

PLANINITIATIV

Områderegulering for Fetsund sentrum

12.10.2022



Innhold

1	Bakgrunn.....	2
1.1	Formålet med planen	2
1.2	Planområdet.....	3
2	Planstatus og føringer	4
2.1	Forholdet til kommuneplanen.....	4
2.2	Forholdet til gjeldende kommunedelplan og pågående planarbeid.....	5
2.3	Opplisting av gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:	7
2.4	Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.....	9
2.5	Langsiktig arealstrategi	10
2.6	Forholdet til andre regionale og statlige føringer.....	10
2.7	Oppgaveutvalgets rapport.....	13
3	Visjon for Fetsund sentrum – tilpasning til landskap og omgivelser.....	14
4	Plantema	16
4.1	Landskap og tettstedets struktur	16
4.2	Dagens situasjon.....	16
4.3	Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak	17
4.4	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	19
4.5	Vernehensyn	21
4.6	Næring og sosial infrastruktur	21
4.6.1	Næringslokaler	21
4.6.2	Offentlig og privat tjenestetilbud	21
4.6.3	Turisme.....	22
4.6.4	Prognoser for skole- og barnehage-behov	22
4.6.5	Barnehagekapasitet.....	23
4.6.6	Skolekapasitet	23
4.6.7	Biblioteket og Herredshuset	23
4.7	Teknisk infrastruktur.....	24
4.7.1	Helhetlig plan for fortau, G/S-veier, turveier, kjørevei og parkering.....	24
4.7.2	Flomsikring	25
4.7.3	Overvann	25
5	Krav til planprogram og konsekvensutredning	25
6	Samfunnssikkerhet.....	26
7	Planprosess og medvirkning	27
7.1	Oppstart	27
7.2	Stedsanalyse og parallelloppdrag	27
7.3	Planprogram.....	28
7.4	Vesentlige interesser som berøres	28
7.5	Medvirkning.....	29
7.6	Innkjøp av konsulenthjelp.....	29
7.7	Privat/offentlig samarbeid om finansiering	30

7.8	Gjennomføring av planen.....	30
7.9	Fremdrift.....	31

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

Det er tidligere utarbeidet en kommunedelplan for Fetsund sentrum. Denne planen ble vedtatt i 2011 med en mindre revidering i 2014. Kommunedelplanen legger de overordnede rammene for Fetsund sentrum og tilgrensende områder, samt en strategi for videre utvikling. Flere av de viktigste forutsetningene for videre vekst, slik som bygging av ny Gardervei og flomsikring av Fetsund sentrum, er enten ferdigstilt eller i prosess.

Kommunedelplanen setter krav om regulering før videre utbygging kan finne sted. Dette kan enten gjøres gjennom kvartalsvise reguleringsplaner, eller i form av en mer helhetlig områderegulering. Av hensyn til å finne gode helhetsløsninger og skape forutsigbarhet for den enkelte aktør, er det anbefalt å lage en områderegulering for hele Fetsund sentrum.

Formålet med områdereguleringen er å lage en plan for videre utvikling av Fetsund sentrum, som følger opp kommunedelplanen. Planen skal legge føringer og bidra til en positiv utvikling av Fetsund sentrum. Planen skal legge til rette for bygging av flere nærings- og service funksjoner, nye boliger, møteplasser, grøntanlegg og teknisk infrastruktur med blant annet gangveier og flomvoll.



Figur 1-1 Bilde fra Fetsund sentrum.

Områdereguleringen skal også regulere inn gateløp for viktige gater i sentrum. Dette vil gjøre det enklere og mer forutsigbart for videre detaljreguleringer og påfølgende utbygginger, da de overordnede rammene vil være fastsatt på forhånd.

Det er et press og ønske om utbygging i Fetsund sentrum. Derfor er det viktig å komme i forkant av utviklingen med en plan som sikrer en helhetlig og sammenhengende utvikling.

1.2 Planområdet

Det foreslåtte planområdet inneholder et utvidet Fetsund sentrum som strekker seg fra Holsevja i nord til rv. 22 i sør. Planområdet er delvis sammenfallende med gjeldende kommunedelplan for Fetsund sentrum. I likhet med denne planen så avgrenses planområdet i øst mot Glomma, men områdereguleringen omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.

Planområdet er på ca. 400 daa. Dette er foreløpig å anse som et betraktningssområde, og vil kunne innskrenkes underveis i prosessen. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for rv. 22 – kryssing av Glomma, som det ble varslet oppstart for den 6. mai i år. Planarbeidet for riksveiplanen er forventet å pågå omtrent parallelt med denne planprosessen.

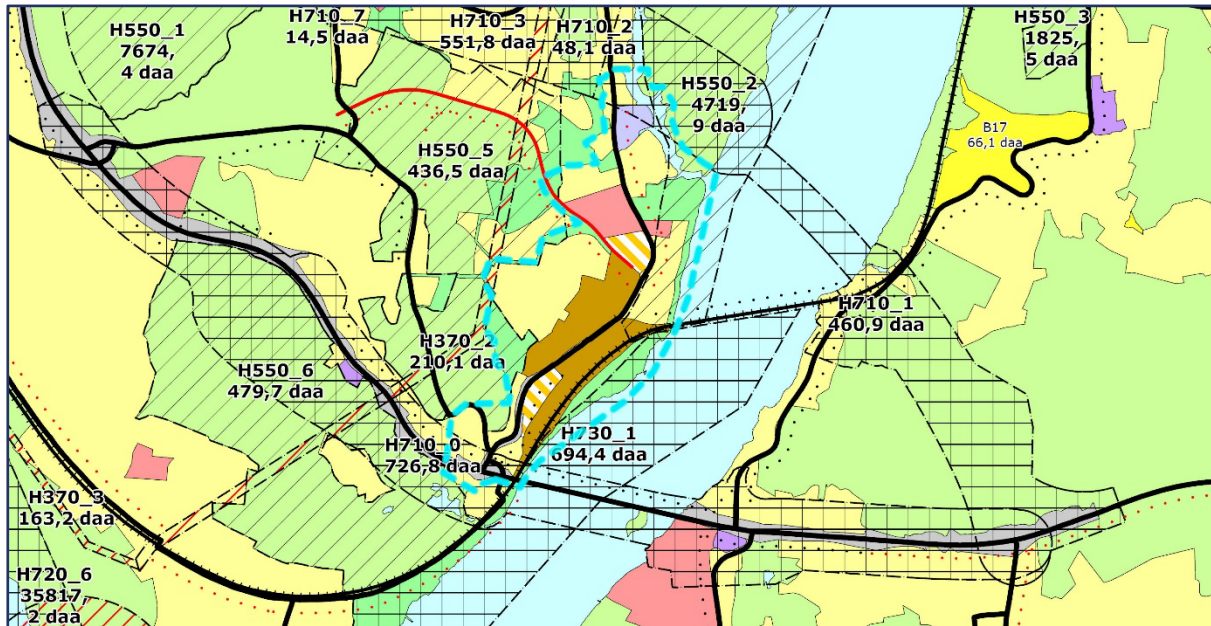


Figur 1-2 Kart over Fetsund. Foreløpig plangrense er vist med blå stiplede strek.

2 Planstatus og føringer

2.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Fetsund sentrum som ble vedtatt i 2011 og revidert i 2014. Kommunedelplanen er senere innarbeidet i kommuneplanen for Fet, men har beholdt sin status som kommunedelplan med egne bestemmelser.



Figur 2-1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan for tidligere Fet kommune med forslag til planområdet tegnet inn med blå stiplet strek.

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, tjenesteyting, boligbebyggelse, grønnstruktur, og samferdsel- og teknisk infrastruktur.

I kartet over er det lagt inn hensynsoner for to ulike trasealternativ for Rv. 22 - Glommakryssing, alternativ A2 og E2. Det er senere bestemt å gå videre med en nedskalert løsning av A2-alternativet. Korridoren for denne traseen følger i hovedsak dagens veitrase og er markert med hensynssone H710_0 i kommuneplanen, jfr. kartutsnitt over.

Både kommuneplanen for tidligere Fet kommune og kommunedelplanen for Fetsund sentrum har planbestemmelser, og herunder rekkefølgebestemmelser, som må følges opp i områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det videre planarbeidet må beskrive nærmere hvordan relevante planbestemmelser er ivaretatt og videreført gjennom områdereguleringen.

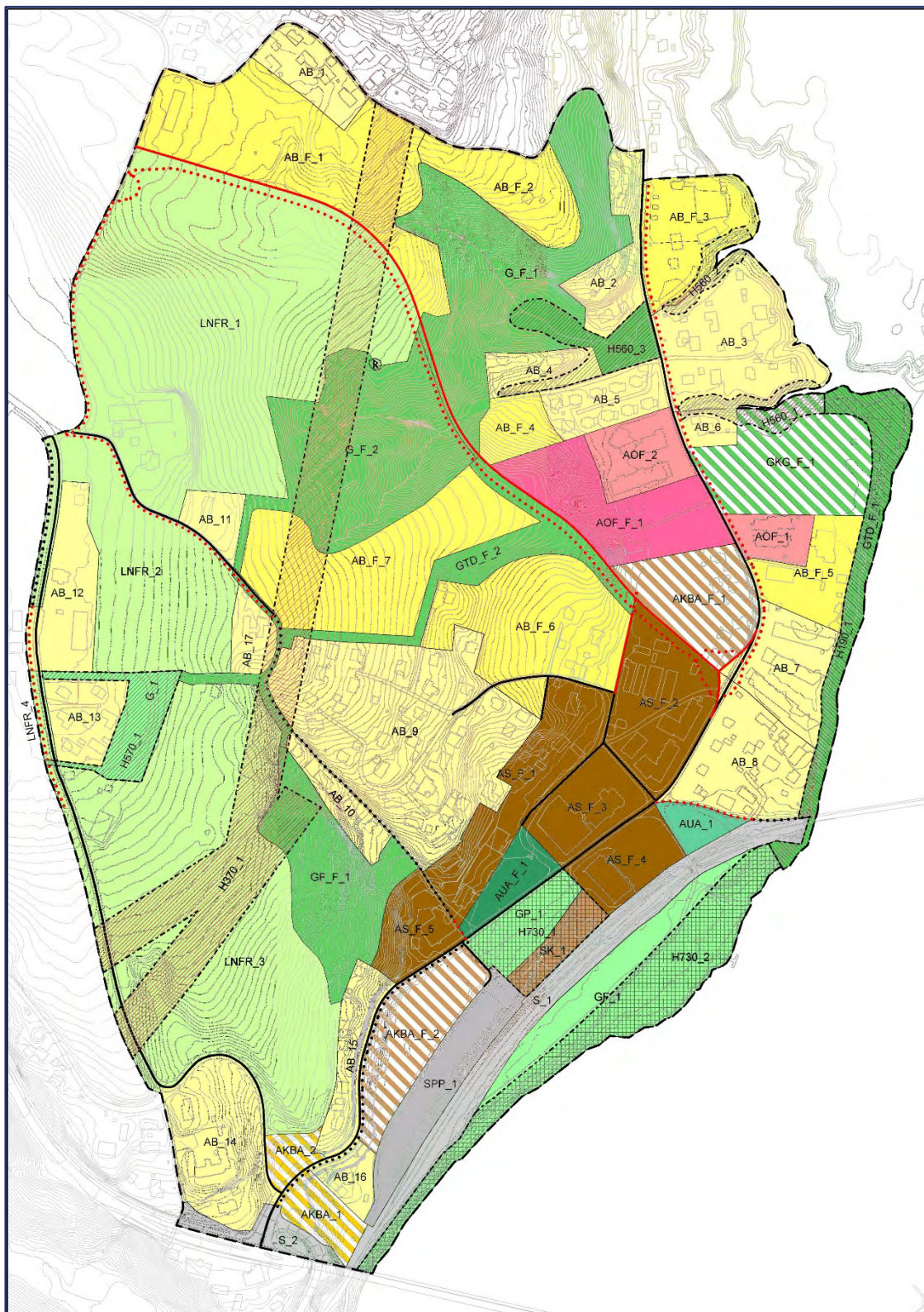
2.2 Forholdet til gjeldende kommunedelplan og pågående planarbeid

Kommuneplanen for tidligere Fet kommune er i hovedsak sammenfallende med kommunedelplanen for Fetsund sentrum. Det var i kommunedelplanen rammene for sentrum og områdene rundt ble fastsatt. Kommunedelplanen har egne bestemmelser og rekkefølgekrav som må vurderes videreført i områdereguleringen. Et av de tyngste rekkefølgekravene er imidlertid allerede oppfylt da ny Gardervei ble åpnet i 2020.

NVE har utarbeidet en mulighetsstudie for flomsikring av Fetsund sentrum mot en 200-års flom. I kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det avsatt areal til flomvoll i form av et turdrag som både skal kunne fungere som flomvoll, samtidig som det skal etableres en sammenhengende elvepromenade som kobler seg til Stasjonsstranda i syd.

I tillegg er det som nevnt innledningsvis startet opp en planprosess for detaljregulering av utvidet riksvei 22 med ny 4-felts bru over Glomma. Den nye brua skal erstatte dagens 2-felts bru. Planarbeidet med områdereguleringen for Fetsund sentrum vil i stor grad foregå parallelt med denne planprosessen, og planavgrensningen mot syd vil i stor grad måtte bestemmes av detaljreguleringsplanen for rv. 22.

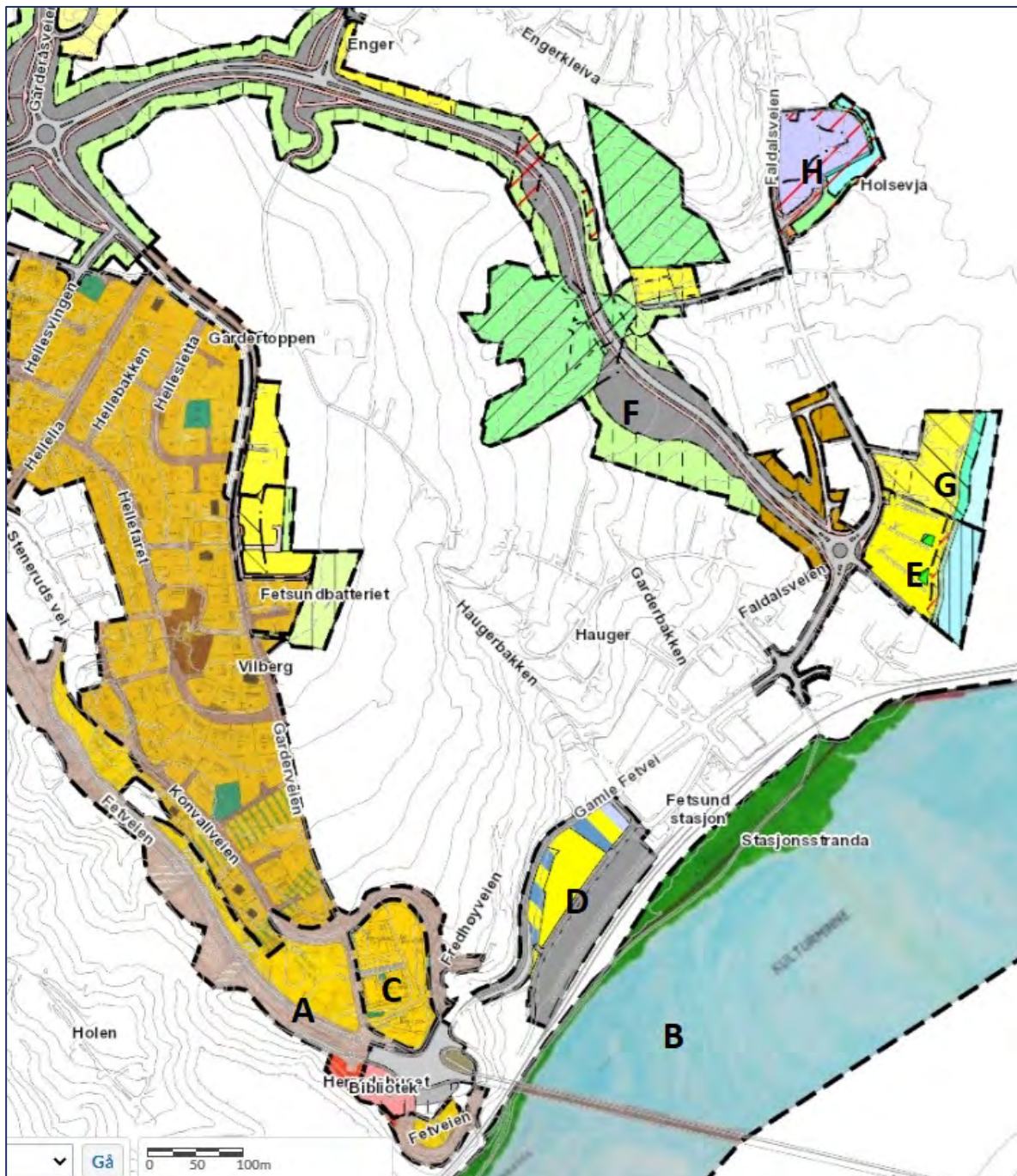
Det er først og fremst kommunedelplanen for Fetsund sentrum som er førende for planarbeidet, men planområdet inneholder også en del reguleringsplaner en også må forholde seg til. Noen av disse vil kunne bli helt eller delvis satt til side av områdereguleringen. En eventuell opphevingsprosess vil i tilfelle skje i etterkant av et planvedtak for områdereguleringen.



Figur 2-2 Kommunedelplanen for Fetsund sentrum

2.3 Opplisting av gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

Nedenfor er en opplisting av gjeldende reguleringsplaner som berører (det foreløpige) planområdet til områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det er også en kort beskrivelse av hvordan de ulike planene vil påvirke områdereguleringen, og motsatt – hvilke konsekvenser områdereguleringen vil kunne få for den enkelte reguleringsplan. Hver plan er gitt en bokstav som også er avmerket på kartet under.



Figur 2-3 Kart over gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

A. Reguleringsplan for rv.22, Parsell Hovinhøgda - Fetsund bru. Plan ID 0227_0103R8004.

Ikrafttredelsesdato: 21.03.1988

Store deler, og kan hende hele denne planen, vil bli opphevet av fremtidig Detaljreguleringsplan for rv. 22 – Kryssing av Glomma. Områdereguleringen for Fetsund sentrum må også forholde seg til planprosessen for rv. 22, som vil pågå omtrent parallelt.

B. Reguleringsplan for Fetsund lenser. Plan ID 0227_0105R9005.

Ikrafttredelsesdato: 22.06.1992

Det er først og fremst områdene langs Stasjonsstranda som det er aktuelt å ta inn i områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det er ikke ønske om å trekke områdereguleringen så langt ut i elva at en direkte berører synlige fløtningsinstallasjoner. Det berørte området er omfattet av fredningsvedtak for Fetsund lenser. Fredningsvedtaket ble utformet med bakgrunn i lensenes betydning som et industrielt kulturminne, og ble fattet etter lov om kulturminner.

C. Reguleringsplan for Banken, Gnr.20 bnr.26 m.fl. Plan ID 0227_0103R0102.

Ikrafttredelsesdato: 09.12.2002

Reguleringsplanen er delvis utbygd i henhold til reguleringsplan. Det har tidligere vært en prosess med formål om å omregulere den delen som ikke er bygd ut. Det må vurderes om det er hensiktsmessig å ta dette området med i områdereguleringen.

D. Reguleringsplan for Fetsund sentrum område H3. Plan ID 0227_0103R9808.

Ikrafttredelsesdato: 11.12.2006

Dette byggeområdet er snart ferdig utbygd. Det må vurderes om området skal innlemmes i områdereguleringen, eller om gjeldende reguleringsplan skal beholdes.

E. Reguleringsplan for Fetsund Sentrum Område O11- Fetsund Brygge. Plan ID 0227_0103R0405.

Ikrafttredelsesdato: 18.12.2006

Dette byggeområdet er ferdig utbygd. Det må vurderes om området skal innlemmes i områdereguleringen.

F. Reguleringsplan for Fv.279; Støvin - Fetsund sentrum. Plan ID 0227_0103R0605.

Ikrafttredelsesdato: 03.11.2014

Den nye fylkesveien, også omtalt som Ny Gardervei, ble åpnet i 2020. Den åpner en ny og viktig veiforbindelse fra Gardertoppen til Fetsund sentrum, med parallell gang- og sykkelvei. Ny Gardervei var et viktig rekkefølgekrav i Kommunedelplanen for Fetsund sentrum som nå er oppfylt. Det må vurderes om den østlige delen av ny Gardervei bør innlemmes i områdereguleringen.

G. Reguleringsplan for Rosenberg park. Plan ID 0227_0103R1304.

Ikrafttredelsesdato: 22.06.2015

Boligområde med blokker som stod ferdig i 2018. Deler av planområdet som grenser mot Glomma bør innlemmes i områdereguleringen, mens gjeldende plan hvor blokkene er bygd kan trolig beholdes.

H. Reguleringsplan for Stangeskovene Fetsund. Plan ID 0227_0103R1801.

Ikrafttredelsesdato: 29.04.2019

Noen av randsonene i detaljreguleringsplanen bør kanskje innlemmes i områdereguleringen, men hoveddelen kan trolig beholdes som gjeldende plan.

2.4 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Fetsund er utpekt til prioritert tettsted i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Styrking av Fetsund sentrum vil være helt nødvendig for å få til en positiv utvikling i Fetsund tettsted.

Ambisjonen i regional areal- og transportplan er en kraftig kursendring fra den planlegging som tidligere var rådende. Heretter skal det aller meste av framtidig utbygging planlegges i sentrum og ikke i periferi. I retningslinje R3 får kommunene i oppgave å legge til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder (Grønn grense). I kommuner med regionale byer skal det legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.

Begrepet grønn grense skal gi assosiasjoner til en grønnere og mer bærekraftig utvikling av utbyggingsmønsteret. Korte avstander vil gjøre det mulig å velge gange eller miljøvennlig transport til daglige gjøremål. Sammen med nærhet til et godt kollektivt transporttilbud gir korte avstander mellom viktige målpunkt et viktig bidrag til en bærekraftig utvikling.

Ved å trekke opp en langsiktig grønn grense defineres et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen. Dermed etableres det en skillelinje mellom det prioriterte vekstområdet hvor fortetting er ønskelig, og utenfor hvor videre utbygging skal begrenses. Fetsund sentrum ligger innenfor langsiktig grønn grense, og en videre utbygging, fortetting og transformasjon i dette området, er dermed i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

2.5 Langsiktig arealstrategi

Lillestrøm kommune har vedtatt en langsiktig arealstrategi som bygger på FNs bærekraftsmål, men som også følger opp Regional plan for areal og transport. Lillestrøms langsiktige arealstrategi legger opp til at ca. 20 % av veksten i boliger og arbeidsplasser skal skje i de prioriterte tettstedene utenom Lillestrøm by. Fetsund er et av disse prioriterte tettstedene utenfor bykjernen. By- og tettstedsutvikling er et av hovedsatsingsområdene i arealstrategien, og det skal settes søkelys på å utvikle attraktive byer og tettsteder med høy bokvalitet.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune som ble vedtatt 08.09.2021, definerer følgende fire hovedsatsingsområder:

- Klima og miljø
- By- og tettstedsutvikling
- Hele livet
- Innovasjon

Under hvert av disse hovedsatsingsområdene er det definert hovedmål og delmål. De av disse målsetningene som er relevante for områderegulering for Fetsund sentrum vil bli lagt til grunn for planarbeidet.

Link til: [Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune](#)

Et levende og attraktivt Fetsund sentrum er en forutsetning for styrking av hele tettstedet og områdene rundt. Fetsund sentrum skal styrkes med boliger, handel, næring, kommunale tjenestetilbud og møteplasser både inne og ute. Samtidig legges det i kommunedelplanen opp til å transformere og bygge ut de omkringliggende områdene til sentrum. Disse områdene vil bygge opp under tjenestetilbudene i sentrum og bidra til at sentrum kan vokse. En mer konsentrert utbygging og bedre utnyttelse av de elvenære områdene i Fetsund, vil være noen de viktigste grepene i årene fremover.

God bokvalitet er viktig for å trives og leve det gode liv. Et godt oppvekstmiljø er bra for de unge, og legger grunnlag for trygge og sunne liv. Arealbruken legger viktige føringer på mange områder. Det gjelder for eksempel hvilke muligheter innbyggerne har til et aktivt hverdagsliv med trivelige og trygge møteplasser, lekeplasser, gang- og sykkelveger, tilrettelagte turveier, badeplasser og attraksjoner. Dette er målsettinger kommunen ønsker å ha søkelys på i den forestående planprosessen og som må innarbeides i områdereguleringen.

2.6 Forholdet til andre regionale og statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, av 26.09 2014.

De statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling, samt bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. De skal også bidra til å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Gjennom arbeidet med områdereguleringen ønsker en å tilrettelegge for en god tettstedsutvikling i Fetsund, og styrke grunnlaget for kollektivtrafikk, sykkel og gange. Forutsetningene ligger godt til rette for at en kan skape et sentrum med korte gangavstander mellom ulike målpunkt, og samtidig legge til rette for en effektiv trafikkavvikling og funksjonelle parkeringsløsninger. Riktignok er det flere viktige målpunkt som ligger utenfor sentrum, og de fanges dermed ikke direkte opp av dette planarbeidet. Et attraktivt og velfungerende sentrum og det omkringliggende tettstedet er imidlertid gjensidig avhengig av hverandre, og det blir viktig å finne løsninger som bidrar til å forsterke forbindelseslinjer og kommunikasjon internt i tettstedet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.2018.

Formålet med de statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er å prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. Videre er formålet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Gjennom reguleringsplanarbeidet ønsker en å bygge opp under planretningslinjene ved å tilrettelegge for god tettstedsutvikling i Fetsund, og styrke grunnlaget for kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Felles energiløsninger med for eksempel energibrønner og varmesløyfer i elva bør vurderes for de enkelte utbyggingsområdene. Områdereguleringen bør kunne si noe om egnetheten for ulike energiløsninger i sentrum, selv om kommunen som planmyndighet har svært begrensede hjemler for å legge bindende føringer for valg av energiløsninger.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995

Formålet med retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser

i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Dette kan gjøres gjennom økt medvirkning, og konkret ved blant annet å sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatninger. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at behovet for lekearealer i nærmiljøet ikke blir oppfylt.

Kommunen vil legge retningslinjene til grunn for planarbeidet. Arbeidet med områdereguleringen vil følge opp gjeldene kommunedelplan for Fetsund sentrum som har avsatt arealer til parker og sentralt lekefelt. I tillegg inneholder kommuneplanen og kommunedelplanen bestemmelser om lekeområder som må følges opp gjennom områdereguleringen

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av fylkestinget 25.11.19

Hovedmålet i den regionale planen er å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Viktige delmål er:

- Bevare et utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kulturhistorien i Akershus.
- Innhente, skape og formidle kunnskap om kulturarven og gjennom dette øke forståelsen for dens betydning i samfunnet.
- Forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kultur-landskap som en integrert del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Målsettingene for planarbeidet er i tråd med målsettingene i den regionale planen. En ønsker gjennom planprosessen å identifisere identitetsskapende elementer for Fetsund sentrum, og kunne fremheve eller gjenskape disse.

Regional plan for vannregion Glomma

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016–2021 gir rammer og føringer for hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Planen fastsetter miljøkvalitetsnormer for elver, innsjøer, grunnvann og kystvann, og setter frister for når miljømålene skal nås.

2.7 Oppgaveutvalgets rapport

Oppgaveutvalg er midlertidige, rådgivende og tematisk avgrensede utvalg. De skiller seg fra de eksisterende faste utvalgene ved at de også har med innbyggere, og at de har til formål å skape løsninger på spesifikke politikkområder, problemer og utfordringer, som er definert og avgrenset i et mandat vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyret vedtok 18.11.2020 å opprette et oppgaveutvalg som skulle gi innspill til arbeidet med den forstående områdereguleringen for Fetsund sentrum. Utvalget fikk i sitt mandat i oppgave å besvare følgende spørsmål:

- Hva er Fetsunds identitet og særpreg, og hvordan kommer dette til uttrykk i dag?
- Hvordan kan identiteten styrkes og videreutvikles?
- Hva oppfattes som Fetsund sentrum i dag?
- Hvordan ser Fetsund sentrum ut om 10 år? 50 år?
- Hva er bra med Fetsund sentrum?
- Hva er de største utfordringene i Fetsund sentrum?
- Hvilke områder krever opprustning? Hva burde gjøres?
- Hvilke servicetilbud/ tjenestefunksjoner/ aktivitetstilbud ønskes?
- Hva er viktig å legge vekt på i utformingen av ny bolig- og næringsbebyggelse?
- Hvordan utvikle boliger og sentrumsområdet slik at det blir et attraktivt bomiljø for barnefamilier.

Oppgaveutvalgets oppdrag var å finne svar på disse spørsmålene og utarbeide en rapport som kommunen kan bruke som kunnskapsgrunnlag i arbeidet med områdereguleringen for Fetsund sentrum. Oppgaveutvalget valgte å dele rapporten sin i fem hovedtema:

- Identitet og attraksjoner
- Arkitektur og byggeskikk
- Møteplasser og grønne lunger
- Parkering og mobilitet
- Bomiljø og servicetilbud

Oppgaveutvalget leverte sin rapport i juni 2021 og den vil gi nyttige innspill til det forstående planarbeidet. Den vil blant annet bli lagt ved som bakgrunnsdokumentasjon til kravspesifikasjonen til den forstående mulighetsstudien som er planlagt innledningsvis i planprosessen.

Link til: [Oppgaveutvalgets rapport for Fetsund sentrum](#)

3 Visjon for Fetsund sentrum – tilpasning til landskap og omgivelser

Det er en målsetning å lage en områderegulering for Fetsund sentrum som identifiserer de gode kvalitetene til tettstedet, men samtidig lage en plan som peker fremover, og skape et attraktivt sentrum for både beboere og besøkende.

Karakteristisk for Fetsund er det blå-grønne landskapet med Glomma, Øyeren, det frodige deltaet, elvebreddene og kulturlandskapet. Sammen med lensene og den levende kulturhistorien gir dette en viktig del av stedets identitet som det blir viktig å forvalte på en langsiktig og bærekraftig måte. Det er et mål at dette også skal kunne gjenkjennes i det «nye» Fetsund sentrum ved at en bygger på stedets identitet og naturgitte kvaliteter.



Figur 3-1 Bilde fra Stasjonsstranda en tidlig vårdag. Sommerstid er det gode bademuligheter når været og badetemperaturen tillater det. Foto R. Wangberg.

Fetsund ligger i vakre omgivelser. Det er en viktig målsetting at Fetsund skal utvikles til å bli et attraktivt bo- og handelssentrum. Kommunen ser for seg en mer enhetlig bebyggelse og fysisk utforming basert på historiske røtter og lokal identitet. Ny bebyggelse skal hovedsakelig bygges i tre med en definert fargepalett som har lokale historiske referanser. Saltak eller vinklede takvinkler skal utredes som del av et helhetlig arkitektonisk grep. Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres. Det bør være referanser til fløtekulturen i arkitektur og i utformingen fysiske elementer i sentrum. Fetsund sentrum skal inngå i en mer helhetlig sammenheng med Fetsund lenser. Dette skal en oppnå ved blant annet å binde områdene bedre sammen i form av attraktive og funksjonelle turveier og gang-

og sykkelveier, samt felles designelementer som skilting og bruk av tømmer i uterom og konstruksjoner. På denne måten bindes fortid og nåtid sammen med referanser til stedets historie. Målet er at Fetsund sentrum skal bli et sted folk ønsker å besøke, og at det både skal bygge opp under Fetsund lenser – samtidig som det drar veksel på de fysiske miljøene og opplevelsene rundt.



Figur 3-2 Fetsund Lenser er et nasjonalt industrielt kulturminne som ligger i idylliske omgivelser langs Glomma. Fetsund Lenser var et av landets største tømmer sorteringsanlegg helt frem til 1985, og er det eneste gjenværende komplette anlegg i verden. Her kan du "gå på vannet" på flåte ganger i elva, se fløtningshistoriske utstillinger, båter og verksteder. Foto: MiA – museene i Akershus.

I forbindelse med detaljregulering av ny Glommakryssing er Lillestrøm kommune i dialog med statens vegvesen om en estetisk utforming av avkjøringen fra rv. 22 ved Kulturkvartalet til Fetsund sentrum. Det vil i denne sammenheng være ønskelig å både se på landskapsforming og kunstnerisk utforming av det området som skal være «inngangsporten» til Fetsund sentrum og Fetsund lenser.

Fetsund sentrum skal utvikles til et attraktivt sentrum med særpreg, gode møteplasser og spennende arbeidsplasser – et sted der det er aktivitet gjennom hele dagen. For å lykkes med å utvikle et attraktivt og levende sentrum må handelsgrunnlaget styrkes gjennom etablering av flere boliger og flere arbeidsplasser. I tillegg til arbeidsplasser knyttet til servicenæringer, er det ønskelig å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser og produksjonsvirksomheter som naturlig kan finne sin plass i et levende sentrum.

Det er en hovedvisjon at Fetsund skal bli et annerledes sentrum som skiller seg ut på en positiv måte. Fetsund sentrum er i dag relativt lavt utnyttet og har store åpne parkeringsareal. Dette gir et stort handlingsrom og en relativt stor frihet i å forme et

sentrum med klare føringer for bebyggelse og utforming av «bygulvet». Målet er at Fetsund skal fremstå som et mer helhetlig og vakkert sentrum.

4 Plantema

4.1 Landskap og tettstedets struktur

Fetsund sentrum ligger ved elvebredden til Glomma, vest for elveløpet. Fetsund lense har en sterk forankring i tettstedet, og synes godt fra Stasjonsstranda som ligger tett på sentrum. Fetsund stasjon ligger sentralt plassert i sentrum og danner sammen med den nærmeste bebyggelsen hjertet i sentrum. Det er med utgangspunkt i disse sentrale kvartalene at de fleste av dagens møteplasser finnes. Kommunedelplanen for Fetsund sentrum legger opp til å styrke sentrum med utgangspunkt i disse mest sentrale kvartalene.

I vest er sentrum avgrenset av Glomma. I øst er det eksisterende bebyggelse nedenfor Gardertoppen som avgrenser sentrum. I syd går rv. 22 relativt tett inntil sentrum og danner en barriere gjennom tettstedet. I nord avgrenses sentrum mot Holvevja før landskapet strekker seg videre innover i Falldalen. Fetsund sentrum ligger på en flate og er relativt kompakt, mens landskapet rundt med Glomma og åsene danner et relativt stort landskapsrom.

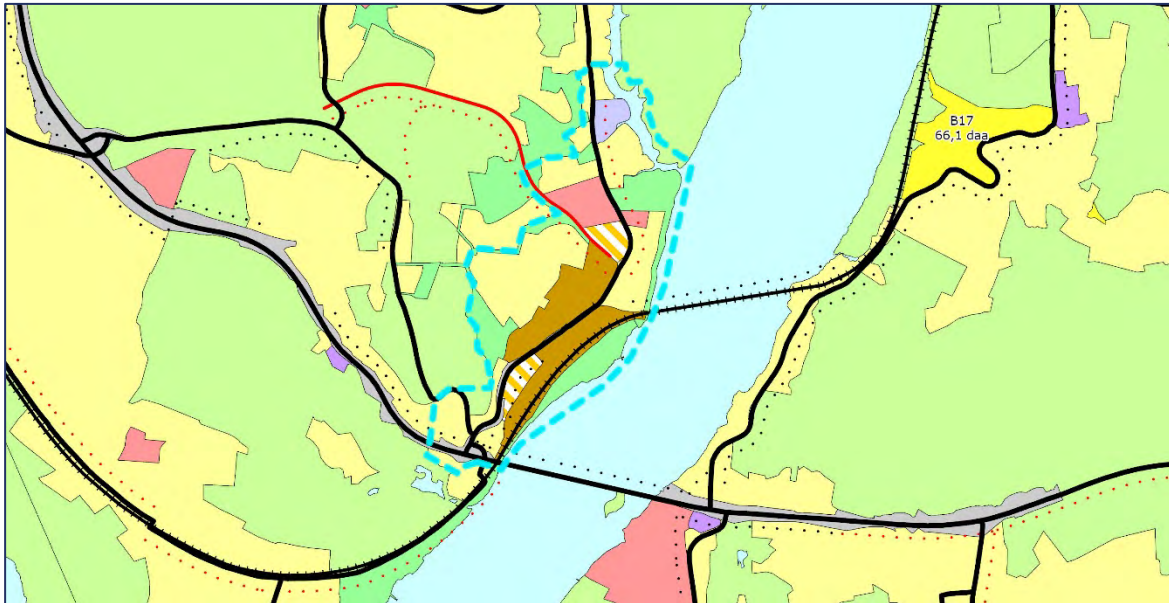


Figur 4-1 Bilde tatt fra riksveibrua med utsikt nordover mot jernbanebrua som krysser over Glomma. Stasjonsstranda og Fetsund sentrum kan skimtes til venstre i bildet. Foto: R. Wangberg.

4.2 Dagens situasjon

I Fetsund sentrum ligger flere butikker, kontorer, jernbanestasjonen, parker og store åpne parkeringsareal. Det er boliger i form av blokker sentralt, og hovedsakelig eneboliger i randsonene. I tillegg er det en del eneboliger som ligger helt inne i sentrumskjernen.

Det er ingen skoler i sentrum, men en barnehage som ligger ved siden av et område som er avsatt til sentralt lekefelt i kommunedelplanen. I tillegg er det noen institusjonsbygg og offentlige kontorer.



Figur 4-2 Utsnitt av kommuneplanen for tidligere Fet kommune, med forslag til planområde tegnet inn med blå stiplet strek. Hensynssoner er tatt ut av kartet.

Det er etterspørsel etter næringslokaler i Fetsund. I et bærekraftperspektiv er det viktig å kunne tilby arbeidsplasser nær der folk bor og nært kollektivtilbud. Det er kun 19 minutter med tog til Oslo S, og 7 minutter til Lillestrøm.

4.3 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum legger føringer for hva som skal bygges hvor, og hvor parker og grønnstruktur skal bevares eller etableres.

Områdereguleringen vil ta utgangspunkt i disse føringene, men samtidig kunne utfordre noen av disse i den grad det skulle være ønskelig.



Figur 4-3 Eksempel på lavblokker i tre med saltak og store vindusflater. Illustrasjonsskisse fra Heggedal Torg.
Bilde: Tandberg eiendom

Nede på «sletta» som utgjør sentrum skal bebyggelsen innordne seg hovedstrukturen som er fastsatt i kommunedelplanen. Bebyggelsen vil hovedsakelig bestå av sentrumsformål og kombinerte formål med næring og handel i første etasje, og kontorer og boliger i etasjene lenger opp. Det skal legges opp til bebyggelse som åpner seg mot gaterommene med inngangspartier og glassfasader.

Områdereguleringen for Fetsund sentrum vil legge til rette for en fortetting med både servicefunksjoner og boliger. Et godt og variert servicetilbud er viktig for å skape et attraktivt og levende sentrum, både for egne innbyggere og besøkende. Flere boliger og beboere vil bidra til å styrke handelsgrunnlaget lokalt. Det er imidlertid viktig at høyere utnyttelse ikke går på bekostning av god bokvalitet, og at det legges til rette for attraktive og trygge bomiljøer.

For å oppnå fortetting med kvalitet kreves det god planlegging, både for å sikre de verdiene vi ønsker å ta vare på, og for å legge til rette for en ønsket utvikling. Tetthet, byggehøyder, vegetasjon, uteareal og veier er viktige elementer i den fysiske utformingen, og må avklares i planen.

I områdereguleringen er det også mulig å legge føringer for utformingen av bygninger, gater og plasser for å skape et sentrum med en egen lokal identitet. Egne formingskriterier knyttet til materialbruk, fargesetting, fasadeutforming osv. kan nedfelles for å løfte fram særpreg og historie i møte med endring og utvikling i Fetsund sentrum. I dette arbeidet blir det viktig å se hele «bygulvet» i sammenheng, slik at bygninger og offentlige rom bindes sammen på en funksjonell og harmonisk måte.

I kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det avsatt et stort areal til fremtidig torg (område AUA_F_1). Plassen benyttes i dag hovedsakelig til parkering på bakkeplan. Torget skal utvikles i sammenheng med den tilstøtende Stasjonsparken (område GP_1 i kommunedelplanen). I planbestemmelsene til kommunedelplanen er det åpnet for at det kan bygges mindre bygninger eller små paviljonger for å sikre aktivitet på torget gjennom hele kalenderåret. Utforming av torget og uteområdene i Fetsund sentrum blir en sentral oppgave i områdereguleringen. Det er helt avgjørende at en klarer å skape gode og attraktive uterom som innbyr til både aktivitet og opphold. Det er spesielt viktig at torget får en utforming som gir rom for å være et åpent og naturlig møtested, samtidig som det er omkranset av bebyggelse med fasader som innrammer uterommet på en funksjonell og arkitektonisk god måte.

Det er også viktig å planlegge for offentlige møteplasser innendørs. Områdereguleringen må også kunne legge til rette for dette. Det er mulig å se for seg torg og møteplasser som er helt eller delvis overbygd, og som er funksjonelle for alle årstider. Gjennom planprosessen vil en kunne utvikle ideer som viser hvordan en kan utforme både utendørs og innendørs møteplasser.

Planen må søke å tilrettelegge for ulike typer boligbehov for folk i alle aldersgrupper. I sentrum vil det hovedsakelig bygges leiligheter i forskjellige størrelser, mens rett utenfor sentrum – og fortsatt innenfor planområdet, kan andre boligtyper være mer aktuelle. Fetsund sentrum skal være et attraktivt sted å bosette seg for mennesker med forskjellig økonomi og livssituasjon. Det bør også tilrettelegges for ulike typer bofelleskap. Gjerne tilrettelagt for, og sammensatt av personer fra ulike aldersgrupper.

4.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum gir en del føringer når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder. Bolig- og næringsbebyggelse i sentrum kan ha en relativt høy utnyttelse. Parkering skal primært løses på egen tomt, og ikke på store overflateparkeringer i sentrum, slik tilfellet ofte er i dag. Bygningene kan ha store volum med kvartalsstruktur på nordsiden av Gamle Fetvei og eksempelvis lamellstruktur på sørsiden av Gamle Fetvei for ikke å stenge utsikten til Glomma. Med store volum menes inntil fire etasjer, eventuelt med en inntrukket femte etasje.

Bygningene kan gjerne variere i høyde der dette gir et godt arkitektonisk uttrykk. Bygningenes høyde og form må begrunnes ut fra beliggenhet, utsikt, og sol/skygge-forhold. Det vil kunne gjøres andre vurderinger av hvor det er egnet å bygge høyest og tettest enn de prinsippene som ble foreslått gjennom kommunedelplanen. Oppgaveutvalget for Fetsund sentrum, som har gitt sine innspill til det forestående planarbeidet, har tatt til orde for at det kan være bedre å bygge lavt i de mest sentrale områdene og heller la bebyggelsen øke i høyde litt utover den aller innerste sentrumskjernen.



Figur 4-3 Eksempler på ulike byggeskikk med trevirke som fellesnevner.

Ovenfor er noen eksempler på ulike bygningstyper bygget i tre og med ulike takformer. Bygningshøydene i eksemplene er på mellom 3-5 etasjer. Dette er sammenfallende med det en ser for seg i Fetsund sentrum.

Ifølge planbestemmelsene til kommunedelplanen for Fetsund sentrum må konkrete krav til fastsettelse av utnyttelsesgrad vurderes og tilpasses i den enkelte reguleringsplan.

Som ledd i arbeidet med områdereguleringen ønsker kommunen av få utarbeidet en stedsanalyse for Fetsund sentrum. Denne bør utarbeides helt innledningsvis i planarbeidet slik at den kan bli et nyttig bakgrunnsdokument for det videre planarbeidet.

I oppstartsfasen av planprosessen er det vanskelig å sette et tall på antall boliger eller kvadratmeter som skal bygges i sentrum. Kommunedelplanen gir noen omtrentlige anslag, men dette vil avhenge av hvor stort det endelige planområdet blir, og hvilken utnyttelsesgrad som blir regulert inn. Det er viktig at medvirknings- og planprosessen får virke før en setter konkrete tall på antall nye boliger eller kvadratmeter i Fetsund sentrum. I det endelige planforslaget vil dette være nærmere beskrevet, og fremgå av plankart og bestemmelser.

4.5 Vernehensyn

De overordnede arealdisponeringene er avklart gjennom kommunedelplanen for Fetsund sentrum. Det er satt av store områder for grønnstruktur som skal beholdes mest mulig uberørt i og rundt Fetsund sentrum. Hensynet til naturverdier må imidlertid veies opp mot behov eller ønske om parkmessig opparbeidelse av grøntstruktur og hensynet til universell utforming. Spesielt gjelder dette de mest sentrale parkene og grøntområdene.

Det er flere kulturminner i og nært sentrum. Det mest kjente er naturligvis Fetsund lenser. Fredningsområdet til lensene berører store deler av Stasjonsstranda. I tillegg er stasjonsbygningen med Stasjonsparken viktige kulturminner i sentrum. Gjennom planprosessen vil en identifisere ulike kulturverdier og ta vare på noen i form av vern, eller som ledd i en identitetsbygging for Fetsund sentrum. Det er likevel sannsynlig at en vil måtte gjøre flere vurderinger og avgjørelser knyttet til vern eller ikke vern. Spesielt gjelder dette eldre bygninger i sentrum med begrenset verneinteresse.

4.6 Næring og sosial infrastruktur

4.6.1 Næringslokaler

Innenfor sentrumsområdene skal det etableres næringslokaler i første etasje. Primært skal det legges til rette for butikker, restauranter og serviceredde tjenester i første etasje. Disse skal ha en fasade som vender seg ut mot offentlige rom. I etasjene lenger opp må det legges til rette for kontorer, eventuelt i kombinasjon med butikker og restauranter, og/eller boliger. Det må legges opp til at ulike typer bedrifter skal kunne etablere seg innenfor Fetsund sentrum. Det videre planarbeidet må i samarbeid med lokalt næringsliv forsøke å kartlegge muligheter og behov, og optimalisere planen slik at Fetsund kan få et mest mulig robust og attraktivt næringstilbud i sentrum.

4.6.2 Offentlig og privat tjenestetilbud

I kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det avsatt arealer til tjenesteyting. I tillegg vil det kunne etableres offentlig og privat tjenesteyting innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Videre er det avsatt arealer til grøntstruktur.

Det er et relativt godt privat tjenestetilbud i sentrum. For å nevne noe er både lege, tannlege, fysioterapeut og frisør til stede i sentrum i dag. Med flere beboere og økt kundemasse, ligger forholdene til rette for ytterligere å kunne forsterke det private servicetilbudet i sentrum.

Innenfor områdereguleringens foreløpige avgrensning finner vi i dag Fetsund barnehage, Fetsund bibliotek, helsestasjon for barn med jordmor, skolehelsetjenesten og helsestasjon for ungdom. Viken fylkeskommune tannhelsetjeneste har også lokaler i Fetsund sentrum.

Behov for arealer til framtidig sosial infrastruktur må utredes i sektorplaner og meldes inn i forbindelse med revidering av arealdelen. Dette må deretter samordnes med områdereguleringer slik som i dette tilfellet.

For å styrke Fetsund sentrum som et sentralt knutepunkt og møtested, er det viktig at flere offentlige tjenester og arbeidsplasser blir lokalisert her. Dette kan gjøres på ulike måter, enten i form av at kommunen bygger selv eller inngår langsiktige leiekontrakter. Det første steget blir imidlertid å identifisere aktuelle kontorer og tjenester som kan eller bør plasseres i Fetsund sentrum. I tillegg er det allerede en del kommunale arbeidsplasser og institusjoner i sentrum. Kommunen leier blant annet kontorlokaler i Gamle Fetvei og har kommunale omsorgsboliger på Sørli, som ligger rett nord for sentrum og innenfor planområdet. En vil gjennom planprosessen søke å få bedre oversikt over nye eller endrede kommunale behov i Fetsund.

4.6.3 Turisme

Fetsund lenser og Nordre Øyeren naturreservat trekker besøkende fra hele regionen og har potensiale til få et større nedslagsområde. Med utgangspunkt i Fetsund lenser og Nordre Øyeren naturreservat jobber Viken fylkeskommune med planer om et nytt Nasjonalt fløtingsmuseum og kompetansesenter for våtmark. Når det står ferdig, vil dette kunne trekke mange flere turister til Fetsund. Dette er besøkende som vil etterspørre et mer variert servicetilbud i sentrum.

Viken fylkeskommune har også startet et prosjekt som skal se på muligheten til å etablere en regional park med utgangspunkt i området rundt Nordre Øyeren. En slik park vil kunne øke tilgjengeligheten til, og bevisstheten rundt, de opplevelsene Fetsund har å tilby.

4.6.4 Prognoser for skole- og barnehage-behov

Prognosene fra 2022- 2031 for Fetsund vest (skolekretsene Gardeåsen/Hovinhøgda samlet) som er brukt i forbindelse med de siste års barne- og skolebehovsplaner, viser at barnetallene for aldersgruppene 1-5 år og 6-12 år og 13-15 år vil holde seg relativt stabilt på dagens nivå i årene framover.

Barnetallet for 1-5 åringer i Fetsund øst/Riddersand skolekrets vil øke med ca. 30 barn i 2023, og vil deretter holde seg stabilt fram mot 2031.

Riddersand skolekrets vil få en jevn og moderat vekst i hele planperioden. Prognosen for antall 6-12-åringer viser en økning med ca. 30 barn i planperioden 2022-2031, mens antall 13-15-åringer tilhørende Riddersand skolekrets vil øke med ca. 20 barn fram til 2025, for deretter falle noe i 2026, og holde seg relativt stabilt resten av perioden fram 2031.

For Østersund ungdomsskolekrets anslås økningen av antall 13-15-åringer å være ca. 40 fram mot 2031, gitt dagens skolegrenser som inkluderer barn fra Dalen skolekrets og grunnkrets Åkrene.

4.6.5 Barnehagekapasitet

I Fetsund vest anses kapasitetsbehovet å være dekket av eksisterende barnehager, og det er ikke vedtatt endringer fram til 2029, jfr. barnehagebehovsplanens vedtak 2020.

I Fetsund øst viser prognosetallene at det vil være et tilstrekkelig antall barnehageplasser fram til 2031, når Ramstadskogen barnehage er bygget med en tilleggskapasitet på 65 plasser i 2025, jfr. vedtak årsbudsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025.

4.6.6 Skolekapasitet

Fetsund vest.

Barneskolene i Fetsund vest, Garderåsen og Hovinhøgda, har tilstrekkelig samlet kapasitet til å håndtere elevtallet i planperioden 2022-2031, men lokalene trenger oppgradering. Videre skal lokaliseringen av en ny svømmehall utredes. I revidert skolebehovsplan anbefales en konseptvalgutredning før det investeres i eksisterende bygningsmasse. Skolebehovsplanens konseptvalgutredning bør søkes samordnet med planarbeidet til områdereguleringen for Fetsund sentrum.

Fetsund øst.

Østersund ungdomsskole og Riddersand barneskole er nylig utbygd. Riddersand vil ha tilstrekkelig kapasitet ut planperioden for skolebehovsplanen, og sannsynligvis langt inn i neste planperiode. Østersund vil imidlertid være presset på kapasitet i slutten av perioden. En forutsetning for tilstrekkelig kapasitet ved Østersund ungdomsskole er at sentrumsskolene Kjellervolla og Volla ferdigstilles som planlagt. Dette innebærer også overflytting av elever bosatt på Åkrene.

De nevnte prognosene tar utgangspunkt i dagens plansituasjon og er basert på estimer i boligprogrammet. Arbeidet med områdereguleringen kan medføre flere nye boliger enn det som det tidligere er tatt høyde for, og dermed endrede prognoser. Generelt er det viktig å legge til rette for skole- og barnehagekapasitet også i sentrum. Derfor skal kommunen i denne planen vurdere om utbyggingene planen legger opp til også fører til at det trengs økt skole- eller barnehagekapasitet i sentrumsområdet. Når det planlegges nye boliger sentralt, blant annet for å legge til rette for gåing, sykling og kollektivtrafikkbruk på mange daglige reiser, kan ikke kommunen legge alle skoler og barnehager langt unna sentrum. Det vil tvinge mange beboere til å bruke bil for å transportere barn.

Det er samtidig en forventet konsekvens at økt utbygging i sentrum fører til at flere personer uten barn flytter fra villaer i omkringliggende boligområder, og inn i leiligheter i sentrum. Dette vil frigjøre boliger utenfor sentrum som er attraktive for barnefamilier å flytte inn i.

4.6.7 Biblioteket og Herredshuset

Biblioteket i Fetsund ligger i Herredshuset like ved riksvei 22. Det er avklart at Herredshuset ikke kan bli liggende når riksveien skal utvides til 4-felt.

Kommunestyret gjorde i forbindelse med behandlingen av kommunedelplanen for rv.

22 – kryssing av Glomma, vedtak om at Herredshuset skal flyttes – altså ikke rives. (Sak nr. 125/20, 9. september 2020). Statens vegvesen har fått utarbeidet et forprosjekt som konkluderer med at det er mulig å flytte Herredshuset. De konkluderte videre med at den eneste veien det er mulig å flytte bygningen, er ned til sentrum. Dette skyldes størrelsen på bygningen og begrensninger i veibredder og brohøyder i det omkringliggende veinettet.

Det er ikke bestemt at Herredshuset skal flyttes til sentrum, men gitt forutsetningene over, er det likevel naturlig å vurdere dette. Det anbefales å ta dette spørsmålet inn som en del av planarbeidet med områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det vil da kunne være ønskelig å ta dette inn som en del av arbeidet med det foreslåtte parallelloppdraget for Fetsund sentrum. Statens veivesen tar sikte på å ha forslag til detaljreguleringsplan for kryssing av Glomma klart våren 2023, og håper det vil foreligge et planvedtak i Lillestrøm kommune i løpet av 2024. Prosjektet for Glommakryssingen ligger inne i Nasjonal Transportplan 2022-2033 med oppstart i første seksårs periode. Med den skisserte framdriften for detaljreguleringsplanen, er det håp om en anleggsstart i 2026. Innen dette tidspunkt bør det være avklart om og hvor Herredshuset skal flyttes. Dette passer godt overens med den skisserte fremdriften til områdereguleringen for Fetsund sentrum, jfr. kapittel 7.8 under.

Biblioteket kan imidlertid ikke bli liggende i Herredshuset – flytting eller ei, da lokalene ikke tilfredsstillt dagens krav til moderne bibliotekdrift, og oppfyller heller ikke formelle funksjonskrav etter en eventuell flytting. Et nytt bibliotekstilbud trenger ikke plasseres i et eget bygg, men det bør plasseres i sentrum og nært opp til et kollektivknutepunkt.

Biblioteketjenestene kan inngå i en eller annen form for åpen møteplass og sosial arena for alle innbyggere. Tilbudene bør sees i sammenheng med andre tjenester – både offentlige og private. Det er satt av noe midler til endring av bibliotekstjenestene. Lokaliseringsspørsmålet for disse tjenestene bør i størst mulig grad koordineres med områdereguleringprosessen.

Parallelt med planprosessen må aktuell etterbruk av Herredshuset utredes. I tillegg til bibliotek er Herredshuset et flittig brukt samlingssted for lag og foreninger. Dette er en viktig funksjon som en også kan se for seg at fortsetter etter flytting, men som eksempelvis også lar seg innarbeide i forbindelse med et nytt bibliotek. Kommunen vil se på hvilke funksjoner og aktiviteter som vil egne seg for etterbruken av Herredshuset.

4.7 Teknisk infrastruktur

4.7.1 Helhetlig plan for fortau, G/S-veier, turveier, kjørevei og parkering

Et godt sentrum krever trygge og attraktive gang- og sykkelveier fra alle boområder på begge sider av Glomma. Det må legges vekt på å etablere mest mulig gjennomgående G/S-veier, uten for mange krysninger og systemskifter.

Områdereguleringen skal med utgangspunkt i kommunedelplanen regulere inn et sikkert og funksjonelt veinett for både biler og myke trafikanter. En må finne frem til helhetlige løsninger for parkering i og nært sentrum. Det kan være aktuelt med felles parkeringsløsninger som dekker flere funksjoner, og bidrar til arealsparing og mindre bilkjøring i de aller mest sentrale delene av sentrum. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser, og kostnader må søkes fordelt mellom aktuelle grunneiere/utbyggere og offentlig etater.

4.7.2 Flomsikring

NVE har utarbeidet en mulighetsstudie for flomsikring av hele sentrum. En gjennomføring av disse planene vil sikre sentrum mot en fremtidig 200-års flom, og er en forutsetning for at utbyggingen kan foregå på en sømløs måte mellom de ulike byggeprosjektene og offentlig infrastruktur. Det jobbes parallelt med disse planene i samarbeid med NVE, og det kan være mest hensiktsmessig å regulere inn flomsikringsplanene som en del av områdereguleringen.

4.7.3 Overvann

Kommunen har fått utarbeidet planer for en helhetlig vann- og overvannshåndtering i Fetsund sentrum. Dette inkluderer også prinsipløsninger for å kunne pumpe overvann over flomvoll og ut i Glomma ved en eventuell flom. Det må etableres løsninger for håndtering av vann og overvann i tråd med prinsippene i aktuell temaplan.

Bekker skal som hovedprinsipp ledes i dagen, og vannveier skal søkes åpnet opp og brukes som et positivt element i utformingen av uterom.

5 Krav til planprogram og konsekvensutredning

I forbindelse med utarbeidelse og vedtak av kommunedelplan for Fetsund sentrum ble det vedtatt et planprogram og utarbeidet en konsekvensutredning som beskrev alle relevante tema. Det ble også utarbeidet flere delutredninger i henhold til planprogrammet. Planområdet til områdereguleringen er i sin helhet omfattet av kommunedelplanen for Fetsund sentrum og er dermed allerede konsekvensutredet. Områdereguleringen er en direkte oppfølging av gjeldende kommunedelplan og vil således være i tråd med intensjonen og de føringene som gis gjennom den planen.

Områdereguleringen for Fetsund sentrum er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger. I henhold til § 6, bokstav a skal områdereguleringer etter § 12-2 alltid konsekvensutredes og ha planprogram når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

Det er vurdert at områdereguleringen trolig vil komme inn under pkt. 24 i vedlegg 1, som henviser til følgende tiltak: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat*

tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Dermed kommer planen inn under oppfangingskriteriene til krav om konsekvensutredning. Det må dermed lages et nytt planprogram og planen skal konsekvensutredes i tråd med dette.

6 Samfunnssikkerhet

Planforslaget skal redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet. Det ble utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med kommunedelplanen for Fetsund sentrum. ROS-analysen for Fetsund sentrum gir en overordnet og grovmasket oversikt over risiko og sårbarhetsbildet i planområdet. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3, må det gjennomføres ROS-analyse som del av forslag til område- eller detaljregulering. Av hensyn til helhet og forutsigbarhet til denne og påfølgende planprosesser, anbefales det å lage en oppdatert ROS-analyse i forbindelse med områdereguleringprosessen. Ved behov vil det kunne bli stilt videre utredningskrav for ROS på detaljreguleringnivå.

Store deler av Fetsund sentrum er utsatt ved en 200-års flom. NVE har som nevnt over utarbeidet en mulighetsstudie som viser hvordan sentrum kan flomsikres i form av et helhetlig grep. Det vil være ønskelig eller nødvendig å regulere inn en tilsvarende løsning i forbindelse med områdereguleringen. Først må det imidlertid fattes et prinsippvedtak i kommunen for å bekrefte et fortsatt ønske og behov for flomsikring av Fetsund sentrum.

Det ble ikke foretatt geotekniske undersøkelser i terreng i forbindelse med Kommunedelplanen for Fetsund sentrum som ble utarbeidet i tidsrommet 2008–2010. Det ble imidlertid foretatt grunnboringer og geotekniske vurderinger i forbindelse med planlegging og bygging av ny Gardervei som går ned til sentrum. Det finnes dermed en del detaljerte data fra planområdet. Det må imidlertid utarbeides en geoteknisk rapport i forbindelse med områdereguleringen, som eventuelt må suppleres med nye rapporter i forbindelse med påfølgende detaljreguleringer.

Trase for ny 4-felts bru over Glomma er bestemt gjennom Kommunedelplan for rv. 22 – Kryssing av Glomma i Fetsund. Denne følger i hovedsak dagens trase. Det legges opp til et sammenhengende gang-/sykkelvei-system i forbindelse med nytt veianlegg. Plassering av bussholdeplasser og krysningspunkter for myke trafikanter for å redusere veiens barrierевirkning, vil være viktig. Det samme må også gjelde tiltak som sørger for å redusere støy fra riksveien til omkringliggende bebyggelse med blant annet sentrum i nord og Fetsund lenser i syd. Det vil være behov for en

samordning mellom denne planprosessen og parallell planprosess for detaljregulering av ny Glommakryssing.

Det er ikke registrert virksomheter med økt brann- og eksplosjonsfare eller utslipp innenfor Fetsund sentrum. Den nærmeste registrerte virksomheten med utvidet fare for brann og eksplosjon er Ekornes fabrikker hvor det er tegnet inn en hensynssone med en radius på 300 meter.

ROS-analysen til kommunedelplanen for Fetsund sentrum identifiserte ti aktuelle farer og hendelser som kan inntreffe ved gjennomføring planen:

1. Radongass
2. Geoteknisk ustabilitet/ras
3. Forurensning i grunn
4. Flom
5. Hendelser på jernbane
6. Hendelser på veinettet
7. Farer ved bruk av transportnett for myke trafikanter
8. Høyspentledning i luftstrek
9. Trafikkstøy
10. Farlige terrengformasjoner

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for alle identifiserte farer og uønskede hendelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret når kommunedelplanen gjennomføres og følges opp i fremtidige reguleringsplaner. De samme farene eller temaene vil også bli vurdert i planarbeidet med områdereguleringen, i tillegg til eventuelle nye farer som identifiseres gjennom planprosessen og arbeidet med ROS-analysen.

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Oppstart

Områdereguleringen for Fetsund sentrum er kommunens egen plan og det må dermed være en prosess i forkant av formell oppstart. Dette planinitiativet må derfor behandles politisk før oppstart av planarbeid kan varsles. Det er gjennomført et internt oppstartsmøte og legges opp til en påfølgende politisk behandling, før det varsles oppstart av planarbeid.

7.2 Stedsanalyse og parallelloppdrag

Innledningsvis i planarbeidet foreslås det å lage en stedsanalyse for Fetsund. Stedsanalysen skal brukes som grunnlagsmateriale for utarbeidelse av

områdereguleringen for Fetsund sentrum. Analysen skal blant annet beskrive viktige identitetsmarkører for Fetsund sentrum og Fetsund tettsted. I tillegg vil analysen beskrive historisk utvikling, natur og landskap, bebyggelsens organisering og bygninger, og andre enkeltelementer mm.

Kommunen ønsker i samråd med interesserte grunneiere i sentrum å få gjennomført et parallelloppdrag, hvor det anslagsvis vil bli engasjert tre arkitektfirma til å utarbeide hver sin mulighetsstudie. Formålet med mulighetsstudiene er å vise gode eksempler på en helhetlig utvikling av Fetsund sentrum, og samtidig vurdere muligheter for trinnvis utvikling over tid. Gjennom bruk av mulighetsstudiene skal planprosessen sikre et bredt tilfang av ideer for bruk og utforming av planområdet, og bidra til en offentlig debatt om utvikling av området. Den ovenfor nevnte stedsanalysen, vil være et viktig grunnlagsdokument til det planlagte parallelloppdraget med mulighetsstudier for Fetsund sentrum

7.3 Planprogram

Det skal utarbeides et planprogram for arbeidet med områdereguleringen. Planprogrammet vil bygge på planinitiativet og redegjøre nærmere for hvilke plantema som skal konsekvensutredes. Planprogrammet vil også fastslå hvilke delutredninger som eventuelt skal utarbeides – utover de som er nevnt her i planinitiativet. I tillegg vil planprogrammet redegjøre nærmere for medvirkningsprosessen. Forslag til planprogram vil bli lagt frem samtidig med varsel om oppstart.

7.4 Vesentlige interesser som berøres

Områderegulering av Fetsund sentrum berører ulike grupper og aktører, og et stort antall mennesker som enten bor eller jobber i sentrum, eller benytter seg av tjenestetilbudet på mer eller mindre regelmessig basis. De næringsdrivende er en viktig ressurs og medvirkningspart i den forestående planprosessen. I tillegg kommer alle de menneskene som en ser for seg skal flytte inn i nye boliger i sentrum, samt nye brukere av et utvidet og forbedret servicetilbud i Fetsund sentrum.

Sentrale deler av Fetsund sentrum eies hovedsakelig av tre ulike grunneiere. Kommunen besitter kun mindre eiendommer i sentrum.

Fetsund lenser, og det tilhørende museet, er også en viktig aktør i det forestående planarbeidet. Det samme er fylkeskommunen som eier og drifter fylkesveien gjennom sentrum. NVE blir også en viktig aktør og samarbeidspartner, blant annet i forbindelse med flomsikring av Fetsund sentrum.

7.5 Medvirkning

I tillegg til de obligatoriske varslingsrutinene i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn, legges det opp til en relativt omfattende medvirkningsprosess.

Det er allerede en dialog med flere av de største grunneierne i sentrum, og kommunen tar sikte på å fortsette og utvikle den videre i løpet av planprosessen. Alle grunneiere og naboer til planområdet vil bli varslet direkte ved digital post eller brev i forbindelse med oppstart og offentlig ettersyn. I tillegg legges det opp til åpne informasjonsmøter og digitale workshops. Det er også planer om å gjennomføre ulike spørre-undersøkelser, men innhold og detaljer rundt dette må en komme tilbake til.

Våren 2021 ble det nedsatt et oppgaveutvalg som bestod av et bredt sammensatt utvalg personer. De fleste med en tilhørighet til Fetsund og noen «utenfra». Oppgaveutvalget skulle gi innspill til den forestående områdereguleringen og leverte sin rapport i juni 2021. Rapporten vil være en viktig kilde til informasjon for det videre planarbeidet.

Det er ønske om å arrangere en workshop for elever ved Østersund ungdomsskole. Workshopen har blant annet som mål å innhente informasjon og innspill til den innledende planprosessen. I tillegg er det ønske om få gjennomført barnetråkk og ungdomstråkk i Fetsund i løpet av vinteren og våren 2023. Det er tidligere gjennomført barnetråkk i området, men dette begynner å bli noe år siden, så det vil kunne gi nyttig informasjon med oppdaterte data.

Det lokale næringslivet har blant annet gjennom Fet næringsråd engasjert seg i planene for områdereguleringen av Fetsund sentrum. Dialogen med disse og andre interessegrupper vil en søke å styrke gjennom den videre planprosessen. Det blir spesielt viktig i oppstarten av planprosessen at alle parter og interessegrupper får anledning til å komme med innspill til planarbeidet.

7.6 Innkjøp av konsulenthjelp

Det legges opp til å sette av interne ressurser til prosjektledelse, saksbehandling og medvirkningsarbeid. Dette vil fordeles på ulike ressurser, men hvor prosjektleder utgjør den største andelen.

I tillegg vil det være behov for å kjøpe inn ekstern konsulentbistand. I første omgang til utarbeidelse av en stedsanalyse, deretter til mulighetsstudien og etterarbeid med denne. I neste fase vil det være behov for konsulentbistand til utforming av selve planforslaget. Senere revisjoner og endringer vil hovedsakelig kunne gjøres av interne ressurser.

Det må også påregnes bruk av ekstern konsulentbistand til utarbeidelse av geoteknisk rapport. I tillegg vil det kunne komme ønske eller behov for

særutredninger underveis i planprosessen. I slike tilfeller vil innkjøp av ekstern kompetanse og bistand måtte vurderes.

7.7 Privat/offentlig samarbeid om finansiering

Noen av de største grunneierne i Fetsund sentrum har foreslått at det utarbeides en mulighetsstudie i form av et parallelloppdrag. Lillestrøm kommune er positive til dette forslaget, og det har vært en prosess med sikte på å samarbeide om finansiering av et slikt parallelloppdrag.

Lillestrøm kommune har mottatt kr 745 000 i bistand fra Kommunaldepartementet til gjennomføring av en områderegulering for Fetsund sentrum. Dette vil blant annet dekke kostnadene med en stedsanalyse, samt en andel av kostnadene for en mulighetsstudie. Planarbeidet er ikke fullfinansiert, og det spilles inn behov for midler i økonomiplanprosessene i årene som kommer.

7.8 Gjennomføring av planen

Gjennom planprosessen vil behovet for og type finansierings- og gjennomføringsmodell bli vurdert og avklart. Samarbeid mellom de ulike grunneierne vil bli tydeligere kartlagt. For å få til forutsigbarhet og helhetlige løsninger for infrastrukturtiltak, vil samarbeid mellom private utbyggere, kommunen, fylkeskommunen og eventuelt andre offentlige aktører, være en forutsetning.

Det vil bli aktuelt for kommunen å inngå avtaler med private grunneiere/utbyggere for å sikre opparbeidelse av offentlig infrastruktur, herunder grønnstruktur og flomvoll. I tillegg vil kommunen kunne ha ønske eller behov for å inngå avtaler om utbygging og kjøp/leie av bygningsmasse til offentlige boliger eller tjenester.

Behov for samarbeid om ulike finansieringsløsninger for offentlig infrastruktur må utredes i samarbeid med aktuelle grunneiere, og nedfelles i en finansierings- og gjennomføringsmodell. Kommunen vil kunne inngå avtaler om momskompensasjon etter justeringsmodellen.

Da dette er en områderegulering, så vil ikke nødvendigvis alle spørsmål knyttet til utbyggingsavtaler og momskompensasjonsavtaler kunne løses gjennom denne planprosessen, men må i noen tilfeller vente til påfølgende detaljreguleringsplaner for delområder innenfor planområdet.

7.9 Fremdrift

Viktige milepæler og forslag til fremdriftsplan:

- Oppgaveutvalgets rapport klar: juni 2021
- Utkast til planinitiativ klart: april 2022
- Gjennomføre internt oppstartsmøte: mai 2022
- Forberede bestilling av stedsanalyse: november 2022
- Legge frem politisk oppstarts sak med godkjenning av planinitiativ i hovedutvalg for miljø og samfunn: november 2022
- Lage kravspekk for parallelloppdraget: januar 2023
- Gjennomføre parallelloppdrag: februar 2023-juni 2023
- Evaluere mulighetsstudiene fra parallelloppdraget: juni-september 2023
- Lage forslag til planprogram: september-oktober 2023
- Behandle forslag til planprogram og varsle oppstart: desember 2023
- Forslag til planprogram på offentlig ettersyn: desember 2023-januar 2024
- Fastsette planprogram: april 2024
- Lage planforslag: april 2024-februar 2025
- 1. gangs behandling av områdereguleringen: april 2025
- Offentlig ettersyn: mai-juni 2025
- 2. gangs behandling av områdereguleringen: oktober 2025
- Påfølgende detaljreguleringer for de ulike byggeområdene

Fremdriftsplanen forutsetter vedtak om oppstart i november/desember 2022. Noen av milepælene over er allerede gjennomført, og forberedelser er startet for andre.

