

Saksframlegg

Saknr.: 2020/295

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Fylkesrådet	16.04.2020	

Høringsuttalelse. Kommuneplanens arealdel Fredrikstad 2020-2030. Tredje gangs offentlig ettersyn

Fylkesrådets forslag til vedtak/innstilling

Fredrikstad har lagt frem en kommuneplan med gode overordnede grep som bidrar til å nå samfunnsmålene i kommuneplanen. Fredrikstad kommune har foreslått endringer som imøtekommer en av Viken fylkeskommunes innsigelser fra 13.02.2020. Viken fylkeskommune har følgende råd og tilbakemelding:

1. Fredrikstad kommune har foreslått endringer for Bjølstad gård i henhold til Viken fylkeskommune sin innsigelse. Innsigelsen til Bjølstad gård frafalles.
2. Siden det ikke er foreslått endringer for Gretnes /Sundløkka og Øra, står innsigelsene fra 13.02.2020 for disse områdene fast. Disse drøftes i videre dialog med kommunen.

20.03.2020

Øyvind Solum

fylkesråd for planlegging og folkehelse

Bakgrunn for saken

Fredrikstad kommune har sendt kommuneplanens arealdel på tredje gangs offentlig ettersyn. Planforslaget var på annen gangs høring i perioden 18.12.19 - 17.02.20. Fylkesrådet fremmet innsigelser 13.02.2020. Vedtaket lød:

«Fredrikstad har lagt frem en kommuneplan med gode overordnede grep som bidrar til å nå samfunnsmålene i kommuneplanen. Planen er i all hovedsak også innenfor rammen til

Fylkesplanen «Østfold mot 2050». For at kommuneplanen skal ivareta regionale hensyn og bli et godt styringsverktøy for kommunen har Viken fylkeskommune følgende råd og innsigelser:

- 1 Viken fylkeskommune opprettholder innsigelsen knyttet til Gretnes/Sundløkka, hvor regionale interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Avgrensning av område for utbygging må følge avgrensning av regionalt viktig kulturmiljø rundt Roald Amundsens minne.
- 2 Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått utbyggingsområde på Øra (KB11). Dette begrunnes med at området har store naturverdier, ligger i 100 meters beltet hvor det er nasjonale føringer for strandsoneforvaltningen og inn mot et naturreservat. Viser til fylkesplanens retningslinjer for ivaretagelse av biologisk mangfold i fylkesplanen for Østfold pkt 1.2.1.
- 3 Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til Bjølstad (GU180) som nå foreslås som utbyggingsområde. Dette begrunnes i at Bjølstad gård er et regionalt viktig kulturmiljø som bør ha tilstrekkelig rom rundt seg, samt at parkområder og grønne lunger er viktig i et byutviklingsperspektiv for å ivareta hensynet til naturmangfold, klima, for gode levekår og folkehelse. Grøntområdet nede ved Glomma bør derfor utvides for å avbøte foreslått nedbygging.
- 4 Viken fylkeskommune gir sterke faglige råd om å:
 - a. ta ut hensynssoner for infrastruktur ved regionalt næringsområde på Tofteberg og bestemmelse om at første adkomstvei skal være fra Vardeveien. Viken fylkeskommune forbeholder seg retten til å fremme innsigelse til reguleringsplanforslaget for Tofteberg dersom regionale interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt.
 - b. bevare sveishall 2 og 3 kraner på FMV/Dokka
 - c. ta ut nytt boligområde, Korseberg, i Torsnes ut fra hensyn til bolig-, areal- og transportprinsipper, og kommunens målsetting om 60-30-10% fordeling på boligbebyggelsen.
 - d. utforme avvikssoner for støy hvor utbygging kan vurderes, fremfor å gi generell åpning for utbygging i gul støysone for å fremme helse og livskvalitet.
- 5 Viken fylkeskommune viser også til faglige råd som fremkommer i saksutredningen, og ber kommunen gjøre nødvendig endringer i henhold til disse.
- 6 Innsigelsene gitt av fylkesutvalget i Østfold 25.04.2019, frafalles, med unntak av pkt 3a, forutsatt at Fredrikstad kommune fatter sluttvedtak i tråd med planforslaget som er sendt på andre gangs offentlig ettersyn.

Fylkesrådet ønsker dialog og samarbeid med Fredrikstad kommune om videre oppfølging av innsigelser og faglige råd til kommuneplanen.»

Det har vært avholdt møte mellom Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune (9.mars), hvor innsigelsene og faglige råd ble drøftet.

Fakta

Kommunen har summert opp alle foreslått endringer i eget notat. Det er kun disse endringene som er lagt ut på offentlig ettersyn, og som det kan gis innspill og merknader til. Det er ikke foreslått endringer for å imøtekomme innsigelsespunkt 1 og 2 for henholdsvis Gretnes /Sundløkka og Øra. Disse områdene er med andre ord heller ikke på høring i denne runden.

Viken fylkeskommune har gjennomgått forslag til endringer og kommenterer først på endringer som er gjort i forhold til våre innsigelsesområder og sterke faglige råd. Videre er tilbakemeldingene sortert på innspill til endringer i plankart, bestemmer, beskrivelse og KU.

Problemstillinger og alternative løsninger

Oppfølging av innsigelsesområder fra andre gangs offentlig ettersyn

For innsigelsespunkt nr 3 Bjølstad gård er det foreslått endringer i plankart og hensynssoner.



2. gang offentlig ettersyn



Endret med utvidet park og hensynssone «kulturmiljø» mot Glomma og mot felt S6.

På kartet til høyre er alle hensynssoner, bortsett fra «kulturmiljø» skrudd av for å synliggjøre denne.

Oppfølging av sterke faglige råd fra andre gangs offentlig ettersyn

1. Det er ikke gjort endringer i hensynssoner for infrastruktur ved regionalt næringsområde på Tofteberg, og heller ikke i bestemmelse om første adkomstside
2. Det er ikke gjort endringer for å bevare «sveishall 2» og 3 stk kraner i stedet for «min 2» på FMV/Dokka
3. Det er ikke gjort endringer for boligområde, Korseberg, i Torsnes.
4. Det er ikke utformet avvikssoner for støy.

Andre endringer i plankartet

Det er ellers gjort endringer for å rette opp forholdet mellom bestemmelser og kart (høyder på Dokka). Hensynssone felles planlegging er utvidet ved FMV 4 Odden. I tillegg er feiltegnede linjesymboler justert ved farled Øra, Sagparken på FMV og sykkelvei ved Veumbekken. Det er gjort formålsjustering til fritids- og turistformål på Kongsten camping, til friområde ved Torpelunden og til idrettsanlegg ved Østsiden idrettsplass. I tillegg er området for fremtidige boliger innenfor markagrensen ved Rekustad fjernet.

Endringer i bestemmelser

1. Bestemmelser er endret slik at det kan gis rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt, uten at det nye kravet om dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet treer inn.
2. For Trosvikstranda er det bestemmelsen om at «avstand mellom kvartalene på minimum 18 m skal sikre dagslys i boliger, sol på uteplasser, sol i byrom for opphold og siktlinjer fram til elva fra Borggata, Werenskiolds gate, Holmegata og Gelertsens gate», tatt ut.

3. For Glommen brygge KB4 er det tatt inn bestemmelser som åpner for boliger, næring og forretning. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke. For Industriveien KB10 tillates bolig og næring.
4. Det er tatt inn krav om at utfylling ved FMV 4 – Odden konsekvensutredes og fastsettes som del av reguleringsplan. Bestemmelsene lister opp hvilke tema som skal utredes i en slik KU.
5. For Østre del av FMV Odden er det tatt inn bestemmelse om at det tillates høyere bebyggelse nærmest det sentrale området på FMV vest. Av hensyn til sikt mot kranene og sol i parkene tillates ikke den høyeste bebyggelsen mot parken.
6. Bestemmelser til sykkelparkering på videregående skole er endret og samordnet med vedtatt sentrumsplan for Sarpsborg.

Ellers er endringene opprydding i nummerering for å harmonere med plankart.

Endring i beskrivelse

Kommunene har gjort endringer i arealregnskapet ved andre og tredje gangs offentlig ettersyn. Kommunen stiller spørsmål ved enkelte av prinsippene som ligger til grunn for felles metodikk for Østfold-kommunene.

Endring i KU

Det er gjennomført «kompletterende KU», dvs for områder som var uteglemt eller som følge av justerte formål i denne runden.

Vurdering

Oppfølging av innsigelsesområder fra andre gangs offentlig ettersyn

Gretnes / Sundløkka og Øra.

Siden det ikke er foreslått endringer for innsigelser til Gretnes / Sundløkka og Øra, står disse fast, og følges opp i videre dialog med kommunen.

Bjølstad gård

Parkområdet mot elva er utvidet i henhold til vår innsigelse, og det er lagt inn utvidet hensynssone kulturmiljø på de nærmeste grøntområdene mot felt S6 og ut til Glomma. Formålsendringen sikrer tilstrekkelig rom rundt det regionalt viktige kulturmiljøet samtidig som hensynet til folkehelse og uteoppholdsareal blir ivaretatt på en god måte. Hensynssonen sikrer at eventuelle tiltak må vurderes i forhold til de regionale kulturmiljøverdiene i området.

Oppfølging av sterke faglige råd fra andre gangs offentlig ettersyn

Viken fylkeskommune mener det er beklagelig at kommunen ikke har gjort endringer som følge av sterke faglige råd.

Andre endringer i plankart og KU

Viken fylkeskommune har ikke merknader eller innspill til andre endringer/justeringer i plankartet og KU da de ikke er i konflikt med nasjonale- eller regionale interesser.

Endringer i bestemmelser

- 1) Viken fylkeskommune har forståelse for at nye krav i kommuneplanen vedrørende dokumentasjon av skolekapasitet ikke trer inn for planer, hvor første gangs offentlig ettersyn ble vedtatt før kommuneplanen blir vedtatt.
- 2) Viken fylkeskommune gir som faglig råd at selv om krav om minimum 18 meter mellom kvartalene for å sikre lys i boliger og på uteplasser tas ut, så må bokvalitet og kvalitet i uterom være viktig tema i kommende reguleringsplanarbeid. Det bør komme frem i føringene at solforhold og siktlinjer må utredes og dokumenteres i planarbeidet.
- 3) Tillegg i føringer for Glommen brygge KB4, hvor det åpnes for forretning som skal tilpasses det lokale behovet er innenfor fylkesplanens regionale planbestemmelser for lokalisering av handel. For Glommen brygge og Industriveien KB10 må næringsetablering forholde seg til lokalisering etter ABC-prinsippet.
- 4) Viken fylkeskommune støtter at utfylling ved FMV 4 – Odden skal konsekvensutredes og fastsettes som del av reguleringsplan. Opplistede KU tema dekker de tema vi mener er relevante.
- 5) Viken fylkeskommune har ikke innvendinger til endringer i høyder på sentrale områder på FMV vest.
- 6) Viken fylkeskommune mener det er rett å samordne krav til sykkelparkering til videregående skoler som har sammenlignbar lokalisering i forhold til sentrum.

Ellers viser vi til våre tidligere faglige råd vedrørende tydeliggjøring av hjemmelsgrunnlag i bestemmelsene, bla manglende henvisning til bevaringsparagraf i PBL §11-9, 7 for bestemmelsenes pkt 9.6 FMV 3. Vi ber kommunen tydeliggjøre dette før sluttbehandling.

Endringer i planbeskrivelsen.

Det har ikke vært rom for å ta prinsipielle drøftingene om arealregnskapet som del av en kommuneplanprosess, da de like mye berører de andre kommunene i fylket.

Fylkeskommunen er opptatt av en helhetlig metodikk for alle Østfold-kommunene. Et vesentlig punkt til videre drøfting er om regionale næringsområder, i arealregnskapet, kun skal belastes den kommunen området ligger i. Uansett utfall av en slik drøfting er kommunen godt innenfor rammen av arealpotten, spørsmålet blir hvor mye av potten som tas. I tillegg kommer videre drøftinger rundt hva som skal regnes inn av formålsendringer innenfor langsiktig grense. Viken fylkeskommune vil berømme Fredrikstad kommune for sin gjennomgang av fremtidige arealer i kommuneplanen og den faktiske utvekslingen av arealer på dyrket mark de mener ikke er hensiktsmessig i en langsiktig utvikling.

Konsekvenser

Kommunen har endret planforslaget i henhold til Fylkesrådets innsigelse til Bjølstad gård. Viken fylkeskommune har ikke innsigelse til det nye planforslaget for Bjølstad gård. Det er ikke gjort endringer for Gretnes / Sundløkka eller på Øra. Disse innsigelsene ligger derfor fast. Her må innsigelsene eventuelt drøftes videre i dialog med fylket. Vi konstaterer at ingen av Viken fylkeskommune sterke faglige råd har ført frem.

Vedtakskompetanse

Fylkesrådet vedtar fylkeskommunens uttalelse til kommuneplaner.