



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. 20/61591-641
Saksbehandler Anne Grindal Søbye

Saksgang	
Formannskapet	21.05.2025
Kommunestyret	11.06.2025

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

På grunnlag av meklingsprotokoll fra 06.02.2025 vedtas følgende endringer av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17:

1. Endring av plankart for Åsenhagen (bolig), Heia (næring) og LNF-spredd boligbebyggelse LSB4 ved Enebakkneset som vist i sakens punkt 3 og i plankartet (sakens vedlegg 2)
2. Endring av bestemmelsene (kun tekst i fet stil er ny):
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav
Unntak fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttarsrud **og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkneset.**
3. Tillegg til bestemmelsene:
§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.
Retningslinje: Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-5: Næring

Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området bør brukes til lager, industri og verksted

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

6-1-4-8 Innenfor området Enebakkeset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår:

Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

4. Tilhørende oppdateringer av øvrige dokumenter.

**

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
- 3.1 Bestemmelser med retningslinjer
- 3.2 Vedlegg til bestemmelsene
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 5.1. ROS-KU-egnethet for nye byggeområder
- 5.2. Rapport ROS-KU for LNF-spredt
6. Protokoll fra mekling 6 februar 2025
7. Presentasjon til mekling av innsigelser 06.02.2025
8. Forslag til kart for LSB4

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

1. Oppsummering

Kommunestyret vedtok 02.04.2025 i sak 41/25 å gå videre med mekling av innsigelser til KPA 2023-2035 på grunnlag av foreløpig meklingsresultat. Meklingsprotokollen er nå klar, og endringer som følge av meklingen anbefales vedtatt.

2. Bakgrunn

KPA 2023-2035 ble vedtatt 14.06.2023, med endringer vedtatt 24.01.2024, 04.09.2024 og 02.04.2025. Det er seks innsigelser til planen.

06.02.2025 ble det gjennomført mekling av innsigelser hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Det er redegjort for innsigelsene og foreløpig meklingsresultat i sak 41/25. Kommunestyret vedtok å gå videre med meklingen på dette grunnlaget, og protokollen ble undertegnet 02.05.2025. Det er forbehold om at Akershus fylkeskommune v/ fylkesrådet må godkjenne meklingsresultatet, i tillegg til kommunestyret vedtar endringene. Det er påregnelig at fylkesrådets vedtak foreligger før saken behandles i kommunestyret.

3. Faktaopplysninger

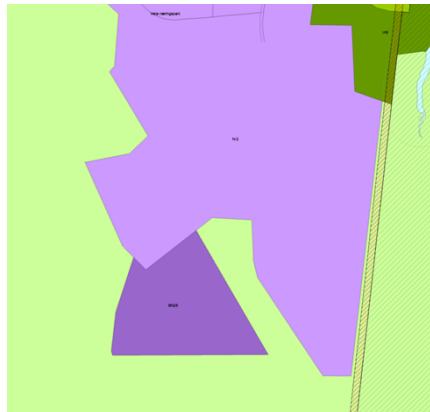
I kommunestyrets sak 41/25 ble det vedtatt å fjerne bestemmelser om planfri krysning/gangbru ved Sørumsand stasjon/Tertitten. Krysning av jernbanen tas med videre i arbeidet med revisjon av områdeplan for Sørumsand. Denne innsigelsen bortfaller dermed.

Det gjenstår innsigelsene til seks vedtatte arealformål angitt med nummer i kartet under:

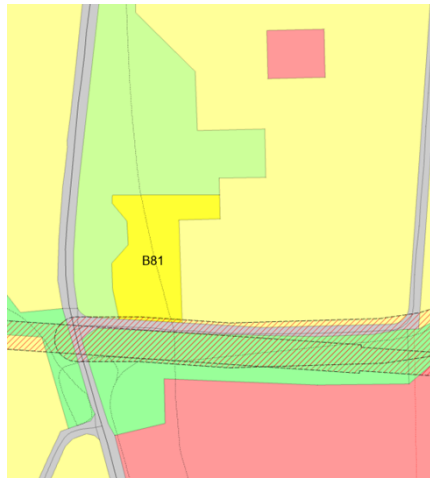


Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

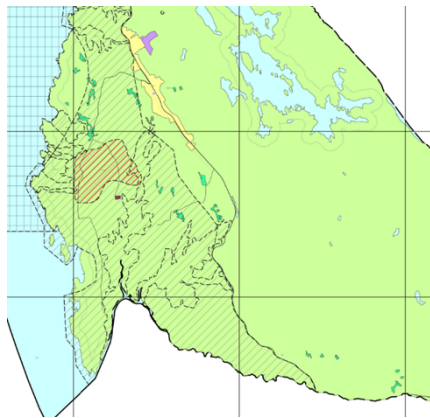
Oversikt over områder med innsigelse og resultat av meklingen:

	Felt	Arealformål	Innsigelse fra	Resultat av meklingen
1	Felt BN 28 Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80)	Næring	Statsforvalteren og fylkeskommunen	Kommunen trekker forslaget, beholdes som LNF-formål
2	Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde (område 82)	Næring	Statsforvalteren og fylkeskommunen	Det er enighet om en utvidelse av næringsformålet ved Heia med 109 daa. Rekkefølgebestemmelser sikrer at eksisterende næringsområder på Heia ferdigstilles før man går videre på det aktuelle området:  <i>Mørk lilla er nytt næringsformål</i> § 2-5: Næring Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II. <i>Retningslinje: Området bør brukes til lager, industri og verksted</i>

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

3	Felt B 81 Åsenhagen (område 31)	Bolig	Statsforvalteren og fylkeskommunen	Det er enighet om et boligformål på 7 daa. Støyretningslinjen T-1442/2021 og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (PRP BU) ivaretas på reguleringsplannivå:  <i>Mørk gul er nytt boligformål</i> <u>§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset</u> Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes. <i>Retningslinje: Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.</i>
4	Felt B 83 Løkenåsen Horisont (område 83)	Bolig, småhusbebyggelse	Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen	Kommunen trekker forslaget, beholdes som LNF-formål

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

5	Felt B 84 Løkenåsen (område 85)	Bolig, småhusbebyg- gelse	Statsforvalteren og fylkeskommunen	Kommunen trekker forslaget, beholdes som LNF-formål
6	Felt LSB4 Enebakkeset (område 121)	LNF-spredd boligbebyggelse 12 boenheter i planperioden (12 år)	Statsforvalteren	Det er enighet om at formål LNF-spredd boligbebyggelse ikke skal inkludere areal nærmere dyrka jord enn 20 meter. Revidert formål viser kun arealer som kan bebygges i tråd med KPA-bestemmelsene, det øvrige er vist som LNF-formål. Reguleringskrav sikrer blant annet telling av antall boenheter.  <i>Mørk grønn er LNF-spredd bolig</i> Plankartet finnes i større målestokk i vedlegg 9. <u>§ 1-3.1 Unntak fra plankrav</u> Unntak fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttarsrud og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkeset. <u>§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse</u> 6-1.4.8 Innenfor området Enebakkeset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

				adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.
--	--	--	--	--

Alle områdene er vist i kart med bestemmelser i vedlagt presentasjon fra meklingen. (vedlegg 7). Presentasjonen viser kommunens kompromissforslag slik de ble lagt fram i meklingen.

Oppdatering av kommuneplanens arealdel - dokumenter

Planens dokumenter er foreslått oppdatert slik:

1. Planbeskrivelsen er oppdatert i samsvar med omforent protokoll. Oppdateringene er merket med rød skrift. Planbeskrivelsen er ikke oppdatert med hensyn til nye føringer eller utredninger.
2. Plankart er endret i henhold til omforent protokoll.
- 3.1 Bestemmelser og retningslinjer er endret i samsvar med omforent protokoll. Endringer er markert med rød skrift.
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse er ikke berørt av meklingen, og er ikke endret.
- 5.1 ROS-KU-egnethetsvurdering for nye byggeområder er revidert for område 31 Åsenhagen, område 82 Heia næringsområde og område 121 Enebakkeset. Områdene som skal beholdes som LNF-formål er tatt ut av dokumentet.
- 5.2 Rapport ROS-KU for LNF-spredt eksisterende bebyggelse er ikke berørt av meklingen, og er ikke endret.

4. Vurderinger

Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel følger opp kommunestyrets vedtak av 02.04.2025 i sak 41/25 og omforent meklingsprotokoll.

Alle endringer har tidligere vært på høring med mer omfattende arealer og konsekvenser. Det vurderes derfor ikke å være behov for ny høring. Grunneiere er orientert om meklingsresultatet og har fått tilsendt meklingsprotokollen.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til endringer i kommuneplanens arealdel vedtas.

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling etter mekling

Dato: 28.04.2025

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent