



# Notat

---

**Til:** Bystyret

**Dato:** 04.11.2020

**Saksnr.:** 15/02485-720

**Kopi:**

**Fra:** Kommunedirektøren

Vedlegg:

03 Plankart byområde 051120

04 Plankart hele planområdet 051120

05 Plankart formål byområdet 051120

06 Plankart formål hele planområdet 051120

10 Temakart langsiktig utvikling arealutveksling 031120

Eidet – KU\_021120

## **Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Gjennomgang av vedtak i formannskapet 29.10.2020**

I formannskapsmøtet 29.10.2020 ble det fattet et vedtak i saken som refereres under. Kommunedirektøren fikk i oppdrag å utarbeide en analyse av konsekvensene av formannskapets vedtak fram til bystyrets møte 12.november. Dette notatet er kommunedirektørens svar på dette oppdraget.

### **Formannskapets innstilling:**

*Høringsutkast til kommuneplanens arealdel 2021-2033 endres i henhold til oppstillingen i punkt 1 nedenfor. Formannskapet gis fullmakt til å legge kommunedelplanen ut til offentlig ettersyn når plandokumentene er korrigert.*

### **Oppdrag til kommunedirektøren i forkant av bystyrets møte:**

*Kommunedirektøren bes til bystyret 12. november lage et notat med en analyse av konsekvensene for planens hovedtemaer med de endringer er som listet opp under pkt 1*

#### **1. Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel 2021-2033:**

##### **A. Følgende utbyggingsområder tas ut av planen:**

- i. **B-17.2 Golfbanen**, området videreføres som idrettsformål der reguleringsplanen skal gjelde foran arealplanen.
- ii. **N-05-BA Lekvoll**, området endres fra formål bebyggelse og anlegg til LNFR
- iii. **GU-1 Kirkegården Hafslund**, området endres fra formål fremtidig grav- og urnelund til LNFR



- iv. **M-1 Haslia/Eidet**, området endres fra formål fremtidig masseuttak til LNFR
- v. I tabell 1 og 2 på side 26 og 27 i kommunedirektørens utkast til planbeskrivelse, innarbeides følgende føring (se fet skrift) under feltnr. N-01, N-02, N-03, N-04, N-05, N-06, N-07, N-08, N-09, N-10 N-11, N-13 og N-14: Forbeholdt plasskrevende virksomheter **og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter**.

I bestemmelsene § 5.1.4 d og f, innarbeides presiseringen (se fet skrift) «Forbeholdt plasskrevende virksomheter **og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter**: fra formål fremtidig masseuttak til LNFR

§ 5.1.4.d Ved en eventuell ny regulering innenfor næringsområdene på Bjørnstad vest/Kalnesskogen, Kampenes, Kløvningsten, Hafslund og Smelteverket forbeholdes plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelatert virksomheter.

§ 5.1.4.f Innenfor område N-10 Bjørnstad/Kalnesskogen tillates kun plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Det tillates ikke underformål 1310 (kontor), 1320 (hotell og overnatting), 1330 (beverning) og 1390 (messehall og konferansesenter).

#### **B. Følgende utbyggingsområder tas inn i planen fram mot 2033:**

- i. **Raveien**, områdeavgrensning i tråd med notat fra kommunedirektøren vedlagt saken. Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Oppsummeringsnotat\_.PDF. Området endrer formål fra friområde til fremtidig boligformål.
- ii. **Arvelia Opstad**, områdeavgrensning i tråd med innspill A063, ca 29 daa. Området endrer formål fra friområde til fremtidig boligformål.
- iii. **Nedre Langgate**, områdeavgrensning i tråd med notat fra kommunedirektøren vedlagt saken. Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Oppsummeringsnotat\_.PDF. Det refereres også til innspill A118. Området endrer formål fra LNF til fremtidig boligformål. Det forutsettes at de arealene innenfor avgrensingen som er dyrket mark, skal videreføres som LNFR og ikke bygges ned.
- iv. **Kolstad**, Kommunedirektøren bes vurdere en utnyttelse av eksisterende bygningsmasse til boligformål.

#### **C. Områder som tas ut fra fylkesplanens langsiktige grense fram mot 2050**

- i. **Parkåsen**, 716 daa
- ii. **Hafslundskogen**, 742 daa
- iii. **Bjørnstad/Kalnesskogen**, 240 daa

#### **D. Områder som legges innenfor fylkesplanens langsiktige grense fram mot 2050**

- i. **Åserødfjellet**, boliger 307 daa, se innspill A028. Områdeavgrensning i tråd med område 18 i kart vedlagt saken, Vedlegg 2: Oversikt over ubebygde områder\_kart.PDF. Dyrket mark forutsettes ikke utbygd. Eventuelle arealer for hensetting av tog må avklares før utbygging kan skje.
- ii. **Skredderberget**, boliger 60 daa. Områdeavgrensning i tråd med område 3 i kart vedlagt saken, Vedlegg 2: Oversikt over ubebygde områder\_kart.PDF. Dyrket mark forutsettes ikke utbygd.



- iii. **Eidet/Stikkaåsen, boliger.** Områdeavgrensning opp mot Stikkaåsen, ref flere innspill og område 24 i kart vedlagt saken, Vedlegg 2: Oversikt over ubebygde områder\_kart.PDF. Kommunedirektøren bes vurdere en mulig områdeavgrensning. Dyrket mark forutsettes ikke utbygd.
- iv. **Sandbakken utvidelse, 640 daa.** Områdeavgrensning i tråd med område 22 i kart vedlagt saken, Vedlegg 2: Oversikt over ubebygde områder\_kart.PDF. Dyrket mark forutsettes ikke utbygd.
- v. **Bede/Navestad utvidelse, 340 daa.** Områdeavgrensning i tråd med område 16 i kart vedlagt saken, Vedlegg 2: Oversikt over ubebygde områder\_kart.PDF. Dyrket mark forutsettes ikke utbygd.

#### **E. Bydelsenter**

- Utvide bydelssenter Borgen til også å gjelde området syd for Iseveien fram til Snekkerstubakken, områdeavgrensning i tråd med notat fra kommunedirektøren vedlagt saken. Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Oppsummeringsnotat\_.PDF.

#### **F. Følgende legges til § 4 Generelle bestemmelser i arealplanen**

1. Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder
2. Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig

**G. Sandjordet (O-6).** Det forutsettes at det dyrkes her fram til eventuell bygging eller en ny reguleringsplan foreligger.

**H. Vistergropa, masseuttak.** Bruk til deponi og annen virksomhet må ikke være i konflikt med framtidig boligformål, dette må sikres gjennom regulering.

**I. Sandesund/Greåker, transformasjon og bærekraftig fortetting skal sikres gjennom egen områderegulering.** Dette forutsetter omfattende grunnundersøkelser.



### Punkt A og B, utbyggingsområder inn og ut i perioden 2021 - 2033:

Under er en tabell som viser konsekvensene av formannskapetets forslag 29.10.20 på noen sentrale temaer/verdier

Områder ut	Daa	Antall boenheter	Dyrket mark daa	Dyrkbar mark daa	Nytt formål
B-17.2 Golfbanen	90	180	0	1	LNF
N-05 BA Lekvoll	15		10	0	LNF
GU-1 Kirkegård Hafslund	35		32	1	LNF
M-1 Haslia Eidet	65		42	15	LNF
<b>SUM</b>		<b>180</b>	<b>84</b>	<b>17</b>	
Områder inn	Daa	Antall boenheter	Dyrket mark daa	Dyrkbar mark daa	Tidligere formål
B-5.2 Raveien	27	35	0	0	Friområde
BA-10.11 Arvelia Opstad	30	50	0	0	Friområde
BA-4.2 Nedre Langgate	113	170	0	90	LNF
BA-19.2 Kolstad	33	25	0	0	LNF
<b>SUM</b>		<b>280</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	

Arealregnskap utvalgte naturverdier – sammenligning av planforslaget fra kommunedirektøren og forslag fra formannskapet 29.10.20

Naturverdier	Nåværende og framtidige utbyggingsområder ca antall dekar		Herunder regulert ca antall dekar		Herunder uregulert ca antall dekar	
	K.dir <sup>1</sup>	FS <sup>2</sup>	K.dir	FS	K.dir	FS
Skog	5000	5250	1300	1400	3700	3850
Myr	160	160	80	80	80	80
Dyrket	580	500	400	360	180	140
Dyrkbar	1100	1230	300	350	800	880

#### Kommunedirektørens vurderinger:

Når det gjelder forbruk av dyrket mark, vil formannskapetets forslag på områder som skal tas ut medføre en reduksjon med ca 80 dekar. Totalt reduseres forbruk av dyrket mark i planforslaget fra 580 dekar til 500 dekar, der 360 dekar er ferdig regulert. Det er ikke dyrket mark i noen av forslagene på nye utbyggingsområder. Det er en marginal økning på forbruket av skog og dyrkbar jord, som i all hovedsak skyldes at Nedre Langgate er lagt inn som nytt utbyggingsområde. Forbruket av myr er uendret. Kommunedirektøren mener formannskapetets forslag totalt sett vil styrke arealplanens mål om vern av naturverdier, gjennom at forbruket av dyrket mark reduseres.

Antall boenheter øker med 100 i planperioden. Kommunedirektøren anser at det ligger innenfor et nødvendig handlingsrom. Det bør stilles krav til regulering av alle de nye utbyggingsområdene som legges inn.

<sup>1</sup> Kommunedirektørens planforslag

<sup>2</sup> Endret planforslag etter vedtak i formannskapet 29.10.20



#### BA-10.11 Arvelia Opstad

Det foreslåtte området kan vise seg vanskelig å bygge ut. Det er store høydeforskjeller som gjør det komplisert å få til en fornuftig avkjøring. Området er en viktig overvintringsplass for flaggermus, og det er stor sannsynlighet for at rådyr beveger seg gjennom det foreslåtte arealet. Den nordlige delen av området er registrert som viktig lekeområde for barn og unge. Området er sentralt plassert i forhold til skole og barnehage, og det er kort vei til sentrale kollektivruter og 1 km til Greåker bydelssenter. Området har stor rekreasjonsverdi både fordi Greåkerstien går gjennom området, fordi det ligger like ved Greåker fort som er et viktig målpunkt, og fordi området er en del av en grønn korridor. Området ligger inne som friområde i kommunedirektørens planforslag. En del av området er registrert som viktig for barn og unge gjennom barnetråkk.

Arealet inngår i reguleringsplanen for Vetaberget fra 2000, som er foreslått å gjelde foran arealplanen. I reguleringsplanen er det foreslåtte arealet i hovedsak avsatt til friluftsområde

#### B-5.2 Raveien

Her bør Fjelldalsveien benyttes som avkjøring for å utløse området. Området har en funksjon som grønn lunge for biologisk mangfold og de eksisterende boligområdene rundt. Ved å bygge ned arealet vil det bli et stort sammenhengende boligområde uten en grønn buffer mellom. Området ligger inne som friområde i kommunedirektørens planforslag. Utformingen/arronderingen av området kan gjøre det krevende å få plass til både bebyggelse og infrastruktur, da området bare er 43 meter på det smaleste. Området er sentralt plassert i forhold skole og barnehage, og det er kort vei til Borgen bydelssenter og hovedbussrute langs Iseveien.

#### BA-4.2 Nedre Langgate

170 nye boenheter forutsetter at adkomstveien har samleveistandard på 12 m. Adkomstvei via Hamangsvei anbefales. Forutsetter reguleringsplan og grunnnerverv, samt kryssutbedring med Skjebergveien (fv. 118). Det er en mulig trekkroute for vilt gjennom området. Området er sentralt plassert i forhold til skole og barnehage, og det er kort vei opp til Skjebergveien og hovedbussruter.

#### M-1 Haslia Eidet

Ved å ta ut området vil man redusere tilgangen til sand- og grusressurser i planperioden. Innspill A032, fra Direktorat for naturforvaltning, peker på kommunens ansvar for å regulere gode grusressurser til framtidig bruk. Det kan forventes reaksjoner på at området blir tatt ut.

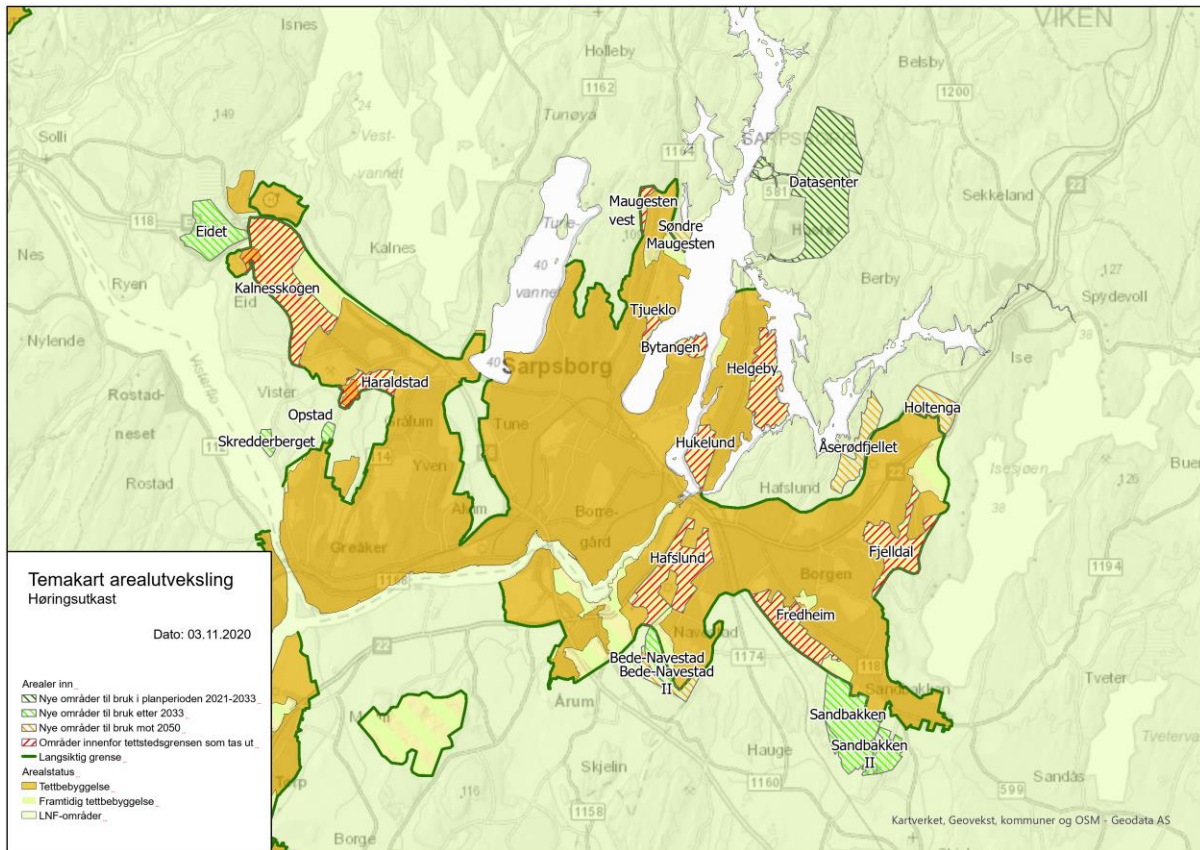
#### BA-19.2 Kolstad

Kommunedirektøren er bedt om å vurdere nye boenheter i eksisterende bygningsmasse på Kolstad. Kommunedirektøren vil anbefale et tak på maksimalt 25 boenheter på eiendommen hvis det er et politisk ønske om å tillate dette. Det vil bryte med prinsippet om at det ikke skal tillates nye boenheter utenfor lokalsentrene, og det er 2,9 km i luftlinje til Jelsnes barneskole.

Utslippstillatelsen for Kolstad gjelder for sykehjemsdrift, og for 170 PE, og er fra 1979. Boliger som eksisterte i området rundt 1979 er også tilknyttet renseanlegget. Kravet i tillatelsen er at rensing av avløpsvannet skal være 90 % for BOF og 85 % for fosfor. Ved en bruksendring til boligformål mener kommunedirektøren det bør vurderes å kreve ny utslippstillatelse mer tilpasset ny bruk, og at det gjøres en faglig vurdering av eksisterende anlegg ut fra kapasitet og oppnåelse av rensekrav. Det bør også gjøres et kostnadsoverslag ved å oppgradere anlegget, sammenlignet med å koble en ny privat avløpsledning til kommunalt nett. I 2021/2022 er det planlagt nytt kommunalt trykkavløp i Maugestenveien og Finstadveien, ca 2,2 km unna.



## Punkt C og D, områder inn og ut av langsiktig tettstedsgrense i perioden 2033 - 2050:



Temakart langsiktig grense. Oppdatert etter vedtak i formannskapet 29.10.2020

Konsekvenser på utvalgte tema i tabellen er beskrevet på neste side. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at arealene vil avvike fra vedtaket i formannskapet flere steder. Dette skyldes at det er gjort en jobb med å ta dyrket mark ut av de framtidige utbyggingsområdene, og at det er prøvd å få en balanse i arealene som tas ut og inn av den framtidige tettstedsgrensen. I all hovedsak følges formannskapetets intensjoner.

Kommunedirektøren ønsker å gjøre oppmerksom på formannskapetets vedtak i pkt C, *Områder som tas ut fra fylkesplanens langsiktige grense fram mot 2050*. Her står Bjørnstad/Kalnesskogen nevnt i pkt iii.

Formannskapet vedtok ikke å ta ut dette området fra kommunedirektørens planforslag, og punkt C iii bør da endres tilsvarende.



Tabell som viser formannskapetets forslag på områder som tas ut og inn av langsiktig tettstedgrense. Avstand til sentrum (torget) og barneskole er også oppgitt. Fordeling av nye områder som foreslås utbygget tidlig (etter 2033) og sent (fram mot 2050).

Områder ut	Daa	Ca. antall boenheter	Etter 2033 daa	Mot 2050 daa	Avstand sentrum km	Avstand barneskole km
Hafslundskogen	740	1100		740	3-4	1-2
Parkåsen	720	1100	720		3,5-6	1,5-4
Golfbanen Hafslundsøy	90	180				
<b>SUM</b>	<b>1550</b>	<b>2400</b>	<b>720</b>	<b>740</b>		
Områder inn	Daa	Ca. antall boenheter	Etter 2033 daa	Mot 2050 daa	Avstand sentrum km	Avstand barneskole km
Sandbakken II	460	700	460		5-6	<1
Bede Navestad II	160	250		160	4,2-5,6	1-2
Åserudfjellet	360	500		360	4,5-6	2-3
Skredderberget	60	90	60		5	2,5-3,5
Eidet	490	700	490		7	4-5
<b>SUM</b>	<b>1530</b>	<b>2240</b>	<b>1010</b>	<b>520</b>		

Når det gjelder konsekvensutredninger av nye områder som er foreslått tatt inn, viser kommunedirektøren til vedlegg i saken, *Vedlegg 1: Oversikt over analyse av ubebygde områder. (PDF)*. Her er det gjort en grov vurdering av ulike konsekvenser. Mer detaljerte vurderinger kan gjøres fram til behandling i formannskapet og utleggelse til offentlig høring.

Det er også utarbeidet en ny konsekvensutredning over foreslått område på Eidet, som ikke var utarbeidet ved formannskapetets behandling. Denne ligger vedlagt dette notatet.

Ca antall dekar dyrket mark og dyrkbar jord inn og ut av framtidig tettstedsgrense. Kommunedirektørens planforslag og formannskapetets forslag 29.10.20

	Dyrket mark inn ca dekar	Dyrkbar jord inn ca dekar	Dyrket mark ut ca dekar	Dyrkbar jord ut ca dekar	
Kommunedirektøren	230	220	1700	700	
Formannskapet	70	250	1800	700	
<b>Forskjell</b>	<b>160</b>	<b>-30</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	

Kommunedirektørens forslag hadde en kraftig reduksjon av areal dyrket mark og dyrkbar jord innenfor fylkesplanens tettstedsgrense. Dette blir forsterket gjennom formannskapetets behandling ved at forbruk av dyrket mark reduseres ytterligere med 260 dekar, mens areal dyrkbar jord er omtrent det samme.

#### Kommunedirektørens vurderinger.

Det er viktig å beholde det totale arealet innenfor fylkesplanens tettstedsgrense, når den skal revideres ved denne rulleringen av arealplanen. Dette ivaretas gjennom vedtaket i formannskapet. En ytterligere reduksjon av dyrket mark er også positivt. Antall boenheter etter 2033 og fram mot 2050 ligger også innenfor en fornuftig utvikling. Arealene på Parkåsen (vest for Glomma) blir erstattet med arealene på Skredderberget og Eidet. Disse



områdene har god utsikt mot vann, og vil trolig oppfattes som svært attraktive. Utbygging på Eidet og Skredderberget vil også gi en balanse i boligutviklingen på begge sider av Glomma.

Kommunedirektøren viser til de konsekvensutredningene som er utarbeidet for nye områdene og som ligger vedlagt saken, men gjør oppmerksom på noen utfordringer som formannskapetets forslag kan skape:

- De nye områdene ligger stort sett lenger unna sentrum og barneskole sammenlignet med kommunedirektørens forslag. Dette vil skape mer transport og er i direkte konflikt med noen av de viktigste målene i arealplanen. Dette gjelder særlig samarbeidsavtalen med Bypakka (nullvekstmålet) og målet om en kompakt by. Det er ikke gjort beregninger på økt transport. Kommunedirektøren anser det som sannsynlig at flere offentlige instanser vil komme med innsigelser basert på dette.
- Det nye området på Eidet må avgrenses mot planlagt viltkryssing som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Dette vil kreve viltfaglig kompetanse, og kommunedirektøren vil gjøre de endelige avgrensningene før planen behandles i formannskapet og sendes ut på offentlig ettersyn.
- De fleste av de foreslåtte områdene vil kreve nye eller oppgraderte avkjøringer mot hovedveinettet. På Sandbakken og Bede-Navestad vil det være fornuftig om arealene ses i sammenheng ved en områderegulering.
- Utbygging på Åserudfjellet vil kreve kryssing av jernbanen med en større adkomstvei. Det er ikke gjort noen vurderinger av hvor og hvordan dette skal løses.

#### **Punkt E, Bydelsenter**

Kommunedirektøren mener en mindre utvidelse av Borgen bydelssenter som foreslått er akseptabelt, men vil påpeke at det kan være med på å utfordre målet om at handel i størst mulig grad skal foregå i sentrum. Bydelssentrene er gitt større mulighet til å tillate handel, og da bør ikke området være for stort.

#### **Punkt F. § 4 Generelle bestemmelser i arealplanen**

Kommunedirektøren har ingen innvendinger til at det legges inn nye bestemmelser om utendørs belysning. Et forslag til ny bestemmelse kan legges fram for formannskapet før planen sendes ut på offentlig høring.

#### **Punkt G. Sandjordet (O-6).**

Kommunedirektøren anser dette er ivaretatt i §4.4 i forslag til bestemmelser som sier følgende:

**§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven** (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2)

- a. På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).





**Punkt H. Vistergropa,**

Kommunedirektøren ser positivt på at hensynet til framtidig boligutbygging i Vistergropa tydeliggjøres, og anbefaler at det utarbeides en egen bestemmelse som ivaretar dette. Et forslag til ny bestemmelse kan legges fram for formannskapet før planen sendes ut på offentlig høring.

**Punkt I. Sandesund/Greåker.**

Kommunedirektøren mener at området egner seg ypperlig til fortetting og transformasjon. Det er kort vei til sentrale kollektivakser, Greåker foreslås som nytt bydelssenter, og det er lite konflikter knyttet til verdier som dyrket mark, friluftsliv og kulturminner. Området har kort avstand til sentrum, ligger i nær tilknytning til vann, og kan utvikles som et attraktivt område for boligbygging og tjenesteutvikling. I fortettingsstrategien er det anslått mulighet for 550 nye boenheter og 20 000 m<sup>2</sup> næringsareal.

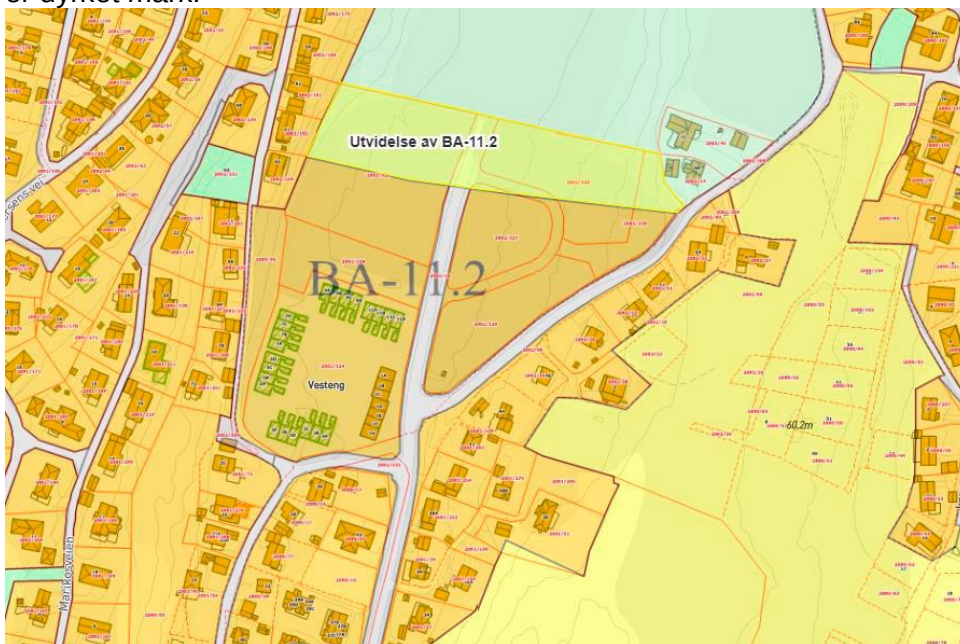


## Øvrige endringer i plankartet.

Kommunedirektøren ønsker å gjennomgå endringer i plankartet som er referert i tidligere notater, og som kommunedirektøren vil endre før planen legges fram for formannskapet og sendes ut på offentlig høring. På det oppdaterte plankartet, som ligger som vedlegg til bystyret, er disse endringene innarbeidet.

### Haraholen

Utvidelse av utbyggingsområde i tråd med vedtatt reguleringsplan. Ca 7 dekar av utvidelsen er dyrket mark.



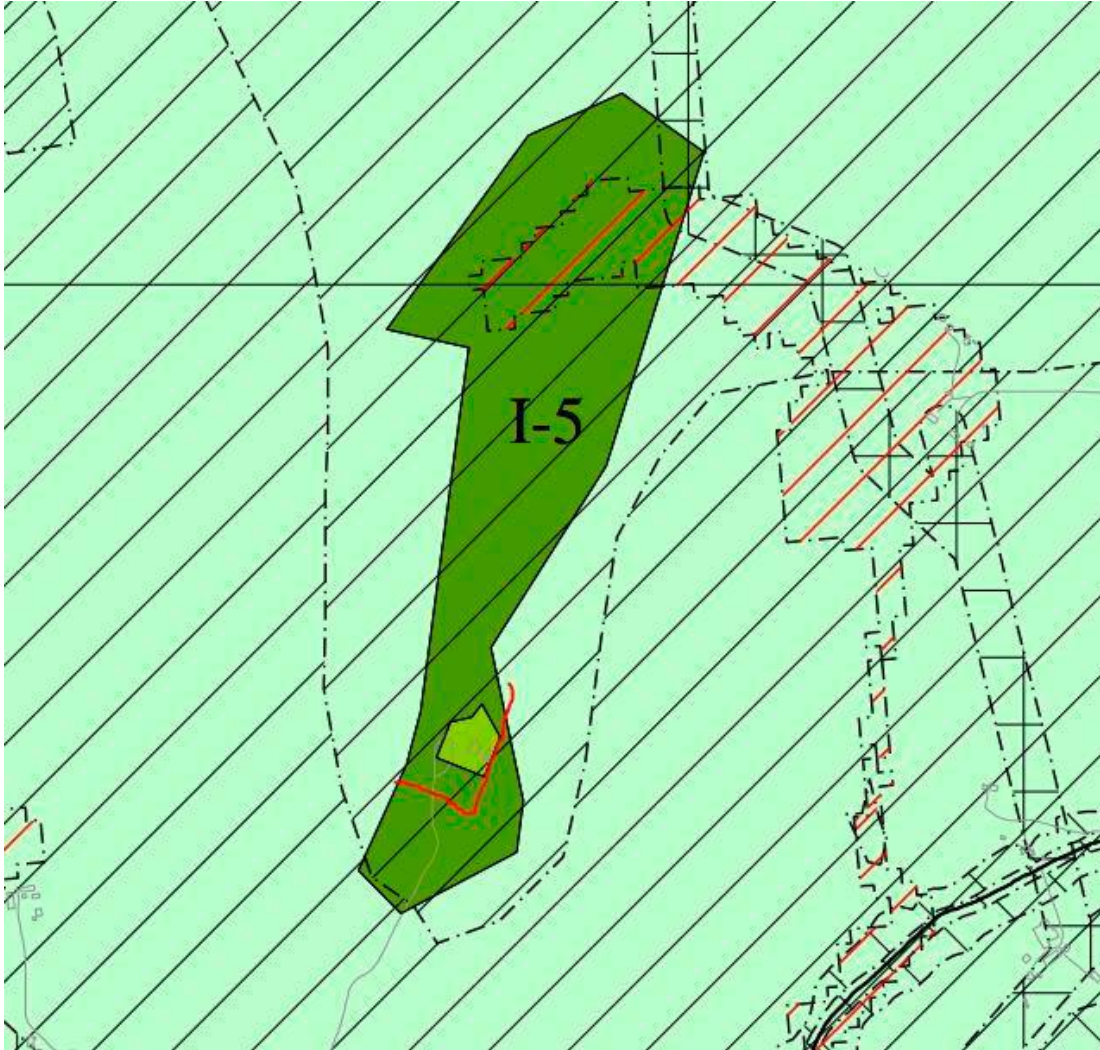
### Lekeplass Solveien 4. Flytting av lekeplass





### Harehjellen- behov for justering av kartavgrensning

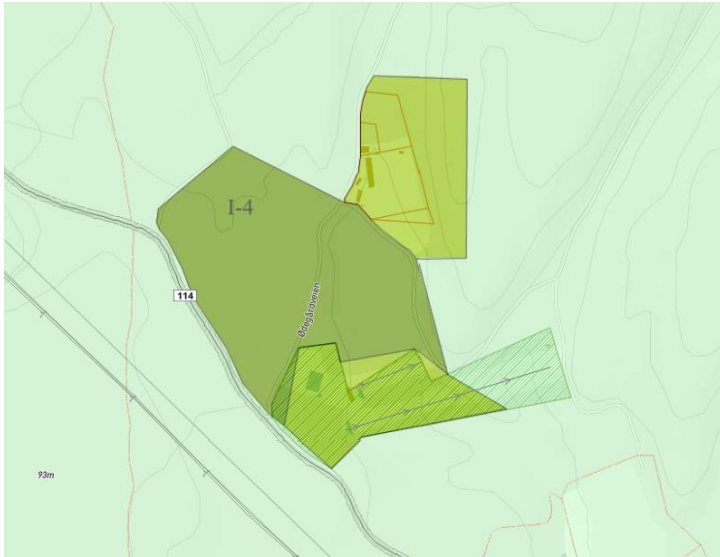
Avgrensingen som er vist som I-5 på plankartet er større enn hva Trøsken IL ønsker. De ønsker å endre dette området slik at det kun omfatter eiendom hvor Statskog er grunneier, og de har lagt ved et utklipp av ønsket avgrensning. Rød linje viser ønsket avgrensning mot sør.





### Skytebane Bjørnland.

Det er godkjent en utvidelse av eiendommen som i dag benyttes til skytebane/idrettsanlegg. Det vil derfor være riktig å utvide nåværende idrettsanlegg i tråd med nye eiendomsgrenser. Framtidig idrettsanlegg I-4 i endres tilsvarende og tilpasses eiendomsgrensene.



Kommunedirektørens forslag



Utvidelse av nåværende idrettsanlegg mot øst basert på nye eiendomsgrenser.