



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-22/00269-4
Saksbehandler Arne Sverre Aukland

Saksgang	
Hovedutvalg miljø og samfunn	23.11.2022
Formannskapet	30.11.2022
Kommunestyret	14.12.2022

Oppstartssak - Områderegulering for Fetsund sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Arbeid med områderegulering for Fetsund sentrum igangsettes. Planarbeidet utføres i henhold til det fremlagte planinitiativet.

1 Oppsummering

Formålet med områdereguleringen er å lage en helhetlig plan for Fetsund sentrum som følger opp kommunedelplanen. Planen skal legge føringer og bidra til en positiv utvikling i Fetsund sentrum. Planen skal legge til rette for bygging av flere nærings- og servicefunksjoner, nye boliger, møteplasser og grøntanlegg. I tillegg skal det reguleres inn teknisk infrastruktur med blant annet sentralt lekefelt, gangveier og flomvoll med elvepromenade.

Det er utarbeidet et planinitiativ til oppstartsaken som følger vedlagt. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeid for en områderegulering for Fetsund sentrum igangsettes, med utgangspunkt i det fremlagte planinitiativ.

2 Bakgrunn

Fetsund er i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus utpekt til et prioritert tettsted. Det er både et utbyggingsønske og utbyggingspress i Fetsund sentrum. Det er derfor viktig å lage en helhetlig plan.

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum ble vedtatt i 2011, og gjennomgikk en mindre revidering i 2014 som følge av en innsigelse. Kommunedelplanen legger føringer for hva som skal bygges hvor og hvor parker og grønnstruktur skal bevares eller etableres. Områdereguleringsplanen vil ta utgangspunkt i disse føringene, men samtidig kunne utfordre noen av disse i den grad det skulle være ønskelig.

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum inneholder en del rekkefølgekrav og krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted. Den åpner også for at kommunen kan lage en områderegulering. Dette er i tråd med kommunedirektørens anbefaling i denne saken.

I kommunestyrets møte den 6. april 2022, under sak 56/22, ble det vedtatt at innenfor tilgjengelige ressurser og kapasitet, skulle igangsetting av områderegulering for Fetsund sentrum prioriteres som nr. 2 på lista, etter ferdigstillelse av allerede pågående områdereguleringer.

3 Faktaopplysninger

3.1 Planområdet

Det foreslåtte planområdet strekker seg fra Holsevja i nord til rv. 22 i sør. I øst avgrenses planområdet mot Glomma, og i vest er foreløpig streken satt mellom Hauger og Gardertoppen. Planområdet er delvis sammenfallende med gjeldende kommunedelplan for Fetsund sentrum, men omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.

Planområdet som er foreslått i planinitiativet er på ca. 400 daa. Dette er foreløpig å anse som et betraktningsområde, og vil kunne innskrenkes underveis i prosessen. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for ny Glommakryssing, som også er i oppstartsfasen.

Planområdet kan om ønskelig økes i forbindelse med oppstart, men en eventuell utvidelse av planområdet etter varsel om oppstart, medfører krav om et nytt oppstartsvarsel.



Figur 1 Kartet viser forslag til planavgrænsing for områderegeringsplanen, markert med blå stiplet strek.

3.2 Problemstillinger i planarbeidet

Planarbeidet skal vurdere flere problemstillinger og legge til rette for helhetlige løsninger som er gjennomførbare. Planen skal blant annet svare ut følgende problemstillinger/utfordringer:

- Hvordan skape vekst og sentrumsutvikling med mennesket i sentrum?
- Hva er riktig arealutnyttelse og sammensetning av funksjoner?
- Hvordan skape et grønt og attraktivt sentrum?
- Hvordan utvikle sentrum på en måte som fører til et lavt klimafotavtrykk?
- Hvordan utvikle et sentrum som sikrer gode forhold for myke trafikanter og sikrer fremkommelighet for kollektivtrafikken?
- Hvordan legge til rette for en utbygging som er tilpasset forventede klimaendringer, inkludert anleggelse av flomvoll mot 200-års flom?
- Vurdere ønsker/behov for flere kommunale arbeidsplasser i Fetsund sentrum
- Vurdere plassering og legge til rette for biblioteksfunksjoner i sentrum
- Vurdere mulig plassering og etterbruk av Herredshuset i sentrum
- Sikre nødvendig barnehage og skolekapasitet

3.3 Planprosess

Idéen om en områderegeringsplan for Fetsund sentrum har vært aktuell helt siden kommunedelplanen ble vedtatt i 2011, men det er først i løpet av de siste par årene at behovet har kommet tydeligere frem. Det har vært en innledende dialog mellom kommunen og de største grunneierne i sentrum. Alle parter ser at en områderegeringsplan vil kunne legge mer forutsigbare rammer for utviklingen i Fetsund sentrum, og bidra til en mer helhetlig utbygging.

I 2020/21 ble det nedsatt et oppgaveutvalg bestående av personer med ulike bakgrunn og kunnskap om Fetsund. Oppgaveutvalget fikk i oppdrag å lage en rapport som skulle gi innspill til den forestående områderegeringsplanprosessen. Utvalget leverte sin rapport sommeren 2021. Rapporten gir mange ideer og innspill som vil følge planprosessen videre når en skal gå i gang med å utforme et planforslag.

Våren 2022 ble det utarbeidet et forslag til planinitiativ som ble sendt på intern høring i kommuneadministrasjonen. Det kom inn mange interne innspill, og det er et revidert planinitiativ som legges frem i denne saken. Ikke alle innspillene har kommet med i det reviderte planinitiativet, men alle innspillene har bidratt til å gi et bredest mulig grunnlag for utarbeidelse av planinitiativet.

Områderegeringsplanen for Fetsund sentrum er kommunens egen plan og det må derfor være en prosess i forkant av formell oppstart. Dette planinitiativet må dermed behandles politisk før planarbeidet formelt kan starte, for å sikre en nødvendig politisk forankring og mandat.

Den videre planprosessen vil omfatte utarbeidelse av en stedsanalyse for Fetsund og gjennomføring av et parallelloppdrag. Deretter vil det utarbeides et forslag til av planprogram og varsles oppstart av planarbeid. Etter at innspillene i forbindelse med varsel om oppstart er kommet inn, vil arbeidet med å utarbeide planforslaget starte. Gjennom hele denne innledende fasen og videre frem til vedtatt områderegering er det viktig med en god medvirkningsprosess.

3.4 Parallele planprosesser

Parallelt med denne områderegeringen pågår det arbeid med utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for rv. 22 med utvidelse til 4-felts vei og ny bru over Glomma. Statens vegvesen er forslagstiller. Det er tett samarbeid med kommunen i planprosessen. Det vil være behov for koordinering og tilpasning av denne områdeplanen opp mot detaljreguleringsplanen for rv. 22.

Nevnte plan for rv. 22 utløser også et behov for å flytte det gamle Herredshuset i Fetsund. Det er gjort et arbeid som ser på hvordan og hvor det er mulig å flytte Herredshuset. Konklusjonen så langt er at det er mulig å flytte Herredshuset til Fetsund sentrum ved at en setter det på en tralle som kan frakte det langs eksisterende veinett. Andre veier enn til sentrum blir imidlertid for komplisert, da det er broer med høyde-/vektbegrensninger som må passeres. Det anbefales at denne områderegeringen ser på aktuelle tomter i sentrum som det kan være aktuelt å flytte Herredshuset til. Dette er nærmere beskrevet i det vedlagte planinitiativet.

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 må vurderes om flomsikringsplanene bør reguleres inn som en del av områderegeringsplanen. NVE er avhengig av et prinsippvedtak i Lillestrøm kommune for å kunne gå videre med planene.

Viken Fylkeskommune jobber med planer for etablering av et nytt fløtemuseum og våtmakssenter i Fetsund. Prosjektet er kommet langt i planleggingen. Tomta som er tiltenkt

er den gamle renseanleggstomta ved Fedrelandet på Øya i Fetsund. Prosjektet mangler fortsatt finansiering.

Viken Fylkeskommune har i samarbeid med Norske parker startet et utredningsarbeid som skal se på muligheten for å etablere en regionalpark med utgangspunkt i området i og rundt Nordre Øyeren. Det er meningen at dette skal kunne bli en bynær park som trekker til seg besøkende fra hele regionen. Fetsund sentrum vil være en (av flere) naturlige inngangsporter til en slik regionalpark. Arbeidet med en regionalpark har sitt utspring i prosjektet Tømmeruta, og det blir spennende å følge prosessen videre. Det vil trolig være interessante synergier mellom det en planlegger for i Fetsund sentrum, og en ny regionalpark i Nordre Øyeren.

3.5 Finansiering

I 2021 søkte kommunen KMD om tilskudd til utarbeidelse av en områdereguleringsplan for Fetsund sentrum og fikk bevilget 745.000 kr. til formålet.

I budsjettvedtaket for 2022 ble det bevilget 1 mill. kroner uspesifisert til områdereguleringsplaner for 2022, og 2 mill. kroner pr. påfølgende år fra 2023-2025. Det er flere planer som skal dele på disse midlene, også pågående områdereguleringer, som er høyest prioritert. En områdereguleringsprosess kan erfaringsmessig koste mellom 3 og 5 mill. kr, avhengig av hvilke undersøkelser og utredninger som må gjennomføres, og hvor mye som gjøres av konsulent.

Prosjektet skal gå over flere år, og det vurderes at det ikke er full dekning for prosjektet innenfor det tilskudd som er gitt gjennom KMD og den budsjetttramme som allerede er satt av i økonomiplanen. Det er derfor spilt inn behov for midler til finansiering av planarbeidet til økonomiplanen for 2023 – 2026. Det er i tillegg budsjettert med bidrag fra private grunneiere til delfinansiering av parallelloppdraget for mulighetsstudier.

4 Vurdering

Det er kommunedirektørens vurdering at planinitiativet gir et godt utgangspunkt til å starte opp arbeidet med områderegulering for Fetsund sentrum. Planinitiativet vil danne et godt grunnlag for utforming av planprogrammet. Det ble også utarbeidet et planprogram i forbindelse med Kommunedelplanen for Fetsund sentrum i 2011. Det vil være naturlig å vurdere de temaene som ble tatt opp der, og vurdere eventuelt hvilke nye tema som bør legges til eller trekkes fra.

I forbindelse med kommunedelplanen ble det utarbeidet flere delutredninger. Noen av disse vil fortsatt være aktuelle, mens andre bør oppdateres eller erstattes med nye ved behov. Dette er vurderinger som vil bli gjort i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet.

Det er kommunedirektørens vurdering at det vil være nyttig å få utarbeidet en stedsanalyse for Fetsund helt innledningsvis i planarbeidet. Denne vil sammen med oppgaveutvalgets rapport gi viktige innspill til mulighetsstudien en ønsker å få gjennomført i form av et parallelloppdrag. Det vil være en evalueringsprosess av mulighetsstudiene og disse vil kunne gi viktige innspill til utarbeidelse av både planprogram og senere planforslag.

4.1 Visjon for planområdet

En hovedvisjon for planarbeidet er å bidra til at Fetsund sentrum skal skille seg ut på en positiv måte. Gjennom planprosessen er det ønskelig å finne frem til identitetsmarkører for Fetsund, som en kan bruke som aktive verktøy i den fysiske utformingen av sentrum. Målsettingen er å skape et sentrum som har særpreget, og som skiller seg fra andre tettsteder på Østlandet.

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 utviklingen bygger på stedets identitet og naturgitte kvaliteter.

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.

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. Gjennom prosess og medvirkning vil det komme nye innspill og impulser som vil kunne bidra til å justeringer eller endringer.

For nærmere beskrivelse og begrunnelse for områdereguleringen, vises det til planinitiativet.

5 Alternative innstillinger

En områdereguleringsplan er kommunens egen plan. Det er dermed opp til kommunen selv å bestemme hvilke visjoner og mål som skal settes for det forestående planarbeidet. Det kan gis føringer til selve planprosessen, eller endringer og tillegg til innholdet i planinitiativet. Planområdet kan også utvides eller innskrenkes. Foreslått visjon kan endres om ønskelig.

Kommunestyret kan også vedta at planinitiativet skal endres og fremmes til ny behandling.

6 Konklusjon

Helt tilbake i 2008-2011, da kommunedelplanen for Fetsund sentrum ble utarbeidet og vedtatt første gang, har det vært en forutsetning at den skulle følges opp av nye reguleringsplaner. For å sikre en mest mulig helhetlig utbygging, er det ønskelig å utarbeide en områderegulering for Fetsund sentrum. Den vil også legge grunnlaget for å koordinere og sikre behovet for utbygging av både offentlig og privat infrastruktur.

Det er kommunedirektørens vurdering at det fremlagte planinitiativet utgjør et godt grunnlag til å starte arbeidet med en områderegulering for Fetsund sentrum. Kommunedirektøren anbefaler derfor å varsle oppstart av områderegulering for Fetsund sentrum, med utgangspunkt i det fremlagte planinitiativet.

Dato: 07.11.2022

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent