøtet - enten må innsigelsen tas til følge eller områdene legges hvite på plankartet. Konfliktområdene sendes til fylkesmannen som fører prosessen videre med Kommunal- og moderniseringsdepartementet som har den endelige avgjørende myndighet. Fylkesmannen har mandatet til å skrive tilrådingen i saken med bistand fra Fylkeskommunen.

Det er også innkommet andre høringsuttalelser som har utløst behov for å justere planen. Imidlertid er justeringene lagt på et nivå som ikke utløser nytt offentlig ettersyn. Nye byggeområder ville ha krevd nytt offentlig ettersyn. Det vil ikke være korrekt prosess å utfordre på nye byggeområder etter en såpass krevende første høringsrunde med tilhørende innsigelser og meklings. Det vil alltid være mulig å se på nye byggeområder ved neste revisjon.

Rådmannen foreslår følgende justeringer av planutkastet;

Område i planutkastet	Rådmannen anbefaler følgende endringer;
N – 1 næringsområde nord for E6 ved Kalnes	Justere i hht meklingsprotokollen; Formål offentlig og privat tjenesteyting O-8, like parkeringsbestemmelser som for sykehusområdet. Området kan benyttes til virksomhet knyttet til helse – som f.eks røntgeninstitutt, hospits, sykehushotell, velferdsteknologifirma m.m.
N – 2 næringsområde sør for E6 ved Kalnes	Justere i hht meklingsprotokollen; Tilbakeføre til LNF
N – 4 næringsområde på Grålum	Justere i hht meklingsprotokollen; Bestemmelser som bare åpner for lettere industri med tilhørende lager.
N – 7 næringsområde på Alvim <i>Området fikk innsigelser som ikke ble løst i meklingsmøtet</i>	Ta innsigelsen til følge; Tilbakeføre til LNF Dette begrunnes i at arealplanen har nok næringsarealer inne frem til neste planperiode. Fokuset kan heller være å øke utnyttelsen innenfor sentrumsområdet. Det vil være naturlig å vurdere Alvimjordene på nytt når dobbeltspor jernbane er bygd.
BA – N1 næringsområde ved Eidet, tømmer-tunnelen.	Justere i hht meklingsprotokollen; Det settes krav om at det ikke åpnes for trafikkgenererende virksomhet i området samt at området underlegges hensynssone kulturmiljø. Området kan benyttes til anlegg for naturbasert kunnskapsutvikling og kulturmiljø – f. eks. praktisk opplæring av barn og unge i naturfag.
Kjøpesenterbestemmelsen og bydelssenterne	Justere i hht meklingsprotokollen; Bestemmelser i planen som ikke åpner for mer handel enn dagens

	situasjon. Mer funksjonell avgrensning på bydelssenterne, ikke arealer nord for E6 og nord for rv 111.
Område i planutkastet	Rådmannen anbefaler følgende endringer;
BA – N2 næringsområde ved Lekevollkrysset	Justere i hht meklingsprotokollen; Avgrensingen på bydelssenteret Grålum justeres slik at det ikke har med seg områder nord for E6 inkludert BA-N2. Det gis tydeligere føringer for den kulturbaserte næringsutviklingen som kan det kan legges til rette for på området. Kulturbasert næringsutvikling kan være senter for historieformidling i form av opplevelser og aktiviteter.
BA – 13.1 Boligområde Vister/Skredderberget <i>Området fikk innsigelser som ikke ble løst i meklingsmøtet</i>	Innsigelsen aksepteres ikke. Hele området legges hvitt i plankartet og sendes til fylkesmannen for videre behandling. Dette begrunnes i at området Visterflo har særlige egenskaper for å skape attraktive bo områder. Sarpsborg kommune har behov for å tiltrekke seg nye innbyggere for å sikre vekst og verdiskaping. Videre er det behov for forutsigbar langsiktig planlegging da teknisk infrastruktur må rustes opp og skolekapasiteten må utvides.
B – 1.1 Boligområde Ullerøy	Området justeres i hht høringsuttalelser fra lokalbefolkningen slik at det ikke berører så mye dyrket mark og ivaretar småskalalandskapet.
B – 4.2 Boligområde ved Bodalsveien	Justere i hht meklingsprotokollen; Krav om snarveier på tvers av veisystemet for øvrig. I hht innspill settes det enda strengere krav til at utbygging av området ikke må medføre forurensing av lsesjø. Allmenn ferdsel sikres på tvers i området.
B – 13.2 Boligområde ved Vistergropa	Justere i hht meklingsprotokollen; Avgrensingen endres slik at boligområdet ikke berører fredningsområdet til Opstadfeltet
B – 13.3 Boligområde på Opstadvjellet	Justere i hht meklingsprotokollen; Krav om snarveier på tvers av veisystemet for øvrig. Rekkefølgekrav som sier tidligst utbygging i 2023 og ikke før nytt veisystem er på plass I tillegg innarbeides tydeligere krav om å ivareta/justere Greåkerstien samt sikre snarveien for skolebarn i hht lokalbefolkningens innspill.
B – 13.5 Boligområde på Knattås	Justere i hht meklingsprotokollen; Avgrensingen endres slik at den ikke kommer i konflikt med landskapshensyn
I – 1 Travbane på Kalnes	Justere i hht meklingsprotokollen; Området underlegges hensynsone kulturlandskap. Realisering av området forutsetter at eksisterende Kala travbane område benyttes til boligformål.
Hensynssone fv 109	Justere i hht meklingsprotokollen; Innarbeide hensynsone på plankartet i samsvar med planavgrensningen for detaljplanarbeidet for ny fv 109. Det innarbeides bestemmelser som sikrer at det ikke åpnes for tiltak som kan være i konflikt med ny fv 109.

Rådmannens anbefaling:

1. Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 med plankart revidert 18.05.2015 (plankart over hele kommunen målestokk 1:35000, plankart over byområdet målestokk 1:20000) og bestemmelser vedtas.
2.
 - Planbeskrivelse
 - Retningslinjer
 - 15 temakartfølger kommuneplanens arealdel 2015 – 2026
3. Boligområde BA-13.1 Skredderberget/Vister (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og regionaldepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

Miljømessige konsekvenser:

Det foreslås en høyere utnyttelse både på boligområder og næringsområder enn det gjeldende plan har åpnet for. Hensikten er å redusere arealforbruket og redusere behovet for personbiltransport.

På nye næringsområder settes det krav om at der forholdene ligger til rette for det må BYA være minst 75 %. Det betyr at det må være bebyggelse på området som tilsvarer 75 % av områdets areal (inkluderer parkering). I gjeldende plan er det ikke stilt slike krav, og inntil for 4 år siden var det praksis å stille krav om 40 – 60 % BYA.

Arealplanen forutsetter at 50 % av befolkningsveksten skal lokaliseres innenfor 2 km fra torget i sentrum frem mot 2050. Dette gir en kompakt byutvikling og sammen med planens fokus på fortetting i bybåndet (begge sider langs fv 109) bygger planen oppunder et realistisk og høyverdig kollektivtilbud/bruk.

Det er innarbeidet en langsiktig utbyggingsgrense i arealplanen og et krav om ikke å ta i bruk mer enn den tildelte arealpotten på 4,83 km². Dette vil ha positive konsekvenser for klimagassutslipp og natur- /kulturminneverdier.

Arealplanen har maksimumsbestemmelser om parkering. Gjennom planbestemmelser for byområdet kan f.eks kontorbygg maksimalt ha ca. 40 % parkeringsdekning. Maksimalt 30 % av forretningseiendommer kan brukes til parkering på terrengnivå. Dette vil minske forskjellen i parkeringskrav mellom sentrum og byområdet for øvrig. Videre vil dette presse frem mindre bilbruk. Det er også lagt inn krav om sykkelparkeringsplasser og ladeinfrastruktur for elektriske biler og sykler.

Planen setter krav om at det ved regulering av utbyggingsprosjekt større enn 15 000m² skal utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi.

Planen legger til rette for å styrke folkehelsen ved at utbyggingsområdene er lokalisert slik at folk kan velge å gå og/eller sykle til daglige gjøremål. Videre har planen krav om tiltak dersom det er utfordringer med støy, luft- og/eller grunnforurensing. Krav om uteoppholdsarealer og vern av viktige leke- og rekreasjonsområder sikrer mulighet til fysisk aktivitet.

Økonomiske konsekvenser:

Planutkastet legger til rette for økt verdiskaping i Sarpsborg. Gjennom å peke på områder for bolig- og næringsutviklingsutvikling gir planen grunnlag for nye bosetninger og investeringer. Flere innbyggere og flere arbeidsplasser skaper bedre inntektsgrunnlag i kommunen.

På lengre sikt vil befolkningsveksten utløse behov for ny (evt. påbygg/tilbygg) grunnskole på vestsiden og tilsvarende på østsiden. Barnehagetomten på Alvim må erverves og kan forventes ferdig så snart kommunedelplan for Sandesund-Greåker åpner for det. Barnehagen i Varteig har fått et tillegg i uteareal som må erverves og opparbeides.

Siden kapasiteten på vann- og avløp er utnyttet fullt ut, vil det ved nye utbyggingsområder bli behov for oppgradering. Dette er et kommunalt ansvar. De nye utbyggingsområdene på vestsiden i Sarpsborg vil utløse behov for et oppgradert veisystem. Dette er en stor kostnad som ikke inngår i Bypakken, Plan og økonomiutvalget har vedtatt at det skal jobbes for å få fv 114 inn i Bypakken.

Rådmannens innstilling:

Saksordførersak – uten innstilling

Behandling i Plan- og økonomiutvalget 28.05.2015

Saksordfører Linda M. Engsmyr orienterte.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Annar Hasle (KRF), Rolf Agnalt (FRP), Svein Larsen (AP), Ann-Hege Indrevoll (H), ordfører Sindre Martinsen-Evje (AP), Tor Egil Brusevold (AP), arealplanlegger Hege Hornnæs

Saksordfører Linda M. Engsmyr fremmet følgende forslag til innstilling:

1. Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 med plankart revidert 28.05.2015 (plankart over hele kommunen målestokk 1:35000, plankart over byområdet målestokk 1:20000) og bestemmelser vedtas.

2. - Planbeskrivelse
- Retningslinjer
- 15 temakart

følger kommuneplanens arealdel 2015 – 2026

3. Boligområde BA-13.1 Skredderberget/Vister (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringspartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

4. Næringsområde N-7 på Alvim (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

5. Rådmannen gis i oppdrag å arbeide for ny fylkesvei 114 til riktig fase i bypakka.

Representanten Rolf Agnalt fremmet på vegne av Fremskrittspartiet følgende tilleggslagsforslag:

Legge inn formål for bolig og næring i tillegg til off. formål g.nr. 2076 b.nr. 365 og g.nr. 2078 b.nr.220 samt parsell av g.nr. 2078 b.nr. 253.

Dette for å legge til rette for evt. Oppføring av flerbrukshall v/ Tindlund skole f.eks. ved bruk av OPS.

Representanten Annar Hasle fremmet på vegne av Kristelig Folkeparti følgende forslag:

1. B 4.1. Bodalsjordet. Ut av planen. Høyverdig dyrket/ dyrkbar jord.

2. B 4.2 Boldalsstranda. Ut av planen. Høyverdig dyrbar jord. Nær Isesjø, avrenningsfare. Utenfor tettstedsgrensen. Uakseptabel trafikk på Boldalsvei som delvis er 1-felt (4-5 dobling av trafikken) Vil ringe inn øvrige Bodalsgårder ytterligere (bebyggelse på 3 kanter.) Bryter med intensjonene i stort sett alle kommunens temakart.

Naturvernforbudnet har klaget til Fylkesmannen pga saksbehandlingsfeil: påstått befarung ikke gjennomørt.

3. B 5.5. Bergheim. Ut av planen. Søndre del høyverdig dyrket mark (nordre del + B 5.2 og B 5.4 er også delvis dyrket mark, men av langt dårligere kvalitet.)

4. B 5.6 Jellestad/ Kampenes Vest: Ut av planen. Høyverdig dyrket mark

5. B 7.3. Delebekk/ Pipelund (under regulering, status ukjent) Deler av arealet er dyrket mark som ikke må bebygges.

6. B 10.6. Greåkerdalen. Må ut av planen. I sin helhet dyrket mark (i tillegg er forslaget til trasé til ny FV 114 tvers igjennom feltet)

Erstatningsarealer:

Skogsområder mellom bebyggelsen fra Klavestadhaugen til Hevingen østover mot Isesjø. (Boliger) Er merket H 530 som friluftsområde. Størrelsen på friluftsområde må kunne vurderes. God avstand til isesjø (både av hensyn til friluftssinteresser og fare for forurensning) må sikres.

Området ligger utenfor fylkesplan. Erstatningsområde: Området fra FV 118 Moensletta mot jernbane.

Bør underlegges bydelsplan for langsiktig planlegging og sikring av både byggetomter og friluftssinteresser.

Kalnesskogen/ Bjørnstadskogen fra Bjørnstad til FV 118, på begge sider av Gamle Kongevei. (Både næring og bolig) Er merket som H 530 Friluftssområde. Størrelsen på området bør vurderes.

Bør underlegges ny bydelsplan for langsiktig planlegging og sikring av både byggetomter og friluftssinteresser.

Kampenes Nord- N 11. Kan utvides nordover fram til dyrket mark.

Ligger utenfor Fylkesplan.

Erstatningsareal: dyrket mark på Hafslund Hovedgård.

Fjeld Gård N12 og N 13. Kan utvides SørØstover fram til dyrket mark. Boliger eller næring.

Ligger utenfor fylkesplan.

Erstatningsareal dyrka mark på Hafslund hovedgård

Det må sikres tilstrekkelig korridorer for framtidig skinnegående trafikk.

Votering

Det ble først votert over forslaget fra Kristelig Folkeparti, med unntak av punkt 2 (som tas opp til votering senere). Forslaget fikk 1 stemme (KRF 1) og falt.

Det ble foretatt punktvis votering over forslaget fra saksordfører.

Punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 4 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Mindretallet H 2, KRF 1)

Punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Kristelig Folkeparti (evt. nytt punkt 6) fikk 5 stemmer (KRF1, H 2, FRP 2) og falt.

Tilleggsforslaget fra Fremskrittspartiet fikk 5 stemmer (FRP 2, H 2, KRF 1) og falt.

Plan- og økonomiutvalgets innstilling

1. Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 med plankart revidert 28.05.2015 (plankart over hele kommunen målestokk 1:35000, plankart over byområdet målestokk 1:20000) og bestemmelser vedtas.

2. - Planbeskrivelse

- Retningslinjer

- 15 temakart

følger kommuneplanens arealdel 2015 – 2026

3. Boligområde BA-13.1 Skredderberget/Vister (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

4. Næringsområde N-7 på Alvim (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

5. Rådmannen gis i oppdrag å arbeide for ny fylkesvei 114 til riktig fase i bypakka.

Behandling i Bystyret 18.06.2015

Saksordfører Linda M. Engsmyr orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Annar Hasle (KRF), Liv Tvetter (SP), Ann-Hege Indrevoll (H), Julia Brännström Nordtug (FRP), Marit Kildedal (H), Steinar Haakenstad (AP), Kai Roger Hagen (FRP), Grethe Lise Ingerø (AP), Stig Hansen (AP), Ståle Solberg (KRF), Aage Langeland (AP), Grete Moræus Stray (H), Line B. Olsen (AP), Svein Larsen (AP), Fredrik Bjørnebekk (AP), Tor Egil Brusevold (AP)

Saksordfører Linda M. Engsmyr fremmet følgende forslag:

1.

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 med plankart revidert 18.06.2015 (plankart over hele kommunen målestokk 1:35000, plankart over byområdet målestokk 1:20000) og bestemmelser vedtas med følgende endringer;

§ 4.6 Parkering - antall bilplasser innenfor byområdet;

Innenfor arealformål Kontor endres maksimumkravet fra 2 plasser per 100 m² BRA til 3 plasser per 100m² BRA

§ 5.1.2 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg endres fra 95 m² bebygd areal (BYA) til 90 m² bruksareal (BRA)

§ 5.4.3 Bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder endres fra 95 m² bebygd areal (BYA) til 90 m² bruksareal (BRA)

2.

- Planbeskrivelse

- Retningslinjer

- 15 temakart

følger kommuneplanens arealdel 2015 – 2026

3.

Boligområde BA-13.1 Skredderberget/Vister (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

4.

Næringsområde N-7 på Alvim (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

5.

Rådmannen gis i oppdrag å arbeide for ny fylkesvei 114 til riktig fase i bypakka.

Representanten Annar Hasle fremmet på vegne av Kristelig Folkeparti følgende forslag:

1. B4.1 Bodalsjordet tas ut av planen. Dette er høyverdig/dyrket/dyrkbar jord.

2. B4.2 Bodalsstranda tas ut av planen. Arealet er høyverdig dyrkbar jord og ligger nær Isesjø med avrenningsfare. Arealet ligger utenfor tettstedsgrænse.

3. Ubebygget areal på Klavestadhaugen vurderes til bolig. Arealet ligger utenfor tettsteds grensen. Som veslingsareal foreslås at mer av Hafslundsjordene tas ut av planen slik at dette videreføres som jordbruksareal.
4. Bystyret vil ta stilling til evt. høyhus på meieritomten om det kommer søknad om dette.

Representanten Liv Tveter fremmet på vegne av Senterpartiet følgende forslag:

- 1.- Bodal B-4.2
Tas ut av plan. Høyproduktiv mark. Viktig viltpassasje. Stor fare for avrenning til den mest sårbare delen av Isesjø
- 2.- Bergheim B-5.5
Tas ut og tilbakeføres til LNF. Høyverdig dyrket mark
3. – Jellestad B-5.6
Tas ut av plan og tilbakeføres til LNF. Høyverdig dyrket mark.
4. – Pipelund B-7.3.
Delen av området som er dyrket mark tas ut av plan.
5. - Svingen N-9
Tas ut av plan. Eier har ikke ønske om omdisponering. Dyrket mark
6. – Hestemoen -23.2
Tas ut og tilbakeføres til LNF. Dyrket mark. Nærhet til Hasle trafo gjør området uønsket til bolig.
- 7.- Greåkerdalen B-10.6
Tas ut av plan.
Dyrket mark. Mulig trase for ny vei.

Punkt 2, 4 og 7 ble senere trukket.

Representanten Marit Kildedal fremmet på vegne av Høyre følgende forslag:

- Ta ut utbyggings-området Helle og sette inn Falla-feltet i stede i Ullerøy.
- Ta inn KPS- åsen i planen.
- Ta ut utbygging i Bodal 4-2.

Representanten Kai Roger Hagen fremmet på vegne av Fremskrittspartiet følgende tilleggsslag:

- Legge inn formål for bolig og næring i tillegg til off. formål g.nr. 2076 b.nr. 365 og g.nr. 2078 b.nr.220 samt parsell av g.nr. 2078 b.nr. 253.
Dette for å legge til rette for evt. oppføring av flerbrukshall v/ Tindlund skole f.eks. ved bruk av OPS.
- 1000 m2 grensa må bort. Det må være mulig å legge til rette for lagerplass etc. etter det gårdsdriften krever.
- Mønehøyde settes til 20 m.

Gruppeleder for Arbeiderpartiet og gruppeleder for Fremskrittspartiet ba om å få avholde gruppemøte. Dette ble innvilget.

Votering

Det ble foretatt punktvis votering over alle forslagene.

Forslaget fra Kristelig Folkeparti:

Punkt 1 fikk 3 stemmer (KRF 3) og falt.

Punkt 2 fikk 19 stemmer (KRF 3, H 8, FRP 6, SP 1, V 1) og falt.

Punkt 3 fikk 4 stemmer (KRF 3, PP 1) og falt.
Punkt 4 fikk 10 stemmer (KRF 3, PP 1, FRP 6) og falt.

Forslaget fra Senterpartiet:

Punkt 1 allerede votert over.

Punkt 2 er trukket.

Punkt 3 fikk 12 stemmer (SP 1, V 1, FRP 6, KRF 3, PP 1) og falt.

Punkt 4 er trukket.

Punkt 5 fikk 11 stemmer (SP 1, V 1, FRP 6, KRF 3) og falt.

Punkt 6 fikk 12 stemmer (SP 1, v 1, FRP 5, KRF 3, PP 1) og falt.

Punkt 7 er trukket.

Forslaget fra Fremskrittspartiet:

Strekpunkt 1 fikk 6 stemmer (FRP 6) og falt.

Strekpunkt 2 fikk 11 stemmer (FRP 6, KRF 3, PP 1, V 1) og falt.

Strekpunkt 3 fikk 10 stemmer (FRP 6, KRF 3, PP 1) og falt.

Forslaget fra Høyre:

Kulepunkt 1 fikk 14 stemmer (H 8, FRP 6) og falt.

Kulepunkt 2 fikk 15 stemmer (H 8, FRP 6, PP 1) og falt.

Kulepunkt 3 er allerede votert over.

Plan- og økonomiutvalgets innstilling ble satt opp mot forslaget fra saksordfører.

Punkt 1 i saksordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 i saksordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 3 i saksordførers forslag ble vedtatt med 38 mot 5 stemmer. (Mindretallet KRF 3, PP 1, SP 1)

Punkt 4 i saksordførers forslag ble vedtatt med 23 mot 19 stemmer. (Mindretallet H 8, FRP 6, PP 1, SP 1, KRF 3)

Punkt 5 i saksordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

1.

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 med plankart revidert 18.06.2015 (plankart over hele kommunen målestokk 1:35000, plankart over byområdet målestokk 1:20000) og bestemmelser vedtas med følgende endringer;

§ 4.6 Parkering - antall bilplasser innenfor byområdet;

Innenfor arealformål Kontor endres maksimumkravet fra 2 plasser per 100 m² BRA til 3 plasser per 100m² BRA

§ 5.1.2 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg endres fra 95 m² bebygd areal (BYA) til 90 m² bruksareal (BRA)

§ 5.4.3 Bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder endres fra 95 m² bebygd areal (BYA) til 90 m² bruksareal (BRA)

2.

- Planbeskrivelse

- Retningslinjer

- 15 temakart

følger kommuneplanens arealdel 2015 – 2026

3.

Boligområde BA-13.1 Skredderberget/Vister (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

4.

Næringsområde N-7 på Alvim (jfr arealplanutkastet datert 11. juni 2014) sendes til Fylkesmannen for videre behandling. Rådmannen får fullmakt til å holde nødvendig dialog med fylkesmannen (evt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) i den videre prosessen med avklaring av konfliktområdet.

5.

Rådmannen gis i oppdrag å arbeide for ny fylkesvei 114 til riktig fase i bypakka.

RETT UTSKRIFT

Dato 21. juni 2015

Hilde Øisang

Formannskapssekretær

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.