

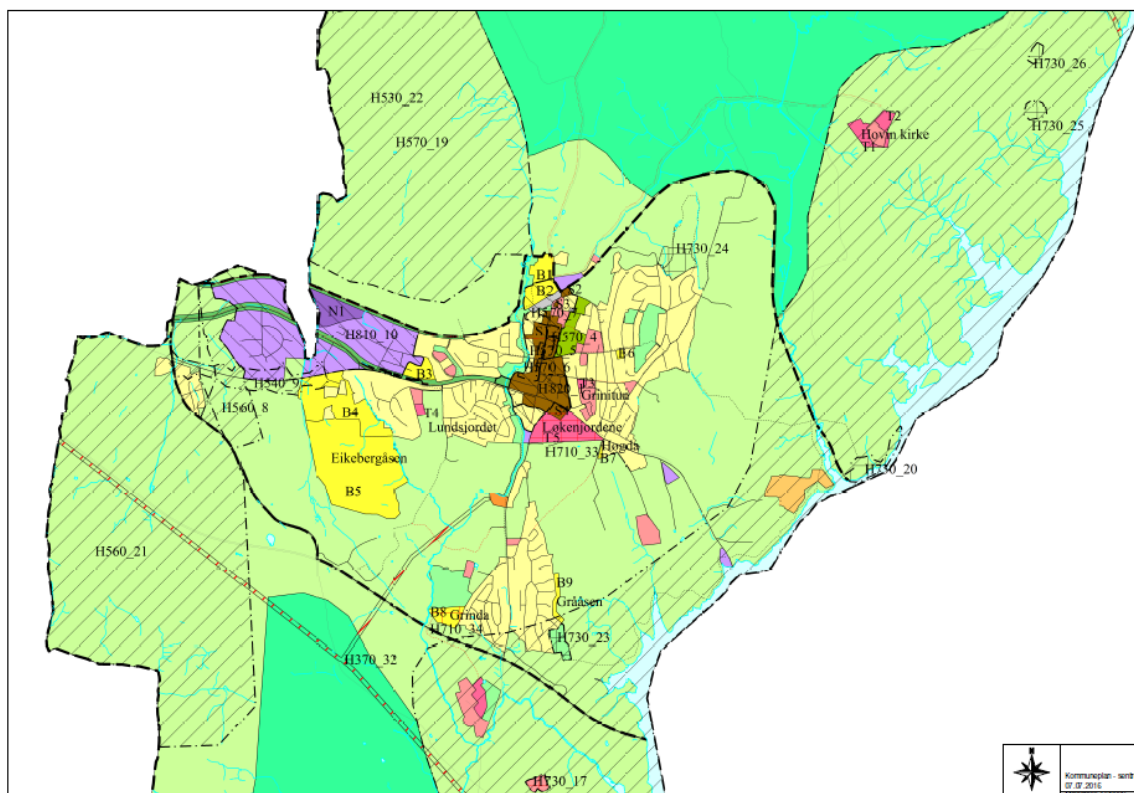
Saksframlegg

Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028. Innsigelser til arealdelen Ny 2. gangs behandling etter mekling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	FE - 141	14/647

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
83/2016	Formannskap	PS	08.12.2016
63/2016	Utvalg for miljø og teknikk	PS	06.12.2016
85/2016	Kommunestyre	PS	15.12.2016

Saken gjelder:



Utsnitt Sentrumssonen, plankart til kommuneplanens arealdel vedtatt 10. mars 2016.

Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028 ble vedtatt 10. mars 2016, under forutsetning av at innsigelser fremmet av overordnede myndigheter ble trukket. På vedtakstidspunktet forelå det

SPYDEBERG KOMMUNE

innsigelser til arealdelen fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. Det ble 8. november 2016, i regi av Fylkesmannen i Østfold, gjennomført mekling mellom Østfold fylkeskommune og Spydeberg kommune.

De deler av planen som ikke er berørt av innsigelser, er rettskraftige fra vedtakstidspunktet. Rettskraftig kommuneplan er kunngjort via kommunens hjemmesider.

Politisk saksordfører:

Denne saken skal sluttbehandles av kommunestyret.

Saksopplysninger

Hjemmelsgrunnlag for vedtak i saken er pbl § 11-15 *Vedtak av kommuneplan*.

Innsigelser til arealdelen var knyttet til framtidig byggeområde boligbebyggelse B8 Grinda samt framtidig byggeområde tjenesteyting Løkenjordene T5 (se illustrasjon over). Fylkesmannens innsigelse knyttet til spredt boligbebyggelse er trukket (vedlegg 4). Det er i saksnr. UMT-47/2016 og F-51/2016 *Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028. Innsigelser til arealdelen* (vedlegg 1) gjort rede for administrasjonens dialog med innsigelsesmyndighetene etter kommunestyrets vedtak 10. mars 2016.

Utvalg for miljø og teknikk fattet 30.08.2016 følgende vedtak, jf. saks nr UMT-47/2016:

1. *Foreslåtte endringer i planbestemmelser knyttet til byggeområde T5 Løkenjordene, samt generell bestemmelse om driveplikt, jf. vedlegg 7, innarbeides i Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.*
2. *Framtidig byggeområde boligbebyggelse B8 Grinda tas ut av Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.*
3. *Kommunenplanens dokumenter oppdateres i samsvar med punkt 1 og 2, og kunngjøres på nytt, jf. pbl § 11-15, annet ledd.*

Formannskapet fattet 01.09.2016 følgende vedtak, jf. saks nr F-51/2016:

1. *Kommunen har hatt en lang prosess med kommuneplanen. Et tilnærmet enstemmig kommunestyre vedtok at Grinna skulle settes av som framtidig byggeområde. Fylkesmannen har ingen innsigelser men fylkeskommunen har opprettholdt sin innsigelse. Vi vil at Spydeberg kommune skal fullføre prosessen og stille i meklingsmøte med fylkeskommunen, jf mail av 2. juni 2016 (vedlegg 4 i saksfremlegget).*

Mekling, B8 Grinda

I etterkant av Formannskapets vedtak anmodet administrasjonen 8. september 2016 Fylkesmannen i Østfold om mekling etter plan- og bygningsloven § 5-6 for B8 Grinda. Slik mekling mellom partene Østfold fylkeskommune og Spydeberg kommune ble gjennomført 8. november (se vedlegg 3 – protokoll fra mekling).

Det ble oppnådd enighet i meklingen, og Østfold fylkeskommune trekker innsigelse mot framtidig

SPYDEBERG KOMMUNE

byggeområde for boligbebyggelse B8 Grinda under følgende forutsetninger:

1. Nytt punkt 1.3.6 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel:
Som del av reguleringsplan for Grinda skal det utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer for fasader og uteoppholdsarealer. Reguleringsplanen må tilfredsstillende grenseverdier i pkt. 3.2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje om støy. Alle boliger skal planlegges med stille side. Reguleringsplanen må sikre gjennomføringen av avbøtende tiltak.
2. Nytt punkt 2.1.1 bokstav c underpunkt 3 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel:
Grinda (B8) åpnes for utbygging 2023, for inntil 20 boenheter.
3. Nytt punkt 2.1.1 bokstav c underpunkt 4 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel:
Eikebergåsen åpnes for utbygging 2035 eller tidligst når øvrige byggeområder er ferdig utbygd. (tidligere 2.1.1 bokstav d)
4. Arealet som åpnes for utbygging på Grinda (B8), skal veksles inn i tilsvarende areal på Eikebergåsen (B5).

Østfold fylkeskommune tar forbehold om politisk godkjenning av meklingsresultatet. Det tas sikte på slik politisk behandling i Fylkesutvalgets møte 15. desember 2016. Fylkesrådmannens innstilling vil foreligge senest én – 1 - uke før.

Forhandlinger, T5 Løkenjordene

Kommunens administrasjon videreførte forhandlinger med Fylkesmannen i Østfold ved Miljøvern avdelingen, blant annet gjennom oversendelse av notat angående utbyggingsbehov knyttet til offentlig tjenesteyting i planperioden (vedlegg 3). I brev av 9. juni 2016 (vedlegg 4) svarer Fylkesmannen at utfyllende planbestemmelser om arealbruk på Løkenjordene vil kunne ivareta de hensyn som Fylkesmannens innsigelse bygger på. Kommunen oversendte følgende forslag til utfyllende planbestemmelser 28. juni 2016 (vedlegg 5):

1. Nytt punkt under § 2 Byggeområder – Bebyggelse og anlegg i bestemmelser til kommuneplanens arealdel:
I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg skal drift av dyrket mark videreføres helt fram til iverksetting av tiltak i henhold til godkjent plan, jf. jordlova § 8 Driveplikt.
2. Nytt punkt § 2.5 Byggeområde offentlig eller privat tjenesteyting i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, med følgende underpunkt:
 - a. *Felt T5 Løkenjordene avsettes til skole, barnehage, idrettshall og helse- og omsorgstjenester – herunder bo- og aktivitetstilbud, samt infrastruktur knyttet til slik tjenesteyting. Øvrige utbyggingsformål tillates ikke.*
 - b. *Det kan innenfor felt T5 framføres ny forbindelse mellom fv 122 Heliveien og fv 128.*
 - c. *Dersom utbyggingsbehov knyttet til tjenesteyting i bokstav a) avtar eller bortfaller ved planperiodens utløp, tilbakeføres hele eller deler av felt T5 til LNF-formål.*

Fylkesmannen har respondert positivt på disse endringsforslagene. Fylkesmannen avventer politisk

SPYDEBERG KOMMUNE

prosess før innsigelse kan trekkes formelt.

Vurdering

B8 Grinda

Meklingsresultatet 08.11.2016 innebærer at innsigelser til framtidig byggeområde B8 Grinda trekkes, gitt at forutsetningene beskrevet i protokoll gjennomføres. Disse endringene vil gi følgende arealregnskap for Spydeberg kommune i planperioden:

Framtidig byggeområde	Utenfor tettstedsgrænse	Innenfor tettstedsgrænse
Lundsjordet (T4)		-95 daa
Eikebergåsen (B5)		-25 daa
Løkenjordene (S4 + T5)	82 daa	
Grååsen (B9)	11 daa	
Grinda (B8)	25 daa	
Høgda	2 daa	
Totalt	120 daa	-120 daa

Dette innebærer at areal lagt inn utenfor langsiktig tettstedsgrænse tilsvarer areal tatt ut innenfor langsiktig tettstedsgrænse. Arealregnskap innarbeides i planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel.

Byggeprogram i planbeskrivelse oppdateres også i samsvar med meklingsresultat. Det innebærer at antall boenheter i perioden 2016-2019 reduseres med 34. Antall boenheter i perioden 2020-2029 øker med 20.

T5 Løkenjordene

Administrasjonen vurderer at man gjennom de foreslåtte endringer i planbestemmelsene (vedlegg 5) vil løse innsigelsen knyttet til byggeområde T5 Løkenjordene. De utfyllende planbestemmelsene er etter administrasjonens oppfatning en klargjøring av kommunens intensjon for foreslått arealbruk, samtidig som det blir fastlagt at bebyggelse på dyrka mark skal være knyttet til samfunnsnyttige formål, som er Fylkesmannens forutsetning for å trekke innsigelse. Dette er også bakgrunnen for foreslått bestemmelse 2.5 c), som sier at dersom utbyggingsbehov knyttet til tjenesteyting som skole, barnehage, idrettshall og helse- og omsorgstjenester avtar eller bortfaller i planperioden, skal arealet tilbakeføres som LNF-formål i ny/rullert kommuneplan.

Samlet konklusjon: Forslag til utfyllende planbestemmelser samt endring av plankart legges fram til politisk behandling.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Foreslåtte endringer i planbestemmelser knyttet til byggeområde B8 Grinda og byggeområde T5 Løkenjordene, samt generell bestemmelse om driveplikt, jf. vedlegg 2 og 5, innarbeides i Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.

1. Framtidig byggeområde boligbebyggelse B5 Eikebergåsen reduseres i areal tilsvarende areal for

SPYDEBERG KOMMUNE

framtidig byggeområde B8 Grinda, i samsvar med protokoll for mekling 8. november 2016 (vedlegg 2), jf. plan- og bygningsloven § 11-15.

1. Kommuneplanens dokumenter oppdateres i samsvar med punkt 1 og 2, og kunngjøres på nytt, jf. pbl § 11-15, annet ledd.

Utvalg for miljø og teknikk - 63/2016

UMT - behandling:

VOTERING: En stemme (Espen Ness Endal (MDG) mot, resten for.

UMT - vedtak:

1. Foreslåtte endringer i planbestemmelser knyttet til byggeområde B8 Grinda og byggeområde T5 Løkenjordene, samt generell bestemmelse om driveplikt, jf. vedlegg 2 og 5, innarbeides i Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Framtidig byggeområde boligbebyggelse B5 Eikebergåsen reduseres i areal tilsvarende areal for framtidig byggeområde B8 Grinda, i samsvar med protokoll for mekling 8. november 2016 (vedlegg 2), jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
3. Kommuneplanens dokumenter oppdateres i samsvar med punkt 1 og 2, og kunngjøres på nytt, jf. pbl § 11-15, annet ledd.

Formannskap - 83/2016

FS - behandling:

POLITISK SAKSORDFØRER: Petter Schou

VOTERING: Enstemmig (fem) som foreslått.

FS - vedtak:

1. Foreslåtte endringer i planbestemmelser knyttet til byggeområde B8 Grinda og byggeområde T5 Løkenjordene, samt generell bestemmelse om driveplikt, jf. vedlegg 2 og 5, innarbeides i Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Framtidig byggeområde boligbebyggelse B5 Eikebergåsen reduseres i areal tilsvarende areal for

SPYDEBERG KOMMUNE

framtidig byggeområde B8 Grinda, i samsvar med protokoll for mekling 8. november 2016 (vedlegg 2), jf. plan- og bygningsloven § 11-15.

3. Kommuneplanens dokumenter oppdateres i samsvar med punkt 1 og 2, og kunngjøres på nytt, jf. pbl § 11-15, annet ledd.

Kommunestyre - 85/2016

KS - behandling:

POLITISK SAKSORDFØRER: Petter Schou

Følgende hadde ordet: Petter Schou

VOTERING: En stemme (MDG) mot, resten for.

KS - vedtak:

1. Foreslåtte endringer i planbestemmelser knyttet til byggeområde B8 Grinda og byggeområde T5 Løkenjordene, samt generell bestemmelse om driveplikt, jf. vedlegg 2 og 5, innarbeides i Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Framtidig byggeområde boligbebyggelse B5 Eikebergåsen reduseres i areal tilsvarende areal for framtidig byggeområde B8 Grinda, i samsvar med protokoll for mekling 8. november 2016 (vedlegg 2), jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
3. Kommuneplanens dokumenter oppdateres i samsvar med punkt 1 og 2, og kunngjøres på nytt, jf. pbl § 11-15, annet ledd.

Vedlegg:

- 01_Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028. Innsigelser til arealdelen
- 02_Protokoll_08.11.2016
- 03_Utbyggingsbehov, offentlig tjenesteyting
- 04_Innspill kommuneplanens arealdel
- 05_Oppfølging, innsigelse til kommuneplan for Spydeberg 2016-2028