

Saksnr.: 2012/4873
Løpenr.: 38851/2019
Klassering: 143
Saksbehandler: Kari Ottestad

Møtebok – Saksframlegg

Behandlet av Fylkesutvalget	Møtedato 25.04.2019	Utvalgssaknr.
--------------------------------	------------------------	---------------

Høringsuttalelse. Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2030. Oppfølging av innsigelser

Vedlegg:

Ingen.

Fylkesordførers forslag til vedtak

Sarpsborg kommunes forslag til sentrumsplan er omfattende og gjennomarbeidet. Planforslaget åpner for fortetting, knutepunktutvikling og styrking av sentrum.

Sarpsborg kommune foreslår endringer i planen som imøtekommer innsigelsene fylkesutvalget vedtok 07.06.2018. Sarpsborg kommune kan, for Østfold fylkeskommunes del, egengodkjenne kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2030. Dette forutsatt at foreslåtte endringer vedtas slik de er oversendt, datert 19.02.2019.

Fylkesordførers behandling

Ingen endring.

Sarpsborg, 3. april 2019

Ole Haabeth
fylkesordfører

Fylkesrådmannens anbefaling

Sarpsborg kommunes forslag til sentrumsplan er omfattende og gjennomarbeidet. Planforslaget åpner for fortetting, knutepunktutvikling og styrking av sentrum.

Sarpsborg kommune foreslår endringer i planen som imøtekommer innsigelsene fylkesutvalget vedtok 07.06.2018. Sarpsborg kommune kan, for Østfold fylkeskommunes del, egengodkjenne kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2030. Dette forutsatt at foreslåtte endringer vedtas slik de er oversendt, datert 19.02.2019.



Sarpsborg, 20. mars 2019

Anne Skau
fylkesrådmann

Elin Tangen Skeide
kst. fylkesdirektør

Bakgrunn for saken

Fylkesutvalget vedtok 07.06.2018 innsigelser til kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2030. I etterkant har det vært flere administrative møter for å se om det mulig å komme til omforente løsninger. Sarpsborg kommune har nå oversendt forslag til endringer. Fylkesutvalget skal ta stilling til om innsigelsene kan trekkes.

Fakta og fylkesrådmannens vurdering

Nedenunder gjengis innsigelsene av juni 2018 med forslag til endringer og fylkesrådmannens vurdering:

«Innsigelse 1 - Manglende bestemmelsesområder og planbestemmelser.

Det må avmerkes bestemmelsesområder på plankartet som sammenfaller med hensynsonene for bevaring av kulturmiljø og landskap (H570 og H550). Planen må ha bestemmelser om hva som er tillatt av endringer og nye tiltak innenfor områdene. Planen må ha bestemmelser om riveforbud for bygninger og anlegg som har kulturminneverdi i bestemmelsesområdene.»

Kommunens forslag til endring og fylkesrådmannens vurdering:

Planforslaget har fått bestemmelsesområder som sammenfaller med foreslåtte hensynssoner for bevaring kulturmiljø og landskap, i henhold til kravet i innsigelsen. Det er utformet tilfredsstillende bestemmelser til bestemmelsesområdet. Fylkesrådmannen mener innsigelsen er imøtekommet.

«Innsigelse 2 - Tilrettelegging for urban høy bebyggelse i den historiske bykjernen.

Utbygging innenfor hensynsonen (H570_1) som ligger over en vesentlig del av den historiske bykjernen, kan kun tillates i samsvar med høydebestemmelser for lav bebyggelse og evt. suburban tett bebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses det kulturhistoriske bygningsmiljøet.»

Kommunens forslag til endring og fylkesrådmannens vurdering:

I 1. gangs offentlige ettersyn lå det inne maksimumshøyder for dette området på 6 etasjer på hoveddelen av området. Innsigelsen betød en maksimumshøyde i dette historiske bymiljøet på 3 etasjer.

For området Gamle Gleng er det nå foreslått en ny hensynssone for bevaring. Fylkesrådmannen mener dette er positivt.

Kommunen foreslår også en ny maksimumshøyde for Gamle Gleng, som er i samsvar med gjeldende sentrumsplan, på 4 + 1 etasje. Dette er så langt kommunen vil strekke seg. Dersom dette ikke blir akseptert vurderer Sarpsborg kommunen å ta ut Gamle Gleng-området av den nye sentrumsplanen. Da vil gjeldende sentrumsplan gjelde for dette området, uten hensynssone og med maks 4+1 etasjer. Planfaglig mener fylkesrådmannen at en situasjon med to gjeldende sentrumsplaner er en svært uheldig løsning. Fylkesrådmannen mener i utgangspunktet at høydene bør reduseres, men aksepterer en løsning med høyder som i gjeldende plan, for å unngå å få to gjeldende sentrumsplaner.

Kommunens forslag til løsning betyr at kommunen får en sentrumsplan som dekker hele sentrumsområdet, og som for Gamle Gleng har tilsvarende høydebestemmelser som i gjeldende plan. Samtidig legges det inn hensynssone for Gamle Gleng med bestemmelser om tilpasning til kulturmiljøet. Dette vil bidra til å ivareta akseptable høyder i området. Fylkesrådmannen mener innsigelsen er imøtekommet.

«Innsigelse 3 - Manglende hensynssoner for ivaretagelse av Riksantikvarens NB!-områder, Riksantikvarens KULA-område, utbygging av Borregaardsjordet og ivaretagelse av middelalderbyen Sarpsborg.

Planen må ha hensynssonen «bevaring kulturmiljø» over Riksantikvarens NB!- områder (Nasjonale kulturminner i by) og hensynssonen «landskap» over Riksantikvarens KULA-område (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse).

Det må legges hensynssone «bevaring kulturmiljø» på Borgarsyssel Museum for å få et juridisk vern for bebyggelsen oppå bakkenivå. Hensynssonen (H730), som nå er angitt, omhandler kun de arkeologiske kulturminnene i grunnen (middelalderbyen). Borregaardsjordene må bevares ved å beholde arealformålet LNF som i gjeldende sentrumsplan. Innenfor hensynssone H570_1 er det viktig med plankrav for:

- . Nybygg med unntak av frittliggende bygning som ikke brukes til varig opphold, hvor hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².*
- . Parkeringsanlegg under bakkenivå.*
- . Vesentlig terrenginngrep.*

Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne som må ivaretas i planen på en forsvarlig måte med utdypende bestemmelse i planens §3.5. Hensynssonen for Middelalderbyen Sarpsborg må få korrekt SOSI-kode.»

Kommunens forslag til endring og fylkesrådmannens vurdering:

Alle kulturmiljøene av nasjonal interesse (NB! registeret) er nå lagt inn som hensynssoner «bevaring kulturmiljø» med bestemmelsesområder. Det samme gjelder for KULA-områdene som er lagt inn som hensynssoner «bevaring landskap». Fylkesrådmannen mener innsigelsen er imøtekommet.

«Innsigelse 4 - Manglende generelle bestemmelser for ivaretagelse av nyere tids kulturminner, manglende status på temakart for vernede bygninger og mangler i samme temakart.

Planen må ha juridisk bindende bestemmelser for bevaring av nyere tids kulturmiljøer, i hht plan- og bygningslovens §11-9, pkt 7. Temakartet for vernede bygninger, «gul liste», må vedtas slik at kartet får juridisk status sammen med bestemmelsene. En rekke bygninger av nasjonal/regional interesse knyttet til Borgarsyssel museum, Borregaard hovedgård og Sarpsborg kirke er utelatt av «gul liste». Dette må rettes.»

Forslag til endring og fylkesrådmannens vurdering:

Det er nå tatt inn generelle bestemmelser for bevaring av nyere tids kulturmiljøer i henhold til plan- og bygningsloven § 11-9, pkt 9. Videre er «Gul liste» rettet opp, slik at Borgarsyssel museum, Borregaard hovedgård og Sarpsborg kirke inngår. «Gul liste» er gjort juridisk bindende. Disse endringene tilfredsstiller kravet i innsigelsen. Fylkesrådmannen mener innsigelsen er imøtekommet.

«Innsigelse 5 - Manglende sikring av regional kulturminneforvaltnings rolle.

Bestemmelser etter plan og bygningsloven er nødvendig for at fylkeskommunen skal få fulgt opp sitt ansvar som kulturminneforvalter for kulturminner fra nyere tid på regionalt nivå. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at regional kulturminneforvaltning får alle saker som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner og endringer av sentrumsplanen til uttalelse. Bestemmelsen må sikre at saker av prinsipiell betydning som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.»

Kommunens forslag til endring og fylkesrådmannens vurdering:

Det er nå utformet bestemmelser som sikrer at Fylkeskommunen kan følge opp sitt ansvar som regional kulturminneforvaltning i forhold til kommunen. Fylkesrådmannen mener innsigelsen er imøtekommet.

Konklusjon

Fylkesrådmannen mener forslag til endringer imøtekommer innsigelsene gitt av fylkesutvalget 07.06.2018. Sarpsborg kommune kan egengodkjenne kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2030. Dette forutsatt at foreslåtte endringer vedtas slik de er oversendt, datert 19.02.2019.