

**Tilleggsinnkalling
for
Hovedutvalg for miljø og teknikk**

Møtedato: 09.06.2015
Møtested: Kulturtorget, møterom 1
Møtetid: 18:00 - 22:00

Saksliste

Saksnr	Tittel
15/53	1/9 - Morstongveien 25 - Reguleringsplan for Brennemoen Meieritomta - Fastsetting av planprogram

Saksframlegg

1/9 - Morstongveien 25 - Reguleringsplan for Brennemoen Meieritomta - Fastsetting av planprogram

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Inger Lise Løken	GBNR - 1/9	14/3121

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/53	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	09.06.2015
	Kommunestyret	PS	

Rådmannens forslag:

Saken legges frem for kommunestyret med slik **innstilling**:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til planprogram for Brennemoen, Meieritomta, datert mai 2015.
2. Planprogrammet, med innspill fra berørte parter, skal legges til grunn i det videre arbeidet med utforming av planbeskrivelse, planforslag og konsekvensutredning.
3. Det forutsettes at planprosessen utføres i medhold av plan- og bygningslovens kapittel 4 og 5, samt kapittel 12, og i medhold av Forskrift for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

Saksopplysninger:

Arcasa arkitekter AS har på vegne av Morenen Eiendom AS utarbeidet forslag til planprogram i forbindelse med oppstart av detaljregulering for Brennemoen, Meieritomta, gnr.1 bnr.9, på Slitu. Det planlegges etablering av forretningsbygg for handel med plasskrevende varer i planområdet. Planområdet har et areal på ca. 30 dekar.

Planprogrammet, datert januar 2015, har vært på høring i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, og det er fremmet seks merknader/innspill. Innspillene er vurdert og hensyntatt i revidert planprogram datert mai 2015.

Planområdet er i dag regulert til næringsvirksomhet/handel med plasskrevende varer i kommunedelplan for Slitu – Momarken vedtatt 19.06.2014.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Eidsberg kommune 22.10.2014. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og planprogram ble sendt ut 22.01.2015. I forslaget til planprogram som ble sendt på høring, var det uklart om formålet for planarbeidet var å legge til rette for store forretninger med *detaljvarehandel*, eller kun med handel for plasskrevende varer. Det innkom seks merknader som alle henviser til rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre, fylkesplanen for Østfold, samt kommunedelplan for Slitu-Momarken. I disse planene er det lagt opp til handel for plasskrevende varer i planområdet.

Merknadene kommer fra:

- Fylkesmannen i Østfold
- Østfold Fylkeskommune
- Askim kommune
- Trøgstad kommune
- Statens Vegvesen
- Morstongveien 47 AS

For å imøtekomme de innkomne merknadene er det i revidert planprogram datert mai 2015 presisert at utbygger i den videre reguleringsprosess vil følge føringene i kommunedelplan for Slitu-Momarken. Formålet for planarbeidet er altså å legge til rette for store forretninger med handel for plasskrevende varer.

Rådmannens merknader:

I forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader påpeker forslagsstiller flere ganger at ettersom utbygger i den videre prosess vil følge kommunedelplanens bestemmelser, vil behovet for konsekvensutredning bortfalle, og med dette også fastsettelse av planprogram.

Dette er ikke i henhold til plan- og bygningslovens §12-9. Her står det: For planer som kan få *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, skal det utarbeides planprogram etter reglene i §4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og *hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan*.

For dette planområdet er virkningene for miljø og samfunn ikke tilfredsstillende beskrevet i kommunedelplan Slitu-Momarken. Det kreves derfor at det utarbeides planprogram.

Videre er arealet for det aktuelle planområdet på ca 30 dekar. I medhold av Forskrift for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §2 pkt d, skal alle planer som omfatter et planområde større enn 15 dekar behandles etter denne forskriften.

Forslagstiller er gjort oppmerksom på dette etter at vurderingen av innkomne merknader ble sendt inn. Det er tatt hensyn til dette ved at det foreligger et revidert planprogram med et eget avsnitt 6.1 om konsekvensutredning. Det vises i denne forbindelse til følgebrev til oversendelse av planprogrammet, datert 01.06.2015.

Etter innspill fra fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune og Statens Vegvesen ser administrasjonen behov for konsekvensutredning på flere områder enn de som er medtatt i planprogrammet. Det må forutsettes at innspill fra sektormyndighetene blir tatt til følge.

Fylkesmannen i Østfold (Forslagsstillers sammendrag av uttalelsen):

Fylkesmannen mener varselet er i strid med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og fylkesplanens tilhørende retningslinjer samt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging. Derfor varsles det om at det vil bli aktuelt for fylkesmannen å vurdere å fremme innsigelse til detaljregulering, som legger til rette for mer detaljhandel i området.

Fylkesmannen har kommentarer til foreslått planprogram. De mener at det før planprogrammet fastsettes må utredes «hvordan utvidelse av handelsvirksomhet på Morenen vil påvirke eksisterende handel i Askim og Mysen». I tillegg mener fylkesmannen at det i tillegg må utredes fremtidig handelsvirksomhets mulighet til å etablere seg sentrumsnært. Her fremheves at punkt 4.1 om konsekvens av at det evt. ikke tillates bygget mer på Meieritomta kan være øket handelslekkasje ut av regionen, gir et dårlig signal om objektiviteten i planprogrammet.

Fylkesmannen foreslår i tillegg at det bør utredes hvordan tilgjengeligheten til forretninger for innbyggerne i Mysen og omland vil kunne påvirkes av mer detaljhandel på Brennemoen.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vil i den videre prosess nøye vurderes at planforslaget ikke skal være i strid med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre, fylkesplanen, kommuneplanen og kommunedelplanen. Kommentaren tas til følge.

På grunnlag av at oppdragsgiver i den videre planprosess vil følge kommunedelplanens bestemmelser, vil behovet for konsekvensutredning bortfalle, og med dette også fastsettelse av planprogram.

Hvilke utredningsbehov som vil være påkrevet i forbindelse med detaljregulering vil fremkomme i løpet av prosessen.

Administrasjonens vurdering:

Fylkesmannens uttalelse baseres i hovedsak på at det i planprogrammet legges opp til detaljvarehandel i planområdet. Forslagstiller har i revidert planprogram gått bort fra detaljvarehandel, og legger kun opp til handel for plasskrevende varer. Mange av merknadene i uttalelsen imøtekommes eller bortfaller ved dette.

Fylkesmannen ber imidlertid om at flere forhold enn de som er beskrevet i planprogrammet vurderes i planbeskrivelsen. Herunder blant annet landskap og estetikk. Fylkesmannen viser

også til plan- og bygningslovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen. Temaer som vurderes som viktige i det aktuelle planområdet er: Estetisk utforming, Universell utforming, Grønnstruktur, Samfunnssikkerhet, Forurensning, Klima og energi, Kartfremstilling.

Fylkesmannen påpeker også at det i et planprogram skal beskrives hvilke fremgangsmåter og metoder som skal benyttes for å fremskaffe nødvendig og beslutningsrelevant kunnskap.

Fylkesmannen viser videre til punkt 6.1 *Konsekvensutredning* i forslag til planprogram: «Hvorledes utvidelse av handelsvirksomhet på Morenen vil påvirke eksisterende handel i Askim og Mysen bør utredes». Her må det endres fra *bør utredes* til *skal utredes*.

Administrasjonen forventer at Fylkesmannens innspill blir tatt til følge og at disse ivaretas i det videre arbeidet med planbeskrivelsen og detaljreguleringen.

Østfold fylkeskommune (Forslagsstillers sammendrag av uttalelsen):

Brevet fra fylkeskommunen inneholder en grundig beskrivelse av diverse aspekter i saken og konkluderer med: «Østfold fylkeskommune kan ikke anbefale at det igangsettes planarbeid som har til intensjon å legge til rette for forretningsbygg som går ut over kommuneplanens bestemmelser, fylkesplanens retningslinjer og intensjonen med den sentrale kjøpesenterbestemmelsen. ØFK vil vurdere å bruke sin innsigelsesrett dersom en slik plan blir sendt på offentlig ettersyn».

Forslagsstillers kommentarer:

Det vil i den videre prosess nøye vurderes at planforslaget ikke skal være i strid med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre, fylkesplanen, kommuneplanen og kommunedelplanen. Kommentaren tas til følge.

Administrasjonens Vurdering:

Forslagsstiller har i revidert planprogram gått bort fra detaljvarehandel, og legger kun opp til handel for plasskrevende varer. Ved dette imøtekommes eller bortfaller mange av fylkeskommunens merknader.

Fylkeskommunen påpeker viktige tema i det videre planarbeidet: Formål og grad av utnytting, risiko- og sårbarhet, støy, trafikkforhold, kollektivtrafikk, estetikk og byggeskikk, grønnstruktur, hensyn til natur- og landskapsverdier, universell utforming. Østfold har dessuten status som pilotfylke for universell utforming, noe som innebærer at disse forhold bør ha særlig oppmerksomhet.

Administrasjonen forventer at Fylkeskommunens innspill blir tatt til følge og at disse ivaretas i det videre arbeidet med planbeskrivelsen og detaljreguleringen.

Askim kommune (Forslagsstillers sammendrag av uttalelsen):

Askim kommune presiserer i sin uttalelse at det finnes betydelige arealreserver for etablering av store handlesenheter for detaljvarehandel i Askim sentrum. Kommunen forutsetter at det også skal utredes hvordan fremtidige utviklingsmuligheter for handelsvirksomheter inkludert detaljvarehandel i Askim sentrum påvirkes. Kommunen

forutsetter at konsekvensutredningen viser at den nye handelsvirksomheten på Brennemoen / Meieritomta ikke medfører begrensninger for videreutvikling av detaljvarehandel i Askim. Kommunen varsler at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse til reguleringsforslag som legger til rette for detaljvarehandel.

Forslagsstillers kommentarer:

Med forutsetning at kommuneplanen for Eidsberg med kommunedelplanen for Slitu – Momarken samt fylkesplan og overordnede statlige føringer følges, vil kun de lovpålagte utredninger følge plansaken. Dette vil ikke gi Askim mulighet til å fremme innsigelse mot planen.

Administrasjonens vurdering:

Forslagsstiller har i revidert planprogram gått bort fra detaljvarehandel, og legger kun opp til handel for plasskrevende varer. Handelsvirksomheten på Brennemoen Meieritomta vil derfor ikke medføre begrensninger for videreutvikling av detaljvarehandel i Askim. Merknader fra Askim kommune er ved dette tatt til følge.

Trøgstad kommune (Forslagsstillers sammendrag av uttalelsen):

Trøgstad kommune fremhever at kommunedelplanen for Slitu – Momarken er et interkommunalt plansamarbeid hvor Meieritomta er regulert til plasskrevende varer. Trøgstad kommune forstår situasjonens slik at planfremmers hovedhensikt i utgangspunktet er i strid med kommunedelplanens § 4.3. Skjønhaug sentrum står foran flere nyetableringer innen dagligvare- og non-foodsegmentet i nær fremtid. Kommunen ber derfor om at også konsekvenser for de nærliggende områdesentra medtas i konsekvensutredningen. Trøgstad kommunestyre vil derfor presisere at man ikke synes det er en kurant sak å fravike sentrale bestemmelser i en nylig vedtatt kommunedelplan.

Forslagsstillers kommentarer:

Kommunedelplanen for Slitu – Momarken forutsettes fulgt. Kommentaren tas til følge.

Administrasjonens vurdering:

Forslagsstiller har i revidert planprogram gått bort fra detaljvarehandel, og legger kun opp til handel for plasskrevende varer. Merknader fra Trøgstad kommune er ved dette tatt til følge.

Statens vegvesen (Forslagsstillers sammendrag av uttalelsen):

Etaten kommenterer avkjørsel fra Fv. 708, Byggegrenser mot fylkesveiene, og skjermsonen 5 mot Fv. 128. Byggegrenser er 20 m fra midt vei Fv. 708 og 30 m fra midt vei Fv. 128. Vegvesenet presiserer at det ikke skal være bygg, P-plasser og veier mm nærmere veien enn til byggegrensen.

Etaten forutsetter i tillegg at kommunedelplanen legges til grunn for det videre planarbeidet. Det etterlyses hva som ligger i uttrykket store handelsaktører. I tillegg berøres følgende temaer; trafiksikkerhet, universell utforming, tilrettelegging for gående og syklende, kollektivtrafikk, friskt, og støy og luftforurensning.

Forslagsstillers kommentarer:

I den videre planprosess vil det bli vurdert om det er behov for å fravike de beskrevne byggegrensene for kjøre- eller parkeringsarealer.

Administrasjonens vurdering:

I sin uttalelse skriver Statens Vegvesen at dersom det skal foretas tiltak i forbindelse med avkjørsel fra fylkesveg 708, må dette tas inn som rekkefølgekrav om opparbeiding i reguleringsbestemmelsene. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltak på og langs fylkesveg 128 og fylkesveg 708 før gjennomføring.

Statens Vegvesens innspill knyttet til avkjørsel, byggegrense, skjermzone, trafiksikkerhet, universell utforming, tilrettelegging for gående og syklende, kollektivbetjening, sykkelparkering, friskt og støy-/luftforurensning må vurderes og legges til grunn i det videre planarbeidet.

Dersom det er behov for å fravike de beskrevne byggegrensene i kommunedelplan Slitu-Momarken, må dette avklares med Statens Vegvesen.

Morstongveien 47 AS, Morenen kjøpesenter (Forslagsstillers sammendrag av epost):

I en e-post fra Realkapital Corporate Finance AS, som representerer de ovennevnte, blir det spurt om den varslede regulering får konsekvenser for Morenen kjøpesenter, da en del av deres eiendom er medtatt i reguleringen.

Forslagsstillers kommentarer:

Den videre dialog mellom eierne av nabotomtene har konkludert med at det ikke medtas deler av eiendom 1/11 og hele 1/25.

Administrasjonens vurdering:

Ettersom planområdet ikke lenger innbefatter eiendommen gnr.1 bnr.25 eller deler av eiendommen gnr.1 bnr.11, faller merknaden fra Morstongveien 47 AS bort.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at forslag til planprogram for Brennemoen, Meieritomta, stadfestes.

Vedlegg:

Brennemoen Meieritomta, Rev. planprogram

Planprogram_Brennemoen Meieritomta rev mai2015

Arcasa - Brennemoen_Meieritomta_Kommentarer til svar på varsel

Trøgstad kommune - Vedtaksbrev

Eidsberg kommune - oppstart reguleringsarbeid Meieritomta - i

Trøgstad kommune - Uttalelse

Askim kommune - Høring - Varsel om reguleringsplanarbeid Brennemoen, Meieritomta i Eidsberg kommune -

Statens Vegvesen - Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Brennemoen - Meieritomta

1/9 - Morstongveien 25 - F.mann - Brennemoen Meieritomta - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Meieritomta - kopi av brev til ARCASA arkitekter AS

1/9 - Morstogveien 25 - - F.kommune - Brennemoen - Meieritomta - Uttalelse verørende varsel om oppstart - reguleringsplanarbeid - kopi av brev til Arcasa Arkitekter AS

1/9 - Morstongveien 25 - Arcasa - Varsel om reguleringsplanarbeid Brennemoen - Meieritomta