



Saksnr.: 2022/20832
Dokumentnr.: 69
Løpenr.: 105735/2025
Klassering: 143

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	37/25
Formannskapet	05.06.2025	79/25
Bystyret	12.06.2025	101/25

Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

Planutvalgets uttalelse:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.

2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:

- leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
- leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
- utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Inger Christine Apenes (H) fremmet på vegne av H følgende tilleggsforslag:

Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:

- leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
- leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
- utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Inger Christine Apenes (H) ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets vedtak 05.06.2025:

Formannskapetets innstilling:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.
2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
 - leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
 - leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
 - utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter
3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".
4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

Formannskapetets behandling 05.06.2025:

Ole Johan Lakselv (FrP) fremmet følgende forslag:

Forslag til nytt punkt 2:

2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
 - leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
 - leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
 - utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Erik Skauen (MDG) fremmet følgende forslag på vegne av MDG og SV:

Forslag til nytt punkt 3 og 4:

3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".
4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

Voting:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (SV 1).

Forslag fremmet av Ole Johan Lakselv ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Erik Skauen fikk 8 stemmer (H 4, MDG 1, SV 1, V 1, INP 1) mot 7 stemmer (FrP 3, AP 4) og ble vedtatt.

Bystyrets vedtak 12.06.2025:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.
2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
 - leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
 - leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til

rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m

- utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".

4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

Bystyrets behandling 12.06.2025:

52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

Votering:

Formannskapetets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling punkt 3 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, FrP 7, INP 2+1)

Formannskapetets innstilling punkt 4 ble vedtatt med 27 stemmer (H 13, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 25 stemmer (Ap 12, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, Sp 1)

Fredrikstad, 02.07.2025

Rett utskrift

Yvonne Meidell

møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Thomas Martin Stokke Byutvikling.

Kopi til: direktør Per Erik Torp, Byutvikling

Sammendrag

Planutvalget uttaler seg i saken.

Forslag til planprogram (se vedlegg 2) for områderegulering med konsekvensutredning av Torp Bruk er utarbeidet av Multiconsult AS, på vegne av initiativtaker Torp Marinepark Eiendom AS. Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jamfør bystyresak 143/24.

Planområdet omfatter et areal på ca. 260 daa, og er i kommuneplanens arealdel 2023–2035 avsatt til formålene «framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål» (omtalt som KB3), «friområde», «LNF - tiltak for stedbunden næring», «framtidig blågrønn struktur», «nåværende farled», samt «bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone».

Ut over noe eksisterende bebyggelse består planområdet av skog og annen vegetasjon, samt grus- og biloppstillingsplasser. Deler av planområdet er i dag et naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Området grenser til Glomma, og Glommastien går gjennom planområdet.

I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt videreføring av eksisterende næring som ønsker videre utvikling. Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 prosent, og det antas at det vil kunne etableres ca. 500–1000 nye boenheter. Det skal samtidig tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold, landskap og friluftsliv.

Planprogrammet er utarbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og legger rammer for fremtidig plan- og utredningsprosess. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredningstemaer vil sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Forslag til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planprogram datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025
- 3 Sammendrag av, og kommentarer til, innspill til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram datert 15.01.2025, sist revidert 02.05.2025
- 4 Samlede uttalelser til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2022/20832.

Saksopplysninger

På vegne av initiativtaker Torp Marinepark Eiendom AS har Multiconsult AS utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk (se vedlegg 2). Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jmfør bystyresak 143/24.

Planområdet omfatter et areal på ca. 260 daa. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk. Områdereguleringen vil gi hovedrammene for utvikling, med påfølgende detaljregulering av delområder. Et av delområdene innenfor planområdet vil likevel ha en høyere detaljeringsgrad, slik at det er mulig å gå rett til byggesak.

Det er i 2021/2022 gjennomført en arkitektkonkurranse i regi av Norges Arkitektforbund (NAL). Konkurransen ble gjennomført av NAL, og arrangert av Hersleth Entreprenør AS på vegne av Torp Marinepark Eiendom AS. Konkurranseforslaget «Elvetorpet» ble enstemmig kåret som vinner. Hovedalternativet i planprogrammet bygger på prinsipper fra vinnerforslaget «Elvetorpet». Det er samtidig ikke ensbetydende med at det er slik et endelig planforslag vil se ut, da faglige utredninger og funn i planprosessen vil forme planforslaget. Vinnerforslaget og juryens begrunnelse kan leses her:

<https://arkitektforbundet.no/media/x4vlygse/nak-541-torp-bruk.pdf>

Det er utarbeidet et planprogram for det videre planarbeidet. Planprogrammet legger rammene for utredningsprosessen, og gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk. Videre arbeid med områdereguleringen vil foregå innenfor de rammer som fastsettes i planprogrammet.

Tidligere vedtak i saken

Bystyret behandlet den 13.06.2024 valg av plantype og fordeling av kostnader for områdereguleringen (bystyresak 143/24):

1. *I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 utarbeides det en områderegulering for Torp Bruk.*
2. *Det forutsettes at planarbeidet underlegges kommunal styring. Planen skal ha som utgangspunkt å utvikle området i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel 2023–2035.*
3. *Det forutsettes at initiativtaker, etter nærmere avtale, dekker alle kostnader forbundet med utarbeidelsen av planforslaget, og kommunens kostnader til saksbehandling fram til 1. gangs behandling av planforslaget.*
4. *Det forutsettes at initiativtaker bekoster en kartlegging av naturverdiene i området, utført av ekstern kartlegger med relevant faglig kompetanse. Kartleggingen skal utføres på en slik måte at alle naturverdier og naturmangfoldet gjennom hele året sikres innbefattet i kartleggingen.*
5. *Det forutsettes at planarbeidet ivaretar naturverdiene i området og at bebyggelse skjer med minst mulig negativ påvirkning på disse.*
6. *Det forutsettes at planarbeidet tilrettelegger for allmennhetens tilgang langs elva og til naturverdiene i området.*
7. *Det forutsettes at planarbeidet hensyntar utglidningsproblematikk og rasfare og at utbygging skjer med sikte på å unngå ytterligere masseutglidninger til Glomma.*

Formannskapet behandlet den 07.11.2024 utlegging av forslag til planprogram på høring og offentlig ettersyn (formannskapsak 179/24):

1. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens §4-1 og forskrift om konsekvensutredninger §15 sendes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det varsles samtidig oppstart av reguleringsplanarbeid, jamfør plan- og bygningsloven §12-8.*
2. *Det er en klar forutsetning at skogområdet og dyrket mark ivaretas.*

Planstatus

Fylkesplanen – Østfold mot 2050.

- Arealstatus er tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023–2035

- Planområdet omfattes av en gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810). Innenfor gjennomføringssonen er arealene avsatt til formål framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (omtalt som KB3), friområde, LNF, fremtidig blågrønn struktur, småbåthavn (framtidig), nåværende farled, bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.
- Det er angitt to samferdselslinjer for turvegtraser (1140 – fremtidig og nåværende) innenfor planområdet. Det som er avsatt til «fremtidig turvegtrase» følger elvebredden i formålet blågrønn struktur, og det som er avsatt til «nåværende turvegtrase» følger dagens fremføring av Glommastien gjennom formålet KB3. Det er dessuten en «fremtidig turvegtrase» som går gjennom formålet friområde sydøst i planområdet.
- Innenfor KB3 tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøktjenlig virksomhet tillates ikke (jf. §7.2). Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen. Eksempel er mindre legekontor, tannlege, frisør, familiebarnehage (jf. §11.3).
- Det er et krav om at det i reguleringsplanen skal vurderes å sette av tomt for ny skole (jf. §7.2).

- Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570). I kommuneplanens arealdel er Torp Bruk omtalt slik: *Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift.*
- Planområdet omfattes dessuten av hensynssone for naturmiljø (H560) og faresonene H320 (flomfare) og H310 (ras- og skredfare).
- Planarbeidet vil omfattes av en rekke øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel, blant annet krav til elvepromenade (§6.2 og §6.3), skolekapasitet (§4.2), nærmiljøpark (§12.6), høydebestemmelser, krav til minste uteoppholdsareal med mer.

Gjeldende reguleringsplaner

- Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Torp Bruk (plan-ID 267), vedtatt 16.06.1988. Gjeldende regulering setter av området til boliger, offentlig friområde, industri, småbåthavn, forretning og kjørevei.
- Deler av planområdet omfattes dessuten av reguleringsplan for Torp Mellom (plan-ID 467), vedtatt 30.05.2001 (sist endret 06.11.2019). Den delen av planområdet som overlapper planen fra Torp Mellom er regulert til industriformål, spesialområde naturvern, idrettsanlegg, felles parkeringsplass og buffersone.

Beskrivelse av planområdet

Eksisterende bebyggelse på Torp Bruk har tidligere huset en papirfabrikk. Det er også rester etter teglverksindustri innenfor planområdet. I dag drives det ulik næringsvirksomhet på eiendommene, men i et mindre omfang.

Planområdet har i dag lav arealutnyttelse. Som del av planarbeidet skal eksisterende bebyggelse vurderes med hensyn til egnethet for bevaring, eventuell ombruk, eller om noe bebyggelse ikke egner seg for videreføring.

Ut over eksisterende bebyggelse består planområdet av skog og annen vegetasjon, samt grus- og biloppstillingsplasser. Deler av planområdet er i dag et naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Innenfor planområdet er det dessuten registrert både truede og nær-truede arter, blant annet en av landets viktigste sopplokaliteter vurdert som «svært viktig A» i Miljødirektoratets naturbasekart.

Det er registrert arealer med fulldyrka jord og dyrkbar jord innenfor planområdet. Majoriteten av registreringene er imidlertid ikke fulldyrket jord, og består i dag av skog eller gresslette. Deler av det registrerte området overlappes av naturområde med svært viktig verdi.

Området grenser til Glomma, og Glommastien går gjennom planområdet. Glommastien er registrert som et viktig friluftsområde, og er også en del av nasjonal sykkelrute 1.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planavgrensningen. Ifølge Kulturminnesøk er dette en gravhaug fra jernalderen (Torpelunden). Det er også registrert en mulig skålgrop på et lavt svaberg innenfor planområdet (enkeltminne, ikke automatisk fredet).

Grunnen består av tykk hav- og fjordavsetning, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire i området.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. KU-forskriften § 6 angir hvilke planer etter plan- og bygningsloven som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er vurdert at planarbeidet faller inn under denne bestemmelsen, og at planarbeidet dermed utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Utredningsalternativer

I henhold til KU-forskriftens § 14 skal konsekvensutredningen redegjøre for relevante og realistiske alternativer. I planer der det ikke finnes relevante og realistiske alternativer er det kun planen som konsekvensutredes og vurderes opp mot nullalternativet. Relevante alternativ betyr i denne sammenhengen alternative måter for å oppnå målet med planen.

Plan- og utredningsprosessen vil omfatte to alternativer og et referansealternativ (alternativ 0), som er situasjonen alternativene skal vurderes opp mot. Med unntak av ett delområde vil det følge plankrav på hele området, altså krav om detaljregulering før bygging.

Nullalternativet (referansealternativet):

Nullalternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag ved vurdering av hvilken påvirkning en plan vil ha. Nullalternativet innebærer derfor ingen utvikling, men videreføring av dagens bruk og miljøtilstand.

Alternativ 1:

Alternativ 1 legger til grunn at planområdet blir utviklet med bolig og tilhørende infrastruktur. Kjøreadkomst til området vil være fra riksvei 22, Sarpsborgveien. Boligområdet vil ha innslag av service, næring og kultur sammen med den næringsaktiviteten som skal videreføres fra dagens situasjon. Boligene vil bestå av en kombinasjon av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med variert høyde og takvinkel. Høydene vil forholde seg til kravene i kommuneplanens arealdel, med maksimale høyder på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 %. Det antas at det vil kunne etableres ca. 500 – 1000 nye boenheter. I tillegg viser et tidlig skisseprosjekt at andre bygg inkludert mulig skole vil kunne ha et bruttoareal på ca. 33 000 kvm. I tråd med kommuneplanens arealdel vil det vurderes behov for å sette av areal til en ny skole.

Glommastien vil ligge nærmest Glomma, uten ny bebyggelse mellom Glomma og Glommastien, i tråd med kommuneplanens arealdel. Funnene fra konsekvensutredningene vil være med på å forme det endelige planforslaget.

Alternativ 2:

Alternativ 2 er tilnærmet lik alternativ 1. Hensikten med å inkludere alternativ 2 som et ekstra utredningsalternativ er for å svare opp uttalelser fra Statsforvalteren, Naturvernforbundet og naboer, og vise et utbyggingsforslag som tar større hensyn til naturverdiene i området enn til andre kvaliteter. Alternativet vil defineres ytterligere når alle verdiene i området er kartlagt.

Utredningstemaer

Planprogrammet legger føringer for hva som skal utredes og vurderes i planprosessen. For temaene som skal konsekvensutredes skal det redegjøres for konsekvenser ved hvert av utredningsalternativene. Hva som skal utredes må gjenspeile områdets stedegne kvaliteter i dagens situasjon, samt nødvendige forhold for å gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for planlegging av fremtidig bruk.

I planprogrammet er det gjort en vurdering av hvilke temaer som skal konsekvensutredes, disse er som følger:

- Naturmangfold og økosystemtjenester
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Vannmiljø og forurensing
- Stedsutvikling

I tillegg vil følgende temaer vurderes og beskrives som en del av planbeskrivelsen, trafikkanalyse, mobilitetsplan, og/eller risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

- Forurensset grunn
- Støyfaglig utredning
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Kriminalitetsforebygging
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Se for øvrig oversikten over hvilke temaer som konsekvensutredes, og hvilke temaer som kun vurderes og beskrives som en del av planbeskrivelsen og/eller risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planprogrammet delkapittel 5.2 og kapittel 6.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Forslaget til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser. Uttalelsene omfatter både innspill til forslaget til planprogram og innspill til det kommende planarbeidet. Alle uttalelsene er oppsummert og kommentert i et eget notat som følger saken (se vedlegg 3). Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort.

Det er gjort følgende endringer i planprogrammet som følge av merknader mottatt ved høring og offentlig ettersyn:

- Delkapittel 2.1 statlige føringer og retningslinjer.
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er erstattet av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er erstattet av Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)
- Delkapittel 2.2 Regionale føringer
 - Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Glomma 2016-2021 er erstattet av Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.
 - Omtale av Byvekstavtalen mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Delkapittel 4.4 Alternativ 2.
 - Nytt utredningsalternativ.

Relevante bestemmelser

Se omtale av kommunale føringer i planprogrammet under delkapittel 2.3.

Konsekvenser for sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Konsekvenser for sosial og økonomisk vil bli nærmere belyst i det videre planarbeidet.

Konsekvensene som planforslaget kan få for miljømessig bærekraft vil bli belyst ved at temaene naturmangfold, økosystemtjenester og vannmiljø inngår i konsekvensutredningen.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdering

Forslaget til planprogram er utarbeidet i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger, og har vært lagt ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til gjeldende prosessregler. Offentlig møte er gjennomført, og er også aktuelt på et senere tidspunkt, når det er lettere å ta stilling til konkrete forhold i selve planutarbeidelsen. De formelle kravene til innhold og medvirkning vurderes å være oppfylt.

Uttalelsene som er mottatt ved varsel om oppstart av planarbeidet og høring av forslaget til planprogram omfatter både innspill til det forestående planarbeidet, og innspill til planprogrammet. Alle innkomne uttalelser er oppsummert og kommentert i vedlagte notat. Av notatet fremkommer også endringer som er gjort i forslaget til planprogram etter høring og offentlig ettersyn. Endringene er innarbeidet med bakgrunn mottatte uttalelser, i samråd med kommuneadministrasjonen.

En transformasjon av Torp Bruk fra industriområde til et kombinert bolig- og næringsområde vurderes å være en ønsket og hensiktsmessig utvikling, og er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Det vurderes som positivt at man legger opp til en variert boligsammensetning og typologi, og at det er et uttalt mål å bevare bebyggelse med kulturhistorisk verdi.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Torp barneskole og Borge ungdomsskole. Det er per i dag ledig kapasitet ved Borge ungdomsskole, men det er ikke ledig kapasitet ved Torp barneskole. Kommuneplanens arealdel §4.2 sier at det utenfor byområdet skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før oppstart av reguleringsplan. Selv om det i dette tilfellet ikke er dokumentert skolekapasitet, anbefaler kommunedirektøren likevel oppstart av planarbeid for Torp Bruk. Dette med bakgrunn i at behov for ny skoletomt skal vurderes som en del av planprosessen. Planformen vil dessuten være en områderegulering med krav til påfølgende detaljregulering, med unntak av for et delfelt. Spørsmålet om krav om skolekapasitet vil bli vurdert i forbindelse med det forestående planarbeidet.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredningstemaer vil kunne sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Ut over referansealternativet (0-alternativet) er det to utredningsalternativ, alternativet 1 og 2. Alternativ 2 er lagt til etter innspill fra Statsforvalteren, Naturvernforbundet og naboer, og er i all hovedsak likt som alternativ 1, men vil ta mer hensyn til naturverdier i området. Det er foreløpig ikke vurdert at det finnes andre relevante og realistiske utredningsalternativer for dette planarbeidet.

Punkt 4-7 i bystyrets vedtak i sak 143/24 omhandlet temaer som er relevante for behandling av planprogrammet. Kommunedirektøren finner det derfor relevant å vurdere hvordan planprogrammet forholder seg til disse vedtakspunktene.

Punkt 4 og 5 omhandler utredning og sikring av naturverdiene i området. I planprogrammet er naturmangfold angitt som et av temaene som skal konsekvensutredes, og det er opplyst om at både kartlegging og utredning vil gjøres etter Miljødirektoratets anbefalte metodikk. En konsekvensutredning av temaet i tråd med angitt planprogram vil dermed kunne avdekke eventuelle konsekvenser for naturverdier og naturmangfold som følge av planforslaget (hovedalternativet). I tillegg til å identifisere konsekvenser av et tiltak, skal konsekvensutredningen foreslå avbøtende tiltak på eventuelle negative konsekvenser for

naturverdier og naturmangfold. I en senere fase, når planforslag skal bearbeides, vil endelig utforming måtte forholde seg til føringene i punkt 5, det vil si at etablering av ny bebyggelse skal skje med minst mulig negativ påvirkning på naturverdiene.

Punkt 6 omhandler allmenhetens tilgang langs elva og til naturverdiene i området. Dette vil falle inn under tema «friluftsliv», som også er angitt som et tema som skal konsekvensutredes i planprogrammet. Etter kommunedirektørens vurdering sikres dermed utredning av allmenhets tilgang langs elva og til naturverdiene i planprogrammet. I likhet med for punkt 5 vil endelig utforming av planforslaget måtte forholde seg til vedtakspunkt 6.

Punkt 7 omhandler utglidningsproblematikk og rasfare. I planprogrammet er grunnforhold angitt som et tema som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget (se kapittel 6.1 i planprogrammet). En vurdering av områdestabilitet i tråd med NVEs veileder vil bli gjennomført som en del av planarbeidet.

Punkt 2 i formannskapetets vedtak i sak 179/24 omhandler ivaretagelse av et skogområde og dyrka mark. Dyrka mark antas i liten grad å være berørt. Konsekvenser for skog kan ikke utelukkes, men som nevnt ovenfor er naturmangfold angitt som et av temaene som skal konsekvensutredes, og det er opplyst om at både kartlegging og utredning vil gjøres etter Miljødirektoratets anbefalte metodikk. En konsekvensutredning av temaet i tråd med angitt planprogram vil dermed kunne avdekke eventuelle konsekvenser for naturverdier og naturmangfold som følge av det foreslåtte tiltaket, det være seg alternativ 1 eller 2.

Kommunedirektøren understreker at planprogrammet ikke skal stille bestemte krav til bruk eller opparbeiding av området. Slike krav utarbeides senere i planprosessen, når utredningene i henhold til planprogrammet er gjennomført, og kunnskapsgrunnlaget for å ta avgjørelser er tilstrekkelig. Planprogrammets funksjon er å sikre at reelle alternativer vurderes, og at alle relevante forhold utredes for et best mulig kunnskapsgrunnlag slik at man kan ta stilling til detaljer videre i planprosessen.

Alternative løsninger

Se omtale av utredningsalternativer ovenfor, og i planprogrammet under kapittel 4.

Konklusjon

Kommunedirektøren anser forslaget til planprogram å oppfylle de formelle kravene som følger av forskrift om konsekvensutredninger, og utgjør etter kommunedirektørens vurdering et godt utgangspunkt for det kommende arbeidet med konsekvensutredning og områderegulering.

Etter høring og offentlig ettersyn har det blitt gjort noen endringer i forslaget til planprogram. Endringene er en oppfølging av høringsuttalelser, og tilbakemeldinger fra kommuneadministrasjonen. Endringene vurderes ikke å være av en slik karakter at forslaget til planprogram må sendes på en ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes og legges til grunn for utarbeidelsen av konsekvensutredning og områderegulering.