

Til
Offentlige myndigheter og
interesseorganisasjoner iht. liste

Kapp, 03.02.2023

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID OG HØRING AV PLANPROGRAM

OMRÅDEREGULERING FOR KAPPHØGDA NÆRINGSARK

I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9, samt forskrift om konsekvensutredning, varsler vi oppstart av arbeid med områderegulering for Kapphøgda Næringsark. Planarbeidet skal utføres av Feste Kapp AS på vegne av Østre Toten kommune og Sikten Eiendom AS.

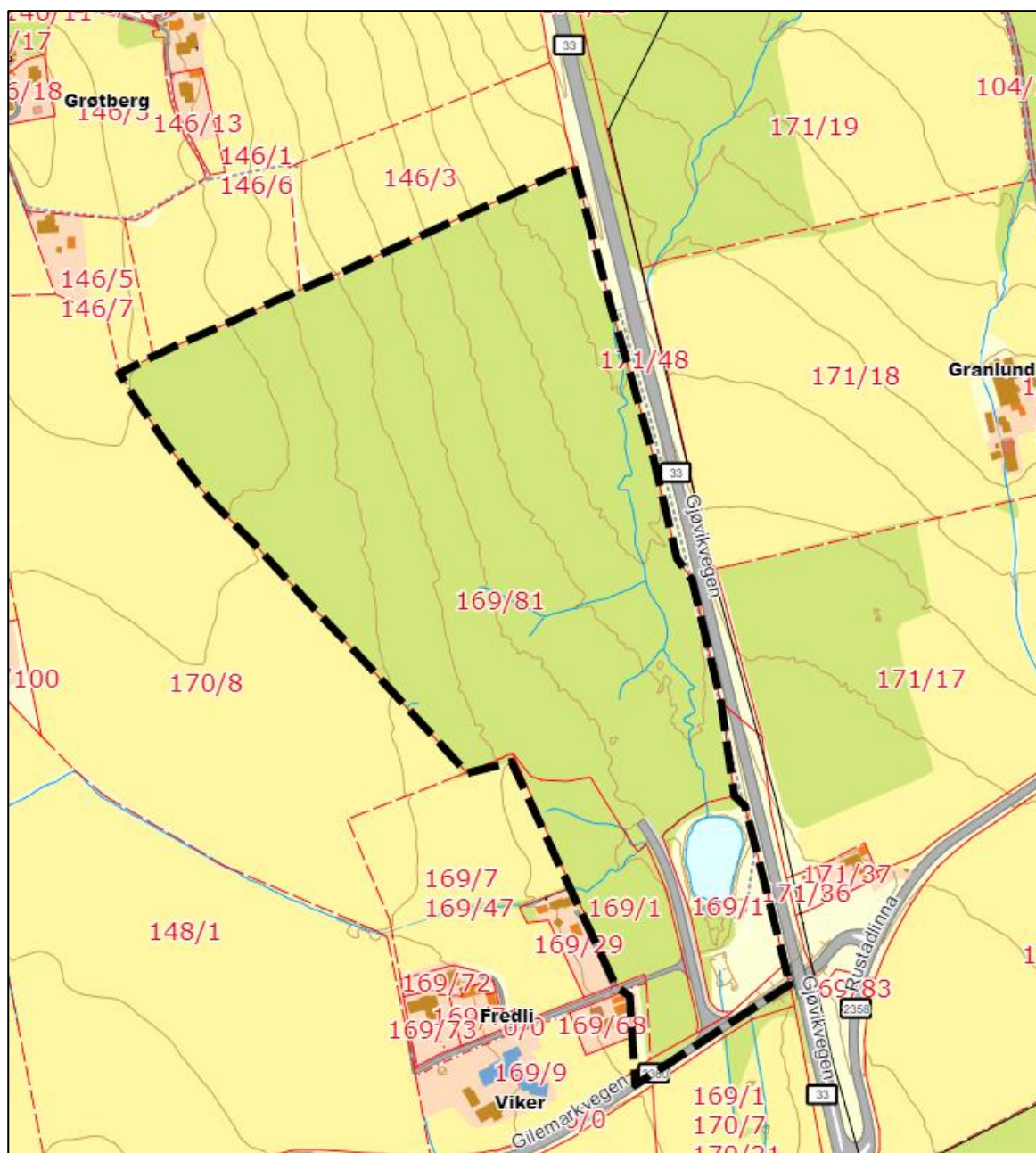
Bakgrunnen for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplanen for Kapphøgda Næringsark ble vedtatt i 2016, og legger til rette for kontorer, lager og lettere former for produksjonsbedrifter. Fra 2016 og til dags dato har det imidlertid ikke lyktes grunneier å finne interessenter til området med de forutsetningene for bruk som gjeldene regulering åpner for, og det er også ønskelig å åpne for storvare- og plasskrevende varehandel.

Hensikten med planarbeidet er derfor å legge til rette plasskrevende og storvarehandel innenfor planområdet, i tillegg til kontorer, lager og lettere former for produksjonsbedrifter, som gjeldende reguleringsplan åpner for.

Å gi muligheter for etablering av plasskrevende og storvarehandel innenfor formålet er vurdert til å gå ut over hoveddrammene i gjeldene plan. Derfor igangsettes arbeid med ny reguleringsplan for området.

Planområdet



Figur 1, Plangrensen vist i grunnkartet

Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 169/81, samt del av 169/9 og tilstøtende areal i Gilemarkvegen. Planområdet er identisk med gjeldene reguleringsplan for Kapphøgda Næringspark.

Høring av planprogram

I planinitiativet og i oppstartsprotokollen for planen er det vurdert at tiltaket omfattes av KU-forskriften og skal konsekvensutredes. Som en del av dette varselet om oppstart

av planarbeid er det derfor utarbeidet forslag til planprogram, som med dette sendes ut på høring. Planprogrammet har til hensikt å:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for nødvendige utredninger
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdriftsplan

Planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet, samt forslag til planprogram er tilgjengelig på hjemmesidene til Feste Kapp AS, og hos Østre Toten kommune:

- feste.no/varsel-om-planarbeid
- ototen.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/planer/planer-pa-horing/

Det legges vekt på god dialog med berørte parter og interessenter gjennom hele planprosessen. Det planlegges avholdt et informasjonsmøte i forbindelse med høringsperioden av planprogrammet.

Møtet vil være ved i lokalene til **Kapp Næringshage** i 2. etasje på melkefabrikken, den **16.februar kl. 18.00**. På møtet vil vi redegjøre for utbyggingsplanene, den videre planprosessen, samt svare på spørsmål og ta imot innspill til den videre planprosessen.

Endelig planprogram fastsettes av utvalgt for Samfunnsutvikling (SAM) på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette. Selve planforslaget vil bli utarbeidet på grunnlag av fastsatt planprogram.

Merknader til planarbeidet eller forslag til planprogram kan sendes til oss pr. epost, en@feste.no, **innen 22.03.2023**.

Når det er utarbeidet et planforslag basert på vedtatt planprogram, vil dette bli lagt ut på offentlig ettersyn. Det vil da en ny mulighet til å uttale seg til planen. Tidspunkt for dette vil bli annonsert senere.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen
Arealplanlegger

Kopi:

Østre Toten Kommune (epost)

Sikten Eiendom AS co/ Tema Eiendom AS (epost)

Elektroniske vedlegg i saken

01. Oppstartsreferatet, datert 05.12.2022
02. Forslag til planprogram
03. Planinitiativ, datert 24.10.2022
04. Møteprotokoll fra politisk prinsippavklaring i SAM om KST

Vedleggene er tilgjengelige hos:

- feste.no/varsel-om-planarbeid
- ototen.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/planer/planer-pa-horing/

Adresseliste for varsling

Statlige og regionale instanser

Innlandet fylkeskommune	post@innlandetfylke.no
Statsforvalteren i Innlandet	sfinpost@statsforvalteren.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
NVE region Øst	ro@nve.no
Miljørettet Helsevern IKS	postmottak@ghmt.no
Mattilsynet Avdeling Mjøsområdet	postmottak@mattilsynet.no

Relevante lokale høringsparter, organisasjoner m.v

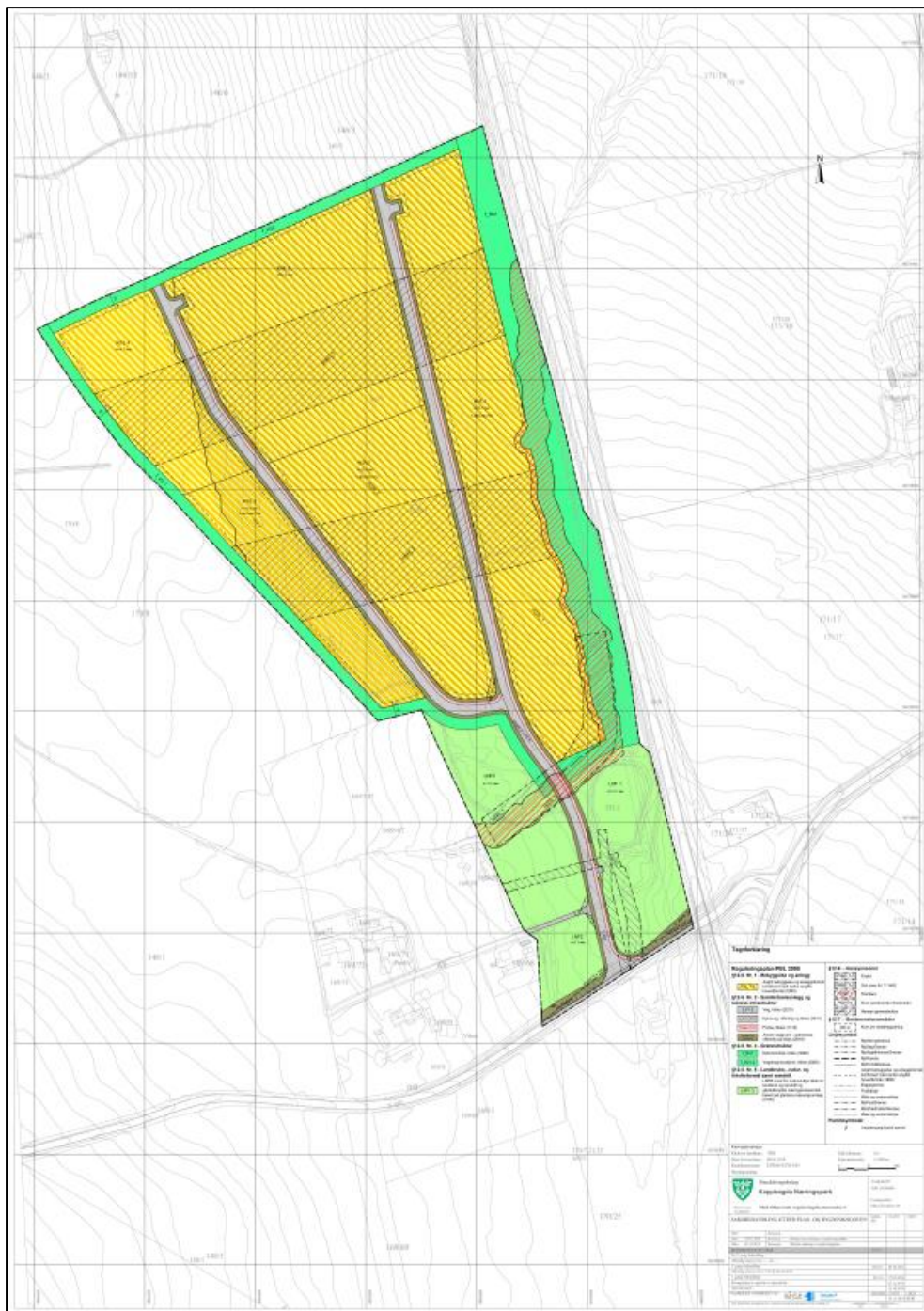
Elvia AS	kundeservice@eidsivanett.no
Horisont Miljøpark IKS	post@hiks.no
Innlandstrafikk	post@innlandstrafikk.no
Vy Buss AS	buss@vy.no
Forum for natur og friluftsliv Oppland	oppland@fnf-nett.no
Norsk Ornitologisk forening avdeling Oppland	nof.oppland@gmail.com
Naturvernforbundet Gjøvik Toten Land	gjoviktotenland@naturvernforbundet.no
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Innlandet	post.innlandet@ffo.no
Norges handikappforbund Innlandet	nhf.innlandet@nhf.no
Trygg Trafikk Oppland	toftthagen@tryggtrafikk.no
Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS)	luks@luks.no
Sabima	sabima@sabima.no
Lena Handelsstands Forening	toten@yesvileker.no
Lena Gårdeierforening	Lenapub@live.no

Østre Toten kommune

Ut over listen ovenfor fordeler Østre Toten kommune i henhold til interne rutiner.

Naboer /private

I henhold til egen liste



Planprogram

Områderegulering for Kapphøgda Næringspark

FESTE KAPP AS

KAPP@FESTE.NO • TLF.: +47 970 74 190 • WWW.FESTE.NO • PB 113, 2858 KAPP • BESØK: KAPP MELKEFABRIKK

Oppdragsgiver: Siken Eiendom AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Rune Andersen

Rådgiver: Feste Kapp AS

Utarbeidet av: Einar Nordengen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert
1.0	2023.02.03	Kunngjøring om oppstart av planarbeid og høring av planprogram	EN	IL

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.2	Planprosess.....	5
1.3	Begrunnelse for utredningsplikt.....	6
2	PLANOMRÅDET	7
2.1	Beliggenhet og avgrensning	7
3	RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	8
3.1	Nasjonale føringer	8
3.2	Regionale føringer	8
4	Planforslaget.....	9
4.1	Alternativer.....	9
5	KONSEKVENsutREDNING OG METODE	10
5.1	Generelt.....	10
5.2	Tema som skal konsekvensutredes	10
5.3	Metodevalg.....	10
5.4	Antatte øvrige problemstillinger i planarbeidet.....	13
5.5	Risiko og sårbarhet	13
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	13
6.1	Organisering	13
6.2	Medvirkning, informasjon og prosess	13
6.3	Framdriftsplan	14

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for planarbeidet



Figur 1, Visualiseringer fra gjeldende planbeskrivelse for Kapphøgda Næringspark

Reguleringsplanen for Kapphøgda Næringspark ble vedtatt i 2016. Hensikten med planen var å legge til rette for kontorer, lager og lettere former for produksjonsbedrifter. Det er på sikt kapasitet slik planen ligger til å huse rundt 2000 arbeidsplasser.

Fra 2016 og til dags dato har det imidlertid ikke lyktes grunneier å finne interessenter til området med de forutsetningene for bruk som gjeldene regulering åpner for, og det er også ønskelig å åpne for storvare- og plasskrevende varehandel.

Å gi muligheter for etablering av plasskrevende og storvarehandel innenfor formålet er vurdert til å være en så stor endring i forhold til forutsetningene bak gjeldene plan at det vil gå ut over hoveddrammene i gjeldene plan. Derfor fremmes et nytt planinitiativ for Kapphøgda Næringspark, som vil bli utarbeidet etter de samme reglene som for en ny plan.

1.2 Planprosess

Feste Kapp AS er engasjert av Østre Toten kommune for å utarbeide reguleringsplan for tiltaket. Det er allerede gjennomført en del innledende arbeid i saken, som strekker seg gjennom høsten og vinteren 2022. For en helhetlig forståelse av saken er det viktig å formidle arbeidet som har ledet frem til dette planprogrammet:

29.06.2022 Anmodning om politisk prinsippavklaring

Tema Eiendom AS og Østre Toten kommune har hatt flere dialogmøter i 2021/2022 i forbindelse med reguleringsplanen og utfordringene knyttet til området slik det er i dag.

Tema Eiendom skriver i brev datert 29.06.2022 til Østre Toten kommune:

«For å øke muligheten for en realisering av området er det ønskelig å endre gjeldende reguleringsplan slik at bredden i tillatte formål øker. Sikten Eiendom AS forbereder et nytt planinitiativ som grunnlag for en ny planprosess. I forkant av dette arbeidet er det ønskelig med en politisk prinsippavklaring knyttet til tillatte formål på området, i tillegg til allerede vedtatte formål. Bakgrunnen for dette er at det er ønskelig å tillate varehandel, begrenset til plass- og /eller transportkrevende handel og storvarehandel.»

05.10.2022 Kapphøgda næringspark - endring av arealformål i reguleringsplan

På bakgrunn av anmodningen om en politisk prinsippavklaring utarbeidet kommunen et saksfremlegg som først ble behandlet i Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM) - 21.09.2022 - 111/22 og videre i Kommunestyret – (KST) - 094/22. Kommunedirektøren anbefalte i saksfremlegget å åpne for å tillate plasskrevende varer i tillegg til dagens tillatte arealformål. Kommunedirektøren påpekte at det ligger godt til rette for denne type bransjer i forhold til områdets beliggenhet og transportplanlegging ift. klima og miljø. Gjennom den politiske behandlingen ble det åpnet både for plasskrevende og storvarehandel. Vedtaket fra kommunestyret var:

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer og storvarehandel.
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning av biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler
3. Storvarehandel defineres som der den dominerende delen av vareutvalget, når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og utstyr til motorkjøretøy.

06.12.2022 Oppstartsmøte

På bakgrunn av den politiske prinsippavklaringen ble det utarbeidet et planinitiativ. Med dette som utgangspunkt ble det avholdt oppstartsmøte i saken den 06.12.2022. I møtet ble blant annet utredningstemaer og videre prosess drøftet, samt grensesnitt mellom forslagsstiller Sikten Eiendom AS og Østre Toten kommune, som følge av at planen fremmes som en områdereguleringsplan. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planprogrammet.

1.3 Begrunnelse for utredningsplikt

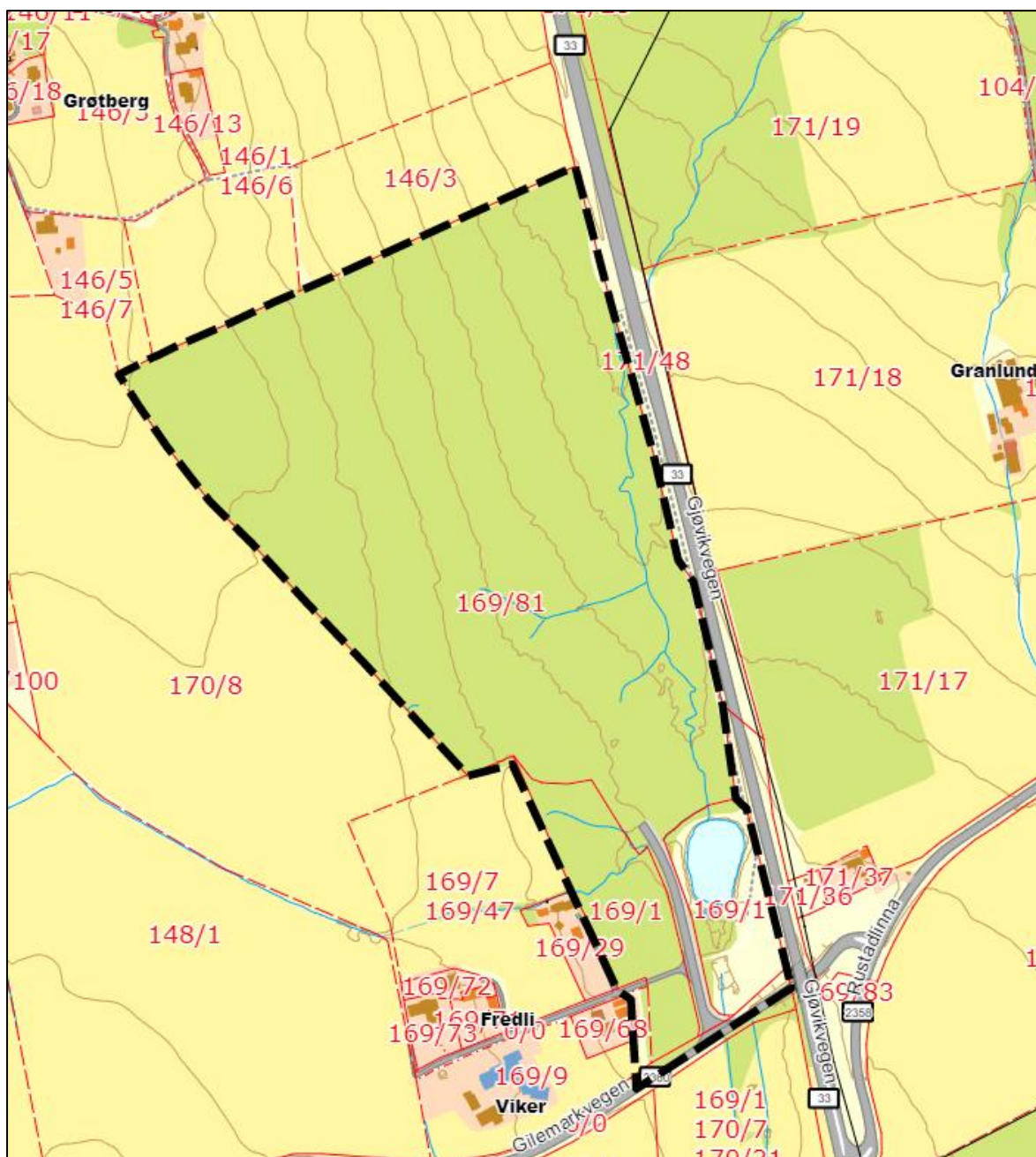


Planforslaget faller inn under kriteriene vedlegg i KU-forskriftens vedlegg I, punkt 24, som omhandler *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 kvm*. Samlet areal for mulig handel kan overstige grensen, og utredningsplikten vil derfor bli utløst.

Det er krav om planprogram og konsekvensutredning for alle reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i KU-forskriften vedlegg I. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket. Det er tema og virkninger av dette, som det vurderes at utløser KU-plikten. Dvs. at øvrige fagtema ansees som utredet gjennom gjeldende plan som følge av at rammebetingelsene i stor grad videreføres som i gjeldende plan.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og avgrensning



Figur 2, Plangrensen vist i grunnkartet

Planområdet omfatter til sammen 3 ulike eiendomssteiger, der 169/81 utgjør den mest sentrale enheten. Eiendomsgrensene rundt selve hovedteigen 169/81 er kjent og med god nøyaktighet. Øvrige grenser i området vurderes også å være nøyaktige. Området ble målt opp og fradelt i etterkant av forrige planutarbeidelse. Planområdet er identisk med gjeldende plan for Kapphøgda Næringspark.

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Lokal planlegging skjer innenfor rammer av og i samspill med regionale og nasjonale krav og forventninger. Under følger en oppsummering av de best sentrale nasjonale og regionale føringene planprosessen skal forholde seg til:

3.1 Nasjonale føringer

3.1.1 Statlig planretningslinje for areal og transport

Staten har hatt bestemmelser for etablering av handel og kjøpesentre siden 1999. (Miljøverndepartementet, 1999) Først gjennom rikspolitisk retningslinje (RPR) fram til 2008. Deretter gjennom rikspolitisk bestemmelse (RPB) (Miljøverndepartementet (senere KMD), 2008) fram til 2018 og nå gjennom en mer generell statlig planretningslinje for areal og transport. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

Utdrag fra de statlige planretningslinjene er at: *«Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.»*

3.1.2 Øvrige nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- Flom og skredfare i arealplanleggingen, rev. 22.05.2014, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, april 2019

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regionale føringer for varehandel

For tidligere Oppland Fylke har det også vært egne styringsdokumenter for varehandel, først gjennom tidl. *Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland*, som senere ble etterfulgt av *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*.

Som følge av sammenslåingen av Oppland og Hedmark ble det i 2021 fattet vedtak om oppheving av Regional plan for attraktive byer og tettsteder, Oppland. Samtidig ble det vedtatt at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for Innlandets by- og tettsted-/areal- og transportutvikling i perioden 2021- 2024.

3.2.2 Øvrige regionale føringer:

- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018 – 2021
- Regional plan for klima og energi 2013 - 2024
- Regional plan for folkehelse 2018-2022

4 Planforslaget

4.1 Alternativer

4.1.1 0-alternativet

0-alternativet kan som hovedregel defineres som utvikling i henhold til gjeldende føringer i kommunen. Dette vil innebære at Kapphøgda Næringspark realiseres innenfor rammen av gjeldende plan. Vedtatt plan er et gyldig styringsdokument og skal ikke oppheves. Det vil si at det kan søkes etablert bebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan dersom dette planforslaget ikke vedtas.

Samtidig er årsaken til at det nå igangsettes reguleringsplanarbeid på nytt, at det har vist seg vanskelig å realisere området basert på gjeldende reguleringsplan. Det er derfor noe usikkert hva som vil utgjøre det mest påregnelige 0-alternativet.

Oppsummert vurderes det derfor at planalternativ 1 primært vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan, men at det i tillegg for utredningstema *landskapsvirkninger* blir gjort sammenligninger også opp mot dagens situasjon, der området er ubebygd.

4.1.2 Planalternativ 1 (utredningsalternativet)

Planforslaget bygger på å opprettholde sentralt forutsetninger og føringer fra gjeldende reguleringsplan, men der dagens planbestemmelse § 4.1.- utvides. I gjeldende reguleringsplan åpner denne for at det Innenfor områdene K/I/L 1-5, tillates det kontor, lettere former for industri og lagervirksomhet. Det vil i nytt planforslag bli foreslått at denne utvides til å også omfatte storvare- og plasskrevende varer.

Dagens reguleringsplan for Kapphøgda Næringspark stiller krav om egen detaljreguleringsplan for de mest eksponerte områdene (K/I/L 4-5). Det vil bli videreført en tilsvarende sone med krav om detaljregulering også i ny områdereguleringsplan.

5 KONSEKVENsutREDNING OG METODE

5.1 Generelt

Kravene til innholdet i konsekvensutredning framgår av kapittel 5 i KU-forskriften. Det generelle kravet som gjelder for alle konsekvensutredninger, står i § 17 i forskriften. § 17 første ledd siste punktum sier: «*Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas*».

5.2 Tema som skal konsekvensutredes

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Utarbeidet oppstartsreferat nedfeller at følgende tema skal konsekvensutredes:

1. Varehandel: Utredningstemaet skal analysere hvilke effekter det vil ha å tillate varehandel på Kapphøgda.
2. Transportbehov/ trafikkavvikling: Utredningsteamet skal analysere hvilke effekter handel på Kapphøgda vil ha på tilgrensende vegsystem og kryss.
3. Landskapsvirkninger: Utredningsteamet skal analysere hvilke effekter handelsvirksomhet vil ha på landskapskarakteren. Handel utføres med noe andre bygningsvolumer og strukturer enn kontor og lager, og det er derfor viktig å gjøre en vurdering av de visuelle konsekvensene av handelsvirksomhet på Kapphøgda.

5.3 Metodevalg

De tre temaene som skal konsekvensutredes er svært ulike. De krever derfor ulik metodisk tilnærming for å kunne besvares. Dette innebærer at de tre temaene blir utredet separat, og at det ikke gjøres en vektet sammenstilling til slutt. (En svak negativ konsekvens av ett tema veies ikke opp av en positiv konsekvens av et annet tema)

Metodevalg – handelsanalyse:

For å vurdere riktig valg av metode ved utarbeidelse av en handelsanalyse, er det tatt utgangspunkt i anvendte metoder benyttet i bransjen tidligere. Vista Analyse skriver, f.eks. i sin rapport knyttet til handelsanalyse for Sandessjøen¹ at det på generelt nivå er det (minst) fire ulike analysetilnærminger som benyttes i handelsanalyser:

- *Dekningsgradsanalyse*, som viser kundeomland, handelslekkasje og –import. Denne metoden ble i sin tid anbefalt av Miljøverndepartementet
- *ATP-baserte-analyser* (areal og transportanalyser med reisemotstand), som ofte benyttes av ingeniørfaglige konsulentmiljøer.
- *Trendanalyser* (markedsanalyser), som ofte benyttes av markedsøkonomer
- *Sentrumsanalyse* (urban kvalitet) og arealbruksanalyse, som ofte benyttes av arealplanleggere.

¹ <https://www.vista-analyse.no/no/publikasjoner/sandnessjoen-handelsanalyse/>

Vista Analyse skriver videre at i et framskrevet alternativ (som dekningsgrader skal inneholde), må prognoser for vekst/reduksjon/ending i forbruk trekkes inn. Finansdepartementet og SSB er kilder for slik informasjon. Trender (som for eksempel netthandel, nye varer og bransjeglidninger) er kunnskap som kan trekkes inn i drøfting av en framtidig situasjon.

Dekningsgradsanalyser (status og framskrivninger) sammen med analysefaktorer knyttet til areal- og transport vil gi et godt grunnlag for politiske og administrative beslutninger.

Vista Analyse skriver derfor at en handelsanalyse bør legge til grunn dekningsgrader, trender/drivkrefter, tettstedsanalyse knyttet opp mot sentrumsutvikling og den bør se disse analyseresultatene opp mot arealbruk og transport. Dette skaper stor faglig kompleksitet. Som følge av denne faglige kompleksiteten, redegjør Vista Analyse for at det ved utarbeidelse av handelsanalyser kan benyttes flere delanalyser, omtalt som metodetriangulering. Begrepet triangulering er hentet fra landmåling og indikerer at man finner et punkt ved å benytte flere innfallsvinkler. Fra tidligere gjennomførte analyser har Vista Analyse både benyttet kvantitative data (statistikk) og kvalitative data (stedsanalyse).

1. *Dokumentanalyse* – planmessige føringer.
Analysen innebærer en gjennomgang av all dokumentasjon som er relevant for analysen. Det gjelder faglige utredninger, et utvalg plansaker, gjeldene planer og føringer.
2. *Statistisk analyse* – beregning av dekningsgrader. Det finnes egne verktøy i bransjen i form av databaser for handelsanalyser med statistikk på kommunenivå med tidsserier tilbake til 2008. Verktøyet kan gi framskrivninger, angi dekningsgrader, og fastslå forbruksendringer.
3. *Drøfting av trender*
Det er hensiktsmessig å gjennomgå sentrale utviklingstrekk i varehandelen i en drøfting av trender, (evt. supplert med noe statistikk). Hvordan utvikles varehandelen, hvordan utvikles netthandelen, hva er de siste utviklingstrekkene i kjøpesentrene, hvilken bransjemix ser man konturene av, hvordan påvirkes utviklingen av presset på pris osv. Trendanalysen kan bli viktig fordi en politisk beslutning skal være begrunnet i utfordringer som kan komme i fremtiden og ikke alene bygge på det som har skjedd tidligere.
4. *Kvalitative byanalyser* – hvordan påvirkes sentrum (Lena) av tiltaket
Analysen vil ha som formål å gi konkrete eksempler på muligheter og utfordringer i bysentrum av Lena.
5. *Sammenfatning og anbefaling*
Til slutt sammenfattes delanalysene og det konkluderes og gis anbefalinger.

Det vil være ulikt detaljeringsnivå på de ulike delanalysene ut i fra hva som faglig vurderes som hensiktsmessig.

Metodevalg – trafikkanalyse

Det vil bli gjennomført en ny trafikkanalyse etter tilsvarende form og metode som ved gjeldene plan for Kapphøgda Næringspark². Denne trafikkanalysen tar utgangspunkt i Statens vegvesens «Håndbok 713 Trafikkberegninger» for ulike planformål, samt erfaringstall fra PROSAM-rapport 103.

Trafikkanalysen avgrenses til å dekke kryssene:

- Adkomstkryss Kapphøgda næringspark x fv. 2360 (Gilemarksvegen)
- Fv. 2360 (Gilemarksvegen) x fv. 2358 (Rustadlinna)
- Fv. 2358 (Rustadlinna) x Fv. 33 (Gjøvikvegen)

Utførende fagkyndig konsulent skal selv vurdere behov for evt. nye tellinger, og om det er hensiktsmessig å innhente turproduksjontall fra andre beslutningsrelevante kilder.

Den nyskapte trafikken vil bli beregnet som endring i turproduksjon fra dagens situasjon til framtidig situasjon med utbygging. Beregningene skal utføres både på døggnivå og makstimenivå.

Metodevalg – landskapsvirkning

Det vil bli tatt utgangspunkt i Veileder *Landskapsanalyse. Framgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi. (Versjon februar 2010)*. Det er vurdert som viktig at metoden tilpasses det aktuelle området, og at det er de relevante deler av metoden som vektlegges.

Metodens fremgangsmåte bygger på flere trinn for å kartlegge og forstå det aktuelle området, hvorav de mest relevante er:

1. *Beskrive*: Gjennomføre innledende kildestudier av landskapets innhold og egenskaper. Gjennomføre befarings. Systematisere kunnskap.
2. *Tolke*: Fastsette landskapskarakter for delområder. Tolke helheter og sammenhenger i utredningsområdet.
3. *Vurdere*: Vurdere landskapets verdi i utredningsområdet.

Det vil bli benyttet kart, bilder og tekst i denne delen av registreringen/analysen. Kunnskapen vil danne grunnlag for vurdering av konsekvenser. En vesentlig del av vurdering av konsekvenser vil være landskapets visuelle endring, både ut ifra dagens “uberørte” tomt og ut ifra gjeldende reguleringsplans handlingsrom. Det skal benyttes 3D visualiseringer fra ulike avstander for å tydeliggjøre de visuelle konsekvenser tiltaket vil ha.

² Sweco Norge AS, Kapphøgda Næringspark trafikkanalyse, datert 02.02.2015.

5.4 Antatte øvrige problemstillinger i planarbeidet

Enhver plansak inneholder interesseavveininger, og problemstillinger som må vurderes. I denne plansaken dreier dette seg, i tillegg til forhold nevnt i kapittel 5.2 om:

- Vannforsyning: Det skal utarbeides en oppdatert VA-rammeplan for tiltaket som kartlegger vannforsynlig, herunder kapasitet på slukkevann.

5.5 Risiko og sårbarhet

Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i plan - legging etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmennene legger til rette for kommunenes oppfølging på dette området.

Det vil bli utarbeidet en ny ROS-analyse i saken, i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)*, som følge av at metodeanvendelsen ved utarbeidele av ROS-analyse er endret fra tidspunktet for utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan for Kapphøgda Næringspark. ROS-analysen vil ta utgangspunkt i tidligere utarbeidet ROS-analyse.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Organisering

Feste Kapp AS vil styre og lede planprosessen, det vil si både utarbeide nødvendige plandokumenter, og sikre nødvendig koordinering mellom involverte aktører. Prosjektleder er Einar Nordengen (en@feste.no). Det er nedsatt en prosjektgruppe som består av:

- Østre Toten kommune v/planavdelingen
- Sikten Eiendom AS
- Feste Kapp AS

6.2 Medvirkning, informasjon og prosess

Det legges vekt på å gjennomføre en planprosess som sørger for at det blir debatt rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål, og at berørte sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet kunngjøres i Totens Blad og på kommunens internettsider, og samtidig legges dette forslaget til planprogram ut til offentlig ettersyn. Det planlegges avholdt åpent møte både i forbindelse med høringen av planprogrammet, og ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Frist for innspill til reguleringsplanen og planprogrammet er 22.03.2023. Etter høringsperioden for planprogrammet er innspillene vurdert, før det blir lagt frem et revidert planprogram for politisk behandling, jf. kapittel 6.4.

Utarbeidelsen av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram, og ulike råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet.

Når forslaget til reguleringsplan er utarbeidet, vil dette bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil bli kunngjort i lokalpressen og legges ut på www.feste.no. Det vil gjennom dette bli ny mulighet for involverte aktører for å uttale seg om det konkrete planforslaget når dette foreligger.

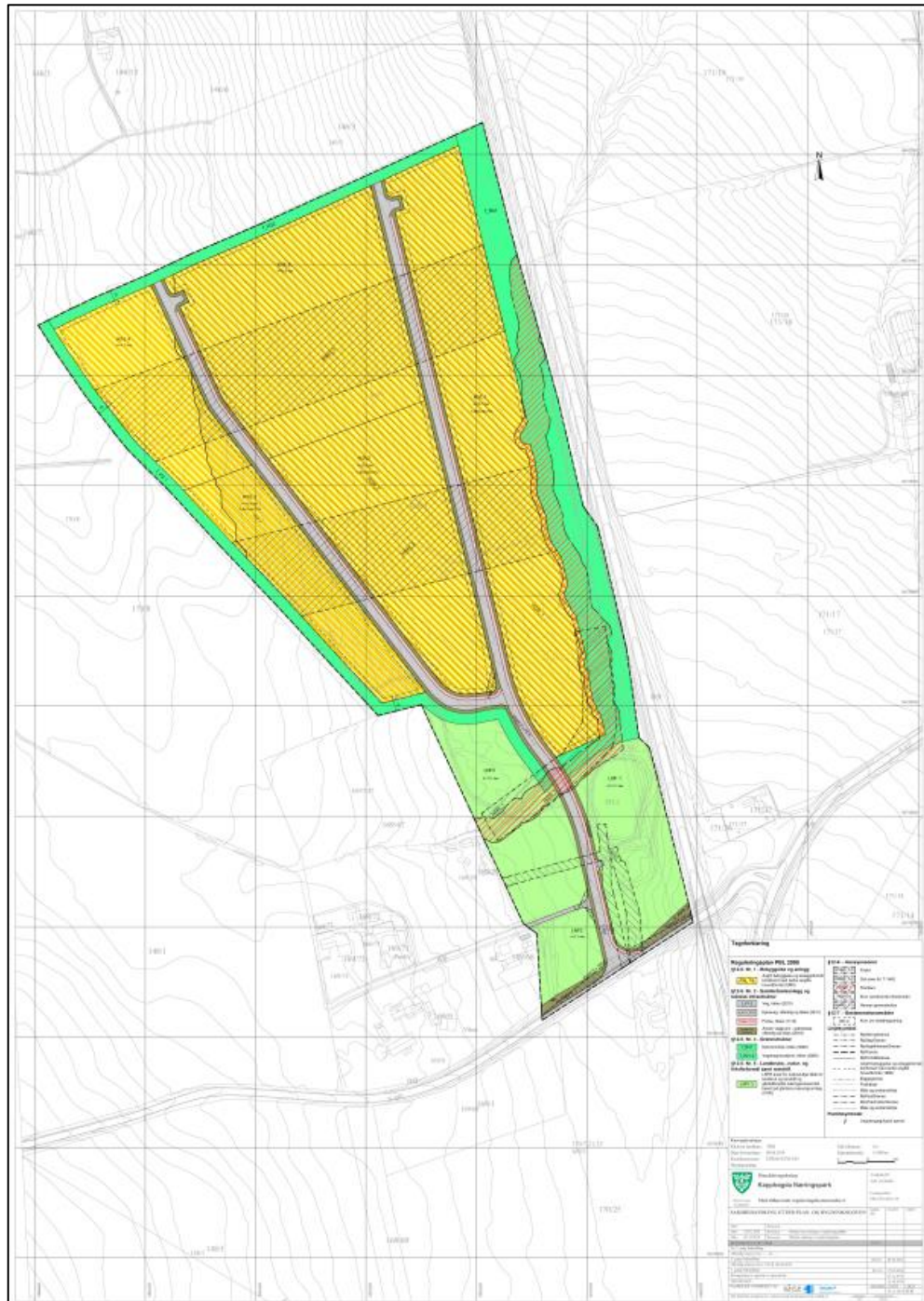
Gjennom planprosessen vil relevante plandokumenter bli lagt ut på kommunens hjemmeside, og de samme dokumentene vil også være tilgjengelige i innbyggertorget på rådhuset på Lena.

6.3 Framdriftsplan

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogram og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet.

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
Planprogram utarbeides	
Varsling om oppstart planarbeid	Februar 2023
Høringsperiode for planprogram	Februar – april 2023
Revidering av planinitiativ i etterkant av høringen	April 2023
Planprogram fastsettes	Mai 2023
Undersøkelser og konsekvensutredning utarbeides	Høsten 2023
Dialogfase	Høsten 2023
Planforslag m/KU utarbeides for offentlig ettersyn	
Oversendelse til arealplan	November 2023
Offentlig ettersyn	Fastsettes senere
Åpent møte	
Bearbeiding av planforslag i etterkant av offentlig ettersyn	
Planforslag m/KU utarbeides for politisk behandling	
Politisk vedtak	

Planinitiativ



Områderegulering for Kapphøgda Næringspark

Dato: 24.10.2022

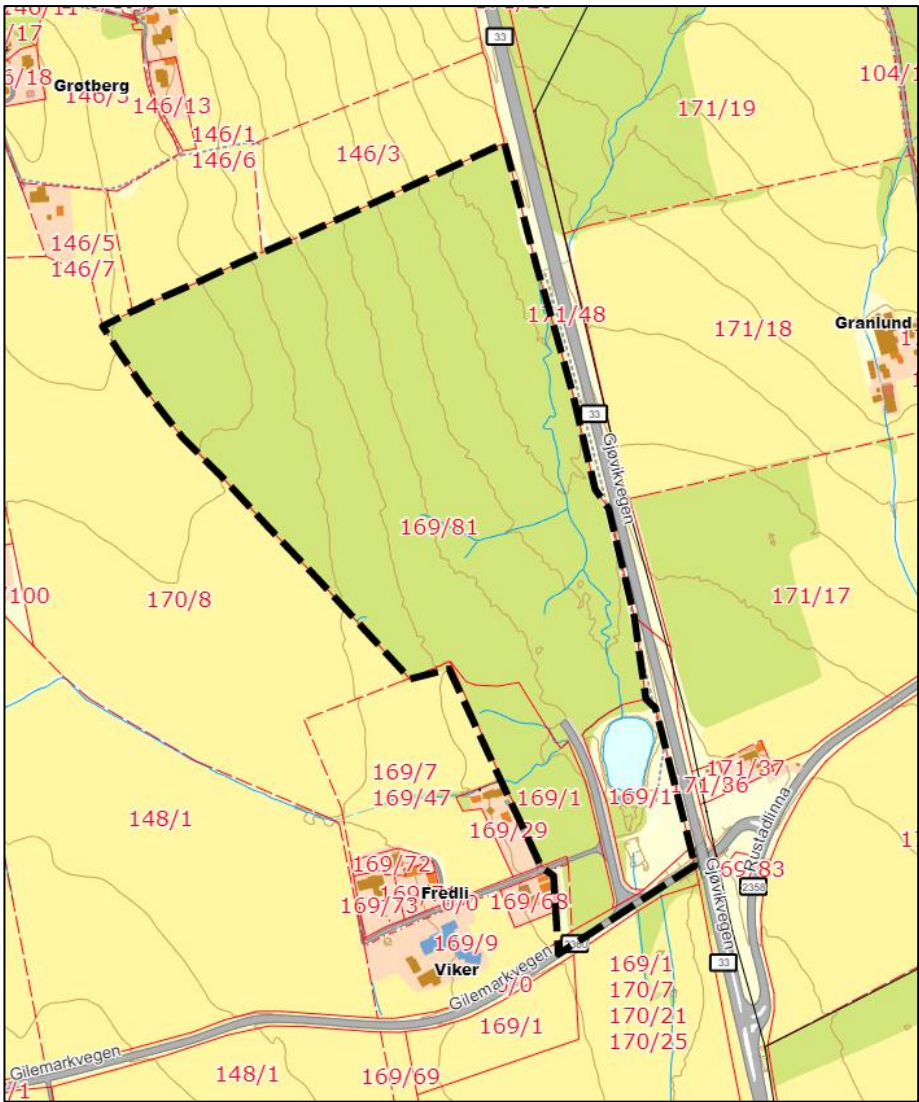
Innhold

1. Ansvarlige kontaktpersoner	3
2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet	4
3. Bakgrunn for planinitiativet	5
4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget.....	6
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	8
6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	9
7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning	11
8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.....	12
10. Spørsmål forslagstiller ønsker avklart	13
11. Bekreftelse på fagkyndighet.....	13
12. Vedlegg	14

Planinitiativet er utarbeidet av Feste Kapp AS. Ved oppstart av privat planarbeidet, skal vi som forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad omtaler premissene for det videre planarbeidet.

Dokumentet er utarbeidet for å dekke kravene til et planinitiativ i henhold til § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering*.

1. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Feste Kapp AS
Kontaktperson	Einar Nordengen
Organisasjonsnummer	992 979 321
E-post	en@feste.no
Telefonnummer	99106114
Adresse	Fabrikkvegen 68
Postnummer/poststed	2858 Kapp
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Sikten Eiendom AS co/ Tema Eiendom AS
Kontaktperson	Rune Andersen
Organisasjonsnummer	997 133 951
E-post	Rune.andersen@temaas.no
Telefonnummer	47 95 02 69 99
Adresse	Ringvegen 16
Postnummer/poststed	2816 Gjøvik
Gebyr	
Fakturaadresse: Samme som forslagsstillers adresse.	
Andre faglige representanter	
Firma	Feste Kapp AS
Navn	Hans Olav Egge
E-post	hoe@feste.no
Telefon	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	

2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet	
Gnr/Bnr	169/81 – Sikten Eiendom AS Del av 169/1 (privat eie) Del av 169/9 (Privat eie)  <i>Figur 1, Plangrense vist i grunnkartet</i> Planområdet omfatter til sammen 3 ulike eiendomsteiger, der 169/81 utgjør den mest sentrale enheten. Eiendomsgrensene rundt selve hovedteigen 169/81 er kjent og med god nøyaktighet. Øvrig grenser i området vurderes å også å være nøyaktige. Området ble målt opp og fradelt i etterkant av forrige planutarbeidelse.
Planområde totalt	206 dekar
Adresse	Planområdet har ingen adresse inntil videre.
Eiers navn	Planområdet består av flere eiendommer som har ulike eiere. Eier fremkommer bak det enkelte gnr. bnr over.

3. Bakgrunn for planinitiativet

Formålet med planen

jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)



Figur 2, Visualiseringer fra gjeldende planbeskrivelse for Kapphøgda Næringspark

Reguleringsplanen for Kapphøgda Næringspark ble vedtatt i 2016. Hensikten med planen var å legge til rette for kontorer, lager og lettere former for produksjonsbedrifter. Det er på sikt kapasitet slik planen ligger til å huse rundt 2000 arbeidsplasser.

Fra 2016 og til dags dato har det imidlertid ikke lyktes grunneier å finne interessenter til området med de forutsetningene for bruk som gjeldene regulering åpner for. Tema Eiendom AS og Østre Toten kommune har hatt flere dialogmøter i 2021/2022 i forbindelse med reguleringsplanen og utfordringene knyttet til området slik det er i dag.

Tema Eiendom skriver i brev datert 29.06.2022 til Østre Toten kommune:

«For å øke muligheten for en realisering av området er det ønskelig å endre gjeldende reguleringsplan slik at bredden i tillatte formål øker. Sikten Eiendom AS forbereder et nytt planinitiativ som grunnlag for en ny planprosess. I forkant av dette arbeidet er det ønskelig med en politisk prinsippavklaring knyttet til tillatte formål på området, i tillegg til allerede vedtatte formål. Bakgrunnen for dette er at det er ønskelig å tillate varehandel, begrenset til plass- og /eller transportkrevende handel og storvarehandel.»

Planforslaget baserer seg på å videreføre sentrale forutsetninger slik de er utarbeidet i gjeldende plan, men i tillegg en utvidelse

for utarbeiding av ny plan. (§ 12-14). Det er gitt åpning for at kommunen kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet med varehandel.

Hovedregelen i plan og bygningsloven er at det for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som til viktige natur- og friluftsområder. Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet.

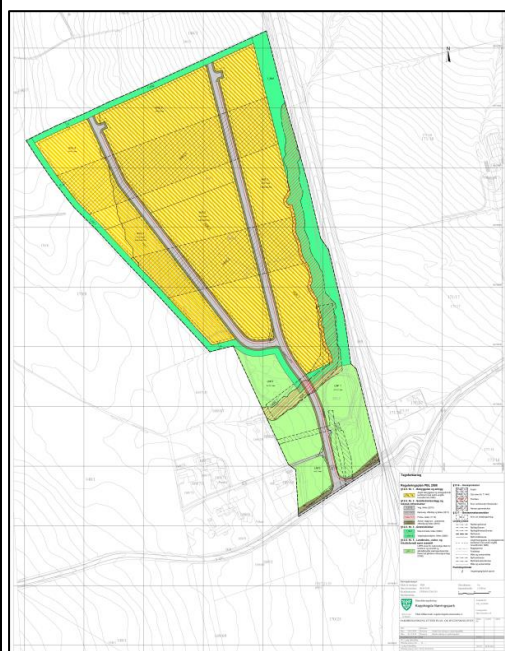
Å gi muligheter for etablering av plasskrevende og storvarehandel innenfor formålet er vurdert til å være en så stor endring i forhold til forutsetningene bak gjeldene plan – det vil gå ut over hoveddrammene i gjeldene plan. Derfor fremmes et nytt planinitiativ for Kapphøgda Næringspark, som vil bli utarbeidet etter de samme reglene som for en ny plan.

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	
Hovedutfordringen vil være i hvilken grad og i hvilken utstrekning det kan tillates handel innenfor området. Det var også dette som var bakgrunnen for at det fra grunneiers side ble etterspurt en politisk prinsippavklaring knyttet til disse forholdene. Det politiske vedtaket (KST-sak 094/22) viser at det er flertall lokalt for å tillate både storvarehandel og plasskrevende varer på Kapphøgda. Østre Toten kommune skriver i sitt saksfremlegg i forbindelse med den politiske prinsippavklaringen at: <i>«Hovedutfordringen ved å tillate storvarehandel og transportkrevende handel er bransjeglidning. Det er i dag utfordrende å skille detaljhandel og storvarehandel. Detaljhandel er Lena helt avhengig av å fortsatt ha i sentrum for å opprettholde Lena som et handelssentrum og videreutvikle det videre. De ulike aktørene tilpasser seg arealformålene for å få innpass og kan få et fortrinn andre ikke har lik mulighet til.»</i> Kommunen skrev videre at <i>«Området ligger godt til rette for plasskrevende handel både i forhold til beliggenhet og transportmessig. Dette er varer man nødvendigvis må bruke bil for å handle, i tillegg til at flere vareslag innenfor formålet i dag ikke finnes innenfor kommunen. Området ligger inntil fv.33 hvor mange foretar arbeidsreiser, i all hovedsak med personbil.»</i> Det vil være ønskelig å åpne planområdet for både storvarehandel og plasskrevende varer. Det vil som del av planprosessen bli utarbeidet en ny handelsanalyse som grunnlag for å vurdere hvordan dette vil påvirke lokal handel. Det kan videre argumenteres for at Kapphøgda Næringspark er bedre egnet til innslag av varehandel, enn til en ren kontorvirksomhet slik gjeldene plan åpner for. Etablering av kontorvirksomhet på Kapphøgda vil være satellittbasert og uten kollektivdekning, mens storvare- og plasskrevende varer vil være bilbasert, og både dra nytte av nærheten til fv. 33.	
4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget	
Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer	
j.f. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	Kommuneplanens arealdel Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende næring med sone <i>«Reguleringsplan skal fortsatt gjelde»</i>.
I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	Ikke relevant som følge av at kommuneplanen henviser til gjeldende reguleringsplan.
Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner	
j.f. § 1, andre ledd, bokstav g)	

Hvilke
føringer gir
de?



Figur 3, Volumstudie av realiserbar bebyggelse innenfor gjeldende regulering.



Figur 4, Planområdet vist i planbasen

På vegne av Sikten eiendom AS og Østre Toten kommune ble det i 2016 utarbeidet og godkjent områdereguleringsplan for Kapphøgda Næringspark. Planen var en kommunal områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2.

Formålet med planen var legge til rette for utvikling av en næringspark i tråd med Kommuneplanens arealdel 2008-2020, dvs. et område med en høy andel kontorarbeidsplasser og arbeidsintensive bedrifter.

Intensjonen med planen var å skape et høystandard kontormiljø som spiller på lag med de kvaliteter Østre Toten har fra naturen side, og utnytte disse til å trekke eksterne, så vel som interne arbeidsplasser til kommunen og Kapphøgda.

Hovedutfordringen i planarbeidet den gang var å utarbeide en styringsdyktig plan, samtidig som den skulle være tilstrekkelig fleksibel til å kunne håndtere skiftende markedssituasjoner. På denne bakgrunn ble det valgt å dele planen, og stille krav om detaljregulering for de områdene som er mest synlige/eksponert i kulturlandskapet. Under vises hvilke arealer som kan bygges ut direkte, og hvilke arealer innenfor vedtatt områdeplan det er krav til detaljregulering for:

	Kan utbygges direkte	Krav om detaljregulering	Sum
K/I/L 1	37,3 dekar		
K/I/L 2	27,1 dekar		
K/I/L 3	12,8 dekar		
K/I/L 4		14,7 dekar	
K/I/L 5		35,0 dekar	
Sum	77,2 dekar	49,7 dekar	126,9 dekar

I hvilken
grad følger
den
foreslåtte

Hensikten med gjeldene regulering er å legge til rette for kontor, lettere former for industri og lagervirksomhet. Det er målsetningen om å videreføre disse forutsetningene også i ny plan, men i tillegg åpne opp for storvarehandel og plasskrevende varer.

planen opp disse føringene?	Forutsetningene for bruken av området vil med dette bli forandret.
Øvrige regionale og nasjonale føringer av betydning	
Lokal planlegging skjer innenfor rammer av og i samspill med regionale og nasjonale krav og forventninger. Staten har hatt bestemmelser for etablering av handel og kjøpesentre siden 1999. (Miljøverndepartementet, 1999) Først gjennom rikspolitisk retningslinje (RPR) fram til 2008. Deretter gjennom rikspolitisk bestemmelse (RPB) (Miljøverndepartementet (senere KMD), 2008) fram til 2018 og nå gjennom en mer generell statlig planretningslinje for areal og transport. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).ⁱ For tidligere Oppland Fylke har det også vært egne styringsdokumenter, først gjennom tidl. <i>Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland</i>, som senere ble etterfulgt av <i>Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland</i>. Som følge av sammenslåingen av Oppland og Hedmark ble det i 2021 fattet vedtak om oppheving av Regional plan for attraktive byer og tettsteder, Oppland. Samtidig ble det vedtatt at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for Innlandets by- og tettsted-/areal- og transportutvikling i perioden 2021- 2024. Utdrag fra de statlige planretningslinjene er at: <i>«Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.»</i> Planforslagets virkning planlegges utredet gjennom en handelsanalyse og gjennom en revidert trafikkanalyse.	
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	
a) Kort presentasjon av prosjektet/planidéen j.f. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)	
Hovedhensikten med planarbeidet å åpne opp for storvarehandel og plasskrevende varer som tillatte formål innenfor planområdet. Ytre forutsetninger for bruken av området planlegges i stor grad videreført som i gjeldende plan.	
b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet j.f. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)	
Gjeldene reguleringsplan åpner for bebyggelse i 2-4 etasjer. Denne forutsetningen planlegges opprettholdt også i ny plan. Det ble som del av gjeldende plan utarbeidet bestemmelser som har til hensikt å sikre at bebyggelsen tilpasses landskapet på best mulig måte. Det ble blant annet nedfelt at: <i>Alle bygg skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet, og med høy kvalitet i materialbruk. Lange fasader skal brytes opp gjennom materialbruk og form. Og at Fasader skal ikke bestå av lange</i>	

ensformede volumer. Ved bygningslengder på over 50 meter skal disse brytes opp visuelt, f. eks ved materialvalg, farge eller form (K/I/L 1).

Disse forutsetningene planlegges videreført. Virkninger og tilpasning til landskap og omgivelser vurderes derfor som utredet og ivaretatt gjennom gjeldene plan.

6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)

Universell utforming	Gjeldende planbestemmelse § 3.5 planlegges videreført.								
<u>Teknisk infrastruktur/ Brann</u>	Planområdet har i dag ikke tilstrekkelig slokkevannskapasitet, og planprosessen vil gjennom utarbeidelsen av en revidert VA-rammeplan bli brukt til å kartlegge hvordan dette kan løses. Dette vil skje i nært samspill med Østre Toten kommune.								
Byggegrense fra veg	Gjeldende planbestemmelse § 3.8 byggegrenser planlegges videreført.								
Støy	Gjeldende planbestemmelse § 3.6 støy planlegges videreført. Næringsaktiviteten innenfor planområdet skal ikke påføre omkringliggende naboer støy utover anbefalte støygrenser etter Retningslinje for behandling av støy i plansaker, T-1442/2012.								
Parkering	Gjeldende planbestemmelse § 4.5 parkering planlegges videreført, men med et nytt tillegg i for varehandel. Bestemmelsen vil bli bearbeidet videre gjennom planprosessen.								
Overvann/ blågrønn struktur	Gjeldende planbestemmelse § 3.7 overvann planlegges videreført. Denne sier at det ferdig utbygde planområdet skal ikke gi raskere uttransport av overflatevann enn før utbygging, og definerer hvordan dette skal bli sikret.								
Trafikk	Gjeldende planbestemmelse § 4.4 Trafikkregulerende tiltak – maksimal trafikkbelastning planlegges videreført, men med en videreføring basert på en revidert trafikkanalyse. Gjeldende bestemmelse sier at planområdet sett under ett, dvs. K/I/L 1–5, skal ikke belaste overordnet vegnett med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på mer enn 2 800 biler. For å ivareta dette tillates ikke mer enn eksempelvis 49 000 kvm BRA kontor, eller kombinasjoner av lager, industri eller kontor som genererer tilsvarende års døgntrafikk som oppnås ved å bruke følgende utregning: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Funksjon</th><th>ÅDT per 100 m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lager</td><td>2,5</td></tr> <tr> <td>Industri</td><td>4,2</td></tr> <tr> <td>Kontor</td><td>5,7</td></tr> </tbody> </table>	Funksjon	ÅDT per 100 m ²	Lager	2,5	Industri	4,2	Kontor	5,7
Funksjon	ÅDT per 100 m ²								
Lager	2,5								
Industri	4,2								
Kontor	5,7								
Landskap	Området er eksponert spesielt mot nordvest. Bruk av grønnsstruktur, formkrav til bygg og uteområder i kombinasjon med krav om detaljregulering i de mest eksponerte områdene ivaretar hensynet til kulturlandskapet på en god måte. Føringer fra gjeldende plan vil bli videreført.								

Barns interesser	Vurderes som ivaretatt gjennom tidligere planprosess.
Landbruk	Vurderes som avklart gjennom tidligere planprosess.
Kulturminner	Ikke relevant. Vurderes som avklart gjennom tidligere planprosess.
Naturmangfold	Vurderes som ivaretatt gjennom gjeldene plan.
Radon	Ikke vurdert som relevant. Radon ivaretas på generelt grunnlag av gjeldende teknisk formskift.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Utredningskravet vurderes som ivaretatt gjennom gjeldende plan. Forutsetninger fra gjeldende plan skal videreføres.
Grunnforhold	Vurderes som ivaretatt gjennom gjeldene plan.
Trafikkforhold	Det tas høyde for at det utarbeides en ny trafikkanalyse som følge av at inngangsverdiene i analysen vil bli forandret, slik at de trafikale konsekvensene av varehandel på området også blir synliggjort.
Luftforurensning, støv og luft	Vurderes som ivaretatt gjennom gjeldene plan..
Områdeskred (kvikkleire)	Grunnforhold, inkl. områdestabilitet vurderes som avklart gjennom gjeldende reguleringsplan.

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)
Direkte berørte naboer er de som i dagens situasjon er direkte berørt.
b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j)
I <i>veilederen Medvirkning i planlegging</i> skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) fremkommer det at enhver som fremmer et planforslag skal legge til rette for medvirkning. Medvirkning skal tilpasses planoppgaven. I denne saken planlegges det å kunngjøre oppstart etter gjeldende varslingsliste. Det vil bli innebære at følgende berørte myndigheter og interesser varsles: • Statsforvalteren i Innlandet • Innlandet Fylkeskommune • Statens vegvesen • NVE • Elvia • Berørte naboer etter matrikkelen
c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)
Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Medvirkning i planleggingen bidrar til demokratisk innflytelse i samfunnsutviklingen, og representerer den sosiale dimensjonen i utviklingsmålet bærekraftig utvikling. Det finnes imidlertid ingen ferdig «oppskrift» for hvordan man velger ut en metode for medvirkning i ved gjennomføring av en reguleringsplan. Opplegg for medvirkning vil måtte bli tilpasset den enkelte planens kompleksitet og interesseforhold. Innledningsvis er følgende aktører avdekket som det må vurderes særskilt om det skal gjennomføres medvirkning for: • Berørte naboer • Offentlige myndigheter Foreløpig medvirkningsplan: 1. Tilgjengeliggjøring av informasjon ○ Allmenn kunngjøring i Totens Blad ○ Brev til berørte grunneiere og interesseorganisasjoner iht. varslingsliste fra Østre Toten kommune 2. Møter • Avholdelse av åpent informasjonsmøte som del av varslingen: ○ Plankonsulent og arkitekt presenterer prosjektet ○ Forslagsstiller redegjør for sin virksomhet • Særmøter / dialog med aktører som kan bli spesielt berørt av reguleringsplanen, evt. Planforum.

8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Planforslaget faller inn under kriteriene vedlegg i KU-forskriftens vedlegg I, punkt 24, som omhandler <i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 kvm.</i> Samlet areal for mulig handel overstiger grensen, og utredningsplikten vil derfor bli utløst.	Ja: ☒ Nei: ☐
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Utredningsplikten er vurdert gjennom § 6, 1. ledd bokstav a)	Ja: ☐ Nei: ☒
b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Utredningsplikten er vurdert gjennom § 6, 1. ledd bokstav a)	Ja: ☐ Nei: ☒
c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 jf. KU-forskriften § 9	
Ikke relevant.	
d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. KU-forskriften § 10	
<i>Utredningsplikt ivaretas av § 6.</i> Det er krav om planprogram og konsekvensutredning for alle reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i KU-forskriften vedlegg I. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket. Det er tema <i>varehandel</i> og virkninger av dette, som det vurderes at utløser KU-plikten. Dvs. at øvrige fagtema ansees som utredet gjennom gjeldende plan som følge av at rammebetingelsene i stor grad videreføres som i gjeldende plan. Planprogrammet og konsekvensutredningen vil derfor bli begrenset til å kunne omhandle deltema varehandel.	
e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Må vurderes i samråd med Østre Toten kommune ved oppstartsmøte.	

9. Foreløpige vurderinger vedrørende utbyggingen og gjennomføring av planen	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Nei
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Forholdet må drøftes nærmere. Etablering av ny VA-infrastruktur kan innbefatte behov for utbyggingsavtale.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Det påregnes ordinær behandlingstid for plansaker. Forslagsstiller legger til grunn at det vil det være mulig å gjennomføre en reguleringsplan innenfor ca. 1-1,5 år.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Tilgang til eksisterende informasjon om VA, vurderinger vedr. brannsikkerhet.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei

10. Spørsmål forslagstiller ønsker avklart

11. Bekreftelse på fagkyndighet
☒ Fagkyndig bekrefter sin kompetanse
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området

Bekreftelse	
Sted, dato: Kapp, 24.10.2022	Fagkyndig: Einar Nordengen

12. Vedlegg
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil) Relevante dokumenter i saken som ikke vedlegges: • Anmodning om Politisk prinsippavklaring, brev fra Tema Eiendom til Østre Toten kommune datert 29.06.2022. • Kapphøgda næringspark - endring av arealformål i reguleringsplan, saksfremlegg til SAM-utvalget 21.09.2022 og Kommunestyret 05.10.2022 med tilhørende møteprotokoll. • Gjeldene plandokumenter for Kapphøgda Næringspark

Fotnoter:

ⁱ Vista Analyse, Rapport 2021/38, Handelsanalyse Ås kommune. Konsekvenser av endret handelsvirksomhet i Nygård næringspark.



Referat fra oppstartsmøte for områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark



Arbeidstittel: Områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark
Eiendom (gnr./bnr.): 169/81 og deler av eiendommene 169/1 og 169/9
PlanID:
Saksnummer: 22/2002
Saksbehandler: Renate Vestbakken

Plantype: Områdereguleringsplan

Møtested: Rådhuset
Møtedato: 05.12.2022

Deltakere, tiltakshaver: Rune Andersen, Tema Eiendom AS

Deltakere, plankonsulent: Einar Nordengen, Feste Kapp

Deltagere, kommunen: Kirsten Andersen, arealplanlegger
Renate Vestbakken, arealplanlegger

Forslagstillers kontaktperson: Einar Nordengen
Kommunens kontaktperson: Renate Vestbakken

Kontaktinformasjon Østre Toten kommune

Arealplanleggere:

- Kirsten Andersen kirsten.andersen@ototen.no, Tlf.nr.: 901 02 684
- Renate Vestbakken renate.vestbakken@ototen.no, Tlf.nr.: 904 10 469
- Erlend Fikse, erlend.fikse@ototen.no, Tlf.nr.: 92894923

Byggesaksbehandlere:

- Fagleder Sohrab Mohammad Kamaly kamaly@ototen.no, Tlf.nr.: 900 26 850
- Anita Tenold anita.tenold@ototen.no, Tlf.nr.: 948 19 235

Vann og avløp:

- Fagleder ledningsnett VA Tore Nygård, tore.nygard@ototen.no, Tlf.nr.: 406 31 783;
Fagleder/prosjektleder VA Kåre Ravnsborg kare.ravnsborg@ototen.no, Tlf.nr.: 908 53 649
- Oppmåling og adressering: Margaret Mause, margaret.mause@ototen.no, tlf.nr.: 915 68 237

Brannvesenet:

- Varabrannsjef Lars Harald Bergheim lhb@ototen.no, Tlf.nr.: 940 37 307
- Overbrannmester Kenneth Blien, Kenneth.Blien@ototen.no, Tlf.nr.: 930 69 933
- Bygg og eiendom, kommunale vegr: Karl Arne Witzøe, Karl.Arne.Witzo@ototen.no, Tlf.nr.: 97951448
- Barn og unges representant i plansaker: Astrid Fykse, astrid.fykse@ototen.no
Tlfnr.: 926 31 165
- Rådgiver – boligutvikling: Kjartan Tosterud kjartan.tosterud@ototen.no, tlf.nr.: 979 89 029

Kontaktperson Horisont Miljøpark IKS (kommunens avfallsselskap):

- Sissel Lundeløkken Mohn, post@hiks.no, tlf.nr.: 61 14 55 80/414 11 797

Kontaktperson Eidsiva Energi Nett:

- Anders Dalseg, seksjon nettutvikling, Tlf.nr.: 62 56 10 00, E-post firmapost@eidsivaenergi.no

Innhold

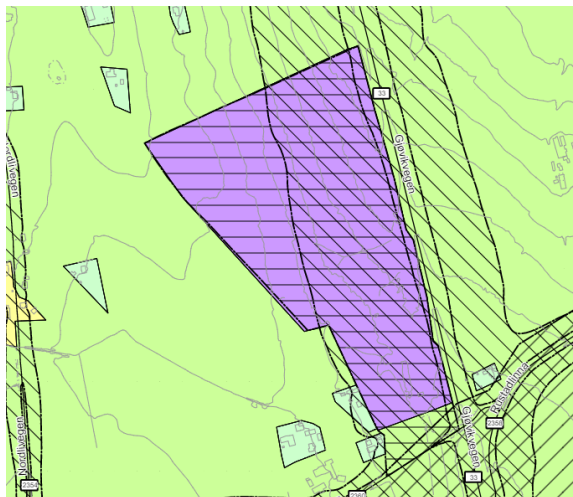
1.HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
2. PLANSTATUS	4
2.1 SAMSVAR MED OVERORDNEDE PLANER.....	4
2.2PLANER SOM HELT ELLER DELVIS SKAL OPPHEVES VED VEDTAK AV NY PLAN	4
3.PLANAVGRENSNING:.....	5
4.KONSEKVENsutredning	5
5.NASJONALE REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	5
6.KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	6
7. INFORMASJON OG MEDVIRKNING FRAM MOT PLANFORSLAG	6
7.1DIALOG MED NABOER OG ANDRE LOKALE AKTØRER SOM BLIR DIREKTE BERØRT	6
7.2NØDVENDIGE AVKLARINGER MED STATLIGE, REGIONALE OG KOMMUNALE MYNDIGHETER.....	6
8. ANTATT VIKTIGE PLANFAGLIGE TEMA FOR PLANARBEIDET	6
8.1STEDSUTVIKLING, LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	6
8.2FOLKEHELSE.....	6
8.3 NATURMANGFOLD - NATURMANGFOLDLOVEN	7
8.4 NATURRESSURSER – JORD- OG SKOGRESSURSER	7
8.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	7
8.6 FORURENSET GRUNN	7
8.7 NATURRISIKO OG SIKKER BYGGEGRUNN, FLOM, OVERVANN OG RAS.....	7
8.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR, VEI, VANN, AVLØP OG OVERVANN.....	8
8.9RISIKO OG SÅRBARHET	9
8.10UTREDNINGSTEMA.....	9
9. KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	9
10.KART OG OPPMÅLING	10
11. GJENNOMFØRING	10
11.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.....	10
11.2 AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	10
12. UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD	10
13. FRAMDRIFT	10
14. GEBYR MM.	10
15. BEKREFTELSER	11

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å endre gjeldende reguleringsplan til å også omfatte storvarehandel og plasskrevende handel jf. vedtak i KST i sak 094/22.

2. Planstatus

Områdereguleringsplan (Fig.1) for Kapphøgda næringspark, vedtatt 05.06.2016.



Figur 1 viser vedtatt reguleringsplan

2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer ikke med gjeldende reguleringsplan der formålene er kontor/industri/lager. Kommuneplanens arealdel har formål næring og hensynssone «reguleringsplan gjelder uendret».

Kommunestyret vedtok enstemmig 05.10.22 i sak 094/22 følgende:

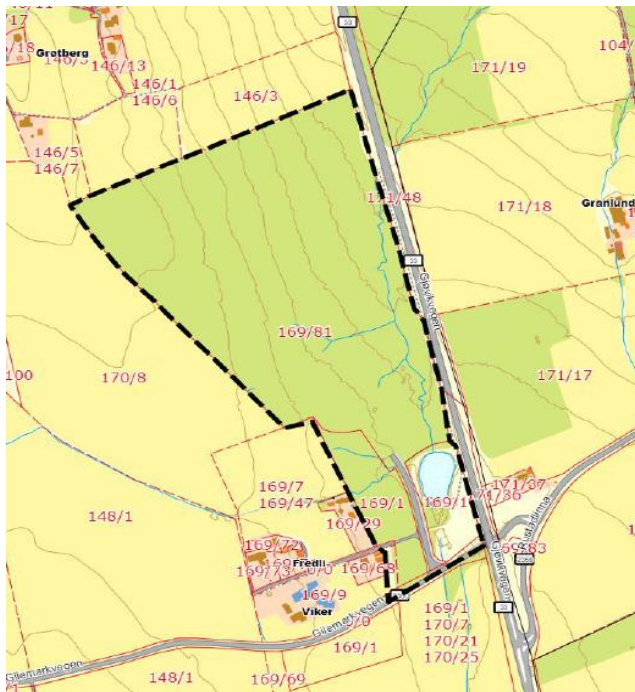
KST- 094/22Vedtak:

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer og storvarehandel
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler
3. Storvarehandel defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og utstyr til motorkjøretøy.

2.2 Planer som helt eller delvis skal oppheves ved vedtak av ny plan

Reguleringsplanen endres etter ordinær planprosess.

3. Planavgrensning:



Planens avgrensning følger vedtatt eksisterende plan, det er ikke behov å gjøre endringer.

4. Konsekvensutredning

Planen utløser krav om konsekvensutredning og skal ha planprogram, jf. KU-forskriftens § 6, 1. ledd bokstav a. Planforslaget vil falle inn under kriteriene i KU-forskriftens vedlegg I, punkt 24, som omhandler *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 kvm.*

Planprogrammet utarbeides og høres iht. §§ 14 og 15 i KU-forskriften. Planprogrammet legges ut på høring og vedtas av SAM.

5. Nasjonale regionale og lokale føringer for planarbeidet

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging – god steds- og byutvikling
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- Flom og skredfare i arealplanleggingen, rev. 22.05.2014, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, april 2019

Regionale planer:

- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018 – 2021
- Regional plan for klima og energi 2013 - 2024
- Regional plan for folkehelse 2018-2022

- Innlandsstrategien 2020-2024
- For utfyllende informasjon – se nettsiden [Plan og veiledning - Innlandet fylkeskommune](#)

Kommunale føringer:

- Klima og energiplan 2009 – 2020
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2028
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning, vedtatt 2013

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Kommunen varsler planoppstart, samtidig som planprogrammet legges ut på høring. Dette skal politisk behandles.

7. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag

7.1 Dialog med naboer og andre lokale aktører som blir direkte berørt

Forslagsstiller/plankonsulent/kommunen skal ha en løpende dialog med berørte parter i prosessen fram mot utarbeidelse av planforslag.

Det skal tidlig i planprosessen inviteres til et åpent møte der planforslaget presenteres, og det skal lages en medvirkningsplan. Medvirkningsplanen skal beskrive de ulike aktørene, hvordan de skal involveres og til hvilken tid i prosessen.

7.2 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter

Det er behov for avklaringer i regionalt planforum tidlig i planprosessen i forhold til endring av formål og ATP.

8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

8.1 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk

Området planlegges videreført ift. gjeldende reguleringsplan i stor grad. Gjeldende reguleringsplan åpner for bebyggelse i 2-4 etasjer, noe som planlegges videreført. Det skal også videreføres bestemmelse som har til hensikt å sikre at bebyggelsen tilpasses landskapet på best mulig måte.

Området har en svært eksponert beliggenhet både ift. bebyggelsen rundt, men også fv.33. Det er viktig at det stilles krav til arkitektur og volumer. Med dette menes det fasader, spesielt ift. fv.33 og volumer både når det gjelder bygg og parkeringsarealer. Det skal sikres høy kvalitet til materialbruk og byggverk skal utformes slik at området oppfattes helhetlig og er lett lesbart.

Merknad: Planforslaget skal visualiseres der også fjernvirkning skal belyses. Volum i form av bygg og parkering må vises, for eksempel maks og min.

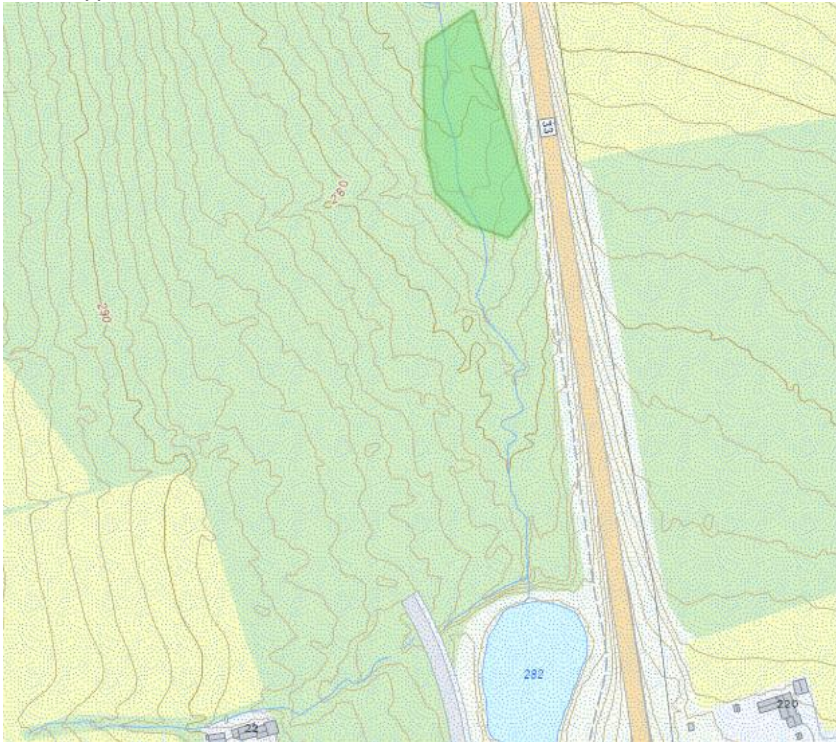
8.2 Folkehelse

Planområdet er lite brukt som turområde eller til andre formål.

Det er lite kollektivdekning, men det ligger i sykkelavstand fra Lena og Kapp.

8.3 Naturmangfold - naturmangfoldloven

Det er kartlagt naturtypen (2018) *Høgstaudegranskog* på et område på 3687 kvm. Kartleggingen ble utført i 2018 og er etter ny instruks fra Miljødirektoratet. Nøyaktigheten er angitt som meget god. Naturtypen er rødlistet.



Beskrivelse av registreringen finnes [her](#).

Merknad: Naturtypen er definert som truet (VU) og skal hensyntas gjennom plankart og bestemmelser.

8.4 Naturressurser – jord- og skogressurser

Planområdet består av 198,6 daa skog med høy bonitet, der 187,3 daa er dyrkbart. Dette er gjennom vedtatt reguleringsplan avklart, men det er fremdeles viktig med en god arealutnyttelse og at det ikke legges mer fra LNF til byggeområder.

8.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Oppland fylkeskommune befarte planområdet i juni 2015, der ble det ikke noe registrert. Hensynet ansees som avklart og ivaretatt gjennom tidligere planprosess.

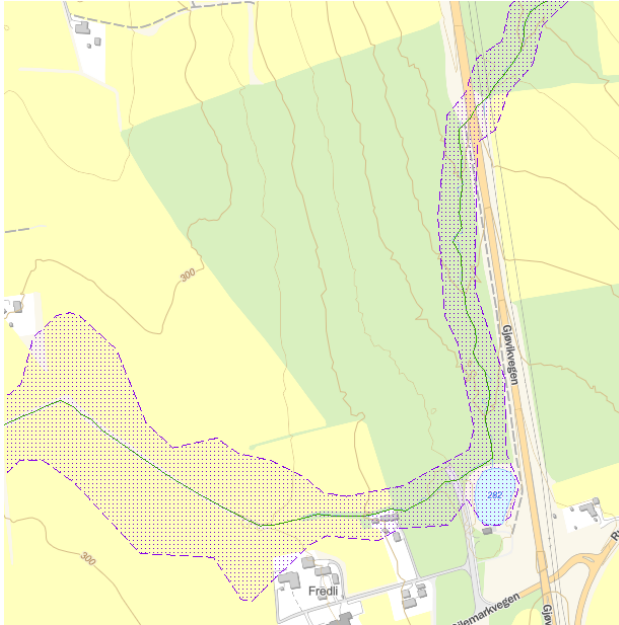
8.6 Forurensset grunn

Det er ikke registrert noen funn i databaser.

8.7 Naturrisiko og sikker byggegrunn, flom, overvann og ras

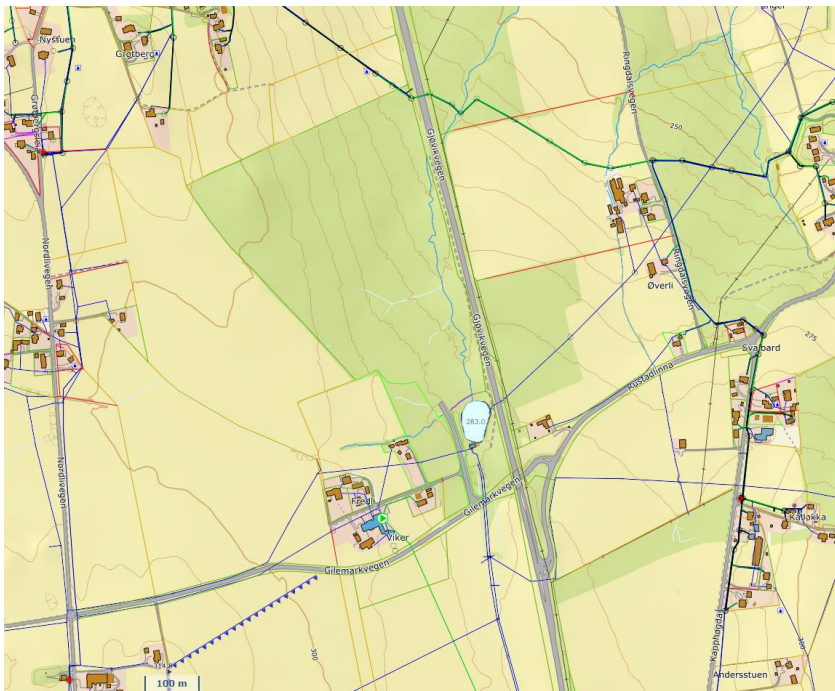
Det ble under planprosessen foretatt geoteknisk undersøkelse i form av prøvegraving og prøvetakning (rapport 15-151, 28.05.2015).

Det går en bekk gjennom området. Eksisterende VA-plan oppdateres.



8.8 Teknisk infrastruktur, vei, vann, avløp og overvann

Det foreligger tilstrekkelig info i gjeldende reguleringsplan, oppdatering av dokumenter er tilstrekkelig.



Det er ikke utbygd VA i planområdet og det mangler brannvann. Det vil være krav om 50 l/sek.

Det er avvik mellom reguleringsplan og bygd adkomstveg:



Interne veger skal være private.

8.9 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides en ROS-analyse med fokus på aktuelle temaer/hendelser i området. Denne skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen.

8.10 Utredningstema

Følgende tema må utredes nærmere:

- Trafikk
- Handel, inkludert konsekvenser for Lena ved etablering av handel i planområdet
- Volum og fjernvirkning, inkludert parkeringsarealer

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmateriell. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag, og reguleringsbestemmelser skal følge nasjonal mal. Se www.planlegging.no

- Plankart; siste SOSI-versjon og pdf-fil som er samsvarende og i tråd med kart og planforskriften (digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett)
- Reguleringsbestemmelser i Word- og PDF-format
- Planbeskrivelse i Word- og PDF-format (forslagsstillers vurdering og oppfølging av innspill til varsel om oppstart skal tas inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
- Planbeskrivelse i PDF med vedleggsoversikt.
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart

- Illustrasjoner, lys skyggediagram m.v.
- ROS-analyse (etter DSB sin veileder)
- Alle rapporter som er utarbeidet som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget.

Planprosessen gjennom en områdereguleringsplan vil kreve et tett samarbeid mellom kommune, tiltakshaver og plankonsulent.

Det er Kapp Feste AS som bistår Sikten Eiendom AS med utarbeidelse av områdereguleringsplan, og Sikten Eiendom AS som belastes for utarbeidelse av plandokumenter mm. Sikten Eiendom AS faktureres for oppstartsvarsel/høring av planprogram med annonsering.

10. Kart og oppmåling

- Digitalt grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd. ved oversendelse av planforslaget til første gangs behandling. Kommunen stiller med kartgrunnlag.

11. Gjennomføring

11.1 Kommunaltekniske anlegg

- Til førstegangs behandling skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann. Overvann fordrøyes på området. Takvann føres til terreng/fordrøyes innenfor området.

11.2 Aktuelle rekkefølgekrav

- Vanlige rekkefølgekrav mht. opparbeiding av infrastruktur mm.
- Rekkefølgekrav med hensyn til brannvannforsyning.
- Andre rekkefølgekrav

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

Forslagsstiller ønsker ikke å inngå utbyggingsavtale.

Forslagsstiller ønsker ikke en felles/parallel behandling av plan- og byggesak.

13. Framdrift

Planprosessen kan estimeres til å ta 1,5-2 år. Dette på bakgrunn av ekstra prosess gjennom kravet om konsekvensutredning.

Det planlegges for behandling av planprogram i Utvalget for Samfunnsutvikling 15.03.2023.

14. Gebyr mm.

Områdereguleringsplan vil ikke belastes med gebyrer, men den som utarbeider planen må bekoste planlegging med de kostnader det medfører, samt annonsering.

15. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Sted, dato: Lena 06.12.2022

For kommunen: Renate Vestbakken

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

For plankonsulent:

Sakspapir

Saksgang - styrer, råd og utvalg:	Møtedato	Saknr
Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)	21.09.2022	111/22
Kommunestyret - (KST)	05.10.2022	094/22

Avgjøres av:	Journal-ID: 2021042956
Saksbehandler: Renate Vestbakken	Arkiv: FA-L12

Kapphøgda næringspark - endring av arealformål i reguleringsplan

Vedlegg:

Nr:	Tittel
1636248	Anmodning om politisk prinsippavklaring
1636249	Funksjonsanalyse Lena- 2014
1636250	Handelsanalyse - Lena- 2010
1636251	Planbeskrivelse med vedlegg

21.09.2022 Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

SAM- 111/22Vedtak:

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler

Behandling i møte:**Avstemning:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

05.10.2022 Kommunestyret - (KST)

KST- 094/22Vedtak:

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer og storvarehandel
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler
3. Storvarehandel defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og utstyr til motorkjøretøy.

Behandling i møte:**Fellesforslag SP, H, V, Frp v/Ole Harald Fjeldstad (SP):**

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer og storvarehandel
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler
3. Storvarehandel defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og utstyr til motorkjøretøy.

Avstemning:

Innstillingen fra utvalg for samfunnsutvikling ble satt opp mot fellesforslaget fra SP, H, V og FrP:

Fellesforslaget fra SP, H, V og FrP ble enstemmig vedtatt.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM) - 21.09.2022 - 111/22

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer

2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler

Kommunedirektørens forslag

1. Kommunestyret er positive til at det fremmes en endring av reguleringsplanen for Kapphøgda næringspark der arealformålene også omfatter handel for plasskrevende varer
2. Plasskrevende varer defineres som der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler

Kort innledning

I denne saken vurderes endring av arealformål for områdereguleringsplanen for Kapphøgda næringspark, vedtatt 15.06.2016.

Dagens arealformål er kontor, lettere former for industri og lagervirksomhet.

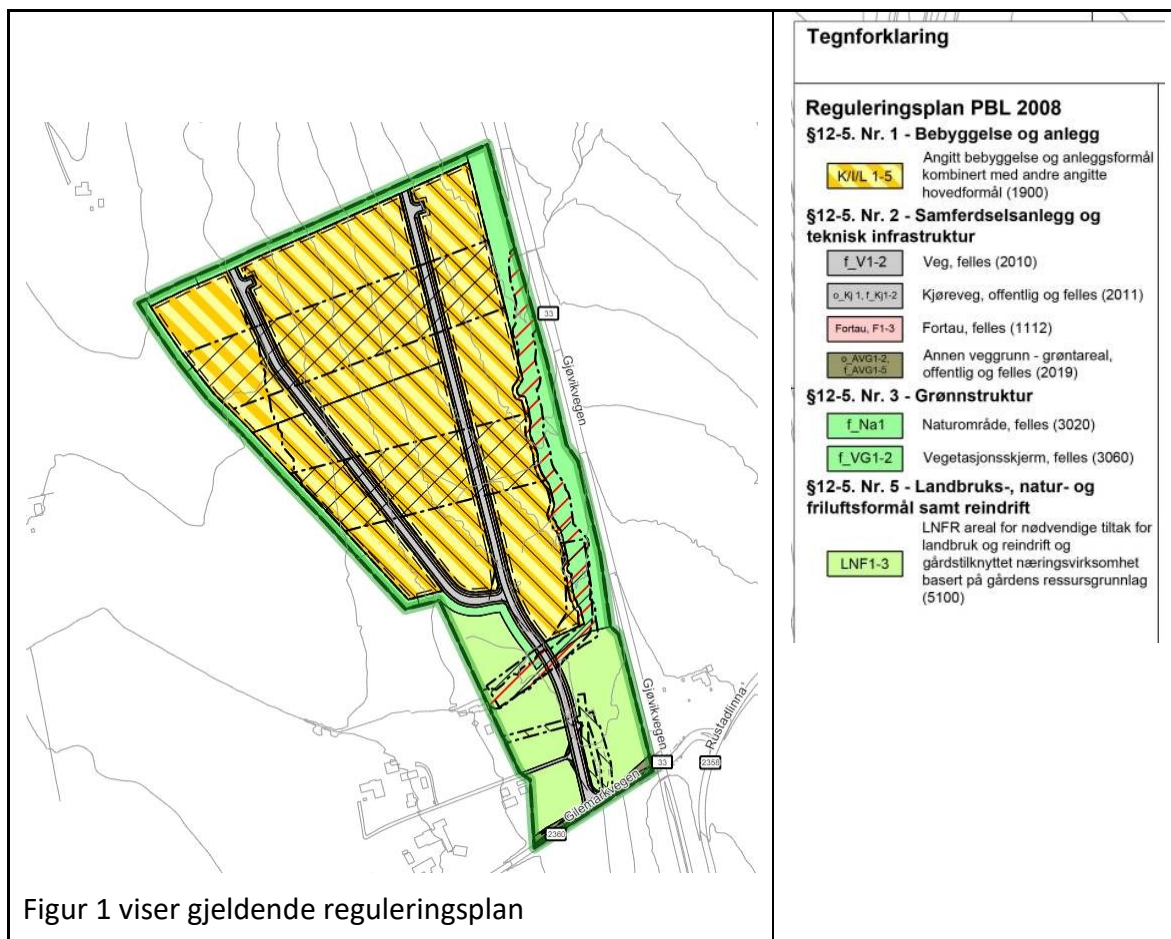
Grunneier og forslagsstiller Tema Eiendom ber i brev datert 29.06.2022 om en politisk prinsippavklaring knyttet til tillatte arealformål for området.

Saksopplysninger

Dagens situasjon og reguleringsplan:

Reguleringsplanen (fig.1) ble vedtatt i 2016 og hensikten med planen er å legge til rette for kontorer, lager og lettere former for produksjonsbedrifter. Det er på sikt kapasitet på rundt 2000 arbeidsplasser.

Det var først i 2020 området kunne fradeles og planen kunne realiseres etter en mindre endring foretatt i mai 2020.



Figur 1 viser gjeldende reguleringsplan

Tema Eiendom og Østre Toten kommune har hatt flere dialogmøter i 2021/2022 i forbindelse med reguleringsplanen og utfordringene knyttet til området slik det er i dag.

Tema Eiendom skriver i brev datert 29.06.2022:

For å øke muligheten for en realisering av området er det ønskelig å endre gjeldende reguleringsplan slik at bredden i tillatte formål øker. Sikten Eiendom AS forbereder et nytt planinitiativ som grunnlag for en ny planprosess. I forkant av dette arbeidet er det ønskelig med en politisk prinsippavklaring knyttet til tillatte formål på området, i tillegg til allerede vedtatte formål. Bakgrunnen for dette er at det er ønskelig å tillate varehandel, begrenset til plass- og /eller transportkrevende handel og storvarehandel.

Overordna planer, strategier og retningslinjer:

Nedenfor gjengis kort de planer, strategier og retningslinjer som er relevante for saken.

Kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende næring med sone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Områdereguleringsplanen har følgende føringer som er relevant for denne saken:

§ 4.1 Type bebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor områdene K/I/L 1-5, tillates det kontor, lettere former for industri og lagervirksomhet. Det tillates ikke virksomheter som kan medføre særlige miljøulempen for området og omkringliggende boligbebyggelse, deriblant støyende virksomhet.

Det skal kun tillates flate tak som hovedform. Tekniske installasjoner og trapperom/heisrom skal samles og trekkes tilbake fra fasaden slik at takflater framstår som ryddige. Kommunen kan godkjenne andre fasaderetninger og takformer på deler av bygninger eller på enkelttomter ut fra en estetisk vurdering.

§ 4.4 Trafikkregulerende tiltak – maksimal trafikkbelastning (pbl § 12-7 nr. 7)

Planområdet sett under ett, dvs. K/I/L 1–5, skal ikke belaste overordnet vegnett med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på mer enn 2 800 biler.

For å ivareta dette tillates ikke mer enn eksempelvis 49 000 kvm BRA kontor, eller kombinasjoner av lager, industri eller kontor som genererer tilsvarende årsdøgntrafikk som oppnås ved å bruke følgende utregning:

Funksjon	ÅDT per 100 m ²
Lager	2,5
Industri	4,2
Kontor	5,7

§ 4.10 Kontor/industri/lager (K/I/L 1) (pbl § 12-7 nr. 1)

Grønt areal, som andel av tomtas totale areal, skal ikke være mindre enn 10 %.

Bebyggelsen liggende ut mot fylkesvegen skal ha:

Minimum 2 plan, maksimum 4 plan. Fasader skal ha minimum 6 meter høyde.

Fasader skal ikke bestå av lange ensformede volumer. Ved bygningslengder på over 50 meter skal disse brytes opp visuelt, f. eks ved materialvalg, farge eller form.

Hovedfasade skal ligge parallelt med og vendt mot fylkesveg 33.

Dersom bygningsvolumer på den enkelte eiendom består av flere funksjoner enn kontorbygg, skal disse legges bak kontorbygg, vendt mot vest, det samme gjelder oppstillingsplass for søppelcontainere.

For K/I/L 1 tillates ett (1) bygg som avviker fra gjeldende høydebegrensinger, og som kan fungere som et signalbygg.

Høyeste tillatte kotehøyde på signalbygget er 320 m.o.h. Maks BYA på høybygg er 800 m². Maks fasadelengde er 40 meter.

§ 4.11 Kontor/industri/lager (K/I/L 3) (pbl § 12-7 nr. 1)

Grønt areal, som andel av tomtas totale areal, skal ikke være mindre enn 10 %.

Bebyggelsen skal ha minimum 2 plan, maksimum 4 plan. Fasader skal ha minimum 6 meter høyde.

Felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen:

Strategien ble vedtatt av fylkestinget i 2020 og strategien skal bidra til utvikling av en mer konkurransedyktig og bærekraftig region med attraktive og levende byer og tettsteder og «grønne reiser».

Strategien peker på at det med unntak av plasskrevende handel (trelast, bilforretninger og liknende) er det viktig å bidra til at handel og service lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder. Varehandel og tjenestetilbud er en viktig driver for å skape levende og attraktive byer og tettsteder, og for næringslivet er det positivt at handel og service ligger konsentrert. Attraktive sentrumsområder kan bidra til å gjøre handelsnæringen mindre sårbar for konkurranse med netthandel, fordi man kan tilby flere opplevelser og tilbud som service, offentlige tjenester, bevertning, kultur m.m. Sentral lokalisering bidrar også til å redusere transportbehovet for alle som bor i gang- og sykkelavstand, og for alle som kombinerer flere ærend.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Målet med retningslinjen er blant annet at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

-

4.5) Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.

Kunnskapsgrunnlaget:

Det nyeste kunnskapsgrunnlaget som foreligger er en handelsanalyse for Mjøsbyen fra 2018 som ser på omfanget av handel i og utenfor sentrum i kommunene i Mjøsbyen. De analyser som foreligger for Lena er fra 2010 og 2014.

Handelsanalyse Lena:

Det ble i forbindelse med områdereguleringsplanen for Vallejordet i 2010 utarbeidet en handelsanalyse for Lena (Vista Analyse AS). Analysen utredet virkninger av utvidelse ved utvikling for handel i Lena sentrum. Analysen bygger på at det planlegges for volumvarer som er så store eller tunge at de vil måtte fraktes med bil i tillegg til dagligvarer. Analysen pekte på at utfordringen er knyttet til klimamessige målsettinger, utvikling av gode og funksjonelle sentrum, utvikling av gode møteplasser samt redusere handelslekkasje mot særlig regionalsentre (Gjøvik).

Funksjonsanalyse Lena:

I forbindelse med nye Labo ble det utarbeidet en funksjonsanalyse med innspill til stedsutviklingsstrategier. Analysen er utarbeidet av Norconsult (2014). Analysen så på hva nye Labo burde inneholde og hva et levende sentrum burde inneholde og avdekket svakheter og muligheter i dagens innhold. Det blir påpekt at Lena som sentrum står også overfor utfordringer fordi det ligger så vidt nært Gjøvik og har en god del handelslekkasje.

Den lokale handelsstanden er aktiv, men Lena vil være avhengig av et løft for i større grad enn nå å demme opp for denne lekkasjen.

Handelsanalyse for Mjøsbyen:

Vista Analyse utarbeidet i 2018 en handelsanalyse for Mjøsbyen der målet var å identifisere omfanget av handel i og utenfor sentrum i de ti kommunene som inngår i Mjøsbyen-samarbeidet. For Østre Toten står det følgende:

Lena sentrum spenner over et relativt stort område, men med en sentral sentrumsgate. Senterstrukturen er todelt i og med at Alstadhaug også har egen sentrumssone. Den arealkrevende virksomheten er lokalisert langs Lenagata slik at det meste av handelsvirksomheten ligger i sentrum. Østre Toten har hatt en nedgang i omsetning de siste årene, mye forårsaket av et stadig bedre tilbud i Gjøvik. Handelstilbudene utenfor Lena er primært dagligvarer rettet mot lokalsamfunnet. I motsetning til flere av de andre tettstedene i regionen, fremstår sentrum med høyere kvalitet særlig på grunn av en bygningsmasse som er godt egnet for småhandel (mindre trehus). Handelslekkasjen er stor i Østre Toten, og med kort vei til Gjøvik kan det forventes at det også i fremtiden blir utfordrende å opprettholde et bredt varetilbud.

De handelsanalysene som er utarbeidet belyser ikke problemstillingen med etablering av varehandel med en slik type lokasjon som det her foreslås fra tiltakshaver.

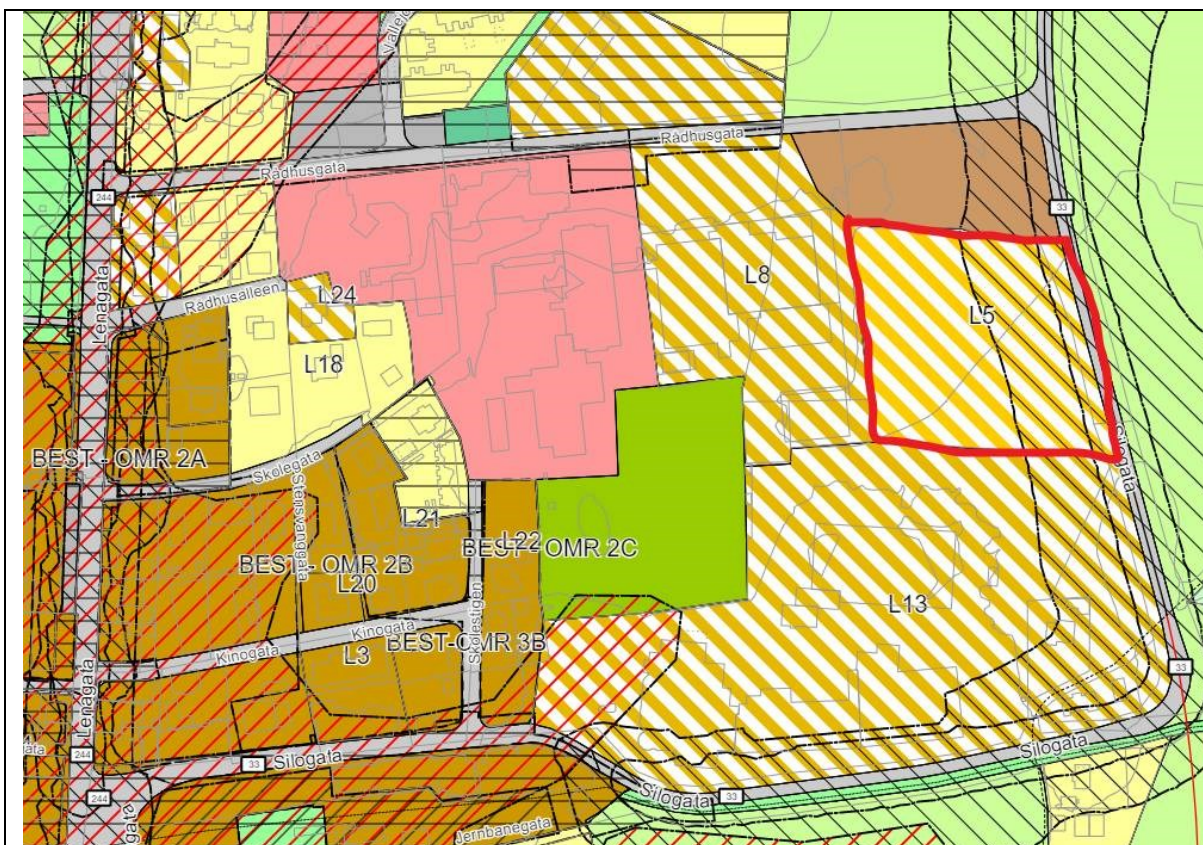
Eksisterende områder for næring:

I kommunedelplanen for Lena (2021) er området L5(fig.2) avsatt til sentrumsformål med følgende bestemmelse:

§ 2.6.3 Område mellom Felleskjøpet og skystasjonen (L5)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. I området tillates det kombinert bebyggelse- og anleggsformål for forretning/kontor/industri/ idrettsformål/kollektiv knutepunkt.
- B. Før arealet kan tas i bruk skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for L5. Industriområdet ved Felleskjøpet (L13) og område mellom Felleskjøpet og skystasjonen (L5) må ses i sammenheng. Dette omfatter: Arealbehov og atkomstløsninger for Østre Toten Idrettspark, skystasjonen, Lena videregående skole og Felleskjøpet.
- C. I forbindelse med tiltak etter PBL § 20-1 skal avkjørsel til L5 og L13 etableres.
- D. Detaljhandel er ikke tillatt, kun plasskrevende eller storhandel.



Figur 2 viser avsatt område L5 i kommunedelplanen for Lena

Vurdering:

Lokasjon av handel og forholdet til sentrum:

Lena som handelssentrum og kommunesenter er et svært viktig for kommunen som helhet. I våre egne planer er det vedtatt at Lena som kommunesenter skal styrkes, kommuneplanens samfunnsdel sier blant annet; *Lena skal styrkes som kommunesenter, både med økt bosetting og et handels- og servicetilbud som dekker innbyggernes behov.*

For kommunen er det avgjørende å beholde et levende sentrum med et variert handelstilbud, samtidig som det er ønskelig med nye etableringer og utvikling.

For kommuner har det vist seg utfordrende å håndtere de nye forretningskonseptene med bredt vareutvalg og en økende andel store varer. Bransjeglidningen har vært stor og det har vært vanskelig å skille det ene konseptet fra det andre innholdsmessig.

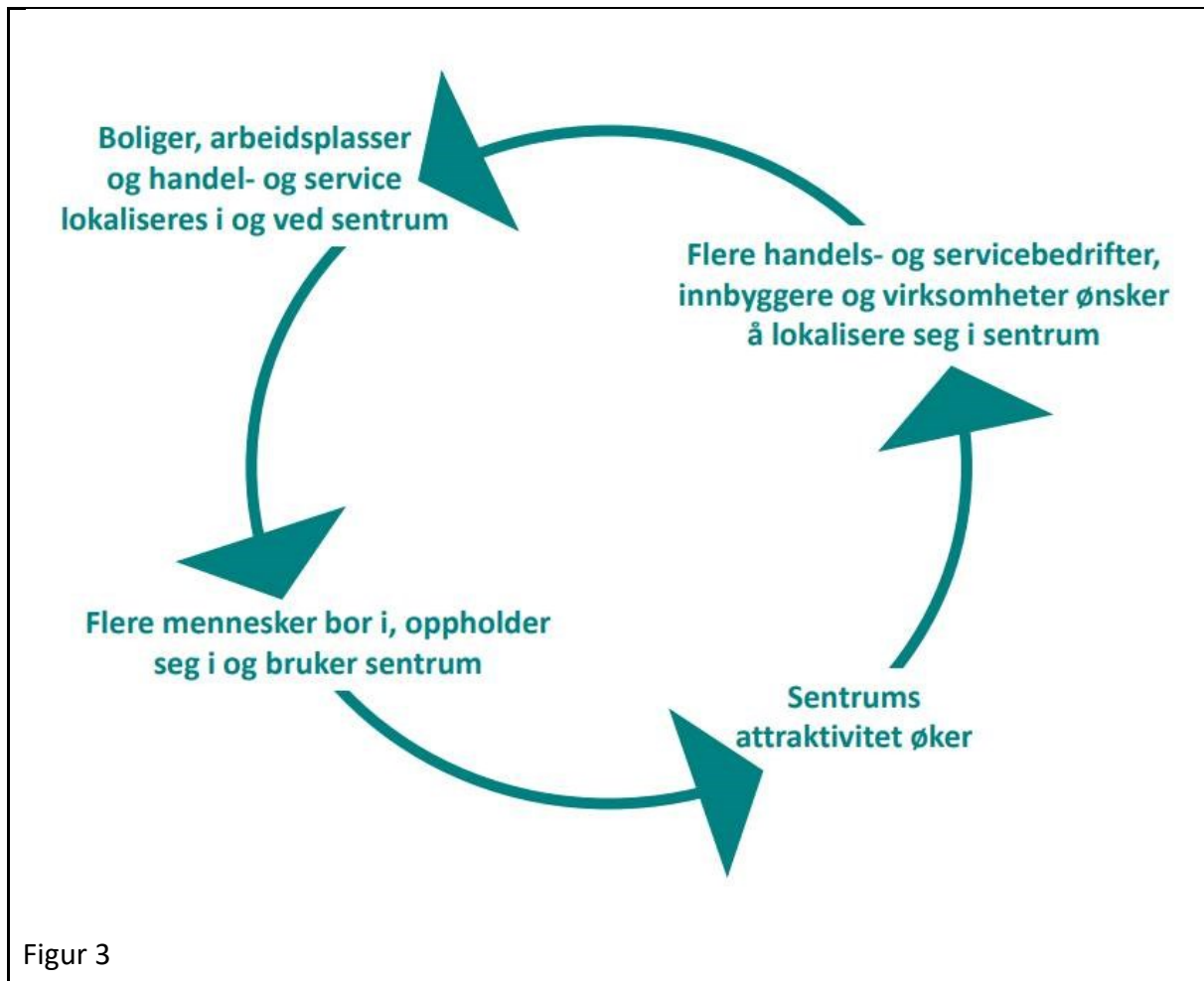
Med unntak av plasskrevende handel (trelast, bilforretninger og liknende) er det viktig å bidra til at handel og service lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder. Varehandel og tjenestetilbud er en viktig driver for å skape levende og attraktive byer og tettsteder, og for næringslivet er det positivt at handel og service ligger konsentrert.

Framover forventes netthandel å øke i omfang. Dette kan innebære redusert omsetning for alle dagens handelstilbud, både i sentrum, i kjøpesentre i randsonen til sentrum og i «big-

boxes». Attraktive sentrumsområder kan bidra til å gjøre handelsnæringen mindre sårbar for konkurranse med netthandel, fordi man kan tilby flere opplevelser og tilbud som service, offentlige tjenester, bevertning, kultur m.m.

Sentral lokalisering bidrar også til å redusere transportbehovet for alle som bor i gang- og sykkelavstand, og for alle som kombinerer flere ærend.

Figur 3 viser viktigheten av lokalisering av både handel og arbeidsplasser i og ved sentrum.



-

Transport og miljø:

I Østre Toten bor 43% av befolkningen i tettsteder (SSB 2021), vi er en bilbasert kommune der kun 8,5 % av befolkningen bor i kommunesentret Lena.

Utpendlingen av yrkesaktive mellom 15 og 74 år var i 2021 på 3837 personer, 52 % av yrkesaktive innbyggere pendler ut av kommunen for arbeid. De fleste pendler til Gjøvik og Vestre Toten.

Samtidig pendler 1537 personer inn, hvor mesteparten kommer fra Gjøvik og Vestre Toten. Det foretas dermed en stor mengde arbeidsreiser mellom nærkommunene hvor mesteparten av reisene foretas med personbil.

Å legge til rette for handel på Kapphøgda næringspark kan hindre noe handelslekkasje til Gjøvik og Vestre Toten. Mye av varene som ligger innenfor ønsket arealformål selges ikke i dag innenfor kommunen, innbyggerne må til i all hovedsak til Gjøvik eller Raufoss for å handle.

Interaksjon i form av arbeidsreiser påvirker også handlemønsteret. Mens folk handler mat der de bor, besøker de gjerne handelssteder der de arbeider.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Sweco (2015) i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Analysen har som formål å belyse de trafikale konsekvensene av en eventuell utbygging.

Analysen er basert på formålene kontor, lager og industri. Det er beregnet hvor mye utbygging dagens vegnett kan håndtere. Det er satt en belastningsgrad på 0,80 som akseptkriterium, det vil si at biltrafikken ikke skal overstige 80% av kapasiteten. Dette er på grunn av forsinkelser og kølengder øker kraftig når man nærmer seg kapasitetsgrensen. En endring av arealformål vil følgelig endre situasjonen og trafikkanalyse vil måtte gjennomføres på nytt.

Dagens arealformål:

Dagens arealformål er kontor, lettere former for industri og lagervirksomhet. Formålet kontor er mer hensiktsmessig å ha i sentrum der det finnes kollektivtilbud og servicetilbud. På en annen side ville et større miljø samlet kunne blitt attraktivt.

Vurdering av de ønskede endringene:

Det er fra tiltakshavers side ønskelig å tillate både storvarehandel og plass- og/eller transportkrevende handel.

Begrunnelsen er at det har vist seg vanskelig å fylle reguleringsplanen med spesielt så stor grad av kontorvirksomhet som planen legger opp til.

Plasskrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

Transportkrevende handel er vanskelig å definere, men virksomheter som har stort behov for tung transport av varer til salgsstedet kan gå under definisjonen. Dagligvareforretninger og andre bransjer blir betjent med store og tungt lastede biler og med ulik leveringsfrekvens.

Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og deler og utstyr til motorkjøretøy.

Området ligger godt til rette for plasskrevende handel både i forhold til beliggenhet og transportmessig. Dette er varer man nødvendigvis må bruke bil for å handle, i tillegg til at

flere vareslag innenfor formålet i dag ikke finnes innenfor kommunen. Området ligger inntil fv.33 hvor mange foretar arbeidsreiser, i all hovedsak med personbil.

Storvarehandel og transportkrevende handel er krevende i området på grunn av beliggenhet. Storvarehandel som for eksempel møbler og hvitevarer/brunevarer kan med fordel etableres innenfor sentrumsområdene. Disse bransjene fører ofte både små og store varer for kundene, med en plassering i sentrum vil naturligvis sentrum styrkes. Transportkrevende handel er et begrep som kan være vanskelig å definere tilstrekkelig, og dermed unngå etableringer av for eksempel dagligvareforretning eller detaljhandel på områder som ikke er egnet for formålet.

Hovedutfordringen ved å tillate storvarehandel og transportkrevende handel er bransjeglidning. Det er i dag utfordrende å skille detaljhandel og storvarehandel. Detaljhandel er Lena helt avhengig av å fortsatt ha i sentrum for å opprettholde Lena som et handelssentrum og videreutvikle det videre. De ulike aktørene tilpasser seg arealformålene for å få innpass og kan få et fortrinn andre ikke har lik mulighet til.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å åpne for å tillate plasskrevende varer i tillegg til dagens tillatte arealformål. Det ligger godt til rette for denne type bransjer i forhold til områdets beliggenhet og transportplanlegging ift. klima og miljø.