

Saksframlegg

Saksb: Åsa Rommetveit Celius

Arkiv: PLAN 2021p252 21/5522-9

Dato:
08.11.2022

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
17.11.2022

UTVALGSSAKNR
UPS-/

FASTSETTING AV PLANPROGRAM - OMRÅDEREGULERING VINGROM NÆRINGSOMRÅDE

Byplansjefens innstilling:

1. Planprogram for områderegulering for Vingrom næringsområde, datert 08.11.22, fastsettes.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §4-1.

Vedlegg:

1. Planprogram, datert 08.11.2022
2. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
3. Høringsuttalelser i sin helhet

Bakgrunn

Forslagsstiller Lillehammer næringsstomter AS ønsker å tilrettelegge for næringsstomter langs Torpavegen. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til LNFR. Det ble i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel sendt inn et forslag på næringsarealer langs Torpavegen. Innspillet kom for sent inn i prosessen, men det ble gjort en vurdering av arealinnspillet. Det ble konkludert med at området anbefales vurdert gjennom egen prosess. Forslaget om næringsstomter utløser krav til planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet har vært på høring, og det er foretatt mindre endringer av planprogrammet etter høring.

Fakta

Beskrivelse av planområdet

Arealet ligger langs Torpavegen, fv. 250, 2-3 km vest for Vingrom sentrum. Planområdet er på om lag 1000 daa, mens aktuelt næringsareal er ca. 840 daa. Området består i dag primært av landbruksarealer, hovedsakelig skog, men også noe areal registrert som dyrket mark i tillegg til fem bolighus. To strømovertføringskabler tilhørende sentralnettet krysser området. Planområdet inkluderer også Torpavegen ned mot Vingrom sentrum, dette for å ha arealer til å vurdere trafiksikkerhetstiltak.

Plangrunnlag

Området er uregulert. I kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er området i all hovedsak avsatt til LNFR, hvor bebyggelsen er avsatt til LSB – landbruk spredt boligbebyggelse. Området omfattes delvis av hensynssone for flomfare (H320). Hele arealet som er tiltenkt næringsstomter er omfattet av hensynssonene for friluftsliv (H530) og landskap (H550_01).

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ, og oppstartsmøte ble gjennomført 30.08.2021, med Norconsult som konsulent. I etterkant av oppstartsmøtet har Structor Lillehammer AS blitt engasjert som konsulent. I perioden frem til varsel om oppstart og høring av planprogram har det vært dialog mellom Byplansjefen og ny konsulent. Forslagsstiller varslet oppstart samtidig som planprogrammet ble sendt på høring. Naboer og berørte parter ble tilsendt varsel om oppstart og det ble annonsert i GD iht. plan og bygningsloven § 12-9, med 6 ukes høringsfrist. Frist for å sende inn merknader var satt til 24. juni 2022.

Det kom inn totalt ni merknader. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 2, og ligger vedlagt i sin helhet i vedlegg 3. Planprogrammet må fastsettes før videre behandling av planforslaget.

Planprogrammet

Planprogrammet skal legge rammer og premisser for hva som skal konsekvensutredes, prosess og opplegg for medvirkning, informasjon om planområdet, samt alternativer. Oversendt planprogram tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens § 4-1. Det er fem forhold/temaer som skal konsekvensutredes; naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø, trafikk og forurensning, transportbehov og energiforbruk og energiløsninger samt flom og overvann. Øvrige forhold/temaer skal omtales i planbeskrivelsen.

Det vil bli vurdert om det er behov for et åpent møte om planarbeidet. Det er tidligere holdt en presentasjon for Vingrom grendeutvalg. Utover dette stilles det ikke krav til ytterligere medvirkning enn prosesskravene i plan- og bygningsloven (høring/offentlig ettersyn).

Vurdering

Kommuneplanens arealdel

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel ble arealet spilt inn, i omtrent samme utstrekning som det arealet som nå er til behandling. Arealet som nå behandles er noe større enn opprinnelig innspill. Innspillet kom for sent i prosessen til å kunne tas inn i kommuneplanen, men det ble gjort en vurdering av arealet, blant annet gjennom en konsekvensutredning. Her ble det anbefalt at området vurderes videre gjennom egen prosess. Den innledende konsekvensutredningen peker på forhold som må vurderes nærmere og avklares før området kan bygges ut. Skjemaet utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel er tatt inn i planprogrammet. Det er med bakgrunn i den innledende vurdering at forelagt planprogram er

utarbeidet, og Byplansjefen legger til grunn vurderingene gjort i arbeidet med overordnet plan.

Temaene som skal konsekvensutredes

Det har vært en diskusjon mellom tiltakshaver og Byplansjefen om hvilke temaer som skal konsekvensutredes. Planprogrammet legger opp til et minimum av temaer som skal konsekvensutredes, og ytterligere forhold skal omtales i planbeskrivelsen. Byplansjefen mener de temaene som skal utredes i fremlagte planprogram nå gir et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for videre områderegulering.

Byplansjefen mener planprogrammet omfatter de aktuelle temaene som skal konsekvensutredes, og svarer opp temaene som er trukket frem i tidligere vurdering. Temaer utover de som er opplistet for konsekvensutredning i planprogrammet vil bli vurdert og omtalt i planbeskrivelsen til planforslaget. Temaer som skal beskrives/utredes i planbeskrivelsen er eksempelvis friluftsliv, landskap, landbruk (jordvern), vann og avløp, samt barn og unges interesser.

Hele arealet som er tiltenkt næringstomter er omfattet av hensynssonene for friluftsliv (H530) og landskap (H550_01). Disse temaene har hensynssoner i kommuneplanens arealdel og skal vurderes som en del av planarbeidet. Byplansjefen mener en grundig vurdering av temaene i planbeskrivelsen vil være tilstrekkelig, og gi grunnlag for videre regulering.

Plantype

Dersom en plan avklarer forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt, vil detaljregulering være godt egnet. Skal en plan avklare arealbruk og viktige sammenhenger i et større område, vil områderegulering være godt egnet. Det er på nåværende tidspunkt usikkert hvilken type næring som planlegges etablert på arealet. Det knytter seg derfor stor usikkerhet til hva som kan forventes av trafikk, støy ol. Da man foreløpig kjenner få detaljer, kan det være utfordrende å lage en detaljreguleringsplan. Byplansjefen har derfor anbefalt at det utarbeides en områderegulering med krav til fremtidige detaljreguleringsplan/-planer. På samme tid ser Byplansjefen behovet for raskt å kunne tilby tomter til næringsaktører. Det er derfor åpnet for at det lages en områderegulering med mulighet for rammesøknad (direkte byggesaksbehandling) for hele eller deler av området, dersom områdereguleringen gir tilstrekkelig med avklaringer og riktig detaljeringsgrad. Blant annet vil konsekvensutredningen kunne avdekke forhold som må tas spesielt hensyn til og som kan påvirke videre prosess. Planprosessen vil derfor vise om det kan åpnes for områder innenfor planen som kan bygges uten videre detaljregulering.

Alternativer

Iht. plan- og bygningsloven §12-9 og kommunens delegasjonsreglement kan planutvalget vedta å fastsette planprogrammet, med eller uten endringer. Byplansjefen har foretatt noen mindre endringer/presiseringer i planprogrammet med bakgrunn av innkomne merknader. I tillegg er det foretatt enkelte språklige endringer i planprogrammet. Byplansjefen har lagt inn i planprogrammet at det skal sees på en områdeinndeling med en trinnvis/prioritert utbyggingsrekkefølge. Begrunnelsen for dette er at det er snakk om et relativt stort areal og Byplansjefen mener det vil være uheldig – av flere hensyn, hvis det foretas en spredt utbygging av området.

Kommunes rolle

Næringstomter langs Torpavegen har tidligere vært gjenstand for politisk behandling. Etter vedtak i kommunestyret, sak 40/21, er Lillehammer kommune nå aksjonær i selskapet sammen med fire andre grunneiere i området.

Konklusjon

Byplansjefen mener planprogrammet legger tilstrekkelige rammer for det videre planarbeidet med områderegulering for Vingrom næringsområde og anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Lillehammer, 08.11.2022

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Åsa Rommetveit Celius
saksbehandler