



FET KOMMUNE

Planprogram for Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Fastsatt av Kommunestyret i møte

11. desember 2017

- sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
2	Forutsetninger og føringer for planarbeidet	4
2.1	Befolkningsutvikling.....	4
2.2	Kommuneøkonomi.....	4
2.3	Gjeldende kommuneplan	5
2.4	Kommunens egne planer og føringer.....	5
2.5	Regionale føringer.....	6
2.6	Nasjonale føringer	7
3	Sentrale temaer og problemstillinger i kommuneplanarbeidet.....	8
3.1	Natur, kulturmiljø og landskap	8
3.2	Klima og energi.....	8
3.3	Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø.....	9
3.4	Arealforvaltning og tettstedsutvikling.....	10
3.5	Samferdsel og infrastruktur	13
3.6	Verdiskapning og næringsutvikling	14
4	Viktige hensyn og utredningsbehov	16
4.1	Sosial infrastruktur.....	16
4.2	Massedepoier mm.	16
4.3	Langsiktig grønn grense.....	17
4.4	Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.....	17
4.5	Oppdatering av Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).....	18
4.6	Andre aktuelle planer og utredningsbehov	18
5	Krav til utredning av virkninger for samfunn og miljø ved endring av arealformål	21
6	Planprosessen	23
6.1	Informasjon og medvirkning	23
6.2	Fremdrift.....	24
6.3	Organisering av arbeidet.....	24

1 Innledning

Fet kommune vedtok gjeldende kommuneplan i juni 2015. Både samfunnsdelen med mål og strategier, og arealdelen med kart og bestemmelser ble rullert. Samfunnsdelen ble vesentlig omarbeidet med nye mål og strategier. Den nye kommuneplanen har dermed foreløpig ikke hatt så lang virketid, og en bør først få tid til å evaluere virkningen av planen før en gjør vesentlige endringer. I planstrategien som ble vedtatt den 31. oktober 2016 ble det derfor anbefalt å kun rullere arealdelen.

For alle kommuneplaner skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. I tråd med dette legger kommunen frem forslag til planprogram som ledd i oppstart av planarbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet setter rammene for arbeidet med kommuneplanen og er en «plan for planen». Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medvirkning og behovet for utredninger.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Kommunestyret vedtok å videreføre Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026. Denne tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den inneholder en beskrivelse av status og strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Endringer i arealbruken skal vurderes i kommuneplanen, og grunneiere og andre har mulighet til å komme med innspill. Planprogrammet beskriver hvilke krav til dokumentasjon og vurderinger innspill til arealdelen må inneholde, og hvilke forhold som vil bli vektlagt når forslag til omdisponering av arealformål skal vurderes. Konsekvenser for samfunn og miljø vil da stå sentralt.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Det vil da åpnes for innspill til rullering av Kommuneplanens arealdel.

2 Forutsetninger og føringer for planarbeidet

2.1 Befolkningsutvikling

Ved inngangen til 2017 bodde det 11 555 personer i Fet kommune. I gjeldende kommuneplan legges det opp til en moderat befolkningsvekst på rundt 1,5 % pr. år. Med en slik jevn vekst vil det være ca. 14 000 innbyggere i Fet ved inngangen til 2030.

Tabellen under viser befolkningsutvikling i Fet fra 2006 og frem til i dag.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Innb. pr 1.1	9799	9963	10139	10238	10431	10626	10810	11048	11199	11374	11555
Endring i løpet av året	164	176	99	193	195	184	238	151	175	181	
Endring i %	1,7 %	1,8 %	1,0 %	1,9 %	1,9 %	1,7 %	2,2 %	1,4 %	1,6 %	1,6 %	

SSB har utarbeidet befolkningsprognoser som viser en mulig befolkningsøkning på 30 % på Nedre Romerike fram til 2030. Med bakgrunn i dette må det forventes at det vil være potensiale for en høyere befolkningsvekst enn 1,5 % årlig vekst. Etter utvidelsen av riksvei 22 vil attraktiviteten til Fetsund som boligområde fortsette å øke og dette vil trolig bidra til et økt utbyggingspress i kommunen.

2.2 Kommuneøkonomi

I 2016 hadde Fet kommune et netto driftsresultat på 3,6 % (mot 3,9 % i 2015). Snittet for hele landet lå på 4 %. Målt over de siste fire årene har driften gått i pluss. Kommunen har et solid disposisjonsfond, som normalt vil være stort nok til å håndtere plutselige økonomiske utfordringer. Netto renteeksponert gjeld er mer enn dobbelt så høy som landsgjennomsnittet (37%), målt mot brutto driftsinntekter. Det siste året har gjeldsgraden gått noe ned. Fet bruker 2 prosent av inntektene på å betjene gjelda, før avdrag. Gjennomsnittet i Kommune-Norge er på 0,5 prosent. Investeringsnivået har vært litt høyt i Fet de fire siste årene. Kommunen har de siste årene foretatt låneopptak for å finansiere investeringer i barnehage- og skolebygg. Samtidig planlegges økt låneopptak i årene fremover for investeringer i barnehage- og skolebygg, pågående utbygging av Pålsetunet sykehjem, samt boliger for funksjonshemmede. Lånene skal tilbakebetales; noe som medfører høye kapitalutgifter i mange år fremover. Nedenfor følger en kort oppsummering av status og hovedutfordringer for kommunens økonomi:

- Fet kommune har moderate til lave frie inntekter per innbygger.
- Kommunens korrigerende netto driftsresultat er for lavt. Dette begrenser kommunens mulighet til å egenfinansiere en større andel av sine investeringer, eller gjøre avsetninger.
- Netto renteeksponering viser at kommunen er relativt følsom for endringer i rentenivået. Gjeldsgraden indikerer at 1 prosentpoengs renteøkning vil «spise opp» 0,73 % av kommunens frie inntekter.
- 2 % av kommunens brutto driftsinntekter går til å dekke netto finansutgifter.

- Fets kostnader til tjenesteproduksjon er middels til lav, det er ingen områder som skiller seg ut som åpenbare omstillingsområder.
- Det er fortsatt behov for å gjøre investeringer samt å utvide tjenestetilbudet til en gradvis økende befolkning.

2.3 Gjeldende kommuneplan

Gjeldende kommuneplan for perioden 2014-2026 ble vedtatt av kommunestyret i juni 2015. Den er senere revidert, som følge av mekling i forbindelse med innsigelser og sist i forbindelse med Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse i innsigelsen fra Jernbaneverket mot foreslått flytting av Svingen stasjon.

Kommuneplanens visjon er uforandret gjennom flere kommuneplanperioder og lyder: **«Sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet».**

Kommunens uttalte verdier er: ***åpenhet, respekt og ansvar.***

I forbindelse med rullering av kommuneplanens samfunnsdel ble følgende prioriterte satsningsområder definert:

1. **Identitet og samhold**
2. **Fetsund sentrum**
3. **Bokvalitet og oppvekstmiljø**

Disse satsningsområdene gjelder fortsatt og vil være førende for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

2.4 Kommunens egne planer og føringer

- Kommuneplan 2014-2026
- Budsjett og handlingsplan 2017-2020
- Kommunedelplan Energi og klima 2011-2021
- Kommunedelplan folkehelse 2015-2018
- Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2015-2025
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (under utarbeidelse)
- Kommunedelplan Fetsund sentrum, vedtatt 2011/14
- Kommunedelplan folkehelse 2015-2018
- Strategisk helse- og omsorgsplan 2015-2025
- Plan for barnehage- og skolebygg 2017-2026 (forslag under behandling)
- Landbruksplan, vedtatt 2003 (under revisjon)
- Hovedplan Vann og avløp, vedtatt 2006 (under revisjon)
- Hovedplan Vei, vedtatt 2013
- Hovedplan Trafikksikring 2012-2016
- Felles kommunal vegnorm 2007 (under revisjon)

I tillegg vil det være ulike sektorplaner, handlingsprogram og normer som i ulik grad berøres av, eller gir innspill til, kommuneplanens arealdel.

2.5 Regionale føringer

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging

Hvert år sender Fylkesmannen ut et forventningsbrev til kommunene i fylket. Fylkesmannen vil i 2017 legge vekt på å gi innspill til kommuneplaner. I arbeidet knyttet til kommuneplanens samfunnsdel vil Fylkesmannen særlig rette fokus mot barn- og unge og boligsosiale hensyn. Fylkesmannens innspill til arealplanleggingen vil vektlegge oppfølgingen av nylig vedtatte regionale planer for areal- og transport og masseforvaltning. Fylkesmannen vil også ha fokus på fortetting med kvalitet, grønn grense og klimahensyn.

Regionale planer og strategier

Det er utarbeidet flere regionale planer og strategier som det må tas hensyn til i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Blant de mest sentrale er:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015
- Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen, sist revidert mai 2016
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021
- Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus fram mot 2025
- Regional utviklingsplan for Romerike 2005-2025
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030
- Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo, 17.12.2014
- Regional plan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (forventet vedtatt 2017)
- Regional plan for klima og energi for Akershus (forventet vedtatt desember 2017)
- Næringsstrategi for Nedre Romerike 2017 (forslag til politisk behandling)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport ble vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i desember 2015. Prognoser viser at folketallet i Oslo og Akershus vil øke med 260 000 personer frem mot 2030. Alle disse menneskene skal ha et sted å bo og arbeide i fremtiden, og kunne reise mellom hjem og arbeid på en effektiv og miljøvennlig måte. Aktørene i Oslo og Akershus må derfor samarbeide for å håndtere denne veksten best mulig. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører.

Planen peker ut regionale byer og tettsteder i Oslo og Akershus, og i Fet kommune er Fetsund prioritert tettsted. De prioriterte lokale byer og tettsteder skal utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen. De prioriterte tettstedene skal utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet til de regionale byene.

Planen legger opp til at mer enn 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal komme i de prioriterte tettstedene.

2.6 Nasjonale føringer

Planarbeidet må ta hensyn til statlige retningslinjer og nasjonalt lovverk. Nedenfor følger en oppstilling av de mest sentrale lover og retningslinjer for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

- Plan- og bygningsloven
- Folkehelseloven
- Diskriminerings- og likestillingsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Vannressursloven og vannforskriften
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 26.09.2014
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis, T-2/16
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven, T-1513,
- Samfunnsikkerhet i arealplanleggingen, DSB
- Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.5.2014. NVE
- Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging mm. - Veileder 7/2014, NVE
- NOU 2015: 16, Overvann i byer og tettsteder - Som problem og ressurs
- Annet nasjonalt lovverk, relevante forskrifter og retningslinjer

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger særlig vekt på i planleggingen i årene som kommer. Den nasjonale politikken som formidles gjennom forventningene gir føringer for arbeidet med å avklare planbehov i kommunal planstrategi, og skal følges opp i den kommunale planleggingen etter plan- og bygningsloven.

Hovedtemaer i de nasjonale forventningene som ble vedtatt 12. juni 2015 er gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

3 Sentrale temaer og problemstillinger i kommuneplanarbeidet

3.1 Natur, kulturmiljø og landskap

Fet kommune er en grønn kommune med flere store og viktige naturområder. Det mest kjente er Nordre Øyeren naturreservat. Til dette området er det utarbeidet egne vernebestemmelser og Fylkesmannen har utarbeidet en ny forvaltningsplan for verneområdet.

Fet kommune deltar i vannregionsamarbeidet for Glomma og Leira/Nitelva. Øyeren utgjør et eget vannområde i vannregion Glomma. Det jobbes med prosjekter for sanering av spredte avløp, og tiltak som bidrar til å redusere avrenning fra landbruket. Sikring av randvegetasjon, utforming og beplantning av randsoner mot elver og vassdrag er også viktige tema som det ble jobbet med ved forrige rullering av kommuneplanen. Det ble da vedtatt nye planbestemmelser som ivaretar hensyn til randvegetasjon langs elver og vassdrag.

Ravinedal er en naturtype som er oppført i rødlisten som sårbar. I Fet kommunen er det mange ravinedaler og det er satt av midler til kartlegging og verdiklassifisering av ravinedaler i hele kommunen. Arbeidet er tenkt påbegynt i løpet av året (2017).

Med bakgrunn i forventet utbyggingspress, er det helt nødvendig å sikre eksisterende grønnstruktur mot nedbygging. Samtidig blir det ved ny utbygging, transformasjon, eller fortetting, viktig at det settes av tilstrekkelige areal til rekreasjon og friluftsliv i nærområdene. Ikke minst er det viktig å sikre gode gangforbindelser mellom boligområder og øvrig infrastruktur. Den forventede befolkningsveksten vil også øke behovet for arealer til friområder og idrettsformål, i tillegg til mindre områder for lekeplasser og grønne møteplasser.

3.2 Klima og energi

Fet kommunes energi- og klimaplan ble vedtatt i 2011. Ved forrige kommuneplanrullering ble det vurdert å innlemme sentrale deler av energi- og klimaplanen i kommuneplanen. Dette ble utsatt i påvente av en regional plan for energi og klima. Kommunens energi- og klimaplan er moden for revidering. Det er to alternative løp som synes mest aktuelle. En kan enten implementere den regionale planen når den etter hvert er vedtatt, og følge den opp med egne kommunale handlingsprogram – eller Fet kommune kan lage sin egen energi- og klimaplan som forholder seg til den regionale planen og dens målsetninger.

Uansett hvilket løp som følges, vil det være nødvendig å tydeliggjøre målene i energi- og klima arbeidet og også forankre disse i kommuneplanen.

Global oppvarming som følge av klimagassutslipp representerer en stor miljøutfordring for Verdenssamfunnet. Gjennom kommunale planer og strategier, ønsker Fet kommune å vise at vi tar vår felles framtid på alvor og at vi alle kan gjøre en innsats for et godt og bærekraftig miljø. Vi skal bruke våre ressurser mest mulig effektivt og tenke langsiktig ved alle nye prosjekter. Disse prinsippene er nedfelt i kommuneplanens strategier og bestemmelser. Blant annet gjennom vern

av dyrkamark og dreining av personreiser over på kollektivtrafikk. Vi vil vi ta vår del av ansvaret, og gjøre hva vi kan for at fremtidige generasjoner skal kunne fortsette å trives i kommunen.

Fet kommunes slagord som en «grønn kommune» skal videreføres, blant annet gjennom føringer for klima og energi. Det blir viktig å definere de riktige virkemidlene som vil være effektive og bærekraftige over tid.

I kapittel 4.6 som omhandler andre parallelle planer og utredninger, er det beskrevet noen forslag til utredninger som direkte berører dette temaet, og som synes relevante for Fet kommune.

3.3 Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Gjennom folkehelselovgivningen er kommunens ansvar for forebyggende helsearbeid økt. Kommunen skal ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen, og kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens helseutfordringer. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplaner fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet som er egnet for å møte de utfordringer kommunen står ovenfor.

Kommunens samlede oversikt over helsetilstanden tilsier at det må legges vekt på følgende momenter:

Kommunen har en stor andel barn og unge i befolkningen, og det må forventes ytterligere befolkningsvekst. Integrering, identitet og kultur er viktige faktorer for å ta imot den voksende befolkningen, og bidraget fra frivillige lag og organisasjoner er viktig for å kunne lykkes med dette.

Kommunen har som uttalt mål å sikre barn- og unges oppvekstvilkår. Barnehage, skole og andre offentlige tjenester må aktivt jobbe for å forhindre mobbing, og avdekke vold og trakassering. Læringsmiljøet må være så godt at elevene når sitt potensiale og gis forutsetninger for å kunne fullføre videregående utdanning og videre ut i arbeidsliv eller høyere utdanning.

Boligområdene skal være trygge og sikres gode miljømessige betingelser, fri for helseskadelig støy eller forurensninger. Utbygging må skje på en måte som bidrar til å øke hverdagsaktiviteten. Tilrettelegging for bruk av nærmiljøet til tur og rekreasjon er viktige bidrag for folkehelsen, i tillegg til sosiale møteplasser. Mennesker med nedsatt funksjonsevne skal ha samme mulighet som andre til personlig utvikling og deltagelse i samfunnet. Universell utforming er en langsiktig strategi for å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og for å hindre diskriminering.

Helsetjenestene som gis til befolkningen skal gi gode forebyggende råd, og være et godt lavterskeltilbud for personer som sliter. Samtidig skal den eldre befolkningen få nødvendig hjelp til å opprettholde livskvalitet og helse så lenge som mulig. Befolkningsutviklingen i årene som kommer medfører store utfordringer fordi andelen eldre vil øke betydelig i de nærmeste tiårene. Behovet for framtidige tjenester må sees i sammenheng med hva slags befolkningsvekst det legges til rette for og tilpasses de behov som oppstår i befolkningen.

Alt dette vil kreve bred samordning av planer og tverrfaglig samarbeid om ulike tiltak.

3.4 Arealforvaltning og tettstedsutvikling

Det forventes en stor innbyggervest i Akershus fylke de neste årene – fra ca. 605.000 innbyggere i dag til mer enn 750.000 i 2030. Til en viss grad er det kommunene selv som legger premissene for hva som vil bli den enkelte kommunes andel av dette, blant annet gjennom tilrettelegging av utbyggingsområder, infrastruktur og tjenestetilbud.

Fet kommunestyre vedtok sommeren 2011 Kommunedelplan for Fetsund sentrum. Planen åpner for en fortetting og utvidelse av boliger og servicetilbud i Fetsund sentrum. Det er anslått at det innenfor planområdet kan etableres et sted mellom 600-700 boliger. Dette innebærer om lag en tredobling av antall boliger i sentrum, sammenlignet med dagens situasjon. Bygging av ny fv. 279 fra Støvin til Fetsund sentrum vil starte opp i løpet av året og er en helt avgjørende premisse for å kunne ta ut dette potensialet.

Status for byggeområder i kommuneplanens arealdel

Som det fremgår av tabellen under, ligger det fortsatt et stort ubenyttet potensiale inne i dagens arealdel med hensyn til boligbygging. For næringstomter er situasjonen mye den samme. Omdisponeringer til utbyggingsformål må derfor være godt begrunnet og gi en bedre totalløsning enn det dagens arealdel gir rom for. For eksempel i form av bedre utnyttelse av ny og eksisterende infrastruktur, mer sammenhengende gang/sykkelveinnett, bedre arealutnyttelse, m.m.

De byggeområdene som er avsatt i kommuneplan 2014-2026, hadde pr. mai 2017 følgende plan- og utbyggingsstatus:

Byggeområde	Status pr. mai 2017
B-1 Garderåsen IV	Stort sett ferdig utbygd. Noen få tomter gjenstår.
B-2 Engerhagen	Inngår i kommunedelplan for Fetsund sentrum. Detaljregulering ikke igangsatt. Utbyggingspotensialet inngår i summen for område B-3 under.
B-3 Fetsund sentrum – Kommunedelplan for Fetsund sentrum	Delområder er utbygd i henhold til flaterreguleringsplan fra 1997 og påfølgende detaljreguleringsplaner. Ny kommunedelplan for Fetsund sentrum vedtatt i 2011/14. Krav om detaljregulering for de enkelte delområder (kvartaler). Rosenberg park med 76 nye leiligheter er under oppføring. Gardarheim med 51 leiligheter er ferdig regulert. Forventet byggestart for ny Gardervei - fv.279 er 2017/18. Utbyggingspotensial: 600 - 700 nye boliger + næringsareal
B-5 Ramstad (Ramstadskogen)	Stort sett ferdig utbygd.
B-7 Løkenåsen II – Øvre og nedre del	Flaterreguleringsplan fra 2008 stiller krav om bebyggelsesplan (detaljregulering) for de fleste delområder. De fleste delområder i nedre del av er detaljregulert og utbygging er godt i gang. Utbyggingspotensial: ca. 100 boliger er forventet å komme i nedre del. Ny detaljregulering for øvre del under behandling. Utbyggingspotensialet er her ca. 200 boliger.
B-8 Fjellsrud	Reguleringsplan vedtatt. Byggestart forventet i 2017-2018. Utbyggingspotensial: ca. 90 boliger
B-9 Nygård skolejord	Planlegging ikke igangsatt. Avventer ny fv. 169.
B-10 Stensrud	Tilnærmet ferdig utbygd.

B-12 Gnr/Bnr 32/24 - Berget	Ferdig utbygd.
B-13 Gnr/Bnr 34/1 – Granåsen II	Planarbeid pågår. Vedtak forventet i 2017 med oppstart kort tid etter. Sees i sammenheng med område B-7 Løkenåsen II. Utbyggingspotensial: ca. 180 boliger
B-14 Gnr/Bnr 61/14,15 - Jordet/Svingen	Ferdig regulert. Utbyggings potensial: ca. 8 boliger
B-15 Gnr/Bnr 63/1 - Tyrihjellen	Byggeområdets størrelse halvert ved forrige rullering av kommuneplanen. Detaljregulering ikke igangsatt.
B-16 Gnr/Bnr 79/3 - Langerud	Byggeområdets størrelse halvert ved forrige rullering av kommuneplanen. Detaljregulering ikke igangsatt.
B-17 Gnr/Bnr 31/84 - Røde Kors + Warå Mølle + mulig utvidelse	Inngår i områdereguleringssplan for Warå mølle med tilstøtende eiendommer, som er under utarbeidelse. Totalt utbyggingspotensiale: Anslagsvis 300 – 500 boliger avhengig av byggeområdets endelige størrelse og utnyttelsesgrad.
B19 Gnr/Bnr 9/66 - Tuentunet	Ferdig utbygd. 15 nye boliger.
B20 Gnr/Bnr 31/125 - Smiehaugen	Detaljreguleringsplan for Smiehaugen ble behandlet i fast utvalg for plansaker 08.05.2017 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Utbyggingspotensial: ca. 26 boliger
N-2 Heia II (Fet næringspark)	Flateregulert. Ca. 570 daa. med nye næringsstomter.
N-3 Fjellsrudkrysset	Avventer ny rv.22 / fv.169. Tatt ut av kommuneplanen, men vurderer ny kommunedelplan eller områdereguleringssplan for Fjellsrud.
N-4 Gnr /Bnr 1/1 – Jølsen industriområde	Ca. 90 daa. er tidligere regulert til næringsareal. Fortiden under omregulering med en utvidelse som bla. inkluderer et massedeponi.
BG-1 Leikvin golfpark	Området er delt inn i to reguleringsplaner. 9-hulls bane i nord og en mulig utvidelse i syd med 18-hulls bane.
LNF-1 Roven	Tatt ut av kommuneplanen ved forrige rullering (2014).
LNF-2 Gan syd	Spredt boligbygging tillat. Inntil 12 boliger i planperioden.
LNF-3 Enebakkeset	Spredt boligbygging tillat. Inntil 12 boliger i planperioden.

I tillegg til byggeområdene i tabellen over, er det mindre byggeområder og transformasjonsområder som ikke er definert med egne feltbenevnelser (B1, B2, osv.).

Behov for byggeområder

Behovet for byggeområder ble vurdert i forbindelse med forrige rullering av kommuneplanen, og med de endringene som ble gjort da, ble behovet vurdert til å være oppfylt innenfor planperioden frem til 2026. Spesielt var det innlemming av kommunedelplan for Fetsund sentrum som bidro til den største tilførselen av nye byggeområder i kommuneplanen. Byggeområdene i sentrum er forventet å vare utover 2030. All nybygging vil imidlertid ikke foregå innenfor sentrum og for å kunne planlegge for en forventet befolkningsvekst i kommunen frem mot 2030, vil det ved denne rullering av kommuneplanens arealdel være behov for å omdisponere nye områder, og da særskilt til boligformål.

Utbyggingsstrategi

Kommuneplanens strategi om økt utbygging og fortetting i sentrum og fortsatt satsing på stasjonene langs Kongsvingerbanen skal fortsatt være førende for neste versjon av kommuneplanens arealdel.

For å styrke kollektivknutepunktene og bygge opp under grunnlaget for disse, ønsker Fet kommune å legge til rette for fortetting rundt eksisterende stoppesteder. Dette gjelder først og fremst Fetsund stasjon, men også Svingen stasjon har potensiale for vekst. Det er også mulighet for noe fortetning ved Nerdrum stasjon. Ved Tuen stasjon er ytterligere utvidelsesmuligheter begrenset av jordvernet.

For området som i kommuneplanen er avsatt til senterområde (brun farge) og som utgjør sentrumskjernen, ønsker kommunen å legge til rette for en høy utnyttelsesgrad og med en vesentlig andel næringsareal. Ved utbygging stilles det krav om detaljregulering og en ser for seg kvartalsvise reguleringsplaner som sikrer en helhetlig sentrumsstruktur med gode urbane kvaliteter. Parkering skal i hovedsak legges under bakken eller i p-hus, og bygningene skal henvende seg ut mot omkransende gater og fortau.

Rundt sentrumskjernen vil innslaget av boliger være vesentlig høyere. I dette bildet har det vært naturlig å se på mulighetene i tilknytning til Svingen stasjon og Warå mølle som er omdisponert fra næringsområde til fremtidig boligområde. Arbeidet med en områderegulering plan startet opp i 2016, og etter en pause er arbeidet med planprogrammet tatt opp igjen. Kommunen legger opp til at arbeidet med denne planen vil danne grunnlag for et innspill til kommuneplanens arealdel, og at forslagene til nye byggeområder – fortrinnsvis til boligformål, vil være nok til å dekke opp for behovet i ny planperiode som nå varer frem til 2030.

Parallelt med planene for utvikling av Fetsund tettsted, vil det være viktig å videreutvikle de eksisterende grendesamfunnene i kommunen. I Gansdalen ligger Dalen skole og nærområdet utgjør et lite tettsted hvor det er ønskelig med noe tilvekst av boliger og servicetilbud. Byggeområdet på Fjellsrud har vært ferdig regulert i flere år og nå kan det se ut som om utbygging er på trappene også for dette boligområdet.

Ved utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner er det viktig å satse på kvalitet og god estetikk. Dersom Fet kommune skal fremstå som en attraktiv bokommune må dette gjenspeiles i planer og byggeprosjekter, og det må settes ambisiøse, men realistiske krav.

Spredt boligbygging

Spredt boligbygging er primært etablering av nye enkeltboliger av hensyn til stedbunden næring, eller for å opprettholde sosialt nettverk og tjenestetilbud i grendene. I kommuneplanen er det definert to områder hvor spredt boligbygging er tillatt. I disse LNF-områder er det åpnet for at det kan bygges gjennomsnittlig 1 boenhet pr. område pr. år i gjeldende kommuneplan.

Sosial boligbygging

Fet kommune jobber med flere prosjekter for å etablere kommunale boliger til blant annet flyktninger. Det er varslet planoppstart ved Foss på Balnes, og en har også sett på andre tomtealternativer. Det er viktig at det blir en god miks av kommunale og privat eide boliger når en planlegger nye boligområder. Bygging av kommunale boliger kan enten sikres ved at

kommunen initierer planprosesser selv, eller gjennom direkte avtaler med utbyggere. Det er også viktig å legge til rette for at det finnes et variert boligtilbud for ulike boligkjøpere og leietakere.

3.5 Samferdsel og infrastruktur

Utbygging av samferdselsstrukturen har stor betydning for utviklingen i kommunen. Dette er kommet tydelig frem etter at utvidelsen av rv. 22 til 4-felt ble ferdigstilt. Nå flyter trafikken greit gjennom kommunen på vestsiden av Glomma – også i rusket, og busser og biler blir ikke lenger stående i endeløse lange køer. På østsiden av Glomma er imidlertid ikke situasjonen forbedret – snarere tvert imot.

I Fet kommune er det flere planer og prosjekter som støtter opp om transportstrategiene i Regional plan for areal og transport fra desember 2015. Følgende transportstrategier er vedtatt:

- T1) Utvikle et helhetlig transportsystem for hele Oslo og Akershus som bygger opp om regional struktur.
- T2) Utvikle transportløsninger i prioriterte vekstområder som bidrar til gange og sykling, enkle kollektivreiser og bykvalitet.
- T3) Utnytte eksisterende og planlagt transportinfrastruktur.
- T4) Møte veksten med kapasitetssterk kollektivtransport.
- T5) Utvikle et godstransportsystem som gir mer gods til sjø og jernbane, og avlaster tettbygde områder for unødig tungtransport.

Glommakryssing – rv. 22

Dagens 2-felts bru over Glomma er en flaskehals og skaper lange køer både i morgen- og ettermiddagsrusket. Riksveibrua er også en lokalvei for kommunens innbyggere og hindrer effektiv trafikkflyt i nærmiljøet. Med utgangspunkt i mulighetsstudien fra 2012 har Statens vegvesen utarbeidet 3 forslag til kommunedelplan Rv. 22 – kryssing av Glomma. Av de 3 alternativene har Fet kommune uttalt at alternativ E2 er det beste. Øvrige alternativ vil ha en mye større barriereeffekt i tettstedet og vanskeliggjør en ønsket utvikling av Fetsund sentrum. Forslagene til kommunedelplan ligger ute på høring frem til 9. juni 2017.

Ny Gardervei til sentrum (fv. 279)

Det er meget positivt at bygging av ny Gardervei ned til Fetsund sentrum (fv. 279) er nært forestående. Dette er en viktig forutsetning for å bygge ut sentrum i henhold til kommunedelplanen og etablere lokale bussruter i Fetsund.

Omlegging av fv. 169 fra Fjellsrud til Stensrud

Fylkesvei 169 fra Fjellsrud til Stensrud skal nå legges om i henhold til vedtatt reguleringsplan. Det kommer en parallell gang- sykkelvei langs den nye traseen, og eksisterende fv. 169 bli trolig omklassifisert til kommunal vei på den aktuelle strekningen. Det er imidlertid fortsatt viktig at det ved regulering og utbygging i området fortsatt blir stilt krav om gang- sykkelvei langs eksisterende fv. 169, selv om trafikken på sikt vil reduseres.

Omlegging av rv. 22 fra Fjellsrud til Svindal

Omlegging av riksveg 22 mellom Svindal og Fjellsrud er satt på vent til det foreligger en KVVU (konseptvalgutredning) for riksveg 22 gjennom Akershus fra Gjelleråsen til Østfold grense. En konseptvalgutredning skal blant annet se nærmere på standardvalg, se ulike transportformer i

sammenheng og vurdere hva slags funksjon riksveg 22 skal ha i framtiden. I følge Statens vegvesen er det planlagt at arbeidet med konseptvalg vurderingen skal starte i løpet av våren 2017 med ferdigstillelse i 2018. Behovet for trafikksikringstiltak er imidlertid ikke blitt noe mindre i løpet av de seneste årene og det haster med å få på plass en tryggere og bedre vei på den aktuelle strekningen – uavhengig av hva som måtte bli resultatet av den forestående KVUen.

Kollektivtrafikk

Selv om den forestående veiutbyggingen vil være positiv for både fremkommelighet og trafikksikkerhet i kommunen, så er det likevel et uttalt ønske og mål at flest mulig skal kunne reise med toget. Flest mulig reiser inn og ut av kommunen bør kunne betjenes av jernbanen og det er da av avgjørende betydning at en opprettholder et stoppested på østsiden av Glomma. I tillegg må det etableres et lokalbusstilbud som fanger opp boligområdene i Fetsund og mater inn mot stoppestedene for jernbanen.

Ved regulering av nye boligområder er det viktig å legge til rette for gode kollektivløsninger. Busstopp må plasseres på strategiske steder og det må så langt det er mulig legges til rette for gjennomkjøringsmuligheter for bussen, slik at den slipper å snu.

Parkeringskrav må tilpasses den enkelte plan og normtallene vil kunne være lavere der det er, eller vil bli, et godt kollektivtilbud.

Sykkel og gange

Fet kommune har utarbeidet en sykkelplan for Fetsund tettsted. Stikkordet her er gjennomgående gang- og sykkelveier. Satsningen på gang- og sykkelveier er også i tråd med samferdselsplanen for Akershus. Det blir viktig å følge opp de konkrete tiltakene og målsetningene i begge disse planene. Ikke bare for Fetsund tettsted, men langs hele hovedveinettet hvor det ferdes myke trafikanter. Målpunktene for barn og unge må om nødvendig gjennomgås på nytt, og prioriteringer gjøres gjennom trafikksikkerhetsplan og handlingsprogram. Samtidig blir det viktig å stille krav om fortau og sammenhengende gang-/sykkelveier i forbindelse med utbygging av nye boligområder.

I kommunens innspill til fylkets Handlingsprogram for samferdsel 2018-2021 spilte Fet kommune inn forslag til 9 prioriterte gang- sykkelvei prosjekter langs eksisterende fylkesveier i kommunen. I tillegg blir det viktig å sikre en god og sammenhengende gang- sykkelvei i forbindelse med planlegging og bygging av ny Glommakryssing.

3.6 Verdiskapning og næringsutvikling

En stor andel av de yrkesaktive i kommunen jobber utenfor kommunens grenser. Det er derfor et uttalt mål å skape flere arbeidsplasser innenfor kommunen. Fetsund sentrum er et satsingsområde i kommuneplanen og arealpolitikken legger opp til økt bosetning og næringsaktivitet i kommunens mest sentrale område.

Kommunens sentrale beliggenhet med kort reisetid til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen, gjør kommunen attraktiv. Det jobbes fortiden med utarbeidelse av en felles regional næringsstrategi

for Nedre Romerike. Arbeidet er kommet langt og en er nå i en fase hvor en utarbeider planer for implementering.

Turisme er trolig et område hvor Fet har et større potensial enn det som så langt er utnyttet, og det er ikke bare Fetsund Lenser eller Øyeren som bør kunne tiltrekke seg turisme.

Et nasjonalt museum – og våtmarksenter i Fetsund er under planlegging. Planprogrammet er vedtatt og tomte til det gamle renseanlegget er båndlagt til formålet. Et slikt senter vil kunne skape et stort løft for både kulturliv og næringsliv i kommunen.

Landbruket er en viktig del av næringslivet i Fet kommune. Det er i kommunal planstrategi for 2016-2020 vedtatt å revidere eksisterende landbruksplan. Arbeidet er i igangsatt og ledes av landbrukskontoret i kommunen.

I januar 2015 åpnet et nytt datasenter i Fet Næringspark på Heia. Datasenteret har en grunnflate på over 4000 m² og allerede planer om utvidelser. Det er store ledige byggeområder i Fet Næringspark, og mulighetene for utvidelse av både datasenter og etablering av andre potensielle bedrifter synes tilstrekkelig innenfor planperioden.

4 Viktige hensyn og utredningsbehov

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal planprogrammet være tilpasset omfanget og nivået på planarbeidet. Programmet skal beskrive miljøforhold og naturressurser som blir berørt, samt eventuelle konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Det skal angis hvilke utredninger som ansees nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag. Arbeidet med kommuneplanen forutsettes i hovedsak å bygge på kjent informasjon, men det kan også være behov for ny kunnskap.

4.1 Sosial infrastruktur

Behov for arealer til framtidig sosial infrastruktur må utredes i sektorplaner og meldes inn i forbindelse med revidering av arealdelen.

Plan for barnehage- og skolebygg 2017-2026

Det er gjennom 2016 og 2017 arbeidet frem et forslag til Plan for barnehage- og skolebygg frem mot 2026. Befolkningsmengden og dermed antallet barn ved barnehagene og skolene har vært stigende gjennom mange år. Med de prognosene til befolkningsvekst som foreligger forventes utviklingen å fortsette i årene som kommer. Det skaper press for å øke kapasiteten på formålsbyggene med tilhørende arealer. I planen ligger det også et forslag om å endre skolestrukturen på vestsiden av Glomma i Fetsund. Planen utløser behov for økte arealer til barnehage- og skoleformål ved Ramstadskogen barnehage, Dalen barnehage/skole, Riddersand skole, samt en eventuelt sammenslått Hovinhøgda og Garderåsen skole.

Arealer til offentlig og privat tjenesteyting

I tillegg til innspill fra skole og barnehage-sektoren er det viktig å vurdere hvilke langsiktige behov de ulike kommunale sektorene har for areal til offentlig og/eller privat tjenesteyting. Ved behov må det avsettes arealer som er øremerket de aktuelle formålene, basert på konkrete bestillinger. Det er blant annet varslet behov for å utvide kirkegården ved Fet kirke. Arealbehov til dette må spilles inn til kommuneplanens arealdel.

4.2 Massedeponier mm.

Det er økt behov for arealer for mottak av rene naturlige masser, mellomlager for overskuddsmasser, behandlingsanlegg, samt deponi for inert avfall og ordinært avfall for å håndtere overskuddsmasser fra den omfattende anleggsvirksomheten i regionen. Det stilles krav om at aktuelle områder meldes inn og vurderes i kommuneplansammenheng. Tilsvarende gjelder for snødeponier, da det her er problemstillinger knyttet avrenning/forurensning.

Pågående planprosesser og eventuelt nye innspill må vurderes opp mot nylig vedtatt regional plan for masseforvaltning i Akershus. Det er flere aktuelle områder som er i prosess og hvor det er utarbeidet planprogram. Asak industriområde, Jølsen næringspark, Fjellsrud og Sundevja er alle aktuelle arealer for mottak, mellomlager, behandlingsanlegg og deponi, som må vurderes i forbindelse med rullering av arealdelen. Samtidig må det også gjøres opp en status for områder allerede avsatt til arealer for deponi i kommuneplanen, men som ikke foreløpig er regulert til

formålet. Det bør også gjøres opp status for eksisterende pukkeforekomster og grus- og sandforekomster i kommunen.

4.3 Langsiktig grønn grense

I forbindelse med rullering av arealdelen skal det i tråd med Regional plan for areal og transport, defineres en langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder (R8). Definisjonen og premisene for fastsetting av en langsiktig grønn grense har så langt ikke vært entydig definert. Regionale myndigheter har imidlertid gjort det klart at de forventer at kommunene definerer en grønn grense, og at en gjennom kommuneplanen skal legge opp til at minimum 80% av veksten i boliger og arbeidsplasser skal komme innenfor langsiktig grønn grense. Tidshorisonten for en langsiktig grønn grense har også blitt diskutert etter at den regionale planen ble vedtatt, og signaler så langt fra regionale myndigheter går i retning av å anbefale en tidshorisont tilsvarende kommuneplanperioden – altså 12 år.

Fet kommune vil ta utgangspunkt i boligprogrammet når prognoser for befolkningsutvikling skal utarbeides. Dette vil være et viktig innspill til å kunne vurdere behovet for nye boliger i planperioden – og dermed også langsiktig grønn grense.

Statistikk angående etablering av nye arbeidsplasser vil bli innhentet og forsøkt stedfestet geografisk. Det vil bli laget prognoser med utgangspunkt i tilgjengelig statistikk og avsatte næringsområder i Kommuneplanen.

For Fetsund vil det være obligatorisk å innlemme sentrum innenfor langsiktig grønn grense. Pågående og forestående utbygging av boligområder i Løkenåsen og Granåsen, gjør det også naturlig å ta med disse områdene innenfor grønn grense. Heia industriområde er ikke en del av Fetsund tettsted, men det er både en forventning og et ønske om flere arbeidsplasser innenfor dette næringsområdet som har store ledige arealer.

4.4 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2015 og den har dermed ikke fått tid til å virke særlig lenge. Det anbefales dermed ikke å gjøre store endringer i bestemmelsene til denne. Det vil imidlertid være behov for en gjennomgang av bestemmelsene og noen mindre endringer.

Blant annet ser Fet kommune det som nødvendig å klargjøre og innstramme noe på muligheten for terrengarbeid, som etter plan- og bygningsloven § 20-5, normalt er unntatt fra søknadsplikt.

Erfaringsmessig er fritaket fra søknadsplikt for terrengendringer av inntil 3 meter høyde for områder avsatt til LNF og inntil 1,5 meter høyde for bolig- og næringseiendommer, ikke i tilstrekkelig grad regulert i plan- og bygningsloven, i forhold til omfang i areal og volum. Begrepet vesentlig terrenginngrep er også åpent for tolkning. De siste par årene er det avdekket omfattende fyllinger og terrengarbeider som ikke har vært omsøkt og godkjent av kommunen, der tiltakshaver henviser til unntaket fra søknadsplikten. Slike terrengarbeider har ofte store negative konsekvenser for omgivelsene. Innkjøring av masser medfører økt trafikk-, støy- og

støvproblemer på veier som ofte er uegnet til formålet. I tillegg har en sett tilfeller av bruk av urene masser. En opplever at kommunens tillit til enkelte utbyggere er satt på prøve, og behovet for innstramning er absolutt tilstede for å sikre natur og miljø, samt trygge sikkerheten. Ved å i større grad kreve søknad for slike terrengarbeider, ansvarliggjøres tiltakshavere og berørte naboer gis anledning til å uttale seg før tiltak igangsettes. Det er i denne sammenheng naturlig å se på relevante kommuneplanbestemmelser for de to kommunene som Fet snart skal slå seg sammen med - Skedsmo og Sørums kommuner.

Fet kommune ser også nødvendigheten av å klargjøre krav til estetikk for større byggeprosjekter i sentrumsnære områder. Svalgangsløsninger benyttes av utbyggere for å redusere byggekostnader, og gir få kvaliteter til bebyggelsens fasadeutforming, i tillegg til å medføre ulemper som uønsket trafikk foran oppholdsrom (soverom) og dårlig beskyttelse mot vær og vind ved inngangspartiene. Også på dette området vil det være naturlig å se på kommuneplanbestemmelser i nærliggende kommuner som Sørums og Skedsmo.

4.5 Oppdatering av Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved forrige kommuneplan revisjon ble risiko- og sårbarhetsanalysen til kommuneplanens arealdel gjennomgått og revidert. Denne inneholder blant annet en sjekklister og fungerer også som en veileder for andre ROS- analyser som skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsplaner etc. Det vil bli foretatt revisjon av ROS-analysen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

4.6 Andre aktuelle planer og utredningsbehov

Parallelt med rullering av kommuneplanens arealdel vil det kunne være behov for, eller ønskelig med, utredninger og strategier som berører temaene i kommuneplanens arealdel, men som går mere i detalj enn det som er naturlig i en kommuneplan. Dette vil kunne være strategier og utredninger knyttet til sentrumsutvikling, energi og klima spørsmål, m.m. Nedenfor er det listet opp flere temaer Fet kommune allerede jobber med, eller som det kan være aktuelt å se nærmere på.

Sikring mot flom

Store deler av Fetsund sentrum er flomutsatt i forhold til en 200-års flom. Kommunens ROS analyse peker ut Fetsund sentrum som det området i kommunen hvor det haster mest med å få prosjektert og etablert en flomsikring. Fet kommune er derfor fornøyd med at NVE har signalisert at dette er et prosjekt de ønsker å prioritere fremover.

Den aktuelle strekningen for flomsikringen strekker seg fra riksveibru over Glomma i syd og forbi Holsevja i nord. Fet kommune har tidligere meldt at vi ønsker en eller annen form for sluseløsning over Holsevja. En slik løsning vil være lite arealkrevende og den vil sikre hele sentrum – også fylkesvei 279 og innover i Falldalen.

Statens vegvesen har utarbeidet byggeplaner for ny Gardervei fv. 279 fra Gardertoppen til Sentrum. Dersom det blir et masseoverskudd av egnede masser fra dette prosjektet, vil det kunne

medføre en stor besparelse om en kan bruke disse massene i flomverket eller andre steder i nærområdet, kontra å kjøre massene langt bort.

Etter flommen i 1995 har Fet kommune samarbeidet med NVE om ulike flomsikringstiltak. Flomsikringsprosjektet i Fetsund sentrum var godt i gang, og NVE og Fet kommune hadde en planprosess gående fra ca. 2007 og frem til 2011. Dette prosjektet ble imidlertid lagt på is i påvente av oppdaterte flomsonekart for Glomma og Øyeren. Nå er oppdaterte flomsonekart tilgjengelige for aktuelt vassdrag. I den forbindelse ba NVE om en oppdatert søknad fra Fet kommune angående flomsikring av Fetsund sentrum. Fet kommune har fulgt opp dette og avventer nå svar fra NVE med en videre fremdrift i prosjektet.

I tillegg til flomsikring av Fetsund sentrum forutsettes det nødvendig flomsikring av alle nye byggeprosjekter. Dette gjelder både mot hovedvassdraget Glomma – der det er aktuelt, og eventuelt også mot mindre sidevassdrag.

Overvannshåndtering

I forbindelse med utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner er det stort fokus på overvannshåndtering. Kommunen har utarbeidet et notat knyttet til overvannshåndtering i Fetsund og derigjennom dimensjonert det offentlige ledningsnettet for overvann. For å følge opp dette arbeidet bør det vurderes å legge inn et krav i kommuneplanen om maksimalt påslipp fra alle eiendommer. Det legges også opp til å i størst mulig grad bevare åpne vannveier, samt etablere nye som sikkerhet ved ekstremisituasjoner.

Strategi for sentrumsutvikling

Fetsund er i «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» utpekt til prioritert tettsted, hvor det forutsettes sterk fortetting i sentrum og i områdene rundt kollektivknutepunkter. Fortettingen innebærer en stor økning i bygningsmassen i sentrum, og befolkningstettheten vil mer enn doubles. For å kunne skape en felles forståelse blant befolkning, politikere og utbyggere om hvilke planleggingsprinsipper som bør anvendes i prosjektutviklingen av Fetsund sentrum, trenger kommunen et bedre planleggingsverktøy i form av en strategi eller plan for sentrumsutvikling. Utviklingsarbeidet bør inneholde en tematisk analyse av Fetsund. Analysen må ta sikte på å kartlegge hvilke fysiske, historiske og kulturelle forutsetninger som må legges til grunn for arealplanleggingen. Det må skapes gode og varierte byrom som oppleves som gode møteplasser og arenaer for menneskene som bor i eller besøker sentrum. Valg av innhold, form og funksjon vil bestemme om byrommene vil kunne tilby de etterspurte kvalitetene. Byromskvaliteter som dette er det ingen selvfølge at blir etablert uten grundige veiledningsprosesser i regi av kommunen, og det er særlig viktig å ha høy bevissthet rundt hva som skaper dem. Fokus på utbyggers planlegging av kvalitet i byrommene må derfor tillegges avgjørende vekt med tanke på hvordan bebyggelsen til slutt blir tillatt utformet i kvartalsreguleringer.

Utarbeidelse av en strategi for sentrumsutvikling med tilhørende analyser, vil gi kommunen et viktig verktøy som kan skape mer forutsigbarhet rundt utvikling av sentrum, både for innbyggerne, politikerne og utbyggerne. Særlig dersom den gjennom en god prosess får bred tilslutning, og deretter kan brukes aktivt til å veilede og styre private forslagsstillere i tidlig fase av et detaljreguleringsarbeid.

Sentrum preges av mye overflateparkering som ikke er avgiftsbelagt, og i dag tar pendlere ofte opp noen av de mest attraktive P-plassene. Det er et ønske om å få flest mulig parkeringsplasser under bakken og inn i P-hus. En bør dermed samtidig se på parkeringspolitikken i sentrum og tydeliggjøre denne.

Utredning av redusert byggegrense mot riks- og fylkesvei.

Byggegrensen langs riks- og fylkesveger er 50 meter, jfr. veglovens § 29. Omtrent halvparten av kommunene i Akershus har nå vedtatt en differensiert byggegrense som en del av Kommuneplanen. Dette har ført til et redusert behov for å søke om dispensasjon. Statens vegvesen åpner for at byggegrensen kan vedtas gjennom bestemmelser til Kommuneplanen. Fet kommune vil med bakgrunn i arealbruk og vegens funksjon, foreslå vegstrekninger der det er naturlig å vurdere redusert byggegrense.

Strategi for bruk av trevirke i byggeprosjekter (offentlige og private)

Nasjonale satsinger legger vekt på å utvikle tre som byggemateriale. Økt bruk av tre har en positiv relasjon til temaet bærekraftig utvikling og miljø. Det er basert på en fornybar ressurs, og er et CO2-nøytralt materiale. Undersøkelser har vist at bruk av tre gir en klimamessig gevinst.

Det er ingen formelle hindringer i Tekniske forskrifter (TEK) for bruk av tre i fleretasjes byggverk i bymiljø med hensyn til brann. Det er en nasjonal målsetting å øke treforbruket pr. innbygger. Dette innebærer at tre i økende grad må benyttes i byer og tettsteder. Fet kommune kan følge opp dette ved å sette krav til bruk av tre ved oppføring av offentlige bygg, men også påvirke private aktører til å bruke trevirke der dette gir en positiv miljøgevinst. En strategi for bruk av trevirke vil kunne implementere en slik politikk mere effektivt og målrettet.

Utredning/strategi for ladestasjoner til El-biler.

Behovet for ladestasjoner i kommunen bør utredes. Hva er behovet i dag og hvordan er dette forventet å utvikle seg over tid? Hvordan kan kommunen bidra til at behovet for ladestasjoner blir oppfylt? En viktig del av utredningen blir å klargjøre kommunens rolle – både med bakgrunn i forventninger fra publikum og mht. hva det offentliges rolle bør være i planlegging og utbygging av ladestasjoner. Stadige teknologiske fremskritt gjør at status endres raskt. El-biler får stadig lengre rekkevidde, mulighet for trådløs ladning, og antagelig kommer det helt nye batteriteknologier etter hvert som utkonkurrerer dagens batteriteknologi. En nærmere utredning av temaet før en går inn med vesentlige kommunale tiltak, synes derfor påkrevd.

Fossilfrie byggeplasser

Bruk av hydrogen og elektrisk drevne maskiner er i ferd med å bli et reelt alternativ til anleggsmaskiner som går på tradisjonelt fossilt drivstoff. Dette vil kunne redusere både støy og forurensning fra byggeplasser. I tillegg finnes det fossilfri diesel som kan erstatte vanlig diesel. Muligheten til å tilnærme seg fossilfrie byggeplasser synes dermed å være innen rekkevidde. Det bør derfor utredes om det skal innføres planbestemmelser som kan bidra til sikre en større andel fossilfrie, eller tilnærmet fossilfrie byggeplasser.

5 Krav til utredning av virkninger for samfunn og miljø ved endring av arealformål

I forbindelse med utleggelse av forslag til planprogram til offentlig ettersyn og varsel om planoppstart, vil det bli åpnet for innspill til kommuneplanens arealdel. Det forventes at det vil komme innspill til både store og små omdisponeringer fra LNF-områder til byggeområder – fortrinnsvis til boligformål. En ser imidlertid for seg en restriktiv holdning til å innlemme flere byggeområder i arealdelen – spesielt dersom de kommer utenfor langsiktig grønn grense.

Ved vurdering av nye byggeområder og/eller justering av byggesonen skal det tas spesielt hensyn til jordvern, naturmangfold og eksisterende grøntstruktur, samtidig som det skal legges til rette for økt bruk av bolignære rekreasjonsområder. Det skal også legges vekt på å sikre lokale gangveier og «snarveier» gjennom boligområder.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel skal planens konsekvenser for samfunn og miljø utredes. Loven setter konkrete rammer og krav til innhold i denne utredningen. Alle nye konkrete forslag til arealbruksendringer må derfor vurderes. For å utføre dette arbeidet på en tilfredsstillende måte skal alle forslag til fremtidig utbygging inneholde følgende:

- Kartfesting av foreslåtte omdisponerte arealer
- Beskrivelse av forslagetets innhold og arealformål
- Beskrivelse av hvordan innspillet er i tråd med strategiene i kommuneplanen
- Arealregnskap ved forslag til omdisponering av arealer
- Beskrivelser av arealenes beskaffenhet og innhold

Konsekvenser for følgende tema vil bli lagt til grunn ved vurdering av foreslåtte arealendringer:

- Biologisk mangfold, naturverdier, vassdrag
- Friluftsliv, rekreasjon og grøntstruktur
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
- Jord- og skogbruksressurser/arealregnskap
- Tettsted- og næringsutvikling
- Skole og Barnehage
- Trafikale forhold og trafiksikkerhet
- Støy og forurensning
- Klima og energi
- Vann og avløp
- Samfunnssikkerhet, herunder grunnforhold, flomfare, beredskap mm.

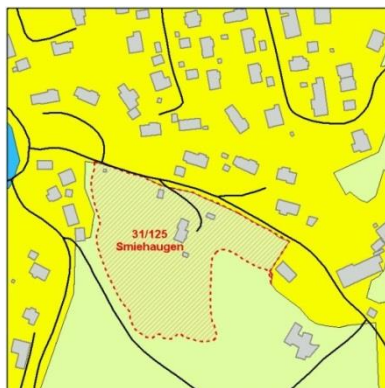
Innspill til kommuneplanens arealdel som innebærer omdisponering til utbyggingsformål, må svare ut ovenstående tema. Faktabeskrivelser vil normalt kunne baseres på utredninger og kartlegginger som allerede er utført, og som er tilgjengelige på nasjonale og lokale databaser. Enkeltinnspill vil bli vurdert mot planprogrammets føringer, og kommunen vil i forbindelse med utarbeidelse av nytt forslag til Kommuneplanens arealdel ta stilling til hvilke innspill som skal vurderes videre i planarbeidet. Det anbefales at malen på neste side benyttes for alle innspill som medfører endring av arealbruksformål.

Frist for å gi innspill til Kommuneplanens arealdel settes til 30. november 2017.

Mal for utforming av innspill, med krav til innhold

«Stedsnavn», Gnr/Bnr «xx/yy»

Kartfesting av arealer foreslått omdisponert:



Figur til venstre: Ortofoto med omriss av det aktuelle arealet som innspillet omfatter.
Figur til høyre: Utsnitt av gjeldende kommuneplan med tilsvarende omriss påtegnert.

Beskrivelse av innspill

Tema:

Fakta:

Beskrivelse av forslagets innhold og arealformål

Beskrivelse av hvordan innspillet er i tråd med strategiene i kommuneplanen

Arealregnskap ved forslag til omdisponering av arealer

Beskrivelser av arealenes beskaffenhet og innhold

Konsekvensutredning*

Tema:

Beskrivelse/utredning:

Biologisk mangfold, naturverdier, vassdrag

Friluftsliv, rekreasjon og grøntstruktur

Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Jord- og skogbruksressurser/arealregnskap

Tettsted- og næringsutvikling

Skole og Barnehage

Trafikale forhold og trafiksikkerhet

Støy og forurensning

Klima og energi

Vann og avløp

Samfunnssikkerhet – herunder grunnforhold, flomfare, beredskap mm.

* For innspill av mere generell art – f.eks. innspill til bestemmelsene, trafiksikkerhetstiltak, etc., vil ikke en utredning av alle disse temaene være relevant.

6 Planprosessen

6.1 Informasjon og medvirkning

Medvirkningsprosesser har som hovedmål å forankre planer hos innbyggerne, og å fremme kvalitet i form av ideer og ønsker. Medvirkningsprosessene skal bidra til bedre planer, lette gjennomføring av planer og også bidra til at politikernes grunnlag for planbeslutninger skal bli best mulig.

I forbindelse med politisk behandling av forslag til planprogram for Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vil det samtidig bli varslet oppstart av planarbeid – og med det mulighet til å komme med innspill til arealdelen.

Forslag til revidert arealdel vil bli lagt frem til behandling i aktuelle politiske råd og utvalg i kommunen. I tillegg vil planforslaget også bli lagt frem for BUKS.

Regionale myndigheter vil bli orientert om planforslaget gjennom regionalt planforum. Her har også regionale myndigheter mulighet til å komme med spørsmål og tilbakemeldinger i en tidlig fase i planprosessen.

I tillegg til de tradisjonelle og obligatoriske høringsrundene, vil ulike arenaer for medvirkning bli benyttet. Det vil blant annet bli lagt opp til informasjonsmøter og planverksted i perioden planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn. Her vil innbyggere, lag, foreninger og andre interessenter i kommunen bli involvert og kan komme med spørsmål og innspill.

Ved de offentlige høringsrundene vil det bli informert på følgende måter:

- Annonsering i pressen
- Forslag til planprogram sendes organisasjoner og offentlige myndigheter
- Forslag til planprogram legges ut på kommunens hjemmeside
- Papirutgave legges i kommunens servicetorg

6.2 Fremdrift

I prosessen med behandling av planprogrammet og rullering av kommuneplanens arealdel, legges det opp til følgende fremdriftsplan:

Fremdriftsplan*	
Behandling av forslag til planprogram i Planutvalget og Kommunestyret	Juni 2017
Sende planprogram på høring – høringsperiode	Juni – september 2017
Varsel om oppstart av planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Juni 2017
Vedtak av planprogram i Kommunestyret	November 2017
Frist for å sende inn innspill til rullering av Kommuneplanens arealdel	November 2017
Vurdere innspill og utarbeide forslag til Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Desember 2017 – mai 2018
Behandling av forslag til ny arealdel i Planutvalget og Kommunestyret	Juni 2018
Periode for offentlig ettersyn/høring av forslag til Kommuneplanens arealdel	September – oktober 2018
Vurdere innspill og revidere forslag til Kommuneplanens arealdel 2018-2030	November - desember 2018
Vedtak av Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Februar 2019
<i>* Det tas forbehold om endringer</i>	

6.3 Organisering av arbeidet

Kommunestyret har det overordnede ansvaret for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Styringsgruppe for planarbeidet er Planutvalget.

Enheten Samfunn og næring ved enhetsleder leder arbeidet med utarbeidelse av planforslag og saksforberedelse.

Faste politiske utvalg, BUKS, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldrerådet vil involveres i løpet av planprosessen.