

Vedlegg 2 – Nærmere om løsning på innsigelsene avklart gjennom mekling

Sak 15/02485-1346 Underveismelding om revidering av kommuneplanens arealdel - meklingsresultat og videre framdrift

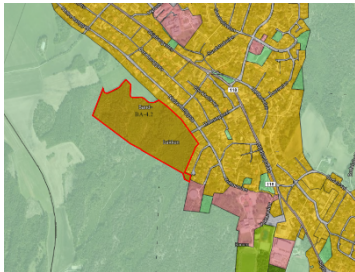
05.08.2022

Av de ni innsigelsen som ble tatt opp, har partene kommet til enighet om åtte innsigelser.

Det var enighet om å ta følgende utbyggingsområder ut av planen:

- Framtidig næringsområde N-10 Kalnesskogen
- Framtidig boligområde B-3.2 Guslundåsen øst, Stasjonsbyen
- Framtidig boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad
- Framtidig boligområde BA-10.11 Arvelia, Opstad

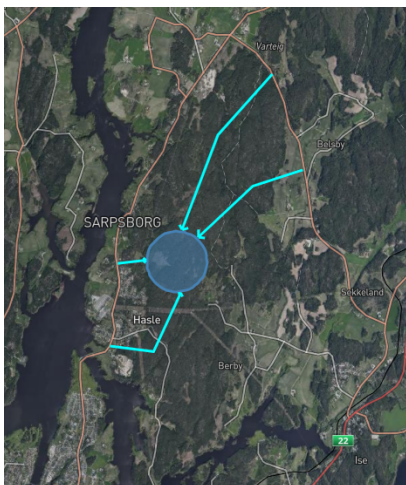
Innsigelsen til framtidig boligområde **BA-4.2 Nedre Langgate, Sandbakken**, er trukket.



Området på 113 daa er med i planen i sin helhet. Antall boenheter er antatt til 170 boenheter i planbeskrivelsen. Antall boenheter i planbeskrivelsen er ikke en føring til reguleringsplanarbeidet. Det er kun et antatt tall som er

nødvendig for å beregne boligreserven i arealplanen, og som grunnlag for å vurdere om arealplanen møter behovet for boliger i planperioden. Hva som er hensiktsmessig antall boenheter vurderes i reguleringsarbeidet, ut ifra bl. a. sentralitet/avstand til sentrum og viktige gjøremål, kollektivtilbud/sykkel- og gåmuligheter, landskap og kulturmiljø, mål om variert boligsammensetning, mm.

Innsigelsen til **batterifabrikk på Hasle** er trukket.



Regulering av stort datasenter og/eller batterifabrikk kan fortsette. Statsforvalteren tar forbehold om retten til å komme med innsigelse til områdereguleringen knyttet til adkomstvei og jordverninteresser. Det er flere alternativer til adkomstvei til området – se grov skisse til venstre. Noen av adkomstene berører friluftslivsområder, dyrket og dyrkbar mark. Det er ikke tatt stilling til hvilken adkomst som er mest hensiktsmessig i arealplanen. Dette skal drøftes og avklares gjennom områdereguleringen.

Bestemmelser som åpner for **næringsvirksomhet som ikke er landbruk i LNF-områder**: Innsigelsen er trukket. Bestemmelsen videreføres med enkelte justeringer. Det tas inn en kvote med maks. 25 bruksendringer fra landbruksbygg til bygg for annen næring i planperioden. Kommunedirektøren foreslår å fordele kvoten mellom 5 i kystsoneplanområdet og 20 i arealplanområdet.

Det er gjennomført en konsekvensutredning av bestemmelsen for kystsoneplanområdet. Det samme skal gjøres for arealplanområdet. Kommunedirektøren anbefalte i sin sak til bystyret 03.03.2021 at bestemmelsen ikke skal gjelde i områder som ligger lenger enn 3 km fra tettstedet (definert som sammenhengende, bebyggt område som går fra Greåker og Bjørnstad i vest til Maugesten og Hasle i nord, Kampenes og Sandbakken i øst). Dette for å unngå at bestemmelsen fører til økt utbyggingspress på bynære områder. Dette var også et ledd i å møte Statsforvalteren i sin innsigelse. Kommunedirektøren skal derfor konsekvensutrede alle områder i arealplanområdet som ligger lenger enn 3 km fra tettstedet.

Gjennom konsekvensutredningen av bestemmelsen i kystsoneplanen er det vurdert at det var hensiktsmessig med noen mindre endringer av bestemmelsen. Dette for å sikre mot mulige negative konsekvenser. Kommunedirektøren planlegger å ta inn samme bestemmelse i arealplanen som i kystsoneplanen, med mindre konsekvensutredningen for arealplanen avdekker nye forhold som tilsier at bestemmelsen i arealplanen må justeres.

Dette er den reviderte bestemmelsen i forslag til kystsoneplan til sluttbehandling:

«Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:

- i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede 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.

Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har 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.

Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

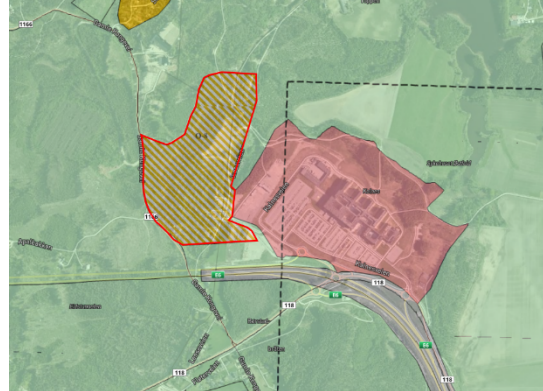
Retningslinje

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.

Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².»

Innsigelsen om arealformål og bestemmelser til **framtidig utbyggingsområde O-8 ved Kalnes sykehus** er trukket.

Arealformål blir en kombinasjon av framtidig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Bestemmelsen åpner for helserelatert næring/tjenesteyting. Retningslinjer definerer nærmere hva som kan tillates ved regulering av området. Se formuleringen under.



«Bestemmelse

Innenfor område O-8 Kalnes tillates kun sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting. 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.

Retningslinje

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.*

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*

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»*