



Saksframlegg

PlanID 012520190008 - Detaljregulering for Næringsrud - Slitu - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-012520190008, PLANNAVN-Detaljregulering for Næringsrud - Slitu, PLANTYPE- 35, FA-L13, GBNR-11/1 og 11/7 m.fl.	20/29790

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
079/20	Plan- og bygningsutvalget	PS	21.10.2020
137/20	Kommunestyret	PS	04.11.2020

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget - 21.10.2020 - 079/20

Plan- og bygningsutvalgets innstilling med 8 mot 3 stemmer:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Næringsrud – Slitu, PlanID 012520190008, med plankart, sist revidert 17.09.20, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 06.10.20.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Næringsrud – Slitu, PlanID 012520190008, med plankart, sist revidert 17.09.20, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 06.10.20.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.



Kommunestyret i sak 137/20, 04.11.2020

Behandling:

Monica M Kjærstad, MDG, foreslått av Monica Marcella Kjærstad, Miljøpartiet De Grønne
Vi ønsker å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for utredning av avbøtende tiltak med flytting av dyrkbar jord.

Jamfør jordloven §9 og FNs bærekraftsmål 13 stoppe klimaendringene

Monica M. Kjærstad (MDG) fremmet følgende forslag:

Vi ønsker å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for utredning av avbøtende tiltak med flytting av dyrkbar jord.

Jamfør jordloven §9 og FNs bærekraftsmål 13 stoppe klimaendringene

Votering:

Det ble votert alternativt mellom plan- og bygningsutvalgets innstilling og Kjærstads forslag.

Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble vedtatt med 39 (14SP, 10H, 9AP, 3FRP, 2KRF, V, R, Uavh) mot 4 stemmer (2MDG, 2KRF) som ble avgitt for Kjærstads forslag.

Plan- og bygningsutvalgets behandling:

Monica Marcella Kjærstad (MDG) fremmet følgende forslag:

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen for utredning av følgende punkt:

- Hvordan og i hvilket omfang man kan gjøre avbøtende tiltak med flytting av dyrkbar jord.
- Hvilke bestemmelser som må gjøres for å sikre at bekken holdes åpen og hvilke byggegrense som skal settes for å ivareta dyreliv og vegetasjon lands bekkesidene.
- Hvilke bestemmelser som skal sikre at hassel og morell bevares.

Jamfør FNs bærekraftsmål nr 15, livet på land.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom råmannen og Kjærstads forslag.

Rådmannens forslag ble vedtatt med 8 (3SP, 2AP, 2H, FRP) mot 3 stemmer (MDG, H, KRF) som ble avgitt for Kjærstads forslag.

Plan- og bygningsutvalgets innstilling med 8 mot 3 stemmer:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Næringsrud – Slitu, PlanID 012520190008, med plankart, sist revidert 17.09.20, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 06.10.20.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Kommunestyret - Vedtak:

Kommunestyrets vedtak med 39 mot 4 stemmer:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Næringsrud – Slitu, PlanID 012520190008, med plankart, sist revidert 17.09.20, bestemmelser og



planbeskrivelse sist revidert 06.10.20.

2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Plan- og bygningsutvalget i sak 079/20, 21.10.2020

Behandling:

Monica, MDG, foreslått av Monica Marcella Kjærstad, Miljøpartiet De Grønne

MDG ønsker at forslaget sendes tilbake til administrasjonen for utredning av følgende punkt:

- Hvordan og i hvilket omfang man kan gjøre avbøtende tiltak med flytting av dyrkbar jord.
- Hvilke bestemmelser som må gjøres for å sikre at bekken holdes åpen og hvilke byggegrense som skal settes for å ivareta dyreliv og vegetasjon lands bekkesidene.
- Hvilke bestemmelser som skal sikre at hassel og morell bevares.

Jamfør FNs bærekraftsmål nr 15, livet på land.

Monica Marcella Kjærstad (MDG) fremmet følgende forslag:

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen for utredning av følgende punkt:

- Hvordan og i hvilket omfang man kan gjøre avbøtende tiltak med flytting av dyrkbar jord.
- Hvilke bestemmelser som må gjøres for å sikre at bekken holdes åpen og hvilke byggegrense som skal settes for å ivareta dyreliv og vegetasjon lands bekkesidene.
- Hvilke bestemmelser som skal sikre at hassel og morell bevares.

Jamfør FNs bærekraftsmål nr 15, livet på land.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom råmannen og Kjærstads forslag.

Rådmannens forslag ble vedtatt med 8 (3SP, 2AP, 2H, FRP) mot 3 stemmer (MDG, H, KRF) som ble avgitt for Kjærstads forslag.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak:

Plan- og bygningsutvalgets innstilling med 8 mot 3 stemmer:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Næringsrud – Slitu, PlanID 012520190008, med plankart, sist revidert 17.09.20, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 06.10.20.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Hilde Alette og Sture Dramstad (111/1) og SH Prosjekt AS (111/7)

Plankonsulent: SH Prosjekt AS (i samarbeid med Hov + Egge Arkitektur og Landskapsarkitekt Nils Skaarer)

Planområdet er på om lag 36,5 daa og ligger vest på Slitu. 20 av disse dekalene skal avsettes til boligformål.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av 25-30 boenheter i frittstående småhusbebyggelse i to etasjer (eneboliger og/eller tomannsboliger) med tilhørende kvalitetsmessig gode uteoppholdsarealer, leke- og møteplasser.

Planområdet ligger nord for fylkesvei 128 og vest for Peter Slotsviks vei, inntil eksisterende boligområde. Vest for planområdet ligger lysløype, et viktig nærturterreng og store sammenhengende jordbruksområder (Slitusletta).

Adkomsten vil skje via Peter Slotsviks vei.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 18.06.2019.

Og planforslaget ble førstegangs behandlet i Plan- og bygningsutvalget 05.05.2020, og lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 29.06.2020.

Det kom inn 7 uttalelser ved offentlig ettersyn. Disse uttalelsene kom fra;

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Evelyn Lund



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- Elisabeth Strengen Gundersen og Harald Gundersen
- Mattilsynet

Uttalelsene er oppsummert og kommentert av rådmannen i eget vedlegg.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende plan i området er tidligere kommuneplan for Eidsberg, nå kalt kommunedelplan for Eidsberg.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0125201601

Planforslaget utvidet boligformålet mot vest i nord, for å bevare lysløypa. Dette forklares nærmere i planbeskrivelsens kap. 2.2 B. Denne innvekslingen av areal er godkjent av kommunen og regionale myndigheter.

Planforslaget er således i hovedsak i tråd med overordnet planverk.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Det politiske handlingsrommet går på;

- Vedta planforslaget slik det foreligger
- Ikke vedta planforslaget, og sende det tilbake til administrasjonen med ønske om supplerende informasjon eller utredninger

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Planforslaget for Næringsrud vurderes opp mot;

- FN's bærekraftsmål nr. 11 – Bærekraftige byer og samfunn

Dette bærekraftsmålet skal gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Dette kan nås ved å blant annet legge til rette for allmenn tilgang til trygge,



inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.

Planforslaget for Næringsrud legger til rette for trygge lekeplasser, samt umiddelbar nærhet til et svært viktig nærturterreng. Det er grøntområder lett tilgjengelig, kort skolevei, og Slitu bærer preg av å være et trygt og inkluderende tettsted. Det er gangavstand til bussholdeplasser, og togstasjon er kun om lag 2 km unna (Slitu stasjon).

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Planforslaget har fått gebyr etter kommunens gebyrregulativ, utover dette vil ikke prosjektet ha gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune ettersom det er en privat reguleringsplan med private utbyggere.

Rådmannens vurderinger:

Fylkeskommunen ber om en samlet vurdering på virkningene av planen og at den ses i sammenheng med alle igangsatte planer i storkommunen.

Rådmannen mener dette er et uforholdsmessig krav, da det har blitt sagt fra politisk hold at alle igangsatte planer i de gamle kommunene skal gå sin gang. Slitu er tettsted i storkommunen, og ligger sentralt mellom de to byene Mysen og Askim. Det er ikke unaturlig at det er ønskelig med vekst på Slitu. Slik kommunedelplanen legger opp til, er det ikke stort mer å bygge ut på Slitu etter Næringsrud.

Flere av innspillene stiller spørsmål om det er mulig å få utkjøring ut på Slituveien i nord. Det har tidligere vært flere utkjøringer ut på Slituveien i dette området. Disse ble stengt for noen år siden, og de vil ikke bli gjenåpnet.

Peter Slotsviks vei oppleves smal, men om man går til reguleringsplanen er det mange hekker som er anlagt i område regulert til gangvei. Det er tilføyd følgende tekst i planbeskrivelsen kap. 4.6.3 om myke trafikanter:

«I høringsinnspill kommer det frem at veien oppleves som smal for innbyggerne på Slitu. Dette kan enkelt løses ved at det ryddes opp i forhold der naboeiendommer til veiarealet har beplantet hekk, anlagt gjerder mv inne på regulert veiareal. Hvis veiarealet blir holdt åpent, vil det være langt bedre manøvreringsrom når myke trafikanter og biler møtes, når biler og biler møtes, og ved utrykning.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

« Dette vil være kommunens oppgave å følge opp. »

Det er påvist dårlige grunnforhold i området, med innslag av kvikkleire. NVE sier i sin uttalelse at konklusjonen er utydelig, og anbefaler at rapporten kvalitetssikres.

Rapporten er kvalitetssikret av Sweco Norge AS, og de konkluderer med;

« Vår kvalitetssikring har dessuten ikke påvist noen avvik i forhold til NVEs kriterier. Vi er enig i at områdestabiliteten er tilfredsstillende så lenge anvisningene i rapporten fra Løvlien Georåd AS ivaretas. » NVEs anbefaling anses derfor å være svart ut.

Statens vegvesen savner frisktsoner inntegnet i plankartet. Dette er delvis tatt til følge. Plankartet er utvidet med frisktsoner ved den søndre innkjøringen til planområdet. Derimot er det uendret ved den nordre innkjøringen. Det anses at det er så lite trafikk innerst i Peter Slotsviks vei at man kan akseptere et mildere krav til friskt. Frisktsonen vil sikre friskt fra nord, men veistykket fra nord er av svært begrenset lengde ettersom det er en blindvei som fører til seks hus.

Det foreligger ingen innsigelser, kun faglige råd. Det er gjort mindre endringer i tråd med merknadene, men ikke av en slik art at det kreves ny runde med offentlig ettersyn. Planen kan derfor egengodkjennes.

Avløpssituasjonen i Indre Østfold kommune er ikke tilfredsstillende slik den er i dag. Kommunens renseanlegg og ledningsnett er allerede overbelastet og fylkesmannen har kommet med svært harde tilbakemeldinger. De skriver i sine innspill og merknader til kommunen at ethvert nytt påslipp blir betraktet som en forsettlig økning i ulovlig utslipp, og det kan derfor ikke knyttes til nye abonnenter.

Fylkesmannen viser til § 27-2 i plan- og bygningsloven. Dette er en « byggesaksparagraf », og vil ikke egentlig være gjeldende før det opprettes en byggesak på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplanen gir ingen byggetillatelse, og gir følgelig ingen nye påslipp. Indre Østfold kommune jobber med å få oversikt over avløpssituasjonen, og utarbeider planer for hvordan dette skal rettes opp.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Det er en mulighet for at det settes inn en rekkefølgebestemmelse som sier at før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis, må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Dette er imidlertid noe som må komme fra politisk hold.

Det anses at planforslaget er endret i tråd med de merknader som har innkommet, og rådmannen tilrår at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Vedlegg:

Oversiktskart

Næringsrud_slitu_Endelig plankart_rev170920

012520190008_Planbestemmelser

012520190008 - Planbeskrivelse - 06102020

Sammenstilling av merknader - Næringsrud - offentlig ettersyn

Liste over endringer i planbeskrivelsen etter høring

Kontrollnotat RIG N01

Illustrasjon - Image 01 Næringsrud

20190008 - Vedlegg 2 - ROS-analyse - Næringsrud justert mars 2020

20190008 - VA-kart - Næringsrud

20190008 - Vedlegg 7 - Overvannsplan - Næringsrud rev 26.03.2020

20190008 - Vedlegg 11 - Terrengsnitt - Næringsrud

20190008 - Trafikkanalyse - Næringsrud

20190008 - Kartlegging av biologisk mangfold - Næringsrud

20190008 -Geoteknisk rapport - Næringsrud 001