



Saksnr.: 2017/13911
Dokumentnr.: 100
Løpenr.: 189451/2018
Klassering: Sleipner Bruket
Saksbehandler: Ivar Andreas Grønli

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	17.10.2018	108/18

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Bruket 23 og 29 arealplanID 01061168 - Onsøy Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Sleipner Motor AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.
Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Bruket 23 og 29, arealplan-ID 01061168, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.

Fredrikstad, 09.10.2018

Planutvalgets behandling 17.10.2018:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 17.10.2018:

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.
Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Bruket 23 og 29, arealplan-ID 01061168, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.

Fredrikstad, 19.10.2018

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Ivar Andreas Grønli
kommunalsjef Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

Rådmannens forslag til innstilling

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Bruket 23 og 29, arealplan-ID 01061168, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag

WSP Norge AS har på vegne av Sleipner Motor AS utarbeidet forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Bruket 23 og 29. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye produksjonslokaler med tilhørende testanlegg og administrative funksjoner for bedriften.

Saken har store interessenemotsetninger. Planforslaget innebærer blant annet fjerning av et trelastlager som er angitt med hensynssone for «*bevaring av kulturmiljø*» i gjeldende kommunedelplan for Fredrikstad byområde.

Rådmannen legger til grunn de relativt tydelige politiske signalene som er gitt ved tidligere behandlinger, og anbefaler å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 13.06.18
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 14.06.18, revidert 24.09.18
- 4 Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 15.06.18, revidert 24.09.18
- 5 Vedlegg 1 Sammendrag av innkomne uttalelser ved planoppstart
- 6 Vedlegg 3 Trafikkanalyse
- 7 Vedlegg 4 ROS-analyse
- 8 Vedlegg 5 Konsekvensutredning kulturminner og kulturmiljø
- 9 Fastsatt planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i sak 2017/13911.

Følgende vedlegg til planforslaget er i stor grad oppsummert i planbeskrivelse med konsekvensutredning og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside ved eventuell høring og offentlig ettersyn:

- Vedlegg 2 Stedsanalyse
- Vedlegg 6 Kartlegging av naturtyper og naturmiljø
- Vedlegg 7 Miljøteknisk grunnundersøkelse - fase 1
- Vedlegg 8 Vurdering av lokal luftkvalitet ved Gressvik
- Vedlegg 9 Støyutredning
- Vedlegg 10 A Notat vedr. overvann
- Vedlegg 10 B Overvannsplan
- Vedlegg 11 Skredfarevurdering iht NVEs retningslinjer

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Sleipner Motor AS har behov for større og bedre egnede produksjonslokaler da de har vokst ut av eksisterende lokaler i Teglverksveien og Arne Svendsens gate. Bedriftens hovedprodukt thrustere (sidepropeller) må testes i vann, og stadig økende dimensjoner gjør at en tomt nær sjøen er en forutsetning.

Planstatus og rammebetingelser

Den aktuelle eiendommen er avsatt til «*forretning, kontor, industri*» med krav om bebyggelsesplan i gjeldende reguleringsplan. I kommunedelplan for Fredrikstad byområde er landarealet avsatt til «*næringsvirksomhet*» og vannarealet avsatt til «*sjø og vassdrag*,

farled». Eksisterende trelastlager er angitt med hensynssone for «bevaring av kulturmiljø». Området omfattes også av hensynssone for «elverom» og «flomfare».

Det er gitt dispensasjon og rammetillatelse for nye produksjonslokaler i desember 2016 og april 2017, men vedtakene er omgjort av Fylkesmannen i Østfold i forbindelse med klagebehandling. Fylkesmannen mener det ikke er rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjoner som omsøkt, og at en eventuell byggetillatelse forutsetter at tomten omreguleres.

Bystyret avsto i november 2016 et innbyggerforslag om å verne eksisterende trelastlager og transformere resten av tomten til forretning/kontor/bolig, samt grøntarealer og park. Bystyret signaliserte i den forbindelse at hensynet til næring, bedriftsutvikling og arbeidsplasser skal tillegges vekt.

Planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger. Planprogrammet er fastsatt i juni 2018.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet er del av Gressvik Bruk som strakk seg fra nåværende Gressvik ferjested og sydover langs Gressvikfloa forbi Haugetangen mot Ålekilene. I dag er dette et typisk industriområde med store næringsbygg på grus- og asfaltflater. I den senere tid er industriområdet supplert med småbåthavner og noe boligformål. Mot vest grenser planområdet mot et boligfelt på Lenafjellet.

Med unntak av en liten trebevokst kolle er planområdet utbygd med bygninger, parkeringsplasser, veier og bryggeanlegg. Eksisterende trelastlager er gjenreist etter en brann på 1950-tallet og står igjen som et symbol på plankebyepoken på midten av 1800-tallet.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsforslaget omfatter totalt ca. 22 daa, og av disse foreslås ca. 14,6 daa regulert til kombinert formål «kontor/industri/lager». Formålet innbefatter et 15 meter bredt felt ut i Vesterelva. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 17 000 m², og det foreslås byggehøyder opp til kote 7 og kote 15,5 (kote 15 i reguleringsbestemmelsene).

Byggegrenser mot naboeiendommer er 4 meter og byggegrense til senterlinje regulert offentlig vei er 12,5 meter. Arealene nærmest Vesterelven er angitt med hensynssone «flomfare» med tilhørende bestemmelser.

Del av veien Bruket foreslås regulert til «kjøreveg» med «fortau» på deler av strekningen. Arealene i Vesterelven som ikke reguleres til byggeformål foreslås regulert til «ferdsele».

Det er gitt reguleringsbestemmelser om blant annet universell utforming, overvann, automatisk fredete kulturminner, støy- og luftforurensning i anleggsperioden, parkering, miljøtekniske grunnundersøkelser, geotekniske grunnundersøkelser, dokumentasjon av trelastlager før det rives etc.

Fjerning av trelastlager, byggeformål i Vesterelva, foreslåtte parkeringskrav, og byggegrenser mot naboeiendommer og offentlig vei, avviker fra overordnede føringer i kommunedelplan, plan- og bygningslov og veglov.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget gir en rekke både positive og negative konsekvenser. Det gir blant annet positive konsekvenser i forhold til verdiskaping og næringsutvikling, mens det gir negative konsekvenser i forhold til trafikk, kulturminner og kulturmiljø.

Det vises til konsekvensutredningen for mer utfyllende opplysninger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen viser at det er avdekket 6 forhold som faller i rød eller gul sone, og at det er mulig å redusere risiko- og sårbarhetsforholdene med tiltak. Dette gjelder:

- Hendelse 3 – Flom, overvann (rød sone)
- Hendelse 7 – Radonstråling (rød sone)
- Hendelse 10 – Isgang (gul sone)
- Hendelse 16 – Forurensning i grunn (rød sone)
- Hendelse 19 – Trafikksikkerhet (gul sone)
- Hendelse 32 – Begrenset atkomst for slokkeutstyr og utrykningskjøretøy (gul sone)

For mer utfyllende opplysninger vises det til vedlagt ROS-analyse.

Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid er varslet og kunngjort i desember 2017, samtidig med at forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser er gjengitt og kommentert av plankonsulent i vedlagte sammendrag.

Det er avholdt åpent møte om saken i januar 2018 i forbindelse med planoppstart.

Forslagsstiller har orientert Gressvik lokalsamfunn underveis i planarbeidet.

For nærmere opplysninger om planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Se planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget vurderes som relativt godt beskrevet i vedlagte plandokumenter.

Planmaterialet inneholder allikevel enkelte unøyaktigheter og feil som bør rettes opp i det videre planarbeidet.

Konsekvensutredningen virker utarbeidet på grunnlag av fastsatt planprogram. Hvorvidt de ulike temaene er godt nok/riktig utredet er derimot uklart. Det antydes blant annet i kulturminnefaglige uttalelser at trelastlageret har større verdi enn det konsekvensutredningen kommer frem til. Ellers er det et poeng at innhold og omfang skal være tilpasset den aktuelle planen og være relevant for de beslutninger som skal tas.

Tidligere søknadsbehandlinger og oppstarten av reguleringsplanarbeidet har synliggjort konfliktnivået og interessemotsetningene i saken. Blant annet varsler Østfold fylkeskommune bruk av innsigelse dersom nasjonale eller regionale interesser ikke blir tilstrekkelig utredet eller ivaretatt i prosessen.

Planforslaget inneholder enkelte avvik fra overordnede føringer som burde vært belyst og begrunnet nærmere. For eksempel foreslås det å plassere bebyggelse inntil 15 meter ut i elven som er avsatt til «*farled*» i kommunedelplan. Et annet eksempel er at det foreslås 4 meter byggegrenser mot naboeiendommer (blant annet Bruket 31, gnr 48 bnr 227) og byggehøyder på 13 meter (eller 12,5). De generelle kravene i plan- og bygningsloven er at

byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Tar man utgangspunkt i loven skulle byggegrensen mot naboeiendom vært minimum 6,5 meter.

Vedlagte trafikkutredning omtaler kryssutbedringstiltak i krysset Storveien x Hans Eriksens vei, mulighet for stenging av Hans Eriksens vei for tungtrafikk, og trafikksikkerhetstiltak i anleggsperioden. Ingen av disse temaene virker å være drøftet/vurdert eller ivaretatt i planforslaget.

Støyutredningen konkluderer med at støyen fra Sleipner Motor ikke vil overskride grenseverdiene for T-1442 for boliger i nærområdet. Dette antas å være grunnen til at planforslaget ikke inneholder støybestemmelse utenom anleggsperioden. Rådmannen anbefaler å ta inn en støybestemmelse som sikrer tilfredsstillende støyforhold uavhengig av hva slags industrivirksomhet som drives innenfor planområdet.

Nedenfor følger noen konkrete eksempler på forhold som bør rettes opp før høring og offentlig ettersyn:

- Det må være samsvar mellom planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser (gjelder blant annet for angivelse av byggehøyde).
- Tegnforklaring og tittelfelt i plankart må kvalitetssikres. Det er for eksempel benyttet linjesymbol som ikke er i samsvar med tegneregler fastlagt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan («regulert høydekurve»).
- Det er angitt en naboeiendom med gnr/bnr 48/264 i pkt. 4.1 d) og 4.21 i reguleringsbestemmelsene. Denne eiendommen ligger ikke i nærheten av planområdet. Riktig eiendom antas å være 48/234.

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.