

**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 bydelsentre 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

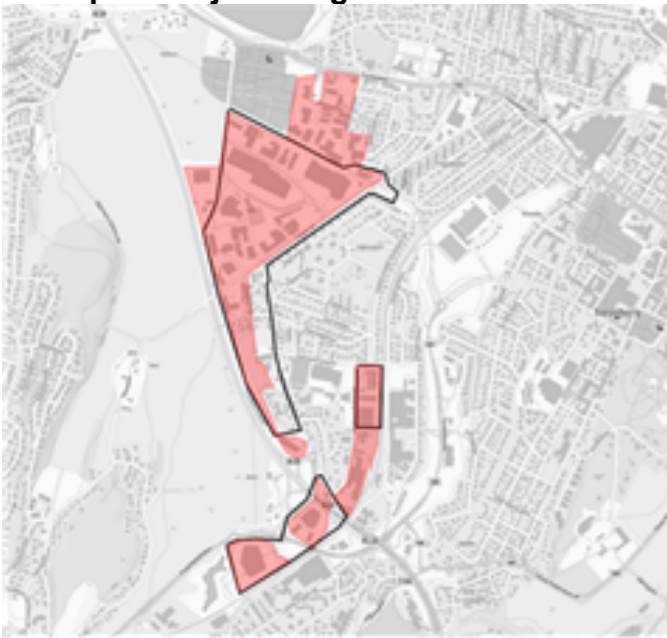
	Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.21:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
a	<p><b>ROS/Samfunnssikkerhet fra Statsforvalteren</b></p> <p>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller 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><b>Tas til følge.</b></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"> <li>• 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.</li> <li>• Relevante ROS-forhold er ivaretatt i planen gjennom temakart, hensynssoner og bestemmelser. Dette blir presentert i et eget kapittel.</li> <li>• Vurderingskriteriene som gjøres i konsekvensutredningen er tydeliggjort i et eget kapittel.</li> <li>• Det er utarbeidet tabeller som viser hvilke sannsynlighets- og konsekvensvurderinger som er lagt til grunn i analysene.</li> <li>• Det er gjennomført grundige ROS-analyser av alle fremtidige utbyggingsområder, også de som er videreført fra nåværende plan.</li> <li>• ROS-analysene beskriver uønskede hendelser, samt hvilken risiko- og sårbarhet hendelsene kan ha på områdene.</li> <li>• Konsekvensutredninger bygger på hva som fremkommer av ROS-analysen.</li> </ul>	<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><b>Innsigelsen til kystsoneplanen er trukket.</b></p> <p><b>Kommunedirektøren skal gjøre tilsvarende arbeid med ROS-analysen til arealplanen for å imøtekomme innsigelsen.</b></p>

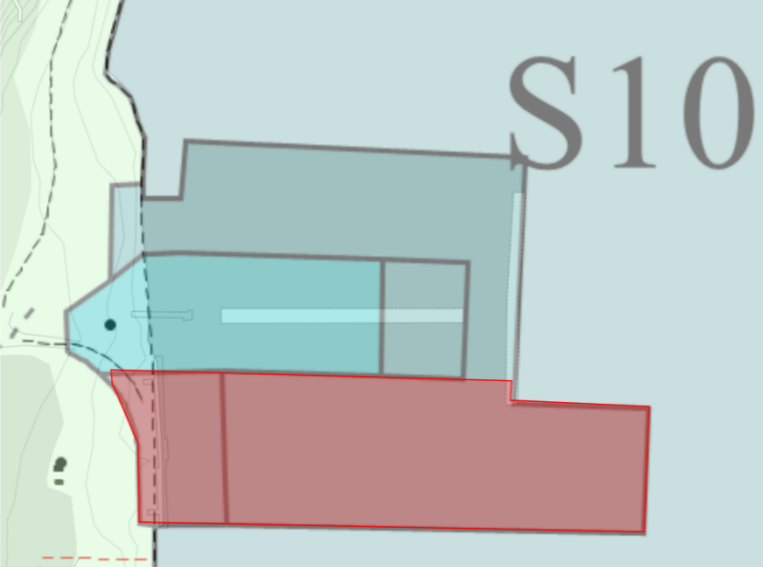
	<b>Innsigelse til:</b>	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
b	<p><b>Fradelingsbestemmelse fra Statsforvalteren</b></p> <p>Statsforvalteren fremmer innsigelse til bestemmelse § 5.4 bokstav d, punkt ii og iii i arealplan og kystsoneplan.</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><b>ii. Fradeling til landbruksformål</b></p> <p><b>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 friluftstinteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m2.</b></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><b>Tas ikke til følge – bestemmelsene videreføres.</b> Pkt. ii og iii er videreført fra gjeldende plan.</p> <p><b>Pkt ii fradeling til landbruksformål:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>At det kan oppstå store boligeiendommer: Ivaretas gjennom retningslinje om at boligeiendommer ikke bør bli større enn 2 daa.</li> </ul> <p><b>Pkt iii fradeling av arealer med marginal betydning:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 kystsoneplanen fremkommer det at fritidsbebyggelse ikke skal overstige 1 daa i LNF-områder)</li> <li>At produktive arealer legges til boligeiendommer: Ivaretatt ved at bestemmelsen sikrer at fradelingen ikke kommer i strid med landbruksinteresser.</li> <li>At det opprettes svært små landbrukseiendommer: Ivaretatt ved at bestemmelsen sikrer at fradelingen ikke kommer i strid med landbruksinteresser.</li> </ul> <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><b>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</b></p> <p><b>Bestemmelsen utformes slik at det fremkommer at fradelingen ikke skal berøre dyrket mark, og at boligeiendommer ikke kan bli/være større enn 2 daa.</b></p>

	<b>Innsigelse til:</b>	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
c	<p><b>Parkeringsbestemmelser fra Statsforvalteren</b></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"> <li>• Sarpsborg: maks. 3 parkeringsplasser per 100 m2 kontor, maks. 2,5 parkeringsplasser per 100 m2 for kjøpesenter, maks. 2 til 6 for forretninger.</li> <li>• Fredrikstad: maks.1 per 100 m2 kjøpesenter, maks. 2 per 100 m2 for forretninger og kontor.</li> </ul>	<p><b>Tas delvis til følge.</b></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"> <li>• Kontor: maks. 2 i byområdet og ellers i kommunen (ned fra 3 i byområdet og ellers). Samme som Fredrikstad, samme som i sentrumsplanområdet.</li> <li>• Forretning (små varer): Todeling av maksimumskravet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 per 100 m2 opptil 500 m2</li> <li>• 2 per 100 m2 over 500 m2 (ned fra 5 byområdet og 6 ellers i kommunen)</li> </ul> </li> <li>• 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).</li> </ul>	<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><b>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</b></p>

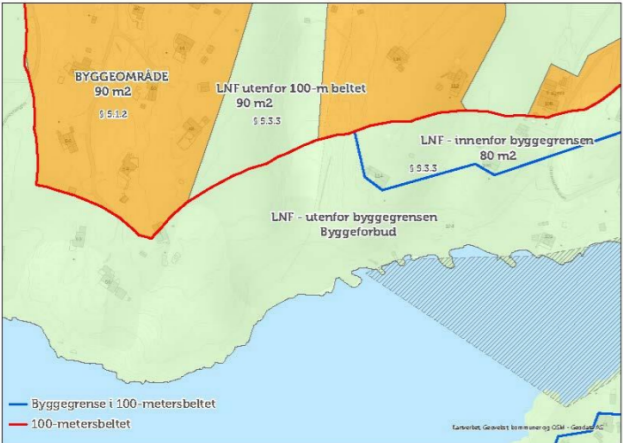
	<b>Innsigelse til:</b>	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen 26.10.2021:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
d	<p><b>Bestemmelse om at veier skal utformes som gater i bydelssentre Grålum, Greåker og Borgen</b></p> <p>Innsigelse 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><b>Tas til følge.</b></p> <p>Gjøres om til retningslinje.</p>	<p>Innsigelsen er imøtekommet.</p>	<p><b>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringen.</b></p>

	<b>Innsigelse til:</b>	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><b>Bestemmelse som tillater høye bygg på Hafslund fra fylkeskommunen</b></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> <b>1. Følgende bestemmelser om bevaring av landskapet ble sendt på høring i desember 2020:</b></p> <p><b>§ 4.21 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr.6)</b> 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><b>§ 4.21.1 Bestemmelsesområde H550_01 Sarpsfossen og Hafslund</b> 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><b>2. Følgende setning ble tilføyd bestemmelse § 4.21.1 i forslag sendt på høring i juni 2021:</b> «Store næringsbygg som er synlige i landskapet tillates».</p>	<p><b>Tas ikke til følge.</b></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><b>Forslaget om at bestemmelsen gjøres om til en retningslinje tas til følge. Kommunedirektøren drøfter formulering av retningslinje med fylkeskommunen.</b></p> <p><b>Innsigelsen anses som løst. Ber formannskapet om å gi sin tilslutning til endringen.</b></p>

	Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
f	<p><b>Utvidelse område for handel med store varer på Tunejordet og Alvim</b></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"> <li>• Øst for Tune kirke</li> <li>• Vest for Hundskinnveien</li> <li>• Øst for Klokkergårdveien</li> </ul> <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"> <li>• Regionalt viktig kulturlandskap og kulturmiljø opp mot raet og ved Tune kirke. Mener utvidelse av avlastningsområdet ikke er forenlig med landskapshensynene.</li> <li>• Mulighet for bedre utnyttelse av eksisterende avlastningsområde.</li> <li>• Dette berører nabokommunen og er en fylkesplanvurdering.</li> </ul>	<p><b>Tas delvis til følge.</b></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><b>Området øst for Tune kirke er avklart</b> – der tas innsigelsen til følge, området gjøres om til område for næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg vest for Lunds vei).</p> <p><b>Området langs Klokkergårdveien er også avklart</b> – forblir del av avlastningsområdet.</p> <p><b>Området vest for Hundskinnveien (Plantasjen mm.) er ikke fullstendig avklart med fylkeskommunen.</b> 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>

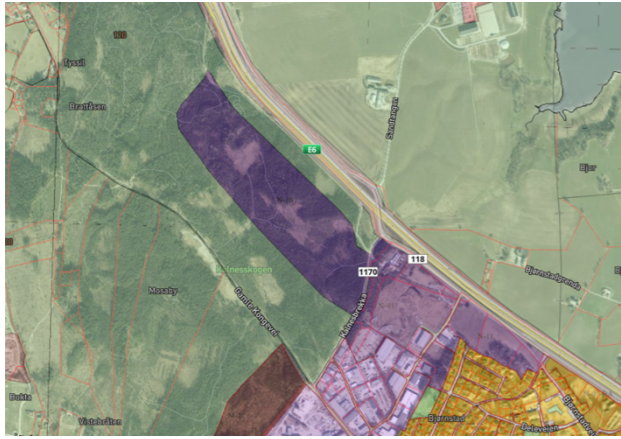
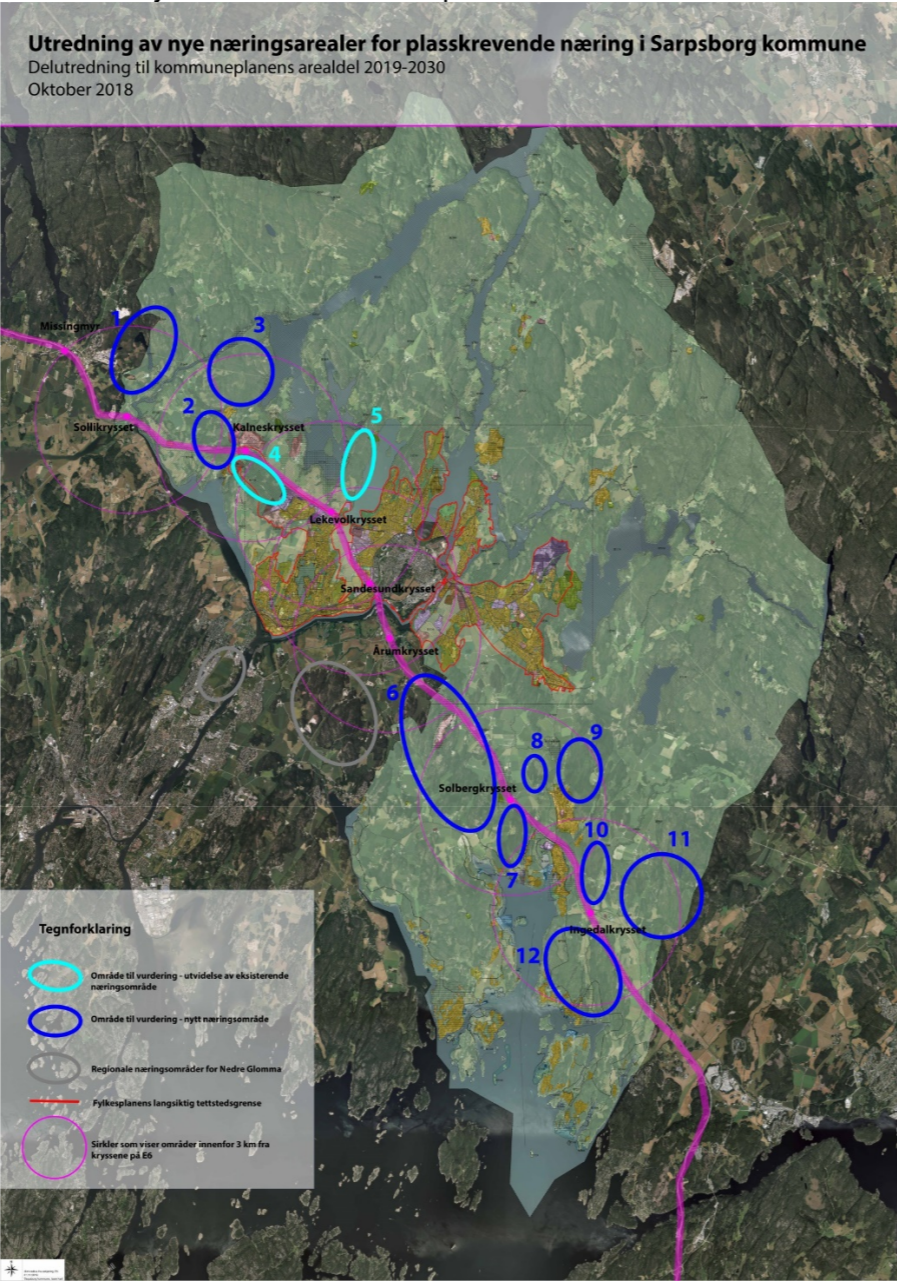
	<b>Innsigelse til:</b>	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren 13.10.2021:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
g	<p><b>Småbåthavn på Skar</b></p> <p>Statsforvalteren fremmer innsigelse til foreslått utvidelse av småbåthavnen 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><b>Tas til følge.</b></p> <p>Avgrensningen endres i tråd med innsigelsen. Utvidelsen i sør fjernes, se rød markering nedenfor.</p> 	<p>«Innsigelsen anses imøtekommet».</p>	<p><b>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</b></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><b>Byggegrenser mot sjøen</b></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><b>Tas delvis til følge.</b></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"> <li>• De andre hytteområdene på Komperødlandet med byggegrenser som ligger nord og sør for området har tilsvarende beliggenhet og utgangspunkt.</li> <li>• 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.</li> <li>• Eksisterende hytter ligger flere meter lavere i terrenget enn kyststien, og vil derfor ikke bidra til privatisering mot kyststi.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<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 innsigelsen anses tilstrekkelig imøtekommet».</p>	<p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p><b>Innsigelsen er imøtekommet. Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</b></p>

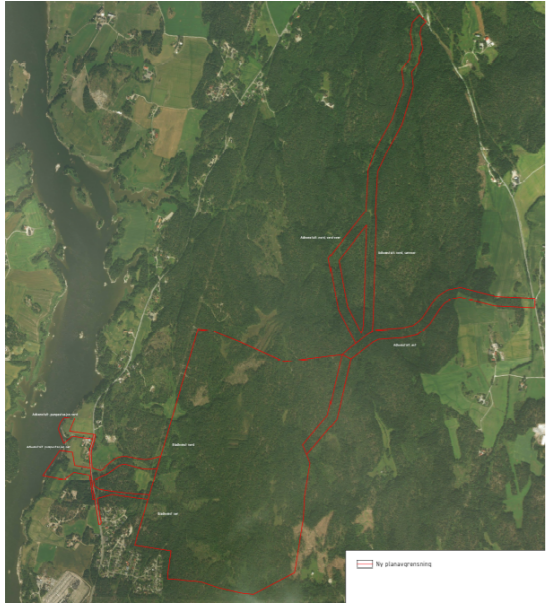
<p><b>Innsigelse til:</b></p> <p><b>Bestemmelse §4.19 som krever 3D-tegninger ved regulering</b></p> <p>Innsigelse fra Bane NOR til:</p> <p><b>«§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)</b>  b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. <b>Ved regulering skal det leveres 3D-tegninger som viser forholdet til nabobebyggelse.</b> 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><b>Tas til følge. De to siste setningene i bestemmelse § 4.19 bokstav b gjøres om til retningslinje.</b></p> <p><b>«Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak.»</b></p> <p><b>Kommunedirektøren har bedt om tilbakemelding fra Bane NOR om at endringen imøtekommer innsigelsen, og venter på svar.</b></p> <p><b>Kommunedirektøren ber om at formannskapet gir sin tilslutning til endringene.</b></p>
--	--

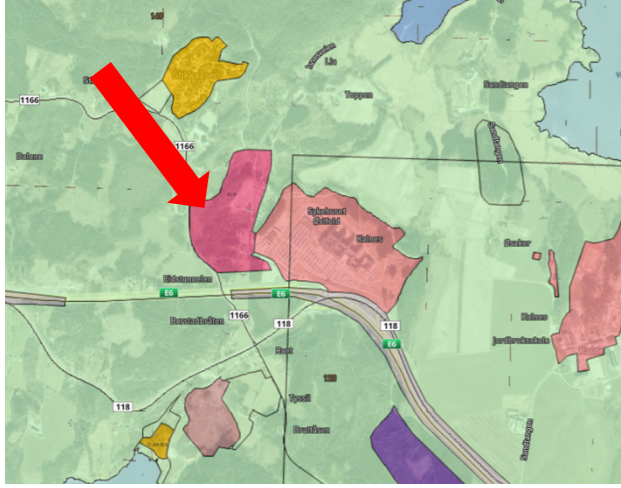
## B. Innsigelser som ikke er løst

Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsf./fylkesk.:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
<p>j <b>Nytt næringsområde N-10 Kalnesskogen</b></p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkesk.</p> <p>Innsigelse begrunnet i:</p> <p><u>Statsforvalteren:</u> Jordvern/dyrkbar jord + merknader om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalt perspektiv</li> <li>• Friluftsliv/folkehelse</li> <li>• Naturmangfold</li> <li>• Skogbruk/klima</li> <li>• Sammenhengende grønnstruktur/vilt</li> </ul> <p><u>Viken fylkeskommune:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkesplanen har avsatt regionalt næringsareal på Tofteberg til arealkrevende næringer for kommunene i regionen.</li> <li>• Ikke redegjort for de trafikale konsekvensene av tiltaket</li> <li>• Konflikter med Kalnes videregående skole sin bruk av den fylkeskommunale skogeiendommen</li> <li>• Regionale interesser knyttet til kulturminner.</li> </ul> <p>+merknader om geologi, friluftsliv</p>	<p><b>Tas ikke til følge.</b></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><b>Tas ikke til følge – anbefaler mekling.</b></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 <b>Batterifabrikk på Hasle</b></p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vesentlig konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern og viktige friluftsinnteresser.</li> <li>• Viser til at området i fylkesplanen Østfold mot 2050 er forbeholdt datasenter, noe som gir vesentlig mindre trafikk.</li> <li>• Svakheter ved KU-en at trafikkutvikling og infrastrukturbehov ikke er avklart.</li> </ul>	<p><b>Tas ikke til følge.</b></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><b>Tas ikke til følge – anbefaler mekling.</b></p>

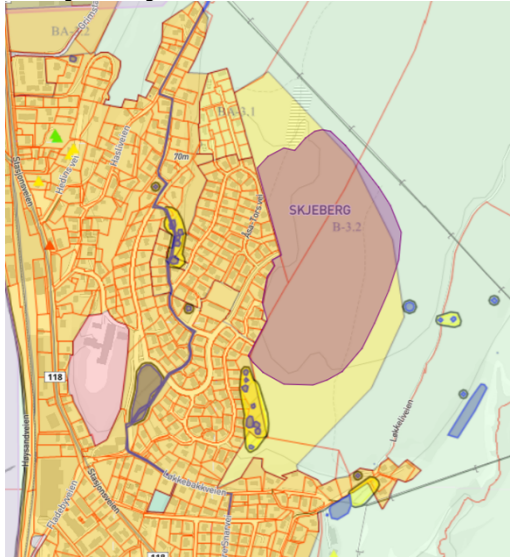
Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med fylkeskommunen:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
<p><b>I Bestemmelser til framtidig næringsområde O-8 ved Kalnes sykehus</b></p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <p>Formuleringen «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><b>Retningslinje</b> <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"> <li><i>1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.</i></li> <li><i>2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.</i></li> <li><i>3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.</i></li> <li><i>4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.</i></li> </ol> <p><b>Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sykehus</li> <li>- Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr</li> <li>- Forskning og utvikling i offentlig/privat samarbeid</li> <li>- Laboratorium</li> <li>- Legemiddelindustri</li> <li>- Opplærings- og simuleringssenter</li> <li>- Sykehus hotell (for pårørende)</li> </ul>	<p><b>Tas ikke til følge.</b></p> <p><b>Hjemmel?</b> 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><b>Arbeidsplasser/verdiskaping/innovasjon:</b> Gi Søndre Viken nye arbeidsplasser, klyngedannelse med sykehuset som motor.</p> <p><b>Sykehusets behov:</b> 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><b>Bolig-, areal- og transportprinsipper:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrense omfang biltrafikk</li> <li>• Plassere tjenester i nærheten av der folk bor</li> </ul>	<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><b>Retningslinje</b> <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"> <li><i>1. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.</i></li> <li><i>2. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.</i></li> <li><i>3. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.</i></li> </ol> <p><b>Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sykehus</li> <li>- Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr</li> <li>- Forskning og utvikling i offentlig/privat samarbeid</li> <li>- Laboratorium</li> <li>- Legemiddelindustri</li> <li>- Opplærings- og simuleringssenter</li> <li>- Sykehus hotell (for pårørende)</li> <li>- Hospits for ansatte på sykehuset</li> </ul>	<p>Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:</p> <p><b>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).</b></p> <p><b>Mener imidlertid det er mer riktig med kombinert formål tjenesteyting/næring, som reflekterer ønsket bruk.</b></p> <p><b>Anbefaler å gå til mekling.</b></p>

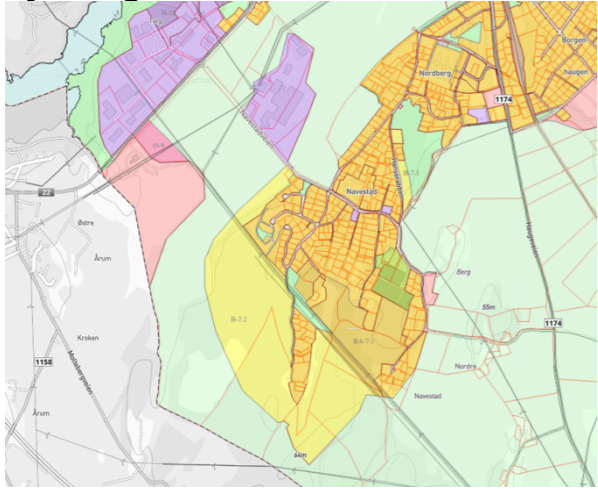
<p><i>- Hospits for ansatte på sykehuset</i></p> <p><i>Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset</i></li> <li><i>- Barnehage»</i></li> </ul>		<p><i>Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset</i></li> <li><i>- Barnehage»</i></li> </ul> <p><i>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.</i></p>	
---	--	--	--

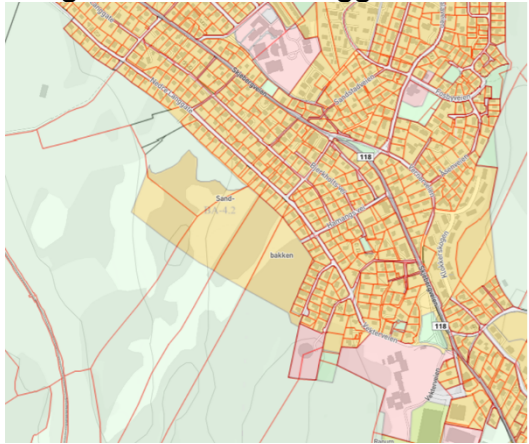
Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med Statsforvalteren:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
<p>m <b>Næringsvirksomhet i LNF-områder</b></p> <p><u>Innsigelse fra Statsforvalteren.</u></p> <p>Bestemmelsene er ikke i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger for å tillate spredt næringsbebyggelse i LNF-områdene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aktuelle områdene må avgrenses.</li> <li>• Områdene må konsekvensutredes enkeltvis og samla.</li> <li>• Interesseavveiningene som er gjort må framgå i en begrunnelse for alle områdene.</li> <li>• Lokaliseringen må være gjort på en enkel og forståelig måte.</li> <li>• Omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt.</li> </ul> <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"> <li>virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.</li> <li>virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.</li> <li>virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.</li> </ol> <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"> <li>Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til næring er tillatt dersom:</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sendte utkast til konsekvensutredning for halvparten av kystsonen i forkant av møte med Statsforvalteren.</li> <li>• 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.</li> <li>• Formål Bestemmelsene er tydelige på at det er næringsvirksomhet som tillates.</li> <li>• 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"> <li>- Åpner ikke for ny bebyggelse.</li> <li>- Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates kun i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.</li> <li>- Kan ikke legge beslag på bygninger som er nødvendige for landbruksdriften.</li> <li>- Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet.</li> <li>- 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></li> </ul> </li> <li>• Hensikten med bestemmelsen  Verdiskaping Tilleggsnæringer i landbruket – landbruksinteresser Liv i lokalsamfunn</li> </ul> <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><b>Siste innsigelse til kystzoneplanen.</b></p> <p><b>Anbefaler at bestemmelsen videreføres i kystzoneplanen.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Konsekvensutredningen må sendes på høring før planen kan vedtas.</b></p>

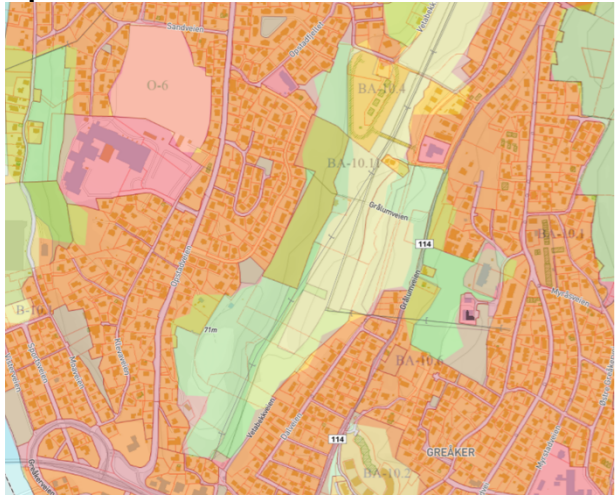


<p>i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.</p> <p>ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.</p> <p>iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser 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 <b>Nytt boligområde B-3.2 Guslundåsen, Stasjonsbyen</b></p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og fylkeskommunen.</p> <p>Begrunnelse</p> <p>Statsforvalteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usentralt/bilbasert</li> <li>• Friluftsliv</li> </ul> <p>Viken fylkeskommune:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolig-, areal- og transportplanlegging / nullvekstmål</li> </ul> <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"> <li>• Kulturminner</li> </ul>	<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"> <li>• <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.</li> </ul> <p>Og samtidig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Foreslår å redusere antall boenheter som kan bygges i planperioden – fra 100 til 40 boenheter.</u></li> </ul>	<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. 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><b>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</b></p>

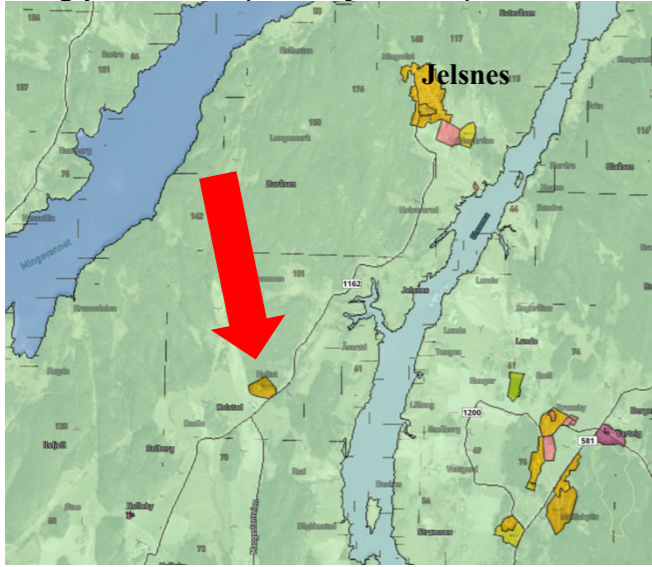
Innsigelse til:	Kommunedirektørens syn formidlet i møtet med statsf./fylkesk.:	Tilbakemeldinger etter møtet:	Kommunedirektørens syn i sak til formannskapet 17. februar:
<p>o <b>Nytt boligområde B-7.2 Delås søndre/Navestad</b></p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune.</p> <p>Begrunnelse:</p> <p>Statsforvalteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usentralt/bilbasert</li> <li>• Friluftsliv</li> </ul> <p>Fylkeskommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For ambisiøs plan</li> <li>• Bolig-, areal og transportprinsipper</li> </ul> <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><b>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</b></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 <b>Boligområde Nedre Langgate</b></p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For ambisiøs plan (for store nye boligområder/for mange boenheter sett opp mot boligbehov og mål om transformasjon/fortetting)</li> <li>• Bolig-, areal og transportprinsipper (bilbasert)</li> </ul> <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><b>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</b></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 <b>Nytt boligområde BA-10.11 ved Arvelia, Opstad/Greåker</b></p>  <p>Innsigelse fra Viken fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hensyn til overordnet grønnstruktur</li> <li>• Hensyn til barn og unges interesser.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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: <b>Tas ikke til følge - anbefaler mekling.</b></p>

	<b>Innsigelse til:</b>	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><b>Hensyn til drikkevann, fra Mattilsynet</b></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 drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap. Tiltak som kan forringe drikkevannkvaliteten 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 vannverkseierene 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"> <li>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.</li> <li>Bestemmelsen må være streng nok. Må fange opp alle eventuelle tiltak/aktiviteter.</li> <li>Delen av bestemmelsen om kommunalstyring kan bestå, men formulere en liste med forbud mot tiltak.</li> <li>Vannverkseier må inkluderes slik at de eventuelt kan fremme forslag.</li> </ul>	<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"> <li>Forbud mot tiltak og aktiviteter som kan forringe drikkevannskvaliteten.</li> <li>Forbud mot motorferdsel på Isesjøen, Tvetervannet og Isnesfjorden (vestlig del av Vestvannet).</li> <li>Forbud mot nedgravde oljetanker</li> <li>Forbud mot hest på vannet når islagt.</li> <li>Båndtvang for hunder i 50-metersbeltet, påbud om å samle avføring.</li> <li>Påbud om at riding må være på offentlig vei, adkomstveier eller godkjent/sikret beiteareal.</li> <li>Krav om avløpsløsninger for fritidsboliger med vannklosett/biologisk toalett.</li> <li>Bestemmelsene om drikkevann i reguleringsplan for Bodalsstranda gjelder fortsatt.</li> <li>Byggeforbud i 100-metersbeltet.</li> </ul> <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"> <li>Restriksjoner mot husdyrhold og gjødsling i og nær vannkanten. Dette er bestemmelser som i dag gjelder for Tvetervannet.</li> <li>Forbud mot leirslagning/telting</li> <li>Skogdrift, sår etter skogsmaskiner.</li> <li>Deponering av avfall</li> <li>Bruk av plantevernmidler</li> <li>Vurdering av kantsoner</li> <li>Mm.</li> </ul> <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"> <li>Sikringssoner som dekker nedbørsfeltene rundt Isesjøen/Tvetervannet, Isnesfjorden/vestlig del av Vestvannet og Glomma fra Baterød til kommunegrensa.</li> <li>Forbud mot tiltak som medfører fare for forurensning av drikkevannet. «Aktiviteter» tas ut.</li> <li>Det skal fortsatt stå at drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.</li> <li>Byggeforbud i 100-metersbeltet rundt drikkevannskildene.</li> <li>Bestemmelsene om drikkevann i reguleringsplan for Bodalsstranda gjelder fortsatt.</li> <li>Det skal lages utredninger for å avklare behov for restriksjoner rundt Isesjøen, Isnesfjorden og Glomma oppstrøms Baterød.</li> </ul> <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 (forurensingskilder, 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 <b>Åpne for bruk av eksisterende bebyggelse til bolig på Kolstad (tidl. asylmottak)</b></p>  <p>Innsigelse fra Statsforvalteren.</p> <p>Begrunnelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usentralt/bilbasert</li> <li>• Barn og unges interesser</li> </ul>	<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><b>«Formål med planen:</b></p> <p><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><b>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</b></p> <p><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><b>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</b></p> <p><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 m<sup>2</sup>. Hvorav 3600 m<sup>2</sup> er eksisterende og 6400 m<sup>2</sup> nybygg.»</i></p>	<p><b>Innsigelsen tas ikke til følge.</b></p> <p><b>Anbefaler at det ikke mekles om boligformål.</b></p> <p><b>Anbefaler å lage en konsekvensutredning og utarbeide et forslag til endring av planen som innebærer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arealformål privat eller offentlig tjenesteyting på en del av eiendommen (hovedbygg med tilhørende funksjoner)</b></li> <li>• <b>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.</b></li> <li>• <b>Bestemmelser som sikrer at kun riktig type virksomheter tillates.</b></li> </ul> <p><b>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.</b></p>