

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 Oslo

Saksnr
2012/294-52

Deres ref:
FMOA: 2012/1997

Saksbehandler
Thor Albertsen

Dato
15.03.2017

Tilsvaer og anmodning om frafall av Fylkesmannens innsigelse til deler av reguleringsplan for Arnes Næringspark - gbnr 167/57 m.fl

Viser til Fylkesmannens brev av 17. august 2016 hvor fremmet innsigelse til forslag til reguleringsplan for Arnes Næringspark opprettholdes. I skriv i mail fra tiltakshavers plankonsulent av 27. januar 2017 er Fylkesmannens punkter for denne opprettholdelsen kommentert. I det påfølgende vil rådmannen kommentere saken ut fra gjeldende forutsetninger og opplysninger. Vedlagt følger også tiltakshavers utdyping av de aktuelle momenter.

Fylkesmannen opprettholder innsigelse på grunnlag av følgende punkt:

Omdisponering av dyrka jord i planen er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, matproduksjon og jordbrukslandskapet, og Fylkesmannens innsigelse opprettholdes for den delen av planen som omfatter 28 dekar fulldyrka jord. Planforslaget er fortsatt ikke konsekvensutredet med hensyn til våre innspill til planprogrammet eller forskrift om konsekvensutredninger.

For det neste punktet i Fylkesmannens brev synes dette momentet ivaretatt i foreliggende utkast til plandokumenter: Ytterligere omdisponering av dyrket mark inngår ikke lenger i planforslaget.

I tillegg er det i innsigelsen stilt krav om at reguleringsplanen ikke skal legge opp til tjenesteyting innenfor planområdet. Dette er også fulgt opp i reguleringsplan og bestemmelser og tatt ut. Parkeringskravet er endret i reguleringsbestemmelsene til å være i tråd med kommuneplanen med 1 plass pr 100m² næringsareal.

Rådmannen ønsker å påpeke at det aktuelle arealet for reguleringsplanen er avsatt som nåværende næringsareal i kommuneplans arealdel. Dette sist gjentatt med vedtak av kommuneplanens arealdel 30. juni 2015. Utbyggingsformålet har vært det samme i flere generasjoner med arealplaner, og har vært uforandret i utstrekning i forhold til det som nå ligger inne i reguleringsforslaget. Det har ikke vært fremmet innsigelse til arealformålet ved tidligere prosesser. Ut fra dette anser rådmannen at utbyggingsformålet er avklart og at det ikke er påkrevet med ytterligere dokumentasjon for å kunne vedta omsøkte reguleringsplan. Det foreliggende reguleringsforslaget omfatter *ikke* ytterligere omdisponering av dyrket/dyrkbar jord enn det som tidligere ligger avklart i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel skal være et styringsdokument for arealforvaltningen i kommunen og således skape forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. Videre kan det da ikke legges opp til omkamper ved påfølgende reguleringsprosesser. For selve matjordslaget innenfor planområdet vil dette kunne tas vare på og benyttes annet sted på eiendommen hvor dyrkningsjorda opprettholdes. Rådmannen anser at innsigelsen ikke kan begrunnes og opprettholdes på dette grunnlaget. Det er foreslått reguleringsbestemmelse som sikrer matjordslaget (§ 3 punkt 3.7).





Kommuneplanens arealdel er en overordnet, langsiktig strategisk rammeplan for arealutviklingen i kommunen. Den skal gi forutsigbarhet for ønsket arealutvikling på lang sikt. Dette også en forutsigbarhet for grunneiere, tiltakshavere og naboer. Den skal vise planreserve og tydeliggjøre rammer for vern og utvikling. Videre fremover er det også viktig at den skal gi føringer for mer detaljerte planprosesser for utpekte transformasjonsområder og infrastrukturtiltak. Slike tema er høyst aktuelle for nåværende prosess for revidering av kommunedelplan for Årnes. Denne kommunedelplanen vil i første rekke omhandle transformasjon og fortetting av boligområder sentrums og kollektivnært på Årnes. Rådmannen finner utviklingen av Årnes Næringspark til å være i henhold til gode prinsipper om sentrumsutvikling. Planområdet er etablert med sin eksisterende næringsbebyggelse, og har en ideell plassering i randsonen av Årnes sentrum, og med svært god og trafikksikker tilgjengelighet både for biltrafikk og for gående/syklende. Reguleringsplanforslaget legger opp til en videreføring av eksisterende næringsbygg til næringsformål, og tilrettelegger også arealer for plasskrevende varehandel i nye bygg som kan oppføres innenfor planområdet. Slik etablering vil på sikt kunne fristille sentrumsnære arealer for boligfortetting og andre sentrumsfunksjoner.

I Nes kommune for øvrig er det tilrettelagt for næringsetablering på Herbergåsen industriområde. Dette området ligger imidlertid usentralt i forhold til de store befolkningskonsentrasjonene i kommunen, som Årnes, Neskollen og Auli. Å etablere publikumsrettede virksomheter i dette området vil i stor grad generere økt biltrafikk.

Rådmannen vurderer det fornuftig å benytte reguleringsområdet til funksjoner som for eksempel plasskrevende varehandel. Det er et åpenbart behov for arealer til slike funksjoner tilknyttet et voksende senterområde som Årnes. Det anses også fornuftig å videreutvikle det eksisterende næringsområde på Runni både i størrelse og formålsomfang, slik at det vil gi plass til de ønskede aktivitetene. Det må være riktig å videreutvikle det eksisterende næringsarealet selv om dette medfører omdisponering av jordbruksarealer til næringsarealer.

Utvikling av området vil også være i samsvar med eksisterende konsesjonsvilkår gitt for næringsparkformål. Det er viktig at det ligger forutsigbarhet i kommunale vedtak. Spesielt gjelder det for næringsvirksomhet hvor investerte midler er knyttet til muligheter for fremtidig utvikling av for eksempel næringsarealer som her. Eiendomsinvesteringen i Årnes Næringspark ble gjort med mulighet for aktivitet og utvikling av næringsarealer, noe som ble ytterligere understreket i konsesjonsvilkårene tilknyttet eiendomskjøpet. Det ansees at offentlige myndigheter har et ansvar for rimelig grad av forutsigbarhet her.

Arealdelen skal fastlegge hvordan de ulike arealene i kommunen skal disponeres, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og slik at det raskt og enkelt kan fattes beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Forutsigbarhet. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser. Rådmannen vurderer at reguleringsplanforslaget for Årnes Næringspark møter føringene og utfordringene i «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» på en god måte.

Rådmannen viser også til vedlegg med utdypninger fra tiltakshavers plankonsulent. Samt til vedlagte forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

På grunnlag av det her oversendte og de vurderinger som har blitt framsatt anmoder rådmannen igjen om at innsigelsene til planforslaget frafaller.

Vi ber om en snarlig tilbakemelding, og senest 10. mai 2017, på om innsigelsen frafaller.





NES
KOMMUNE

Med hilsen
Nes kommune
Plan

Elisabet Frøyland
virksomhetsleder

Thor Albertsen
planrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

