

# Østre Toten kommune

## Sakspapir

**Saksgang – styrer, råd og utvalg:**

Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

**Møtedato**

07.12.2022

**Saknr**

143/22

<b>Avgjøres av:</b>	<b>Journal-ID:</b> 22/29608
<b>Saksbehandler:</b> Kirsten Andersen	<b>Arkiv:</b> FA-L12, PlanID- 20200002, PlanNavn- Kapp melkefabrikk, GBNR-101/3, Plantype-34

### Områdereguleringsplan for Kapp melkefabrikk - førstegangs behandling - høring

#### Vedlegg:

Nr:	Tittel
1650557	Plankart - Kapp Melkefabrikk_Alt 1
1650558	Plankart - Kapp Melkefabrikk_Alt 2
1650551	Planbestemmelser - Kapp melkefabrikk_Alt 1
1650552	Planbestemmelser - Kapp melkefabrikk_Alt 2
1650546	Planbeskrivelse - Kapp melkefabrikk_Alt 1
1650549	Planbeskrivelse - Kapp melkefabrikk_Alt 2
1650556	Vedlegg 1 - merknadsbehandling - varsel om oppstart - underveis høring
1650441	Vedlegg 2 - ROS-analyse
1650442	Vedlegg 3 - Vegplan og landskapsplan
1650443	Vedlegg 4 - trafikkanalyse
1650444	Vedlegg 5 - Støyanalyse Konsertstøy

Nr:	Tittel
1650445	Vedlegg 6 - Støyanalyse - veistøy
1650447	Vedlegg 7 - Flom og overvann - notat
1650448	Vedlegg 8 - Rapport - grunnforurensning 2001 - Statsbygg
1650449	Vedlegg 9 - Historisk dokumentasjon
1650554	Vedlegg 10 - Uttalelser til varsel om oppstart og høring av planutkast
1650628	Vedlegg 11 - Utkast til skiltplan

07.12.2022 Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

**SAM- 143/22Vedtak:**

1. I samsvar med plan – og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Kapp melkefabrikk, med planID 20200002 ut på høring og offentlig ettersyn i to alternativer.
2. Før høring oppdateres plankart med korrekte påskrifter.

**Behandling i møte:**

**Avstemning:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. I samsvar med plan – og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Kapp melkefabrikk, med planID 20200002 ut på høring og offentlig ettersyn i to alternativer.
2. Før høring oppdateres plankart med korrekte påskrifter.

**Innledning**

Forslag til områdereguleringsplan er utarbeidet av plan- og næringsenheten på vegne av bygg og eiendom og kulturenheten. Planen legger til rette for en videre utvikling av det historiske industrianlegget Kapp melkefabrikk med strandsone og uteområder, og tilrettelegging for utvikling av handel, lettere industri og tjenesteytende næringer. Flere tiltak kan gjennomføres direkte etter plan, mens andre utløser krav om detaljregulering.

Det er utarbeidet to alternative planforslag. Forslagene er like med unntak for to industritomter innenfor planområdet.

- Alternativ 1 innebærer en transformasjon av to næringseiendommer til boligformål og sentrumsformål. Eiendommene kan fortsatt brukes til næringsformål slik de er i dag, men ikke kan bygges ut. Hensynet bak er å tilrettelegge for en sentrums-utvikling langs Fabrikkvegen inn mot Kapp melkefabrikk og styrke bosettingen i området.
- Alternativ 2 åpner for at to av næringseiendommene enten kan videreutvikles til næringsformål eller transformeres til boligformål og sentrumsformål. Dette er begrunnet med at Kapp er et begrenset pressområde, og at det er uvisst når markedssituasjonen vil gjøre det mulig å realisere ny bolig og sentrumsbebyggelse. En ulempe vil være at investeringer i nye næringsbygg kan være til hinder for senere transformasjon.

## **Saksopplysninger**

### Bakgrunn og målsetting

Planen legger til rette for den videre utviklingen av det historiske industrianlegget Kapp melkefabrikk og en sentrumsutvikling langs Fabrikkvegen ned mot Kapp melkefabrikk. Området skal utvikles til et attraktivt område for friluftsliv til vanns og på land, med kulturhistoriske opplevelser og verdiskapning innen små og mellomstore bedrifter. Området skal videreutvikles som arena for konserter og sommershow. Planområdet er sammensatt med ulike aktører og interesser som skal avpasses i forhold til hverandre. Innenfor planområdet er det museum, kulturskole, boligområder, handels-virksomhet, restauranter, industribedrifter, verksteder, tjenesteytende næringer, båthavn, kommunalt renseanlegg samt vanninntak for Hoff vatningsanlegg. Området er et viktig friluftsliv- og opplevelsesområde for Kapps innbyggere og tilreisende, og et møtested for barn og unge. Trafikksikkerhet, med etablering av fortau og gangveger har derfor stått sentralt i planarbeidet.

### Områdets beliggenhet:

Planområdet ligger ved Mjøsa og i sentrum av Kapp og er på 171 daa.



### Behandling av reguleringsplanen og forhold til overordna plan:

Med unntak av ett område, som er avsatt til næring i Kommuneplanens arealdel 2018-2030, følger planforslaget overordnet plan. Dette gjelder byggeområdet inn mot etablert boligbebyggelse i sørvest. I alternativ 1 er dette avsatt til rent boligformål (B3) og i alternativ 2 til kombinertformål Industri/Lager/Bolig (KBA1).

### Planprosessen:

Planprosessen har vært omfattende.

- Formannskapet har blitt orientert i to møter i forkant av oppstart, 30.08.2018 og 21.08.2019.
- Før varsel om oppstart ble det gjennomført spørreundersøkelser/intervjuer med kulturskolen og næringsaktører og organisasjoner innenfor planområdet. Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.05.2020.
- Plansaken har vært drøftet i regionalt planforum 10.06.2020 og 17.11.2022.
- Utvalget for Samfunnsutvikling (SAM-utvalget) har hatt planen til orientering 03.06.2020 og 19.08.2020, samt befaring 22.09.2021.
- 12.08.2020 ble det holdt møte med innlagt workshop, med grunneiere og næringsaktører. Det har vært dialog med berørte parter også etter dette.
- Et første utkast til planforslag ble presentert på åpent møte den 13. juni 2022 og lagt ut på kommunens hjemmeside med mulighet for å komme med innspill til forslaget.
- Det ble gjennomført intervju med ungdom på Skibladnerbrygga i juni 2022.
- Det har vært en rekke møter internt i kommunen med kulturkontoret, vann og avløp og bygg og eiendom, i tillegg til næringskonsulent og kommunens eget eiendomsselskap.

### Innkommne merknader til varsel om oppstart og tidlig høring av planutkast

Det har kommet en rekke uttalelser til varsel om oppstart og tidlig høring av planutkastet. Disse er oppsummert i vedlegg 1 til planbeskrivelsen og følger i sin helhet som vedlegg 10.

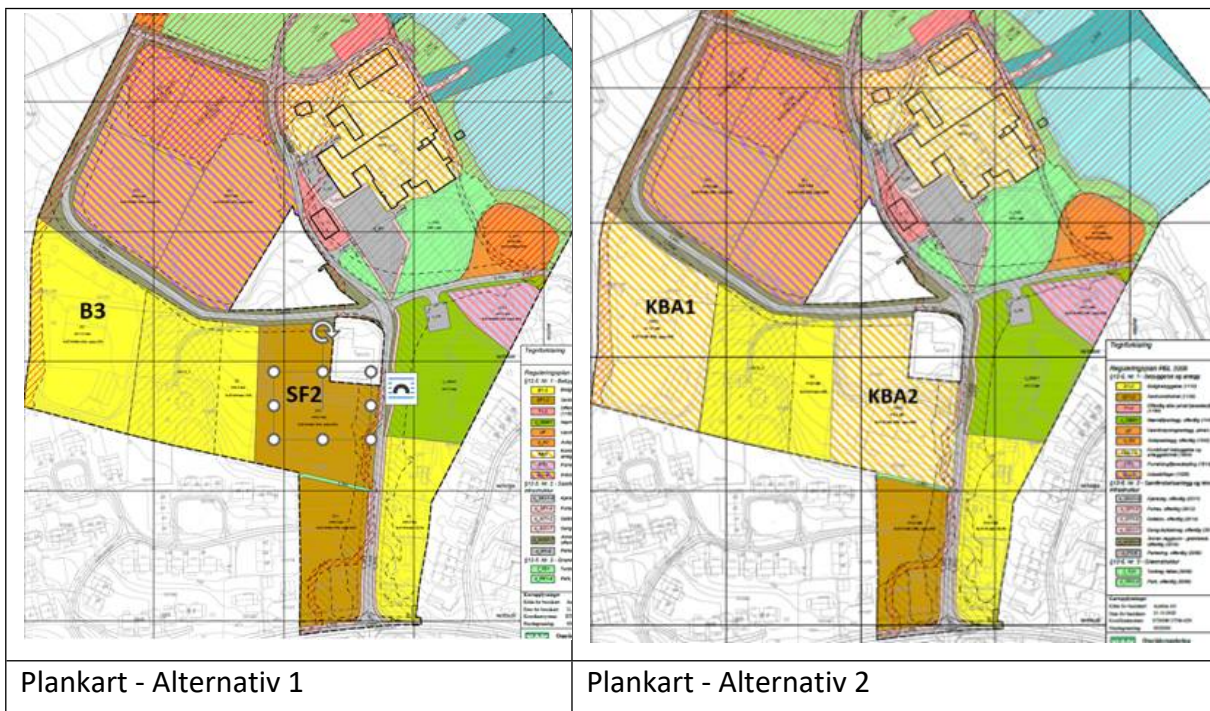
### Planforslaget

Planforslaget legges fram i to alternativer. Begge innebærer en bedring av trafikkløsningene i området, spesielt for myke trafikanter. Planen legger opp til videreutvikling av Kapp

melkefabrikk som kulturinstitusjon og lokaler for småskala virksomhet innen handverk, handel og tjenesteyting. Arealene mot Mjøsa skal endres fra grå trafikkarealer med bakgårdspreg til en attraktiv sjøside tilpasset kultur og friluftsliv. Med unntak av to av lagerbyggene som brant i 2021, kullbingen og billettkontoret, er den historiske bygningsmassen regulert til bevaring. I tillegg til Kapp melkefabrikk omfatter dette også Kontorsjef Hjerkinns bolig (B2). Bruk er en forutsetning for bevaring av bygg. Det er derfor fasadene som reguleres til bevaring.

Kapp småbåthavn er viktig for båteiere og det legges opp til en begrenset utvidelse av småbåthavnen for at flere båteiere skal ha mulighet for båtplass. Det legges til rette for parkeringsplass i samme omfang som dagens. Det tillates ikke utendørs vinterlagring av båter. Dette gjøres for at området skal være attraktivt også vår og forsommer.

Begge alternativer legger til rette for videreutvikling av næringslivet innenfor området. Med hensyn til nærhet til boligområder og rekreasjonsområder er det ikke lagt til rette for utvikling av tyngre industri som gir økt risiko for støy, tungtrafikk og brann-/eksplosjonsfare.



### Alternativ 1

For å legge til rette for en sentrumsutvikling på Kapp er området på vestsiden av fabrikkvegen fra Haug gården og ned mot Kapp melkefabrikk, regulert til sentrumsformål (SF1 og SF2). SF1 er i dag i bruk til sentrumsformål mens SF2 er en industrieiendom i aktiv bruk. Området er godt egnet for utvikling av et sentrumsområde på Kapp.

Industritomt sørvest i planområdet foreslås regulert til boligformål (B3). Området ligger inntil Kveldsrovegen i nord, det etablerte boligområdet Bakkehågan i sør, og med boligeiendommen Kveldsro i øst. Plasseringen gjør at det er mer naturlig å utvikle arealet til boligformål enn til videreutvikling av næring. Planforslaget innebærer at de to eiendommene fortsatt kan benyttes som i dag, men ikke videreutvikles til næringsformål i form av nybygg og bruksendringer.

## Alternativ 2

I alternativ 2 er industrieiendommen som ligger inntil Hauggården avsatt til kombinertformål industri/lager/sentrums-formål (KBA2). Dette innebærer en mulighet både for å detaljregulere eiendommen til sentrumsformål og å videreutvikle dagens virksomhet. Industrieiendommen i sørvest er avsatt til kombinertformål industri/lager/bolig (KBA1). Dette innebærer at eksisterende næringseiendom enten kan detaljreguleres til boligformål eller videreutvikles til næringsformål industri/lager. Begrunnelsen for alternativ 2 er at det kan ta tid før det blir aktuelt med en utbygging av boliger og sentrumsfunksjoner, og at alternativ 1 vil kunne legge for store begrensninger for næringsutvikling.

### **Vurdering av planforslaget:**

#### Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse etter mal fra DSB hvor alle risikoelementer i plan-området er gjennomgått. Hensynet til risiko – og sårbarhet ivaretatt i plan-for-slaget. Dette omfatter trafikk-sikkerhet, flom i Mjøsa, overvannsflom og brann.

#### Universell utforming og tilgjengelighet:

Tilgjengelighet er ivaretatt med HC-plasser i nær tilknytning inngangene. Dette er ivaretatt i bestemmelsene, vegplan og landskapsplan. Området og bygningene er offentlig tilgjengelige og krav om universell utforming følges opp gjennom Teknisk forskrift (TEK).

#### Hensyn til barn – og unge:

Området er viktig for barn og unge. Kulturskolen Mjølkefabrikken har tilhold i den gamle fabrikkbygningen, og ungdom bruker Skibladnerbrygga som møtested sommerstid. Planforslaget ivaretar dette gjennom bedre vegløsninger, som skiller myke og harde trafikanter og større bilfrie arealer mot Mjøsa.

#### Friluftsliv:

Hensynet til friluftsliv er et av fokusområdene i planforslaget, og er ivaretatt gjennom å endre strandsonen fra trafikkarealer til park og grønnstruktur. Pilegrimsleden er sikret gjennom bruk av hensynssone friluftsliv (H530\_1).

#### Biologisk mangfold:

Vannområdet utenfor er en del av et større deltaområde som er viktig for fuglelivet. Utover utvidelse av Kapp båthavn er det ikke lagt opp til en utbygging av nye områder på land eller i Mjøsa. Hensynet til fuglelivet er ivaretatt gjennom begrensninger i tidsrom for gjennomføring av tiltak ut i Mjøsa.

#### Naturressurser:

Et mindre areal fulldyrket mark reguleres til boligformål. Området er avsatt til boligformål i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 og er en del av en større eneboligeiendom. Arealet har tidligere vært hageanlegg med bærbusker og frukttrær, men er i dag lagt igjen som plen.

#### Trafikksikkerhet:

Planforslaget innebærer en vesentlig bedring av trafikksikkerheten i området, både gjennom å skille biler fra syklende og gående, men også i form av kryssutbedringer.

#### Vann, avløp og overvannshåndtering:

I deler av området er det manglende brannvannkapasitet. Det er gitt rekkefølge-bestemmelser som sikrer tilstrekkelig brannvannforsyning ved utbygging. Deler av området har fått tilstrekkelig brannvannkapasitet i forbindelse med utbyggingen i Smørvika og forretning/leilighetskompleks i Bakkelia. Overvannshåndtering er sikret gjennom hensynssoner og bestemmelser til disse.

#### Støy:

Det er gjennomført støyutredninger både av konsertstøy og vegstøy. Hensynet er ivarettatt gjennom rekkefølgebestemmelser og begrensninger i tid og antall for utendørsarrangement.

#### **Konklusjon**

**Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring i to alternativer.**