

## Saksframlegg

### Kommuneplanens arealdel 2018-2030

#### Endelig vedtak iht. PBL §11-15

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ingeborg Langeland Degnes	FE-141, HIST-12/2073	14/776

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
28/18	Det faste utvalg for plansaker	PS	19.04.2018
27/18	Bystyret	PS	03.05.2018

#### Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

(Parentes bak vedtakspunktet viser til en grundigere vurdering, se dokumentet «Oppsummering av innkomne uttalelser med rådmannens kommentarer».

Kommuneplanens arealdel for Askim 2018-2030 vedtas i samsvar med Plan- og bygningsloven §11-15, med følgende endringer:

aa. Planbestemmelsene, §1. HENSIKTEN MED PLANEN:

- Retningslinjer for langsiktig tettstedsgrænse for utbygging etter 2050 tas ut av planbestemmelsene, fordi det vurderes som lite hensiktsmessig å gi føringer for arealbruk etter 2050 (pkt. 5). Dette omfatter de to siste avsnittene i §1.
- Illustrasjon som viser langsiktig tettstedsgrænse utelates fra plandokumentene.

2. Planbestemmelsene, §2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER:

Planbestemmelsen oppdateres i samsvar med at liste over vedtatte/eksisterende reguleringsplaner som fortsatt gjelder erstattes av oppdatert liste: *Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 01.04.2018.*

ø. Planbestemmelsene, §16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER:

- Følgende tekst, foreslått av fylkeskonservatoren, legges til avsnitt §16.1 for å ytterligere styrke kulturminner i kulturminneplanen: *Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.*
- Tekst i pkt 16.2 endres etter innspill fra fylkeskonservatoren, fra angi en fast buffersone på 10 m rundt automatisk fredete kulturminner til at dette skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, ny bestemmelse er: *Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet. (Se pkt. 28.)*

## ASKIM KOMMUNE

4. Ny § 20 som omhandler NETTSTASJONER tas inn i planbestemmelsene, som foreslått av Hafslund ASA, for å ivareta hensynet til byggegrenser og plassering av nettstasjoner. Paragrafen har følgende bestemmelse: *Det er en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.*
  
- å. Planbestemmelsene, §21 FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER:
  1. Minste tillatte tomtestørrelse 500 m<sup>2</sup> tas inn som retningslinje i pkt 5. Begrunnelsen er at det er behov for et forutsigbart tolkningsmoment i saker om fradeling etter PBL. (pkt. 71). Retningslinjen har følgende ordlyd: *Fradelt tomt til boligutbygging bør ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>.*
  2. Trafikksikkerhet, herunder kryssing av jernbanesporet tas med som vurderingskriterie for søknader om fortetting, i punkt 4 f, i samsvar med innspill fra BaneNOR ( pkt. 44)
- a. Minste tillatte tomtestørrelse 500 m<sup>2</sup> tas inn som retningslinje i pkt 5. Begrunnelsen er at det er behov for et forutsigbart tolkningsmoment i saker om fradeling etter PBL. (pkt. 71). Retningslinjen har følgende ordlyd: *Fradelt tomt til boligutbygging bør ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>.*
- b. Trafikksikkerhet, herunder kryssing av jernbanesporet tas med som vurderingskriterie for søknader om fortetting, i punkt 4 f, i samsvar med innspill fra BaneNOR ( pkt. 44)
  
- dd. Boligarealer:
  1. På bakgrunn av nye mer detaljerte vurderinger om boligbehov og ut fra jordvern hensyn (se også pkt.4, 6 og 16) reduseres det totale omfanget av nye boligarealer i kommuneplanen på følgende måte:
    1. Boligarealet B16 Orelia, B19 Guderud skog og B23 Løken tas ut.
    2. Boligarealet B21 Sekkelsten reduseres fra 80 daa til 20 daa.
    3. Følgende felt for boligutbygging: B8 Kykkelsrud, B12 Johansrudåsen, B13 Rud øvre og B14 Løkketroken opprettholdes i planen men endres til formål spredt boligbygging LNF2 med feltbetegnelser S1 og S2.
    4. Felt B1 Tovengen, B2 Ihlenåsen og B15 Stenbøl tillates ikke bygget ut før 2030.
    5. Maksimalt 100 boliger på Rom Nordre kan bygges ut i planperioden.
  2. Tabell 23.1. i planbestemmelsene, § 23 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG endres i samsvar med punktene over.
  3. Plankartet endres i samsvar med tabell 23.1.
  
7. Næringsarealer:
  4. Ut fra jordvern hensyn reduseres det totale omfanget av nye næringsarealer ved at N7 Frosterud tas ut av planen (Se pkt. 6 og pkt. 30).
  5. Ut fra hensynet til byggegrenser og sikker skolevei, og fordi det vurderes at det gjenværende arealet blir på kun 800-850 m<sup>2</sup> tas N5 Moenkrysset (tomt for veiserviceanlegg) ut av planen. (Se også pkt.29)
  6. Tabell 24.1 i §24 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING utformes i samsvar med a og b.
  7. Følgende planbestemmelse tilføyes til §24: *Etablering av næringsområdet N6 tillates kun dersom området får planskilt atkomst.* Begrunnelse er at det må sikres at atkomst til N6, Sekkelsten sør for jernbanen, ikke skjer i plan over jernbanesporet.

## ASKIM KOMMUNE

Dette er krav fra Bane NOR. (pkt. 44 a)

8. Følgende planbestemmelse utelates fra §24:
  1. *Kjøpesentra og varehus med samlet bruksareal inntil 6000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*
  2. *Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*
9. Følgende planbestemmelse utelates fra §24):
  1. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 400 meter fra krysset Osloveien – Langnesveien og på næringsområdet Sekkelsten på areal nord for jernbanen og i hovedsak innenfor et belte på 100m nord for Eidsbergveien, som samsvarer med felt Bx.*
  2. *Det tilføres en ny bestemmelse som tydeliggjør hva slags type næring som tillates i næringsområdene: Pkt. 3: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.**
  3. *Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Sekkelsten opprettholdes i planforslaget men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjene, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområdet på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt. 4: *Det regionale næringsområdet Hoen/Sekkelsten er avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates nye virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.**
  4. *For å oppnå at mest mulig handel blir lokalisert til sentrum tilføres ny planbestemmelse i pkt. 5: *Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum eventuelt med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.**
10. *Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer inntegnes i plankartet i samsvar med høringsutkastet til fylkesplan for Østfold.*
11. *Formål for transformatorstasjoner og kraftstasjoner endres/rettes fra bebyggelse og anlegg – næring, til bebyggelse og anlegg – energianlegg etter innspill fra Hafslund Nett.*

Bestemmelsen erstattes av følgende bestemmelse:

- vii. *Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*

Begrunnelsen for endringen er at det vurderes at det bør sikres et begrenset areal for detaljvarehandel, og at 3000 m<sup>3</sup> er tilstrekkelig. En utvikling som innebærer et større omfang av detaljvarehandel er ikke ønskelig utenfor sentrumsområdet.

- ee. Følgende planbestemmelse utelates fra §24):

1. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 400 meter fra krysset Osloveien – Langnesveien og*

## ASKIM KOMMUNE

*på næringsområdet Sekkelsten på areal nord for jernbanen og i hovedsak innenfor et belte på 100m nord for Eidsbergveien, som samsvarer med felt Bx.*

2. Det tilføres en ny bestemmelse som tydeliggjør hva slags type næring som tillates i næringsområdene: Pkt. 3: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.*
3. Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Sekkelsten opprettholdes i planforslaget men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjene, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområdet på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt. 4: *Det regionale næringsområdet Hoen/Sekkelsten er avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates nye virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.*
4. For å oppnå at mest mulig handel blir lokalisert til sentrum tilføres ny planbestemmelse i pkt. 5: *Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum eventuelt med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.*

At bestemmelsen tas ut innebærer at det ikke tillates nye virksomheter for handel med plasskrevende varer i Hurrahølet. Begrunnelsen er at handel med plasskrevende varer skal samles i sentrum eller på Sekkelsten.

Bestemmelsen erstattes av følgende nye bestemmelser:

- ix. Det tilføres en ny bestemmelse som tydeliggjør hva slags type næring som tillates i næringsområdene: Pkt. 3: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.*
- x. Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Sekkelsten opprettholdes i planforslaget men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjene, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområdet på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt. 4: *Det regionale næringsområdet Hoen/Sekkelsten er avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates nye virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.*
- xi. For å oppnå at mest mulig handel blir lokalisert til sentrum tilføres ny planbestemmelse i pkt. 5: *Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum eventuelt med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.*

### 8. BEBYGGELSE OG ANLEGG – MASSEDEPONI (er ikke omfattet av planbestemmelser)

5. Rettelse: Det eksisterende Skjørten massedeponi legges inn i plankartet.
6. Endring: Massedeponi på Jahren (MD) opprettholdes i planen til tross for negativ holdning fra Statens Vegvesen men arealet reduseres fra 20 daa til ca. 10 daa, som vist i plankartet, fordi dette i større grad er i samsvar med det foreslåtte tiltaket (se pkt. 36). Begrunnelsen for å opprettholde arealet er at det vurderes at hensyn som ligger til grunn for byggegrensen mot E18 kan ivaretas ved utforming av tiltaket.

## ASKIM KOMMUNE

### 9. BEBYGGELSE OG ANLEGG - AVFALLSANLEGG

7. Rettelse: Plangrensen for Stegen avfallsanlegg endres i samsvar med reguleringsplan og ellers som vist i plankartet.

### 10. Planbestemmelsene, §25 SENTRUMSFORMÅL:

8. Følgende formål skal også inngå som underformål til sentrumsformål: Hotell og grøntarealer til bebyggelsen. Formålene er tilføyd bestemmelsenes pkt.1.
9. Pkt 2 og 3 tas ut av planen fordi de ikke er i samsvar med definisjonen i annet planverk/kjøpesenterbestemmelsen:
  1. *Kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> skal lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*
  2. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende herunder salg av trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler er ikke omfattet av pkt. 3.*

10. Pkt. 2 og 3 erstattes av en ny planbestemmelse med følgende ordlyd, hensikten med bestemmelsen er å samle mest mulig handel i det indre sentrumsområdet:

1. *Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*

11. Ny planbestemmelse legges til (vist som nytt pkt 5 i planbestemmelsene).

Begrunnelsen er å sikre at sentrum får en helhetlig utvikling når områdereguleringene erstatter sentrumsplanen, dette er også en videreføring av vedtatt arealstrategi i samfunnsdelen (se pkt. 3):

1. *Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.*

### 11. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 12. Endringer i plankartet:

1. T1, parkeringsareal tilknyttet tidligere Næringsparken stasjon tas ut av plankartet etter innsigelse fra Bane NOR. Målsetting om gjenåpning av stasjonen må fremmes gjennom innspill til regional eller nasjonal transportplan.
2. Jernbaneformål i tilknytning til Askim stasjon i sentrum inntegnes i plankartet. Dette er i samsvar med krav i innsigelse fra Bane NOR. Begrunnelsen er å imøtekomme innsigelsen og fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i planen hvor kollektivnutepunktet er.

# ASKIM KOMMUNE

## 13. Endringer i planbestemmelsene:

1. Bestemmelser om byggegrenser langs vei tas inn i planbestemmelsene etter ønske fra Statens Vegvesen, fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre dette i kommuneplanen (se pkt. 33). Følgende tekst tas derfor inn under ny paragraf: «BYGGEGRENSER LANGS VEI»:

1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg 115, 124 og 128.
  2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkevegene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveger: Fylkesveg 689, fylkesveg 708, fylkesveg 734, fylkesveg 738, fylkesveg 739, fylkesveg 740, fylkesveg 742, fylkesveg 743.
  3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveger langs riks- og fylkesveg.
  4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.
1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg 115, 124 og 128.
  2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkevegene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveger: Fylkesveg 689, fylkesveg 708, fylkesveg 734, fylkesveg 738, fylkesveg 739, fylkesveg 740, fylkesveg 742, fylkesveg 743.
  3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveger langs riks- og fylkesveg.
  4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.

## ff. Planbestemmelsene, §27 PARKERING:

1. Gjeldende parkeringsnorm vist i tabell under §27 utgår og erstattes med ny tabell med oppdaterte og mer fleksible parkeringsnormer.
2. Det gis normtall for parkering ved nye virksomheter for handel med plasskrevende varer, for å legge til rette for effektiv arealbruk i næringsområdene og for å bidra til å utjevne konkurransevilkår mellom sentrum og det regionale næringsområdet.
3. Pkt. 5 utgår:
  1. *Minimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) per byggeprosjekt skal avsettes til sykkelparkering.*

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse		Maksimalt 1 pr.	Garasje plass skal være

## ASKIM KOMMUNE

innenfor sentrumsformål		leilighet og min 1 i pr. 100 m <sup>2</sup> BRA.	i parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min. 2	Min. 1 garasje plass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr boenhet	Min. 1,5	Min. 1 garasje plass
Enebolig med tilleggsleilighet inntil 60 m <sup>2</sup> BRA	Pr enebolig	Min. 3	Min. 2 garasjeplasser
Offentlige og private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser	0,2–0,4	
	Ansatte	0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser	0,2–0,3	
	Ansatte	0,2–0,3	
Hotell	Rom	0,3–1,0	
	Ansatte	0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,2–0,4	
	Ansatte	0,2–0,3	
Skoler	Ansatte	0,6–1,0	
	Elever > 18 år	0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer i regionalt næringsområde	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimalt 2	

gg. Pkt. 5 utgår:

1. *Minimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) per byggeprosjekt skal avsettes til sykkelparkering.*
    - a. Bestemmelsen over erstattes av ny bestemmelse som øker kravet til sykkelparkering i tråd med oppdaterte planleggingsprinsipper:
    - ee. *For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:*
      1. *Minimum 2 plasser pr. boenhet*
      2. *Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg*
      3. *Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler*
      4. *3-4 parkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA ved forretningsbygg*
      5. *Andre formål vurderes etter behov.*
- *Minimum 2 plasser pr. boenhet*
  - *Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg*

## ASKIM KOMMUNE

- *Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler*
- *3-4 parkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA ved forretningsbygg*
- *Andre formål vurderes etter behov.*
  - b. *Krav om antall parkeringsplasser for forflytningshemmede legges inn i planbestemmelsene, i nytt pkt. 11, fordi dette manglet i planen:*
  - i. *Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.*

### 13. Planbestemmelse § 30 BOLIGBYGGING PÅ GÅRDSTUN PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER:

Paragrafen utgår. Begrunnelsen er innsigelse fra Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune som begrunnes med at bestemmelsen ikke er i samsvar med plan- og bygningslovens krav til avgrensning av spredt boligbygging, og at det i sluttfasen av planarbeidet ikke er mulig å imøtekomme kravet om avgrensning av denne typen spredt boligbygging i planen.

14. Det tas inn en ny paragraf som omhandler landbruksbygg, med tilhørende planbestemmelse. Endringen av foreslått av administrasjonen. Bakgrunnen for endringen er at dette medfører at denne type tiltak vil kunne tillates uten dispensasjon (som kreves i dag), og medføre lempeligere saksbehandling:

#### 6. §30 LANDBRUKSBYGG

1. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m<sup>2</sup> kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

### 15. Planbestemmelsene, §31 SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER:

7. Bestemmelsens punkt 2 og 3 utgår. Årsaken er at bestemmelsene ikke er i samsvar med fylkesplanen. (Se pkt 18, og pkt 7):
  1. *I LNF-områder utenfor områder omfattet av hensynssonene H530 - Sone med særlighensyn til friluftsliv og H560 - Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø gis det muligheter for fradeling av tomt for spredt boligbygging.*
  2. *Det kan hvert år gis tillatelse til inntil 2 boliger på fradelte tomter for spredt boligbygging, i gjennomsnitt for perioder på 10 år.*
8. Nye bestemmelser i 7 punkter i samsvar med fylkesplanens bestemmelser tas inn i planforslaget. Bestemmelsene sikrer en mulighet for spredt boligbygging i Askim, i planperioden i grendene Løkkekroken og Kykkelsrud:
  1. *Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel.*
  2. *Spredt utbygging forstått som løsrevet ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.*
  3. *Spredt boligbygging i Askim skal i hovedsak skje i grendene Kykkelsrud og Løkkekroken innenfor områder som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).*
  4. *Det skal tilstrebes en fordeling av spredt boligbygging med 50% i Kykkelsrud og 50% i Løkkekroken.*



5. *Rammene for omfanget av spredt utbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra boligbygging de siste 2-3 årene.*
  6. *Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.*
  7. *Ved lokalisering av spredt boligbebyggelse skal det legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.*
  9. Tabell 31 legges inn i planbestemmelsene og utformes i samsvar med punktene over.
  10. Følgende endringer gjøres i plankartet:
    1. Felt B8, B12, B13 endres til LNF-spredt, felt S1 for alle.
    2. Felt B14 endres til LNF-spredt, felt S2.
16. Planbestemmelse §32 NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER:
11. Ordlyd i punkt 1 er uklar og endres derfor på følgende måte fra:
    1. *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester) som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag.*
    2. *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*
  12. Punkt 2 (retningslinje) tas ut av planbestemmelsene. Denne omfatter følgende tekst:
    1. *I LNF-områder kan det også godkjennes småskala næringsvirksomheter som ikke er stedbundne. Slike småskala virksomheter skal behandles som dispensasjonssøknader. Slike virksomheter tillates ikke i LNF-områder innenfor soner med særlig hensyn til friluftsliv og særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø.*
  13. Følgende punkt tillegges planbestemmelsen som nytt punkt 2, som foreslått av Statens Vegvesen (se pkt. 32):
    1. *Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*
  14. Pkt. 9 oppdateres med henvisning til ny veileder - *Garden som ressurs.*  
til:

xxxiii. *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*

- ii. Punkt 2 (retningslinje) tas ut av planbestemmelsene. Denne omfatter følgende tekst:
  1. *I LNF-områder kan det også godkjennes småskala næringsvirksomheter som ikke er stedbundne. Slike småskala virksomheter skal behandles som dispensasjonssøknader. Slike virksomheter tillates ikke i LNF-områder innenfor soner med særlig hensyn til friluftsliv og særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø.*

Begrunnelse for å ta ut bestemmelsen er fylkesmannes innsigelse basert på at områder for spredt næringsvirksomhet utover landbruksbegrepet ikke er entydig avgrenset i planen, slik loven tilsier. Det er i slutfasen av kommuneplanarbeidet ikke er aktuelt å igangsette en slik kartlegging, men det kan være aktuelt å gjøre vurderinger om dette i neste kommuneplan. (se pkt. 7)

## ASKIM KOMMUNE

- ff. Følgende punkt tillegges planbestemmelsen som nytt punkt 2, som foreslått av Statens Vegvesen (se pkt. 32):
2. *Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*
- gg. Pkt. 9 oppdateres med henvisning til ny veileder - *Garden som ressurs.*

17. Planbestemmelse §33 VASSDRAGENE – oppdateres/rettes etter innspill fra NVE:  
Erstattes med følgende tekst:

*xxxvii. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressurslovens §8 om konsesjonsplikt.*

- gg. Planbestemmelse §34 HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER :

1. NVE anbefaler kommunen å gå gjennom vassdragene mht. flom, avgrensning av hensynssoner/områder med potensiell flomfare og knytte generelle bestemmelser til hensynssonen om at flom må vurderes nærmere før utbygging kan finne sted. Etter en gjennomgang er det funnet at det ikke finnes åpne bekker med flomfare i de nye utbyggingsområdene, og hensynssonen er derfor utelatt.
2. Det legges inn en ny hensynssone, H370 – Sone for høyspenningsanlegg, i plankartet over areal for ledninger, på transformatorstasjoner og kraftstasjoner i samsvar med innspill fra Hafslund Nett. Begrunnelse er at det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i plankartet hvor høyspenningsluftledninger og tilhørende anlegg er lokalisert.
3. Følgende nye bestemmelser knyttes til hensynssone H370 – sone for høyspenningsanlegg, etter innspill fra Hafslund Nett:
  1. Hensynssone for anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
    1. *Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger.*
    2. *Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.*
    3. *Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.*
  2. Elektromagnetiske felt:
    1. *Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.*
  3. Øvrige bestemmelser:
    1. *Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen*

- for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.*
2. *Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.*
  3. *Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.*
4. Hensynssone kulturmiljø (H570) legges på følgende områder/utvides i samsvar med innspill fra Fylkeskonservatoren. Begrunnelsen er at dette vil bidra til en synliggjøring av kulturverdiene og helheten i de ulike miljøene.
    1. Kraftverket Vamma
    2. Kraftverket Solbergfoss med administrasjonsbygg
    3. Kraftverket Kykkelsrud, den eldste delen av anlegget.
    4. H570\_12 (Askim kirke og kapell samt presteboligen) utvides til å omfatte prestboligen og prestegårdstunet med låve.
    5. Langnes skanse
  5. Fylkeskonservator ber om at Fyrhuset/pipa og høyblokka tas inn i hensynssone H570\_10 Viking Askim (bevaring av kulturmiljø). Planutvalget har tidligere tatt stilling til temaet og hensynssonen opprettholdes uendret, uten fyrhuset, pipa og høyblokka.
  6. Følgende retningslinje tilføyes til §34, pkt. 6 (H570 Sone for bevaring av kulturmiljø):
    1. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
  7. Jutulbua på Oraug tegnes inn i kommuneplanen som fredet kulturminne.
  8. Ny hensynssone H730 – område fredet etter annet lovverk, legges inn i plankartet for følgende områder, det knyttes ingen bestemmelser til hensynssonene:
    1. Automatisk fredet gravfelt ved sykehuset og folkeparken
    2. Romsåsen
19. Solkrokenforbindelsen: Innspill om å ta ut den regulerte veien tas ikke til følge, og arealet opprettholdes i planen. Begrunnelsen er at forbindelsen er et nødvendig grep som må ses i sammenheng med andre trafikkregulerende tiltak i sentrum, og den ligger inne i og videreføres fra gjeldende kommuneplan (se pkt 60/61 og pkt. 33).
20. Gartneriveien: Innspill om å endre friområdet i kommuneplanen tas ikke til følge og friområdet opprettholdes slik det er tegnet inn i gjeldende kommuneplan. Begrunnelsen er at en endring av friområdet må gjøres på reguleringsplannivå, og at dette må ses i sammenheng med øvrige grøntarealer i området. (pkt. 77)
21. Stenbøl: Innspill om utvidelse av utbyggingsområde for bolig B3 Rom nordre (92/75) nordover tas ikke til følge. Grunnen er at det er avsatt tilstrekkelig med areal i kommuneplanen, og at

## ASKIM KOMMUNE

Rom nordre ikke skal bygges ut før etter 2030., i tillegg til at det ikke foreligger konsekvensutredning av arealet. (Se oppsummering, pkt. 81.)

22. Kykkelsrud 90/8 og 90/1: Innspill om at areal under og på begge sider av høyspenninganlegget tas med i den reviderte planen imøtekommes. Bakgrunnen er at det vurderes at det vil være en fordel at arealet ses i sammenheng med byggeområder på hver side, og at problemstillingen er vurdert på samme måte i andre tilsvarende områder (likebehandling) (se pkt. 65.)
23. Enkelttomt 2/1: Innspill om at denne enkeltstående tomta legges inn i kommuneplanen tas ikke til følge, da dette er et tiltak som krever særskilt behandling (se oppsummering, pkt. 69).

24. Endringer i konsekvensutredningen:

Rådmannen gis fullmakt til, etter vedtaket, å gjøre redaksjonelle endringer i konsekvensutredningen som tydeliggjør hvilke felt som har potensiale for kvikkleireskred, ved at flere opplysninger fra ROS-analysen legges inn i KU. (Et sammendrag av beskrivelse av registreringer av løsmasser i ROS-analysen er lagt inn i en samlet tabell på side 8 og 9 i konsekvensutredningen, og dette vil bli supplert og innarbeidet i konsekvensutredningen.) (se pkt 49)

25. Endringer i ROS-analysen:

Rådmannen gis fullmakt til å gjøre endringer i ROS-analysen ved å legge inn kryssing av jernbanesporet som en risikofaktor for alle utbyggingsområder. Det er foretatt en gjennomgang i forhold til denne problemstillingen men det medfører ingen endringer i avsatte utbyggingsområder.

26. Rådmannen gis fullmakt til å rette opp teksten i plandokumentene i tråd med endringer gitt i dette vedtaket. Videre gis rådmannen fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i kommuneplanen for øvrig.

### Det faste utvalg for plansaker 19.04.2018

#### **Behandling:**

#### Votering:

Punkt 1 - Enstemmig som forslag til vedak.

Punkt 2 - Enstemmig som forslag til vedak.

## ASKIM KOMMUNE

- Punkt 3 - Enstemmig som forslag til vedak.
- Punkt 4 - Enstemmig som forslag til vedak.
- Punkt 5a - Det ble fremmet forslag om at bør endres til skal og 500 m2 endres til 400 m2. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 6a i - Det ble fremmet forslag om at B23 Løken skal tas inn i planen. Forslaget falt med 3 stemmer (Ap 1, H 1 og FrP 1) mot 6 stemmer.
- Punkt 6a ii - v - Enstemmig vedtatt.
- Punkt 7a - Øistein  stre, Sp, fremmet forslag om et nytt punkt under punkt 7a:  
Ut fra jordvern hensyn reduseres det totale omfanget av nye arealer ved at område N3 reduseres med alt areal tilhørende Sekkelsten 46/1 og Sekkelsten 46/2.  
Forslaget falt med 3 (Ap 2, Sp 1) mot 6 stemmer.
- Punkt 7b - Det ble fremmet forslag om at N5, Moenkrysset, tas inn i planen.  
Enstemmig vedtatt.
- Punkt 7g - Det ble fremmet forslag av rådmannen om endring i punkt 7g:  
Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer omfattes av følgende arealer; arealet mellom E18 og Fv128, i tillegg Ski bygg, Askim Stenindustri og øvrige virksomheter i Buersvingen. På det nye næringsarealet nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien tillates maksimalt 60 daa handel med plasskrevende varer. Enstemmig vedtatt.
- Punkt 7c, d, e, f og h - Enstemmig vedtatt.
- Punkt 8 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 9 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 10 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 11 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 12b - Det ble fremmet forslag om endring av maksimalt til minimum 1 parkeringsplass pr. leilighet. Enstemmig vedtatt.
- Punkt 13 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 14 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 15b iv - Det ble fremmet forslag om at 15b iv skal tas ut. Enstemmig vedtatt.
- Punkt 15a, c, d - Enstemmig vedtatt.
- Punkt 16 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 17 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 18e - Votering i punkt 18e ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Ap 2)
- Punkt 18 a, b, c, d, f, g og h - Enstemmig vedtatt.
- Punkt 19 - Det ble fremmet forslag om å ta ut Solkrokenforbindelsen. Forslaget falt med 4 (Ap 3 og Sp 1) mot 5 stemmer.
- Punkt 20 - Bjørn Jørgensen (FrP) erklærte seg inhabil. Per Christian Anfinnsen (H), tiltrådte. Enstemmig vedtatt.
- Punkt 21 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 22 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 23 - Enstemmig som forslag til vedtak.

# ASKIM KOMMUNE

- Punkt 24 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 25 - Enstemmig som forslag til vedtak.
- Punkt 26 - Enstemmig som forslag til vedtak.

## **Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:**

(Parentes bak vedtakspunktet viser til en grundigere vurdering, se dokumentet «Oppsummering av innkomne uttalelser med rådmannens kommentarer».

Kommuneplanens arealdel for Askim 2018-2030 vedtas i samsvar med Plan- og bygningsloven §11-15, med følgende endringer:

1. Planbestemmelsene, §1. HENSIKTEN MED PLANEN:
  - a. Retningslinjer for langsiktig tettstedsgrænse for utbygging etter 2050 tas ut av planbestemmelsene, fordi det vurderes som lite hensiktsmessig å gi føringer for arealbruk etter 2050 (pkt. 5). Dette omfatter de to siste avsnittene i §1.
  - b. Illustrasjon som viser langsiktig tettstedsgrænse utelates fra plandokumentene.
2. Planbestemmelsene, §2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER:

Planbestemmelsen oppdateres i samsvar med at liste over vedtatte/eksisterende reguleringsplaner som fortsatt gjelder erstattes av oppdatert liste: *Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 01.04.2018.*
3. Planbestemmelsene, §16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER:
  - a. Følgende tekst, foreslått av fylkeskonservatoren, legges til avsnitt §16.1 for å ytterligere styrke kulturminner i kulturminneplanen: *Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.*
  - b. Tekst i pkt 16.2 endres etter innspill fra fylkeskonservatoren, fra angi en fast buffersone på 10 m rundt automatisk fredete kulturminner til at dette skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, ny bestemmelse er: *Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet. (Se pkt. 28.)*
4. Ny § 20 som omhandler NETTSTASJONER tas inn i planbestemmelsene, som foreslått av Hafslund ASA, for å ivareta hensynet til byggegrenser og plassering av nettstasjoner. Paragrafen har følgende bestemmelse: *Det er en generell byggegrænse på 5 m rundt nettstasjoner. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.*
5. Planbestemmelsene, §21 FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER:
  - a. Minste tillatte tomtestørrelse 500 m<sup>2</sup> tas inn som retningslinje i pkt 5. Begrunnelsen er at det er behov for et forutsigbart tolkningsmoment i saker om fradeling etter PBL. (pkt. 71). Retningslinjen har følgende ordlyd: *Fradelt tomt til boligutbygging skal ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup>.*
  - b. Trafikksikkerhet, herunder kryssing av jernbanesporet tas med som

## ASKIM KOMMUNE

vurderingskriterie for søknader om fortetting, i punkt 4 f, i samsvar med innspill fra BaneNOR ( pkt. 44)

### 6. Boligarealer:

- a. På bakgrunn av nye mer detaljerte vurderinger om boligbehov og ut fra jordvern hensyn (se også pkt.4, 6 og 16) reduseres det totale omfanget av nye boligarealer i kommuneplanen på følgende måte:
  - i. Boligarealet B16 Orelia, B19 Guderud skog og B23 Løken tas ut.
  - ii. Boligarealet B21 Sekkelsten reduseres fra 80 daa til 20 daa.
  - iii. Følgende felt for boligutbygging: B8 Kykkelsrud, B12 Johansrudåsen, B13 Rud øvre og B14 Løkketroken opprettholdes i planen men endres til formål spredt boligbygging LNF2 med feltbetegnelser S1 og S2.
  - iv. Felt B1 Tovengen, B2 Ihlenåsen og B15 Stenbøl tillates ikke bygget ut før 2030.
  - v. Maksimalt 100 boliger på Rom Nordre kan bygges ut i planperioden.
- b. Tabell 23.1. i planbestemmelsene, § 23 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG endres i samsvar med punktene over.
- c. Plankartet endres i samsvar med tabell 23.1.

### 7. Næringsarealer:

- a. Ut fra jordvern hensyn reduseres det totale omfanget av nye næringsarealer ved at N7 Frosterud tas ut av planen (Se pkt. 6 og pkt. 30).
- b. N5 Moenkryss (tomt for veiserviceanlegg) tas inn i planen. (Se også pkt.29)
- c. Tabell 24.1 i §24 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING utformes i samsvar med a og b.
- d. Følgende planbestemmelse tilføyes til §24: *Etablering av næringsområdet N6 tillates kun dersom området får planskilt atkomst.* Begrunnelse er at det må sikres at atkomst til N6, Sekkelsten sør for jernbanen, ikke skjer i plan over jernbanesporet. Dette er krav fra Bane NOR. (pkt. 44 a)
- e. Følgende planbestemmelse utelates fra §24:
  - i. *Kjøpesentra og varehus med samlet bruksareal inntil 6000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*  
Bestemmelsen erstattes av følgende bestemmelse:
  - ii. *Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*

Begrunnelsen for endringen er at det vurderes at det bør sikres et begrenset areal for detaljvarehandel, og at 3000 m<sup>2</sup> er tilstrekkelig. En utvikling som innebærer et større omfang av detaljvarehandel er ikke ønskelig utenfor sentrumsområdet.

- f. Følgende planbestemmelse utelates fra §24):
- i. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 400 meter fra krysset Osloveien – Langnesveien og på næringsområdet Sekkelsten på areal nord for jernbanen og i hovedsak innenfor et belte på 100m nord for Eidsbergveien, som samsvarer med felt Bx.*

At bestemmelsen tas ut innebærer at det ikke tillates nye virksomheter for handel med plasskrevende varer i Hurrahølet. Begrunnelsen er at handel med plasskrevende varer skal samles i sentrum eller på Sekkelsten.

Bestemmelsen erstattes av følgende nye bestemmelser:

- ii. *Det tilføres en ny bestemmelse som tydeliggjør hva slags type næring som tillates i næringsområdene: Pkt. 3: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.**
  - iii. *Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Sekkelsten opprettholdes i planforslaget men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjene, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområdet på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt. 4: *Det regionale næringsområdet Hoen/Sekkelsten er avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates nye virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.**
  - iv. *For å oppnå at mest mulig handel blir lokalisert til sentrum tilføres ny planbestemmelse i pkt. 5: *Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum eventuelt med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.**
- g. Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer omfattes av følgende arealer; arealet mellom E18 og Fv128, i tillegg Ski bygg, Askim Stenindustri og øvrige virksomheter i Buersvingen. På det nye næringsarealet nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien



## ASKIM KOMMUNE

tillates maksimalt 60 daa handel med plasskrevende varer.

- h. Formål for transformatorstasjoner og kraftstasjoner endres/rettes fra bebyggelse og anlegg – næring, til bebyggelse og anlegg – energianlegg etter innspill fra Hafslund Nett.

### 8. BEBYGGELSE OG ANLEGG – MASSEDEPONI (er ikke omfattet av planbestemmelser)

- a. Rettelse: Det eksisterende Skjørten massedeponi legges inn i plankartet.
- b. Endring: Massedeponi på Jahren (MD) opprettholdes i planen til tross for negativ holdning fra Statens Vegvesen men arealet reduseres fra 20 daa til ca. 10 daa, som vist i plankartet, fordi dette i større grad er i samsvar med det foreslåtte tiltaket (se pkt. 36). Begrunnelsen for å opprettholde arealet er at det vurderes at hensyn som ligger til grunn for byggegrensen mot E18 kan ivaretas ved utforming av tiltaket.

### 9. BEBYGGELSE OG ANLEGG - AVFALLSANLEGG

- a. Rettelse: Plangrensen for Stegen avfallsanlegg endres i samsvar med reguleringsplan og ellers som vist i plankartet.

### 10. Planbestemmelsene, §25 SENTRUMSFORMÅL:

- a. Følgende formål skal også inngå som underformål til sentrumsformål: Hotell og grøntarealer til bebyggelsen. Formålene er tilføyd bestemmelsenes pkt.1.
- b. Pkt 2 og 3 tas ut av planen fordi de ikke er i samsvar med definisjonen i annet planverk/kjøpesenterbestemmelsen:
  - i. *Kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> skal lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*
  - ii. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende herunder salg av trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler er ikke omfattet av pkt. 3.*
- c. Pkt. 2 og 3 erstattes av en ny planbestemmelse med følgende ordlyd, hensikten med bestemmelsen er å samle mest mulig handel i det indre sentrumsområdet:
  - i. *Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr.*

*Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*

- d. Ny planbestemmelse legges til (vist som nytt pkt 5 i planbestemmelsene). Begrunnelsen er å sikre at sentrum får en helhetlig utvikling når områdereguleringene erstatter sentrumsplanen, dette er også en videreføring av vedtatt arealstrategi i samfunnsdelen (se pkt. 3):
  - i. *Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.*

## 11. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a. Endringer i plankartet:
  - i. T1, parkeringsareal tilknyttet tidligere Næringsparken stasjon tas ut av plankartet etter innsigelse fra bane NOR. Målsetting om gjenåpning av stasjonen må fremmes gjennom innspill til regional eller nasjonal transportplan.
  - ii. Jernbaneformål i tilknytning til Askim stasjon i sentrum inntegnes i plankartet. Dette er i samsvar med krav i innsigelse fra Bane NOR. Begrunnelsen er å imøtekomme innsigelsen og fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i planen hvor kollektivnutepunktet er.
- b. Endringer i planbestemmelsene:
  - i. Bestemmelser om byggegrenser langs vei tas inn i planbestemmelsene etter ønske fra Statens Vegvesen, fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre dette i kommuneplanen (se pkt. 33). Følgende tekst tas derfor inn under ny paragraf:  
«BYGGEGRENSER LANGS VEI»:
    - 1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg 115, 124 og 128.
    - 2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkevegene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15

meter fra følgende fylkesveger:  
 Fylkesveg 689,  
 fylkesveg 708,  
 fylkesveg 734,  
 fylkesveg 738,  
 fylkesveg 739,  
 fylkesveg 740,  
 fylkesveg 742,  
 fylkesveg 743.

3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveger langs riks- og fylkesveg.
4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

12. Planbestemmelsene, §27 PARKERING:

- a. Gjeldende parkeringsnorm vist i tabell under §27 utgår og erstattes med ny tabell med oppdaterte og mer fleksible parkeringsnormer.
- b. Det gis normtall for parkering ved nye virksomheter for handel med plasskrevende varer, for å legge til rette for effektiv arealbruk i næringsområdene og for å bidra til å utjevne konkurransevilkår mellom sentrum og det regionale næringsområdet.

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse innenfor sentrumsformål		Minimum 1 pr. leilighet.	Garasje plass skal være i parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min. 2	Min. 1 garasje plass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr boenhet	Min. 1,5	Min. 1 garasje plass
Enebolig med tilleggs-leilighet inntil 60 m <sup>2</sup> BRA	Pr enebolig	Min. 3	Min. 2 garasjeplasser

# ASKIM KOMMUNE

Offentlige og private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser	0,2–0,4	
	Ansatte	0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser	0,2–0,3	
	Ansatte	0,2–0,3	
Hotell	Rom	0,3–1,0	
	Ansatte	0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,2–0,4	
	Ansatte	0,2–0,3	
Skoler	Ansatte	0,6–1,0	
	Elever > 18 år	0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer i regionalt næringsområde	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimalt 2	

13. Pkt. 5 utgår:

*a. Minimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) per byggeprosjekt skal avsettes til sykkelparkering.*

14. Bestemmelsen over erstattes av ny bestemmelse som øker kravet til sykkelparkering i tråd med oppdaterte planleggingsprinsipper:

*a. For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:*

*i. Minimum 2 plasser pr. boenhet*

*ii. Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg*

*iii. Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler*

*iv. 3-4 parkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA ved forretningsbygg*

*v. Andre formål vurderes etter behov.*

15. Krav om antall parkeringsplasser for forflytningshemmede legges inn i planbestemmelsene, i nytt pkt. 11, fordi dette manglet i planen:

*a. Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.*

16. Planbestemmelse § 30 BOLIGBYGGING PÅ GÅRDSTUN PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER:  
Paragrafen utgår. Begrunnelsen er innsigelse fra Fylkesmannen og Østfold

## ASKIM KOMMUNE

Fylkeskommune som begrunnes med at bestemmelsen ikke er i samsvar med plan-og bygningslovens krav til avgrensning av spredt boligbygging, og at det i sluttfasen av planarbeidet ikke er mulig å imøtekomme kravet om avgrensning av denne typen spredt boligbygging i planen.

17. Det tas inn en ny paragraf som omhandler landbruksbygg, med tilhørende planbestemmelse. Endringen av foreslått av administrasjonen. Bakgrunnen for endringen er at dette medfører at denne type tiltak vil kunne tillates uten dispensasjon (som kreves i dag), og medføre lempeligere saksbehandling:

a. §30 LANDBRUKSBYGG

- i. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m<sup>2</sup> kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

18. Planbestemmelsene, §31 SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER:

- a. Bestemmelsens punkt 2 og 3 utgår. Årsaken er at bestemmelsene ikke er i samsvar med fylkesplanen. (Se pkt 18, og pkt 7):

- i. *I LNF-områder utenfor områder omfattet av hensynssonene H530 - Sone med særlighensyn til friluftsliv og H560 - Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø gis det muligheter for fradeling av tomt for spredt boligbygging.*
- ii. *Det kan hvert år gis tillatelse til inntil 2 boliger på fradelte tomter for spredt boligbygging, i gjennomsnitt for perioder på 10 år.*

- b. Nye bestemmelser i 7 punkter i samsvar med fylkesplanens bestemmelser tas inn i planforslaget. Bestemmelsene sikrer en mulighet for spredt boligbygging i Askim, i planperioden i grendene Løkkekroken og Kykkelsrud:

- i. *Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel.*
- ii. *Spredt utbygging forstått som løsrevet ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.*
- iii. *Spredt boligbygging i Askim skal i hovedsak skje i grendene Kykkelsrud og Løkkekroken innenfor områder som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).*
- iv. *Det skal tilstrebes en fordeling av spredt boligbygging med 50% i Kykkelsrud og 50% i Løkkekroken.*
- v. *Rammene for omfanget av spredt utbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år*

*dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra boligbygging de siste 2-3 årene.*

- vi. Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredd i grendene.*
- vii. Ved lokalisering av spredt boligbebyggelse skal det legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.*
- c. Tabell 31 legges inn i planbestemmelsene og utformes i samsvar med punktene over.
- d. Følgende endringer gjøres i plankartet:
  - i. Felt B8, B12, B13 endres til LNF-spredd, felt S1 for alle.
  - ii. Felt B14 endres til LNF-spredd, felt S2.

19. Planbestemmelse §32 NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER:

- a. Ordlyd i punkt 1 er uklar og endres derfor på følgende måte fra:
  - i. I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester) som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag.*

til:

- ii. I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*
- b. Punkt 2 (retningslinje) tas ut av planbestemmelsene. Denne omfatter følgende tekst:
  - i. I LNF-områder kan det også godkjennes småskala næringsvirksomheter som ikke er stedbundne. Slike småskala virksomheter skal behandles som dispensasjonssøknader. Slike virksomheter tillates ikke i LNF-områder innenfor soner med særlig hensyn til friluftsliv og særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø.*

Begrunnelse for å ta ut bestemmelsen er fylkesmannes innsigelse basert på at områder for spredt næringsvirksomhet utover landbruksbegrepet ikke er entydig avgrenset i planen, slik loven tilsier. Det er i sluttfasen av kommuneplanarbeidet ikke er aktuelt å igangsette en slik kartlegging, men det kan være aktuelt å gjøre vurderinger om dette i neste kommuneplan. (se pkt. 7)

- c. Følgende punkt tillegges planbestemmelsen som nytt punkt 2, som foreslått av Statens Vegvesen (se pkt. 32):
  - i. Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*
- d. Pkt. 9 oppdateres med henvisning til ny veileder - *Garden som*

*ressurs.*

20. Planbestemmelse §33 VASSDRAGENE – oppdateres/rettes etter innspill fra NVE:

*a. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring skal NVE kontaktes.*

Erstattes med følgende tekst:

*b. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressurslovens §8 om konsesjonsplikt.*

21. Planbestemmelse §34 HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER :

- a. NVE anbefaler kommunen å gå gjennom vassdragene mht. flom, avgrense ev. hensynssoner/områder med potensiell flomfare og knytte generelle bestemmelser til hensynssonen om at flom må vurderes nærmere før utbygging kan finne sted. Etter en gjennomgang er det funnet at det ikke finnes åpne bekker med flomfare i de nye utbyggingsområdene, og hensynssonen er derfor utelatt.
- b. Det legges inn en ny hensynssone, H370 – Sone for høyspenningsanlegg, i plankartet over areal for ledninger, på transformatorstasjoner og kraftstasjoner i samsvar med innspill fra Hafslund Nett. Begrunnelse er at det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i plankartet hvor høyspenningsluftledninger og tilhørende anlegg er lokalisert.
- c. Følgende nye bestemmelser knyttes til hensynssone H370 – sone for høyspenningsanlegg, etter innspill fra Hafslund Nett:
  - i. Hensynssone for anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
    1. *Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsluftledninger.*
    2. *Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.*
    3. *Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske*

- felt utover  
hensynssonen.*
- ii. Elektromagnetiske felt:
- 1. Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.*
- iii. Øvrige bestemmelser:
- 1. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.*
  - 2. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.*
  - 3. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før*



*byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.*

- d. Hensynssone kulturmiljø (H570) legges på følgende områder/utvides i samsvar med innspill fra Fylkeskonservatoren. Begrunnelsen er at dette vil bidra til en synliggjøring av kulturverdiene og helheten i de ulike miljøene.
    - i. Kraftverket Vamma
    - ii. Kraftverket Solbergfoss med administrasjonsbygg
    - iii. Kraftverket Kykkelsrud, den eldste delen av anlegget.
    - iv. H570\_12 (Askim kirke og kapell samt presteboligen) utvides til å omfatte presteboligen og prestegårdstunet med låve.
    - v. Langnes skanse
  - e. Fylkeskonservator ber om at Fyrhuset/pipa tas inn i hensynssone H570\_10 Viking Askim (bevaring av kulturmiljø). Planutvalget har tidligere tatt stilling til temaet og hensynssonen opprettholdes uendret, uten fyrhuset, pipa.
  - f. Følgende retningslinje tilføyes til §34, pkt. 6 (H570 Sone for bevaring av kulturmiljø):
    - i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
  - g. Jutulbua på Oraug tegnes inn i kommuneplanen som fredet kulturminne.
  - h. Ny hensynssone H730 – område fredet etter annet lovverk, legges inn i plankartet for følgende områder, det knyttes ingen bestemmelser til hensynssonene:
    - i. Automatisk fredet gravfelt ved sykehuset og folkeparken
    - ii. Romsåsen
22. Solkrokenforbindelsen: Innspill om å ta ut den regulerte veien tas ikke til følge, og arealet opprettholdes i planen. Begrunnelsen er at forbindelsen er et nødvendig grep som må ses i sammenheng med andre trafikkregulerende tiltak i sentrum, og den ligger inne i og videreføres fra gjeldende kommuneplan (se pkt 60/61 og pkt. 33).
23. Gartneriveien: Innspill om å endre friområdet i kommuneplanen tas ikke til følge og friområdet opprettholdes slik det er tegnet inn i gjeldende kommuneplan. Begrunnelsen er at en endring av friområdet må gjøres på reguleringsplannivå, og at dette må ses i sammenheng med øvrige grøntarealer i området. (pkt. 77)
24. Stenbøl: Innspill om utvidelse av utbyggingsområde for bolig B3 Rom nordre (92/75) nordover tas ikke til følge. Grunnen er at det er avsatt tilstrekkelig med areal i

## ASKIM KOMMUNE

kommuneplanen, og at Rom nordre ikke skal bygges ut før etter 2030., i tillegg til at det ikke foreligger konsekvensutredning av arealet. (Se oppsummering, pkt. 81.)

25. Kykkelsrud 90/8 og 90/1: Innspill om at areal under og på begge sider av høyspenninganlegget tas med i den reviderte planen imøtekommes. Bakgrunnen er at det vurderes at det vil være en fordel at arealet ses i sammenheng med byggeområder på hver side, og at problemstillingen er vurdert på samme måte i andre tilsvarende områder (likebehandling) (se pkt. 65.)
26. Enkelttomt 2/1: Innspill om at denne enkeltstående tomte legges inn i kommuneplanen tas ikke til følge, da dette er et tiltak som krever særskilt behandling (se oppsummering, pkt. 69).
27. Endringer i konsekvensutredningen:  
Rådmannen gis fullmakt til, etter vedtaket, å gjøre redaksjonelle endringer i konsekvensutredningen som tydeliggjør hvilke felt som har potensiale for kvikkleireskred, ved at flere opplysninger fra ROS-analysen legges inn i KU. (Et sammendrag av beskrivelse av registreringer av løsmasser i ROS-analysen er lagt inn i en samlet tabell på side 8 og 9 i konsekvensutredningen, og dette vil bli supplert og innarbeidet i konsekvensutredningen.) (se pkt 49)
28. Endringer i ROS-analysen:  
Rådmannen gis fullmakt til å gjøre endringer i ROS-analysen ved å legge inn kryssing av jernbanesporet som en risikofaktor for alle utbyggingsområder. Det er foretatt en gjennomgang i forhold til denne problemstillingen men det medfører ingen endringer i avsatte utbyggingsområder.
29. Rådmannen gis fullmakt til å rette opp teksten i plandokumentene i tråd med endringer gitt i dette vedtaket. Videre gis rådmannen fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i kommuneplanen for øvrig.

Bystyret 03.05.2018

### **Behandling:**

Saksordfører Bjørnar Grønbech (KrF) la fram saken.

Ordfører Thor Hals (H) fremmet forslag om at pkt. 7g - deles i to vedtakspunkter:

*i Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer omfattes av arealet mellom E18 og Fv128, i tillegg arealer tilknyttet Ski bygg, Askim Steinindustri og øvrige virksomheter i Buersvingen.*

*ii På det nye næringsarealet nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien tillates maksimalt 60 daa handel med plasskrevende varer. Denne bestemmelsen tas ut for videre behandling.*

*Bestemmelsen unntas for rettsvirkning i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-16, føreste ledd.*

John Altenborn (Sp) fremmet følgende forslag fra Venstre og Sp:

*pkt 7. Næringsarealer.*

*a. Ut fra jordvern hensyn, reduseres det totale omfanget av nye næringsarealer, ved at N7 Frosterud, og Sekkelsten, br.nr. 46.1 og 46.2, tas ut av planen.*

## ASKIM KOMMUNE

f. *Faller bort. Begrunnelsen er at det ikke tillates nye virksomheter med plasskrevende varer i Hurrahølet, den skal samles på Hoen.*

*I følgende nye bestemmelser:*

*ii. OK*

*iii. Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Hoen opprettholdes i planforslaget, men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjer, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområde på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt 4: Det regionale næringsområde Hoen er avlastingsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøyer og trelast/byggevarer.*

*iv. OK, men Sekkelsten strykes.*

*Nytt pkt g:*

*Avlastingsområde for handel med plasskrevende varer, omfattes av følgende arealer; arealet mellom E18 og FV128, i tillegg Ski Bygg, Askim Stenindustri og øvrige virksomheter i Buersvingen. På næringsarealet Hoen tillates maksimalt 60 da med plasskrevende varer.*

**Lars Gram-Johannessen (H) fremmet følgende endring:**

*Punkt 12. Rådmannens forslag til vedtak: Maksimalt 1 parkeringsplass pr. leilighet og minimum 1 parkeringsplass pr. 100m<sup>2</sup>.*

*Verbalforslag fra John Altenborn (V):*

*Punkt 19 Solkrokforbindelsen tas ut fra planen.*

*Ingolf Paller (Frp) fremmet følgende forslag til endring i §15 pkt. 3 "skal" endres til "bør":*

*Antall skilt **bør** vurderes i forhold til bygningens størrelse.*

Votering:

*Lise Rognerud (H) meldte seg inhabil i punkt 6 og 7 og fratrådte møtet. Esther Hoel (H) tiltrådte.*

*Innstillingens pkt. 7a ble satt opp mot fellesforslaget fra John Altenborn (V). Innstillingen ble vedtatt med 22 mot 14 (9 Ap, Sp 2, V 1, MGD 1, SV 1) stemmer.*

*Ordførers forslag ble enstemmig vedtatt.*

*Innstillingens pkt. 7f ble satt opp mot fellesforslaget fra John Altenborn (V). Innstillingen ble vedtatt med 30 mot 5 (Sp 2, V 1, MDG 1, SV 1) stemmer.*

*Lise Rognerud (H) tiltrådte møtet til pkt. 8.*

*Forslaget fra Lars Gram-Johannessen (H) ble enstemmig vedtatt.*

*Innstillingens pkt. 18e ble vedtatt med 34 mot 1 (SV 1) stemme.*

*Verbalforslaget fra John Altenborn (V) om at Solkrokforbindelsen tas ut av planen ble enstemmig vedtatt.*

# ASKIM KOMMUNE

Forslaget fra Ingolf Paller (Frp) ble vedtatt med 21 mot 14 stemmer (Ap 10, Sp 2, MDG 1, SV 1).

Resten av punktene i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Følgende hadde ordet i saken:** Bjørnar Grønbech (KrF), Lars Gram-Johannessen (H), Ingolf Paller (Frp), John Altenborn (V), Lars Holene (Sp), Kathrine Hestø Hansen (Ap), Bjørn A. Jørgensen (Frp), ordfører Thor Hals (H), Trygve Westgård (Ap), Øystein Østre (Sp), rådmann Synnøve Rambek

## **Bystyret - Vedtak/Innstilling:**

(Parentes bak vedtakspunktet viser til en grundigere vurdering, se dokumentet «*Oppsummering av innkomne uttalelser med rådmannens kommentarer*».

Kommuneplanens arealdel for Askim 2018-2030 vedtas i samsvar med Plan- og bygningsloven §11-15, med følgende endringer:

1. Planbestemmelsene, §1. HENSIKTEN MED PLANEN:
  - a. Retningslinjer for langsiktig tettstedsgrænse for utbygging etter 2050 tas ut av planbestemmelsene, fordi det vurderes som lite hensiktsmessig å gi føringer for arealbruk etter 2050 (pkt. 5). Dette omfatter de to siste avsnittene i §1.
  - b. Illustrasjon som viser langsiktig tettstedsgrænse utelates fra plandokumentene.
2. Planbestemmelsene, §2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER:

Planbestemmelsen oppdateres i samsvar med at liste over vedtatte/eksisterende reguleringsplaner som fortsatt gjelder erstattes av oppdatert liste: *Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 01.04.2018.*
3. Planbestemmelsene, §16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER:
  - a. Følgende tekst, foreslått av fylkeskonservatoren, legges til avsnitt §16.1 for å ytterligere styrke kulturminner i kulturminneplanen: *Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.*
  - b. Tekst i pkt 16.2 endres etter innspill fra fylkeskonservatoren, fra angi en fast buffersone på 10 m rundt automatisk fredete kulturminner til at dette skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, ny bestemmelse er: *Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet. (Se pkt. 28.)*
4. Ny § 20 som omhandler NETTSTASJONER tas inn i planbestemmelsene, som foreslått av Hafslund ASA, for å ivareta hensynet til byggegrenser og plassering av nettstasjoner. Paragrafen har følgende bestemmelse: *Det er en generell byggegrænse på 5 m rundt nettstasjoner. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.*
5. Planbestemmelsene, §21 FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER:
  - a. Minste tillatte tomtestørrelse 500 m<sup>2</sup> tas inn som retningslinje i pkt

5. Begrunnelsen er at det er behov for et forutsigbart tolkningsmoment i saker om fradeling etter PBL. (pkt. 71). Retningslinjen har følgende ordlyd: *Fradelt tomt til boligutbygging skal ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup>.*

- b. Trafikksikkerhet, herunder kryssing av jernbanesporet tas med som vurderingskriterie for søknader om fortetting, i punkt 4 f, i samsvar med innspill fra BaneNOR ( pkt. 44)

6. Boligarealer:

- a. På bakgrunn av nye mer detaljerte vurderinger om boligbehov og ut fra jordvern hensyn (se også pkt.4, 6 og 16) reduseres det totale omfanget av nye boligarealer i kommuneplanen på følgende måte:
  - i. Boligarealet B16 Orelia, B19 Guderud skog og B23 Løken tas ut.
  - ii. Boligarealet B21 Sekkelsten reduseres fra 80 daa til 20 daa.
  - iii. Følgende felt for boligutbygging: B8 Kykkelsrud, B12 Johansrudåsen, B13 Rud øvre og B14 Løkketroken opprettholdes i planen men endres til formål spredt boligbygging LNF2 med feltbetegnelser S1 og S2.
  - iv. Felt B1 Tovengen, B2 Ihlenåsen og B15 Stenbøl tillates ikke bygget ut før 2030.
  - v. Maksimalt 100 boliger på Rom Nordre kan bygges ut i planperioden.
- b. Tabell 23.1. i planbestemmelsene, § 23 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG endres i samsvar med punktene over.
- c. Plankartet endres i samsvar med tabell 23.1.

7. Næringsarealer:

- a. Ut fra jordvern hensyn reduseres det totale omfanget av nye næringsarealer ved at N7 Frosterud tas ut av planen (Se pkt. 6 og pkt. 30).
- b. N5 Moenkryss (tomt for veiserviceanlegg) tas inn i planen. (Se også pkt.29)
- c. Tabell 24.1 i §24 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING utformes i samsvar med a og b.
- d. Følgende planbestemmelse tilføyes til §24: *Etablering av næringsområdet N6 tillates kun dersom området får planskilt atkomst.* Begrunnelse er at det må sikres at atkomst til N6, Sekkelsten sør for jernbanen, ikke skjer i plan over jernbanesporet. Dette er krav fra Bane NOR. (pkt. 44 a)
- e. Følgende planbestemmelse utelates fra §24:
  - i. *Kjøpesentra og varehus med samlet bruksareal inntil 6000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*  
Bestemmelsen erstattes av følgende bestemmelse:
  - ii. *Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.*

Begrunnelsen for endringen er at det vurderes at det bør sikres et begrenset areal for detaljvarehandel, og at 3000 m<sup>2</sup> er tilstrekkelig. En utvikling som innebærer et større omfang av detaljvarehandel er ikke ønskelig utenfor sentrumsområdet.

f. Følgende planbestemmelse utelates fra §24):

- i. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 400 meter fra krysset Osloveien – Langnesveien og på næringsområdet Sekkelsten på areal nord for jernbanen og i hovedsak innenfor et belte på 100m nord for Eidsbergveien, som samsvarer med felt Bx.*

At bestemmelsen tas ut innebærer at det ikke tillates nye virksomheter for handel med plasskrevende varer i Hurrahølet. Begrunnelsen er at handel med plasskrevende varer skal samles i sentrum eller på Sekkelsten.

Bestemmelsen erstattes av følgende nye bestemmelser:

- ii. Det tilføres en ny bestemmelse som tydeliggjør hva slags type næring som tillates i næringsområdene: Pkt. 3: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.*
- iii. Mulighet for å tillate handel med plasskrevende varer på Sekkelsten opprettholdes i planforslaget men omfanget skal om mulig begrenses til de angitte bransjene, for å unngå uheldig konkurranse med det regionale næringsområdet på Brennemoen: Ny bestemmelse, pkt. 4: *Det regionale næringsområdet Hoen/Sekkelsten er avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Retningslinje: Det bør kun tillates nye virksomheter som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.*
- iv. *For å oppnå at mest mulig handel blir lokalisert til sentrum tilføres ny planbestemmelse i pkt. 5: Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum eventuelt med lager på Hoen/Sekkelsten skal*

*vurderes.*

- g. i. Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer omfattes av følgende arealer; arealet mellom E18 og Fv128, i tillegg Ski bygg, Askim Stenindustri og øvrige virksomheter i Buersvingen.
  - ii. På det nye næringsarealet nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien tillates maksimalt 60 daa handel med plasskrevende varer. Denne bestemmelsen tas ut for videre behandling. Bestemmelsen unntas for rettsvirkning i samsvar med plan- og bygningsloven §11-16, første ledd.
  - h. Formål for transformatorstasjoner og kraftstasjoner endres/rettes fra bebyggelse og anlegg – næring, til bebyggelse og anlegg – energianlegg etter innspill fra Hafslund Nett.
8. BEBYGGELSE OG ANLEGG – MASSEDEPONI (er ikke omfattet av planbestemmelser)
- a. Rettelse: Det eksisterende Skjørten massedeponi legges inn i plankartet.
  - b. Endring: Massedeponi på Jahren (MD) opprettholdes i planen til tross for negativ holdning fra Statens Vegvesen men arealet reduseres fra 20 daa til ca. 10 daa, som vist i plankartet, fordi dette i større grad er i samsvar med det foreslåtte tiltaket (se pkt. 36). Begrunnelsen for å opprettholde arealet er at det vurderes at hensyn som ligger til grunn for byggegrensen mot E18 kan ivaretas ved utforming av tiltaket.
9. BEBYGGELSE OG ANLEGG - AVFALLSANLEGG
- a. Rettelse: Plangrensen for Stegen avfallsanlegg endres i samsvar med reguleringsplan og ellers som vist i plankartet.
10. Planbestemmelsene, §25 SENTRUMSFORMÅL:
- a. Følgende formål skal også inngå som underformål til sentrumsformål: Hotell og grøntarealer til bebyggelsen. Formålene er tilføyd bestemmelsenes pkt.1.
  - b. Pkt 2 og 3 tas ut av planen fordi de ikke er i samsvar med definisjonen i annet planverk/kjøpesenterbestemmelsen:
    - i. *Kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> skal lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan kjøpesentra og varehus med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*
    - ii. *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende herunder salg av trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler er ikke omfattet av pkt. 3.*
  - c. Pkt. 2 og 3 erstattes av en ny planbestemmelse med følgende ordlyd, hensikten med bestemmelsen er å samle mest mulig handel i det indre sentrumsområdet:

- i. *Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13, Skolegata 10, 12 og 16.*
- d. Ny planbestemmelse legges til (vist som nytt pkt 5 i planbestemmelsene). Begrunnelsen er å sikre at sentrum får en helhetlig utvikling når områdereguleringene erstatter sentrumsplanen, dette er også en videreføring av vedtatt arealstrategi i samfunnsdelen (se pkt. 3):
  - i. *Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.*

#### 11. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a. Endringer i plankartet:
  - i. T1, parkeringsareal tilknyttet tidligere Næringsparken stasjon tas ut av plankartet etter innsigelse fra bane NOR. Målsetting om gjenåpning av stasjonen må fremmes gjennom innspill til regional eller nasjonal transportplan.
  - ii. Jernbaneformål i tilknytning til Askim stasjon i sentrum inntegnes i plankartet. Dette er i samsvar med krav i innsigelse fra Bane NOR. Begrunnelsen er å imøtekomme innsigelsen og fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i planen hvor kollektivnutepunktet er.
- b. Endringer i planbestemmelsene:
  - i. Bestemmelser om byggegrenser langs vei tas inn i planbestemmelsene etter ønske fra Statens Vegvesen, fordi det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre dette i kommuneplanen (se pkt. 33). Følgende tekst tas derfor inn under ny paragraf:  
«BYGGEGRENSER LANGS VEI»:
    - 1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg 115, 124 og 128.



2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkevegene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveger: Fylkesveg 689, fylkesveg 708, fylkesveg 734, fylkesveg 738, fylkesveg 739, fylkesveg 740, fylkesveg 742, fylkesveg 743.
3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveger langs riks- og fylkesveg.
4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

12. Planbestemmelsene, §27 PARKERING:

- a. Gjeldende parkeringsnorm vist i tabell under §27 utgår og erstattes med ny tabell med oppdaterte og mer fleksible parkeringsnormer.
- b. Det gis normtall for parkering ved nye virksomheter for handel med plasskrevende varer, for å legge til rette for effektiv arealbruk i næringsområdene og for å bidra til å utjevne konkurransevilkår mellom sentrum og det regionale næringsområdet.

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse		Maksimalt 1	Garasjeplass skal være i

# ASKIM KOMMUNE

innenfor sentrumsformål		parkerings- plass pr. leilighet og minimum 1 parkerings- plass pr. 100m <sup>2</sup> .	parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min. 2	Min. 1 garasje plass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr boenhet	Min. 1,5	Min. 1 garasje plass
Enebolig med tilleggs- leilighet inntil 60 m <sup>2</sup> BRA	Pr enebolig	Min. 3	Min. 2 garasjeplasser
Offentlige og private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,3 0,2–0,3	
Hotell	Rom Ansatte	0,3–1,0 0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Skoler	Ansatte Elever > 18 år	0,6–1,0 0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer i regionalt næringsområde	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimalt 2	

- a. Pkt. 5 utgår:
- i. *Minimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) per byggeprosjekt skal avsettes til sykkelparkering.*
- d. Bestemmelsen over erstattes av ny bestemmelse som øker kravet til sykkelparkering i tråd med oppdaterte planleggingsprinsipper:
- ii. *For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:*
    - *Minimum 2 plasser pr. boenhet*
    - *Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg*
    - *Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved*

*skoler*

- *3-4 parkeringsplasser pr. 100m2 BRA ved forretningsbygg*
- *Andre formål vurderes etter behov.*

e. Krav om antall parkeringsplasser for forflytningshemmede legges inn i planbestemmelsene, i nytt pkt. 11, fordi dette manglet i planen:

- iii. Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.*

13. Planbestemmelse § 30 BOLIGBYGGING PÅ GÅRDSTUN PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER: Paragrafen utgår. Begrunnelsen er innsigelse fra Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune som begrunnes med at bestemmelsen ikke er i samsvar med plan-og bygningslovens krav til avgrensning av spredt boligbygging, og at det i sluttfasen av planarbeidet ikke er mulig å imøtekomme kravet om avgrensning av denne typen spredt boligbygging i planen.

14. Det tas inn en ny paragraf som omhandler landbruksbygg, med tilhørende planbestemmelse. Endringen av foreslått av administrasjonen. Bakgrunnen for endringen er at dette medfører at denne type tiltak vil kunne tillates uten dispensasjon (som kreves i dag), og medføre lempeligere saksbehandling:

a. §30 LANDBRUKSBYGG

- i. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m<sup>2</sup> kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

15. Planbestemmelsene, §31 SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER:

a. Bestemmelsens punkt 2 og 3 utgår. Årsaken er at bestemmelsene ikke er i samsvar med fylkesplanen. (Se pkt 18, og pkt 7):

- i. I LNF-områder utenfor områder omfattet av hensynssonene H530 - Sone med særlighensyn til friluftsliv og H560 - Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø gis det muligheter for fradeling av tomt for spredt boligbygging.*
- ii. Det kan hvert år gis tillatelse til inntil 2 boliger på fradelte tomter for spredt boligbygging, i gjennomsnitt for perioder på 10 år.*

b. Nye bestemmelser i 7 punkter i samsvar med fylkesplanens bestemmelser tas inn i planforslaget. Bestemmelsene sikrer en mulighet for spredt boligbygging i Askim, i planperioden i grendene Løkkekroken og Kykkelsrud:

- i. Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel.*
- ii. Spredt utbygging forstått som løsrevet ny*

*bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.*

- iii. *Spredt boligbygging i Askim skal i hovedsak skje i grendene Kykkelsrud og Løkkekroken innenfor områder som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).*
  - iv. ~~*Det skal tilstrebes en fordeling av spredt boligbygging med 50% i Kykkelsrud og 50% i Løkkekroken.*~~
  - v. *Rammene for omfanget av spredt utbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra boligbygging de siste 2-3 årene.*
  - vi. *Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.*
  - vii. *Ved lokalisering av spredt boligbebyggelse skal det legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.*
- c. Tabell 31 legges inn i planbestemmelsene og utformes i samsvar med punktene over.
- d. Følgende endringer gjøres i plankartet:
- i. Felt B8, B12, B13 endres til LNF-spredt, felt S1 for alle.
  - ii. Felt B14 endres til LNF-spredt, felt S2.

16. Planbestemmelse §32 NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER:

- a. Ordlyd i punkt 1 er uklar og endres derfor på følgende måte fra:
- i. *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester) som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag.*

til:

- ii. *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*
- b. Punkt 2 (retningslinje) tas ut av planbestemmelsene. Denne omfatter følgende tekst:
- i. *I LNF-områder kan det også godkjennes småskala næringsvirksomheter som ikke er stedbundne. Slike småskala virksomheter skal behandles som dispensasjonssøknader. Slike virksomheter tillates ikke i LNF-områder innenfor soner med særlig hensyn til friluftsliv og særlig hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø.*

Begrunnelse for å ta ut bestemmelsen er fylkesmannes innsigelse basert på at områder for spredt

næringsvirksomhet utover landbruksbegrepet ikke er entydig avgrenset i planen, slik loven tilsier. Det er i slutfasen av kommuneplanarbeidet ikke er aktuelt å igangsette en slik kartlegging, men det kan være aktuelt å gjøre vurderinger om dette i neste kommuneplan. (se pkt. 7)

- c. Følgende punkt tillegges planbestemmelsen som nytt punkt 2, som foreslått av Statens Vegvesen (se pkt. 32):
  - i. *Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*
- d. Pkt. 9 oppdateres med henvisning til ny veileder - *Garden som ressurs.*

17. Planbestemmelse §33 VASSDRAGENE – oppdateres/rettes etter innspill fra NVE:

*iv. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring skal NVE kontaktes.*

Erstattes med følgende tekst:

*v. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressurslovens §8 om konsesjonsplikt.*

18. Planbestemmelse §34 HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER :

- a. NVE anbefaler kommunen å gå gjennom vassdragene mht. flom, avgrense ev. hensynssoner/områder med potensiell flomfare og knytte generelle bestemmelser til hensynssonen om at flom må vurderes nærmere før utbygging kan finne sted. Etter en gjennomgang er det funnet at det ikke finnes åpne bekker med flomfare i de nye utbyggingsområdene, og hensynssonen er derfor utelatt.
- b. Det legges inn en ny hensynssone, H370 – Sone for høyspenningsanlegg, i plankartet over areal for ledninger, på transformatorstasjoner og kraftstasjoner i samsvar med innspill fra Hafslund Nett. Begrunnelse er at det vurderes som hensiktsmessig å tydeliggjøre i plankartet hvor høyspenningsluftledninger og tilhørende anlegg er lokalisert.
- c. Følgende nye bestemmelser knyttes til hensynssone H370 – sone for høyspenningsanlegg, etter innspill fra Hafslund Nett:
  - i. Hensynssone for anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
    - *Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger.*
    - *Hensynssonen gjelder til bebyggelsens*

*nærmeste  
bygningssdel  
(terrasse,  
takutspring, vegg,  
sålekant mm).  
Jordkabler er ikke  
omfattet av  
hensynssonen og  
må hensyntas ved  
tiltak.*

- Høyspenningsanlegg  
get kan generere  
elektromagnetiske  
felt utover  
hensynssonen.*

ii. Elektromagnetiske felt:

- Høyspenningsanlegg  
genererer  
elektromagnetiske  
felt. Dersom ny  
bebyggelse og  
anlegg som er  
beregnet for  
personopphold  
foreslås plassert  
nær  
høyspenningsanlegg  
som kan medføre  
magnetfeltnivåer  
over 0,4 mikrotesla,  
skal det  
gjennomføres  
utredninger som  
skal gi grunnlag for  
å vurdere  
bebyggelsens og  
anleggets  
plassering, samt  
forebyggende tiltak  
for å redusere  
magnetfeltet, jf.  
Statens strålevern.*

iii. Øvrige bestemmelser:

- Netteier må  
kontaktes ved tiltak  
nær hensynssonen  
for å få opplysninger  
om spenningsnivå,  
byggeforbuds- og  
ryddebeltet eller om  
andre elektriske  
installasjoner.*

- *Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.*
        - *Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.*
- d. Hensynssone kulturmiljø (H570) legges på følgende områder/utvides i samsvar med innspill fra Fylkeskonservatoren. Begrunnelsen er at dette vil bidra til en synliggjøring av kulturverdiene og helheten i de ulike miljøene.
  - i. Kraftverket Vamma
  - ii. Kraftverket Solbergfoss med administrasjonsbygg
  - iii. Kraftverket Kykkelsrud, den eldste delen av anlegget.
  - iv. H570\_12 (Askim kirke og kapell samt presteboligen) utvides til å omfatte presteboligen og prestegårdstunet med låve.
  - v. Langnes skanse
- e. Fylkeskonservator ber om at Fyrhuset/pipa tas inn i hensynssone H570\_10 Viking Askim (bevaring av kulturmiljø). Planutvalget har tidligere tatt stilling til temaet og hensynssonen opprettholdes uendret, uten fyrhuset, pipa.
- f. Følgende retningslinje tilføyes til §34, pkt. 6 (H570 Sone for bevaring av kulturmiljø):
  - i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
- g. Jutulbua på Oraug tegnes inn i kommuneplanen som fredet kulturminne.
- h. Ny hensynssone H730 – område fredet etter annet lovverk, legges inn i plankartet for følgende områder, det knyttes ingen bestemmelser til hensynssonene:
  - i. Automatisk fredet gravfelt ved sykehuset og folkeparken
  - ii. Romsåsen

## ASKIM KOMMUNE

19. Solkrokenforbindelsen tas ut av planen.
20. Gartneriveien: Innspill om å endre friområdet i kommuneplanen tas ikke til følge og friområdet opprettholdes slik det er tegnet inn i gjeldende kommuneplan. Begrunnelsen er at en endring av friområdet må gjøres på reguleringsplannivå, og at dette må ses i sammenheng med øvrige grøntarealer i området. (pkt. 77)
21. Stenbøl: Innspill om utvidelse av utbyggingsområde for bolig B3 Rom nordre (92/75) nordover tas ikke til følge. Grunnen er at det er avsatt tilstrekkelig med areal i kommuneplanen, og at Rom nordre ikke skal bygges ut før etter 2030., i tillegg til at det ikke foreligger konsekvensutredning av arealet. (Se oppsummering, pkt. 81.)
22. Kykkelsrud 90/8 og 90/1: Innspill om at areal under og på begge sider av høyspenninganlegget tas med i den reviderte planen imøtekommes. Bakgrunnen er at det vurderes at det vil være en fordel at arealet ses i sammenheng med byggeområder på hver side, og at problemstillingen er vurdert på samme måte i andre tilsvarende områder (likebehandling) (se pkt. 65.)
23. Enkelttomt 2/1: Innspill om at denne enkeltstående tomte legges inn i kommuneplanen tas ikke til følge, da dette er et tiltak som krever særskilt behandling (se oppsummering, pkt. 69).
24. Endringer i konsekvensutredningen:  
Rådmannen gis fullmakt til, etter vedtaket, å gjøre redaksjonelle endringer i konsekvensutredningen som tydeliggjør hvilke felt som har potensiale for kvikkleireskred, ved at flere opplysninger fra ROS-analysen legges inn i KU. (Et sammendrag av beskrivelse av registreringer av løsmasser i ROS-analysen er lagt inn i en samlet tabell på side 8 og 9 i konsekvensutredningen, og dette vil bli supplert og innarbeidet i konsekvensutredningen.) (se pkt 49)
25. Endringer i ROS-analysen:  
Rådmannen gis fullmakt til å gjøre endringer i ROS-analysen ved å legge inn kryssing av jernbanesporet som en risikofaktor for alle utbyggingsområder. Det er foretatt en gjennomgang i forhold til denne problemstillingen men det medfører ingen endringer i avsatte utbyggingsområder.
26. Rådmannen gis fullmakt til å rette opp teksten i plandokumentene i tråd med endringer gitt i dette vedtaket. Videre gis rådmannen fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i kommuneplanen for øvrig.
27. I §15 pkt. 3: Antall skilt bør vurderes i forhold til bygningens størrelse.

### **Saken gjelder:**

Endelig vedtak av kommuneplanens arealdel 2018-2030 i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-15. Planforslaget har vært på høring og det er foretatt endringer som følge av innsigelser og andre



# ASKIM KOMMUNE

uttalelser innkommet i høringsperioden.

**Politisk saksordfører:** Bjørnar Grønbech.

Denne saken skal sluttbehandles av bystyret.

## **Bakgrunn og saksopplysninger:**

Oppstart av planarbeidet ble varslet 11.11.2015, og planprogram for kommuneplanen ble vedtatt 4.2.2016. Et samlet planforslaget ble vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn 23.6.2017 med høringsfrist 1.9.2017.

Det kom ca. 40 hørings svar til planforslaget, flere kom etter fristen. Alle uttalelsene er oppsummert med rådmannens kommentarer, se vedlegg til saken («*Oppsummering av innkomne merknader og innsigelse*»). Det henvises til dette notat for en grundig gjennomgang av innspill og endringer.

## Innsigelser

Det er fremmet innsigelser til planforslaget fra Fylkesmannen, Østfold Fylkeskommune ved fylkesutvalget, Eidsberg kommune, Bane NOR og Statens Vegvesen.

Det er gjennomført 3 drøftingsmøter med FM og ØFK for å bringe klarhet i hvilke endringer som kan løse innsigelsene. Forberedelser og gjennomføring av drøftingsmøter har vært gjort i samarbeid mellom administrasjon, saksordfører og ordfører. Det har vært en dialog mellom administrasjon og planutvalget om aktuelle løsninger underveis. Askim kommune har ut fra dette oversendt et notat til FM og ØFK som beskriver hvilke endringer som rådmannen vil foreslå, notatet foreligger som vedlegg til saken: «*Notat: Sammenstilling av innsigelser og forslag til endringer*».

Fylkesmannen og Østfold fylkeskommune har på bakgrunn av notatet gitt tilbakemelding om at innsigelsene vil kunne trekkes dersom planforslaget er i samsvar. Endelig forslag til kommuneplanen for Askim må behandles av fylkesutvalget før innsigelsen formelt kan trekkes. Behandling og vedtak av planen i planutvalget i Askim 19. april gjøres derfor under forutsetning av at fylkesutvalget i Østfold frafaller innsigelsene. Kommuneplan for Askim med innsigelser vil bli behandlet i fylkesutvalget 3. mai. Når bystyret får saken til behandling på ettermiddagen 3. mai må derfor rådmannen forutsette at innsigelsene er frafalt.

Det har også vært dialog med Statens Vegvesen og Bane NOR om innsigelser, og det er gitt tilbakemelding som tilsier at vedtak av revidert plan slik den nå er fremmet av rådmannen, vil medføre at innsigelsene blir frafalt.

Innsigelsen fra Eidsberg kommune er behandlet i formannskapet i Eidsberg men er ikke trukket. Askim avventer en tilbakemelding fra Eidsberg om begrunnelse for opprettholdelse av innsigelsen, noe som etter rådmannens syn ikke fremkommer i vedtaket. En begrunnelse er en forutsetning for at kommunene kan etablere en konstruktiv dialog og komme frem til en enighet. Planutvalget vil bli

## ASKIM KOMMUNE

orientert om status og konsekvenser i møtet 19. april. Det foreligger et notat, utarbeidet av Askim, som redegjør for innsigelsen og prosessen knyttet til denne. Notatet ble oversendt til Eidsberg kommune 12.2.2018, og lå til grunn for anmodning om at Eidsberg vurderer å trekke innsigelsen (*Notat: Innsigelser til næringsområder i kommuneplanen*) Dersom ikke innsigelsen er trukket før møtet 19. april, vil planforslaget vedtas av planutvalget under forutsetning av at innsigelsen blir trukket på et senere tidspunkt.

Planbestemmelser med vedlegg og plankart er oppdatert i samsvar med foreslåtte vedtakspunkter. ROS-analysen, Konsekvensutredningen og Planbeskrivelsen er ikke oppdatert, men det er lagt inn en tabell i konsekvensutredningen som viser hvordan løsmasser/kvikkleire vurderes i ROS-analysen. KU og ROS-analysen vil bli oppdatert etter vedtak. Det vil i etterkant av vedtak bli vurdert om planbeskrivelsen skal oppdateres eller om dette er ivarettatt i notatet «Oppsummering av innkomne merknader og innsigelser» som beskriver og drøfter endringer i planforslaget. Arealbehovnotatet som lå ved forrige sak vurderes erstattet av planbestemmelser. (Temakart: bevaring av kulturmiljø vil bli ettersendt til planutvalget)

### **Vurdering av alternativer og konsekvenser:**

#### *Tverrfaglige vurderinger:*

Det kom mange innsigelser og det har vært en stor jobb å løse innsigelsene. Det har gjennom forhandlingene vært en målsetting å unngå å havne i en meklings situasjon av hensyn til fremdrift og ønske om å få vedtatt kommuneplanen våren 2018. Det har likevel blitt slik at Askim kommune både har måttet «gi og ta». Dersom planen vedtas i tråd med rådmannens innstilling, kan kommuneplanen egengodkjennes. Planutvalget og bystyret står imidlertid fritt til å fravike endringsforslaget, da må dette i så fall vurderes på nytt i forhold til innsigelsene.

Det vurderes at dette planforslaget legger til rette for en samfunnsutvikling i tråd med visjon, mål og strategier i *Kommuneplanens samfunnsdel – Askim mot 2050*.

Det er foretatt presiseringer og endringer som medfører at revidert kommuneplan kan ses på som et bedre styringsverktøy enn det første planforslaget var. For eksempel er det bedre samsvar mellom omfanget av boligarealer og vedtatt befolkningsprognose. Det er fastlagt mer detaljerte bestemmelser for utforming og bruk av næringsområdene og det er gjort tydelige avklaringer om hvor spredt boligbygging kan foregå. Det er tatt inn andre og mer fleksible bestemmelser om parkering som er i tråd med nye målsettinger om klima og folkehelse.

### Boligområdene

Revidert plan viser mindre areal avsatt til boligbygging. Beregninger om boligtetthet viste at planforslaget som lå ute til høring inneholdt mer areal enn befolkningsveksten tilsa. Med utgangspunkt i at befolkningsvekst på 1,5% ligger til grunn for beregningene, og at veksten i snitt har ligget rundt 1% vurderes at det likevel er avsatt tilstrekkelig areal. Flere eldre felt som lå inne i gjeldende plan er skjøvet ut av planperioden, og noen av de nye feltene som lå inne i planforslaget er nå tatt ut.

### Næringsområdene

Det er avsatt mindre nye utbyggingsområder for næring enn målsettingen i samfunnsdelen legger opp til. Dette vil måtte innebære et sterkere fokus på etablering av arbeidsplasser ved fortetting og

## ASKIM KOMMUNE

transformasjon i sentrumsområdet. Reviderte bestemmelser for det regionale næringsområdet på Sekkelsten har også et tydelig fokus på sentrumsutvikling ved at det først og fremst skal vurderes om nye virksomheter kan lokaliseres til sentrum for å skape ytterligere aktivitet og vekst der, fremfor Sekkelsten. Det tillates et begrenset omfang av handel med plasskrevende varer på Sekkelsten, men en viktig intensjon med dette er å sikre at eksisterende bilforretninger kan bli værende og få utviklingsmuligheter. Av samme grunn avsettes det ikke nytt areal til plasskrevende handel i Hurrahølet, fordi den type handel skal til sentrum eller samles på Sekkelsten. Intensjonen med de nye bestemmelsene fremkommer av notatet «*Innsigelser til næringsområder i kommuneplanen*» som vist til over.

### Sentrumsutvikling

Det ble satt spørsmålstegn ved at sentrumsplanen ikke lenger skal gjelde, og er erstattet av kommuneplanen. Det er i punkt 3 i Notatet «*oppsummering av innkomne merknader og innsigelser*» gjort rede for at rammer for utviklingen er ivaretatt i kommuneplanen.

### Et noe kortfattet planforslag?

Fylkesmannen uttaler at planen ikke svarer godt på de samfunnsmessige utfordringer som kommunen står overfor. Askim kommune har i dialogmøter uttrykt at vi mener at Askim gjennom denne planen møter fremtidige utfordringer på en god måte. Rådmannen innrømmer samtidig at det er gjort forsøk på å utforme en kortfattet og lettlest plan, og at en del gode intensjoner og sammenhenger kanskje av den grunn blir noe utydelige og underkommunisert.

### *Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:*

Kommuneplanens arealdel har betydning for innbyggernes levekår og næringsvirksomhetenes verdiskaping.

### Medvirkning

Det kom mange gode konstruktive innspill fra både regionale og statlige myndigheter og fra innbyggere og organisasjoner i Askim. Mange av innspillene bidrar til å forbedre kommuneplanen. Det fremkommer av oppsummeringsnotatet. Mulighet for deltakelse og medvirkning er viktig ved behandlingen av planen. I høringsperioden ble det arrangert åpent møte (Bystyresalen, 21.8.2018), og det er orientert om planen i ungdommens bystyre.

### Jordvern

Det har kommet mange innspill og er vist et stort engasjement i regionen for jordvern i slutfasen av planarbeidet. Interessen er rettet mot Sekkelsten noe som har vært utfordrende siden arealet ble avsatt i etterkant av forrige kommuneplan, og slik sett allerede ligger «inne». I Askim har det derfor vært liten interesse i å drøfte endringer på Sekkelsten i planprosessen. Temaet har vært tatt opp i

## ASKIM KOMMUNE

planutvalget uten at innspill om endring her har fått gjennomslag. Sekkelsten ligger inne med 313 daa i tillegg til 20 daa i det øvrige næringsområdet. Næringsområdet skal betjene et regionalt behov.

Hensynet til jordvern medfører at det er avsatt relativt mange nye utbyggingsområdene på ikke dyrkbare skogarealer i tilknytning til eksisterende tettsted. I revidert plan er det nå avsatt 115 daa dyrket/dyrkbar mark på nytt areal til bolig og nye 25 daa dyrket/dyrkbar mark til næring. Ledige boligarealer fra gjeldende kommuneplan ligger i all hovedsak ikke på dyrket-/dyrkbar mark.

### Klima og miljø

Fortetting i sentrum er iberegnet boligregnskapet, og det er holdt av 1/3 av boligbyggingen til fortetting. Dette er mer enn det som bygges ved fortetting i dag. Utbyggingsmønsteret i Askim er opprettholdt – det er avsatt arealer sentralt og i tilknytning til tettstedet og på Ihlen, og det er ingen nye store utbyggingsområder i satellitter utenom eksisterende tettsted.

### Risikoforebygging

Kommunen har ansvar for å tilrettelegge for en arealbruk som fremmer samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko. Hele Askim ligger under marin grense og store deler av kommunen har marine avsetninger. NVE ber om en grundigere gjennomgang av utbyggingsområder. Flere av de mest utsatte områdene er ute av revidert planforslag, og konklusjoner for de aktuelle gjenværende feltene vil bli tydeliggjort i konsekvensutredningen for å sikre at nødvendige utredninger blir foretatt ved regulering. Rådmannen mener ellers at kommuneplanens bestemmelser i tilstrekkelig grad sikrer at forholdet er ivaretatt (§12). Et sammendrag av beskrivelse av registreringer av løsmasser i ROS-analysen er lagt inn i en samlet tabell på side 8 og 9 i konsekvensutredningen, og dette vil bli supplert og innarbeidet i konsekvensutredningen etter vedtak av planen.

### *Vurdering av økonomi og organisasjon:*

Kommuneplanens arealdel kan medføre forutsetninger om både nye prioriteringer og omprioriteringer. De forutsetningene som blir lagt til grunn i vedtatt plan vil ha betydning for politiske og administrative beslutninger både i saker som omfatter samfunnsutvikling og i saker som omfatter myndighetsutøvelse. Vedtatt plan kan også få betydning for økonomiske prioriteringer i budsjett og økonomiplan og for kommunens organisasjon.

### *Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

Både Fylkesmannen og Østfold fylkeskommune uttalte skepsis til at Askim (og Trøgstad) skulle vedta kommuneplan nå, rett før felles planarbeid skulle igansettes i ny storkommune. Det felles planarbeidet er igangsatt, men det vil ta tid før samfunnsdel og arealdel kan vedtas. Det vurderes fremdeles som hensiktsmessig at Askim fullfører kommuneplanarbeidet.

# ASKIM KOMMUNE

Både fylkesplan og regional transportplan for Østfold frem mot 2050 er under rulling. Planene legger rammer og føringer for utviklingen av IndreØstfold-samfunnet, og det er derfor viktig at Askim og de øvrige kommunene uttaler seg til planforslagene.

Rådmannen tilrår at Askim stiller seg bak regionrådets uttalelse som blant annet vil at det i strategiene åpnes for muligheten for næringsutvikling i det små på gårdsbruk, også ikke-landbruksrettet næring. I forslag til fylkesplan er for øvrig det regionale næringsområdet på Sekkelsten avsatt til avlastningsområde for handel med plasskrevende varer.

## **Vedlegg:**

1. Oppsummering av innkomne merknader og innsigelser
2. Bestemmelser og retningslinjer, revidert planforslag
3. Hensynssoner, vedlegg til planbestemmelsene
4. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner, 01.04.18, vedlegg til planbestemmelsene
5. Plankart 201701
6. Notat - Innsigelser til næringsområder i kommuneplanens arealdel
7. Notat - Sammenstilling av innsigelser og forslag til endringer
8. Konsekvensutredning
9. ROS-analyse, 09.06.2017
10. Rapport Forstudie vegforbindelse 6.12.2016
11. Trafikkanalyse Forstudie vegforbindelse 6 desember 2016
12. Plankart (veiforbindelse) med alternative løsninger
13. Plankart, revidert etter behandling i FUP 9.4.2018 v2