

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/06830-559
Saksbehandler May Edith Huru

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 - Forslag til mindre endring

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2019 - 2023	25.03.2021	25/21
2 Bystyret 2019-2023	14.04.2021	21/21

Behandling i Formannskapet 25.03.2021:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 og § 11-17 vedtas en mindre endring av Kommunedelplan sentrum 2019-2031, bestemmelser vedtatt 20.06.2019, pkt. v):

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA)
nybygg/tilbygg/påbygg.

Behandling i Bystyret 14.04.2021:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 og § 11-17 vedtas en mindre endring av Kommunedelplan sentrum 2019-2031, bestemmelser vedtatt 20.06.2019, pkt. v):

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA)
nybygg/tilbygg/påbygg.

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 - Mindre endring, sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Onajda Buric og Per-Erik Johansen

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 og § 11-17 vedtas en mindre endring av Kommunedelplan sentrum 2019-2031, bestemmelser vedtatt 20.06.2019, pkt. v):

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Inntil 800 m² bruksareal (BRA) eller 800 m² bebygd areal (BYA)
nybygg/tilbygg/påbygg.

Vedlegg:

1. Gjeldende Kommunedelplanen sentrum 2019-2031, bestemmelser datert 20.06.2019.
2. Mindre endring av Kommunedelplanen sentrum 2019-2031, bestemmelser § 4.1, b) datert 24.11.2020.
3. Kartutsnitt av Stjernebygget før og etter offentlig ettersyn.
4. Merknader samlet.

Sammendrag:

Kommunedelplan for sentrum 2019-2031 ble vedtatt av bystyret 20.06.2019.

Det er i etterkant av sluttbehandlingen kommet frem opplysninger som gjør det nødvendig å gjøre en mindre endring av bestemmelsene i § 4.1 b) Unntak fra plankrav, pkt. v.

Området med Stjernebygget, Borregård var ved første offentlig ettersyn et område for nåværende næringsbebyggelse, og ble omfattet av bestemmelsenes unntak fra plankrav 4.1 b) v. Etter nytt offentlig ettersyn og som følge av innspill, ble området endret til kombinert nåværende bebyggelse og anleggsformål. Da ble området ikke lenger omfattet av unntaksbestemmelsen. Kommunedirektøren foreslår å endre dette ved at pkt. v. i unntak fra plankrav også inkluderer området med Stjernebygget.

Kommunedirektøren foreslår i tillegg at pkt. v. i Unntak fra plankrav endres til også å kunne beregnes ut fra bebygd areal (BYA), og ikke bare ut fra bruksareal (BRA), Nåværende bestemmelse gir unntak for inntil 800 m² bruksareal (BRA). Det finnes imidlertid næringsområder hvor tiltak ikke beregnes etter bruksareal (BRA), men bebygd areal (BYA).

Det kom inn 5 merknader fra statlige og regionale myndigheter der alle gir sin tilslutning til endringen. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) vurderer at hensynet til storulykkesrisiko er tilfredsstillende ivaretatt i øvrige bestemmelser knyttet til hensynssonen. Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at en mindre endring av kommunedelplan sentrum 2019-2031 vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Kommunedelplan for sentrum 2019-2031 ble vedtatt av bystyret 20.06.2019. Kommunedelplanen skal være et godt styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Den er et juridisk dokument («hjemmelsdokument») for å styre byens utvikling.

I områder for bebyggelse og anlegg er det plankrav for større tiltak, jf. bestemmelser i § 4.1 a). Det er også gitt konkrete unntak fra plankravet i bestemmelsene § 4.1 b). Denne bestemmelsen åpner blant annet for fritak fra plankrav ved inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg i områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse og nåværende kjøpesenter.

Området med Stjernebygget, Borregård var ved offentlig ettersyn et område for nåværende næringsbebyggelse. Etter offentlig ettersyn av kommunedelplanen ble det etter et innspill gjort en formålsendring av dette området til kombinert nåværende bebyggelse og anleggsformål. Dette medførte behov for justering av plandokumentene flere steder, blant annet i bestemmelsen § 4.1. b) som ramser opp unntak fra plankrav. Formålet «nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål Stjernebygget» ble ikke inkludert i bestemmelsen § 4.1 b ved sluttbehandling og vedtak. Kommunedirektøren vurderer at dette er en teknisk glipp og anbefaler at nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål for området med «Stjernebygget» innarbeides i bestemmelsen § 4.1 b) v.

Næringsområder opererer ofte med tiltak som ikke beregnes ut fra BRA (bruksareal), men BYA (bebygd areal). Dette utløser behov for ytterligere justering av bestemmelsen § 4.1 b) v). Kommunedirektøren foreslår at det kan gjøres unntak for inntil 800 m² BYA, på samme måte som for 800 m² BRA, for nybygg/tilbygg/påbygg.

Planprosess

Formannskapet behandlet i møte 08.12.2020, sak 132/20, forslag til en mindre endring av kommunedelplan sentrum 2019-2031 og vedtok forslaget lagt ut på en begrenset høring. Forslaget til mindre endring lå ute på begrenset høring i perioden 15.12.2020 – 01.02.2021. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 11.12.2020. Begrenset høring av mindre endring ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 15.12.2020 og på Sarpsborg kommunes hjemmeside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 5 merknader.

Begrenset høring – innkomne uttalelser og evt. endringer:

Et sammendrag av innkomne uttalelser og merknader:

Merknad fra:	Innspill:
<p>DSB etter ny høring med bakgrunn i at området ligger innenfor Borregaards storulykkesone.</p>	<p>a. <i>Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.</i></p> <p>DSB tolker unntaket slik at det ved tiltak i området ved Stjernebygget ikke vil bli utført ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. DSB vurderer likevel at hensynet til storulykkerisiko er tilfredsstillende ivaretatt i øvrige bestemmelser knyttet til hensynssonen, sett i sammenheng med planbestemmelsens § 6.10 b.:</p> <p>b. <i>Stjernebygget: Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. (..).</i></p> <p>DSB har således ingen bemerkninger til den foreslåtte endringen i planbestemmelsen i sentrumsplanen.</p>
<p>Statens vegvesen</p>	<p>Ingen merknader</p>
<p>Viken fylkeskommune</p>	<p>Fylkeskommunen aksepterer Sarpsborg kommunes forslag til mindre endring i bestemmelsene til Kommunedelplan for Sentrum 2019-2031. Fylkeskommunen ber samtidig kommunen vurdere saken opp mot den generelle reguleringsplikten i PBL § 12-1.</p>
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken</p>	<p>Statsforvalteren har ingen merknader til foreslåtte endringer. Kommunen bør imidlertid gjøre en vurdering av hvordan endringen påvirker muligheten for allmenn medvirkning i utviklingen av sentrumsområdet.</p>
<p>Bane Nor SF</p>	<p>Ingen merknader.</p>

Det kom ikke inn noen merknader som endrer kommunedirektørens forslag til en mindre endring av kommunedelplan for sentrum 2019-2031.

Kommunedirektøren mener at den foreslåtte mindre endringen ikke endrer intensjonen i sentrumsplanen. Endringen vil bidra til både raskere, mer effektiv og mer forutsigbar saksbehandling, ved at man slipper ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger fra plankrav.

Kommunedirektøren anbefaler vedtak av følgende endringer i § 4.1 b) v.:

§ 4.1 b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

Dagens bestemmelse:

v. Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter. Inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg.

Foreslås endret til:

v. Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter, og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Endringene medfører ingen nye økonomiske konsekvenser.

Miljø:

Ikke relevant.

Folkehelse:

Ikke relevant.

Rett utskrift.

Dato: 15.04.2021

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk signert.

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.