

Behandling i Hovedutvalg for tekniske tjenester - 21.06.2017:

Siri Faafeng (MDG) fremmet omforent forslag MDG/SV/Sp:

Fulldyrka jordbruksareal på ca. 21 dekar mot øst, sør for Nitelva, tas ut av planavgrensningen.

Forslaget fikk 5 stemmer (MDG/SV/Sp/V/Frp) og falt

Vedtak i Hovedutvalg for tekniske tjenester - 21.06.2017:

Planprogrammet fastsettes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-9, tredje ledd. Planprogram for Områdereguleringsplan for Hvam, skal ligge til grunn for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Følgende endringer gjøres i planprogrammet.

- Avsnitt 5.3: Nytt strekpunkt: «Utvikling av felt KF16 med høy utnyttelsesgrad.»
- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Sikring av jordressurser: «Områdeplanforslaget kan også komme til å inneholde krav om at senere detaljreguleringer inneholder bestemmelser som sikrer at matjordlaget flyttes og brukes om igjen der fulldyrka areal skal bygges ned.»
- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Trafikk: Analysen skal se på hvordan parkeringsnormer kan brukes for å hindre bransjeglidning fra plasskrevende varehandel til mer detalj- eller dagligvareorientert handel.
- Del 6: Nytt utredningstema: Referanseprosjekter. Jamfør punkt 5 i saksframlegget.

Enstemmig vedtatt

SAKSFRAMLEGG

SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2016/15714	63907/2017	Tore Syvert Haga

Fastsetting av planprogram for Områdereguleringsplan for Hvam

Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for tekniske tjenester	

Rådmannens forslag til vedtak:

Planprogrammet fastsettes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-9, tredje ledd. Planprogram for Områdereguleringsplan for Hvam, skal ligge til grunn for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Følgende endringer gjøres i planprogrammet.

- Avsnitt 5.3: Nytt strekpunkt: «Utvikling av felt KF16 med høy utnyttelsesgrad.»
- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Sikring av jordressurser: «Områdeplanforslaget kan også komme til å inneholde krav om at senere detaljreguleringer inneholder bestemmelser som sikrer at matjordlaget flyttes og brukes om igjen der fulldyrka areal skal bygges ned.»
- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Trafikk: Analysen skal se på hvordan parkeringsnormer kan brukes for å hindre bransjeglidning fra plasskrevende varehandel til mer detalj- eller dagligvareorientert handel.
- Del 6: Nytt utredningstema: Referanseprosjekter. Jmfør punkt 5 i saksframlegget.

1. Bakgrunn

1.1 Kart



Kartutsnitt som viser planområdet hentet fra varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

1.2. Vedlegg

1. Planprogram for Områderegulering for Hvam, udatert.
2. Forslagstillers oppsummering av innkomne bemerkninger og kommentarer til disse, datert 26.05.2017.

1.3. Tidligere vedtak

Planinitiativet ble politisk behandlet vinteren 2016:

Vedtak i Kommunestyret - 27.01.2016:

Rådmannen gis fullmakt til å igangsette arbeidet med områderegulering for Hvam, som beskrevet i saken, og innenfor gitte budsjetterammer.

Enstemmig vedtatt

med tillegg:

Det skal vurderes avsatt plass for en hydrogenstasjon innenfor planområdet.

Enstemmig vedtatt

Planområdet utvides til å omfatte:

- Området fra krysset Valstadsvingen – Solvangen, rundt Biltema og i en rett linje til sørøstre hjørne på eiendommen Hvamsvingen.
- Næringsområdet sørøst for Oslo Kristne Senter (Oslo Kristne Senter til og med Fetveien 35)

Enstemmig vedtatt

I planarbeidet vurderes mulig areal til stasjon/trase for en fremtidig T-bane.

Enstemmig vedtatt

1.4. Faktaopplysninger

Forslagsstiller er Skedsmo kommune, i samarbeid med Hjellnes Consult og Dyrvik Arkitekter.

1.5. Varsel om oppstart av reguleringsarbeider og kunngjøring av offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram ble annonsert i Romerikes Blad 05.04.2017, og lagt ut elektronisk på Skedsmo kommune sin hjemmeside samme dag. I tillegg er varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram sendt alle berørte naboer og offentlige myndigheter med frist for uttalelse 19.05.2017.

Det ble også avholdt et informasjonsmøte på Skedsmo rådhus 27.04.2017.

Da fristen utløp hadde det kommet inn 17 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 2.

1.6. Krav som utløser KU i foreliggende plansak

I denne plansaken er det krav til konsekvensutredning, jmfør plan- og bygningsloven § 4-2. Det følger blant annet av § 2 bokstav d i Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

1.7. Gjeldende planstatus

Planområdet er i gjeldende kommuneplan 2015-2026, arealdelen, hovedsakelig disponert til ulike felt for framtidig utbygging, kombinerte formål. Det er også innslag av en rekke andre formål, som vei, friområde, LNF og idrettsanlegg. Planområdet er også i kontakt med en rekke hensynssoner, blant annet flomfare og ras- og skredfare.

Planområdet er regulert til en rekke ulike formål gjennom 20 ulike reguleringsplaner, med vedtaksdatoer mellom 1964 til 2007.

2. Planprogram/Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven

2.1. Formål med plan- og utredningsprogram

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning- spesielt i forhold til hvilke grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som blir vurdert og behovet for utredninger.

2.2. Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven

Plan- eller utredningsprogrammet skal være i henhold til *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*, som trådte i kraft 01.01.15.

Når planbeskrivelsen legges frem til førstegangsbehandling i Hovedutvalg for tekniske tjenester, skal den inneholde den ferdige utredningen. Dersom utredningen er svært lang, kan den følge saken som vedlegg.

3. Beskrivelse av planprogrammet

3.1. Mål for utviklingen av området/mål i planprogrammet

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en områdereguleringsplan som legger til rette for en utvikling på Hvam i tråd med kommunens målsetninger for området. Hvam skal defineres som en byport, og som et attraktivt og urbant område å etablere næring i. Områdeplanen skal bidra til å gjøre nødvendige avklaringer på overordnet nivå, sikre god infrastruktur og hindre at enkeltprosjekter blir drivende i en planløs og lite samordnet utvikling.

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn tas i betraktning i planarbeidet. Virkningene av planen skal være kjente når kommunen tar stilling til saken.

Planprogrammet inneholder tre alternativer. Gjennom utredningsarbeidet skal disse vurderes og sammenlignes. Et av dem vil danne utgangspunkt for utformingen av planforslaget.

Alternativ 0 innebærer en videreføring av dagens situasjon. Den utviklingen som de gjeldende reguleringsplanene legger opp til, fortsetter.

Alternativ 1 – Arealbruk i samsvar med kommuneplanen

Dette innebærer en utvikling som er i tråd med gjeldende kommuneplan, samt overordna strategier som oppsummert i planprogrammet, blant annet:

- Forretning for plasskrevende handel, industri og utvikling av kollektivterminalen Olavsgaard.
- Muligheter for utvikling innenfor føringene/rammene som er gitt i overordnet plan.
- Satsing på kollektivtrafikk og å sikre gode forbindelser for myke trafikanter.

Alternativ 2 – Behov spilt inn fra grunneierne

Dette alternativet baserer seg på å følge innspill fra grunneiere på Hvam, blant annet:

- Utvikling av felt KF14. Hotell og kontor/ lett industri.
- Utvikling av KF15 med høy utnyttelsesgrad. Utvide dagens bruk.
- Åpninger for kontor og lagerformål.
- Bedre atkomst til Oslo Kristne Senter, samt åpne for kombinerte formål.
- Basere seg på innspill fra mulighetsstudie og ideverksted.

Rådmannen foreslår å fortsette utredningsarbeidet for alle de tre alternativene.

3.2. Aktuelle arealformål

Ettersom områdeplanen skal dekke et stort og komplekst område, kan mange ulike formål være aktuelle å ta inn i planen. Et viktig spørsmål er hvilke begrensninger og muligheter som skal være for ulike former for handel, kontor og lager.

3.3. Utredningstemaer

Følgende temaer, med underpunkter, skal utredes som en del av konsekvensutredningen (jf. pkt. 6, tabell 2, i planprogrammet):

- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold
- Landskap
- Trafikk
- Beredskap og ulykkesrisiko / ROS
- Grunnforhold
- Bebyggelse
- Teknisk infrastruktur
- Overordnede planer og føringer

Som det går fram av nevnte tabell skal en rekke andre tema også vurderes og omtales i plansaken. Det skjer da som en del av den ordinære planbeskrivelsen, ikke som en del av konsekvensutredningen.

Rådmannen har foreslått at referanseprosjekter legges til som et punkt som skal inngå i konsekvensutredningen.

4. Offentlig ettersyn

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i 05.04 – 19.05.2017. Det kom inn 17 merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram. Konsentrat av innhold i innkomne merknader, samt forslagstillers kommentar, følger som vedlegg 2.

Ettersom det er kommunen som er forslagsstiller, har Rådmannen ingen kommentarer til merknadene, utover det som står i vedlegget.

5. Endringer som følge av offentlig ettersyn

Større endringer som følge av offentlig ettersyn beskrives i det følgende:

- Avsnitt 5.3: Nytt strekpunkt: «Utvikling av felt KF16 med høy utnyttelsesgrad.» Denne endringen er foreslått på bakgrunn av innspill fra grunneiere, som en del av Alternativ 2, det alternativet som baserer seg på grunneieres innspill. Da er det naturlig å ta det med som et forhold som skal vurderes.

- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Sikring av jordressurser: «Områdeplanforslaget kan også komme til å inneholde krav om at senere detaljreguleringer inneholder bestemmelser som sikrer at matjordlaget flyttes og brukes om igjen der fulldyrka areal skal bygges ned.»

Denne endringen kommer fra et innspill fra Fylkesmannen. Fylkesmannen mente egentlig at områdeplanen burde inneholde en plan for bruk av matjorda. Rådmannen mener at det i stedet er naturlig å gjøre dette i den enkelte detaljreguleringsplanen. Det er da man vet hvor store areal det er snakk om, og man er tettere på gjennomføringen.

- Del 6: Ny setning i punktet om utredningstema Trafikk: Analysen skal se på hvordan parkeringsnormer kan brukes for å hindre bransjegliding fra plasskrevende varehandel til mer detalj- eller dagligvareorientert handel.

Dette er basert på innspill fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Rådmannen tror det kan være nyttig å få faglige innspill til hvordan parkeringsnormene kan støtte opp under de formål kommunen ønsker å oppmuntre til på Hvam.

- Del 6: Nytt utredningstema: Referanseprosjekter.

Dette er basert på innspill fra en grunneier. Rådmannens intensjon med å ta det inn i planprogrammet er at det kan være noe å lære av hvordan tilsvarende områder andre steder er utbygget.

Rådmannen ser for seg følgende tekst til planprogrammet, som en del av tabellen i del 6:

Referanseprosjekter	Det skal søkes etter eksempler på plangrep og gode prosjekter i tilsvarende områder andre steder. Eksempelene skal først og fremst hentes fra Norge, eventuelt fra andre land med lignende plansystem og utbyggingspolitikk som Norge.	Ja
---------------------	--	----

6. Vurdering og konklusjon

Rådmannen anser utredningstemaene i planprogrammet for å være relevante for den videre planprosessen. Selve innholdet i utredningen, med tilhørende vurderinger og resultater, skal fremkomme som egne tema i planbeskrivelsen til reguleringsplanforslaget. Basert på høringen har rådmannen foreslått en del mindre endringer, som bidrar til å gjøre planprogrammet bedre.

Planprogrammet er ikke endret så mye etter offentlig ettersyn at det utløser krav om nytt offentlig ettersyn.

Mye av innholdet i innkomne merknader må anses også å gjelde varsel om oppstart av reguleringsarbeid, og vil bli ytterligere besvart gjennom forslagsstillers planbeskrivelse som følger reguleringsplanen, samt inkluderes i kommunens saksframlegg som følger reguleringssaken.

Med bakgrunn i saksframstillingen anbefaler rådmannen at planprogrammet for Områdereguleringsplan for Hvam fastsettes.

Skedsmo kommune den 30. mai 2017
for rådmannen

Grethe Salvesvold
Kommunaldirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent