

## BEMERKNINGER

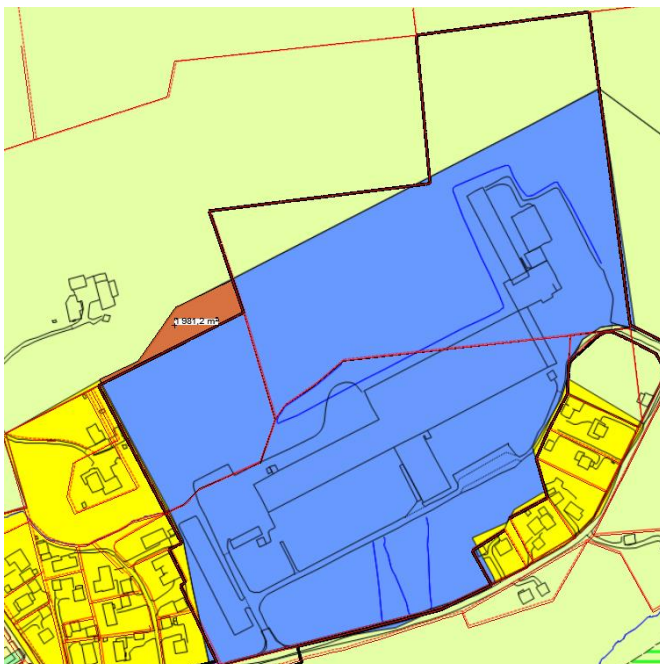
### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 17.08.2016

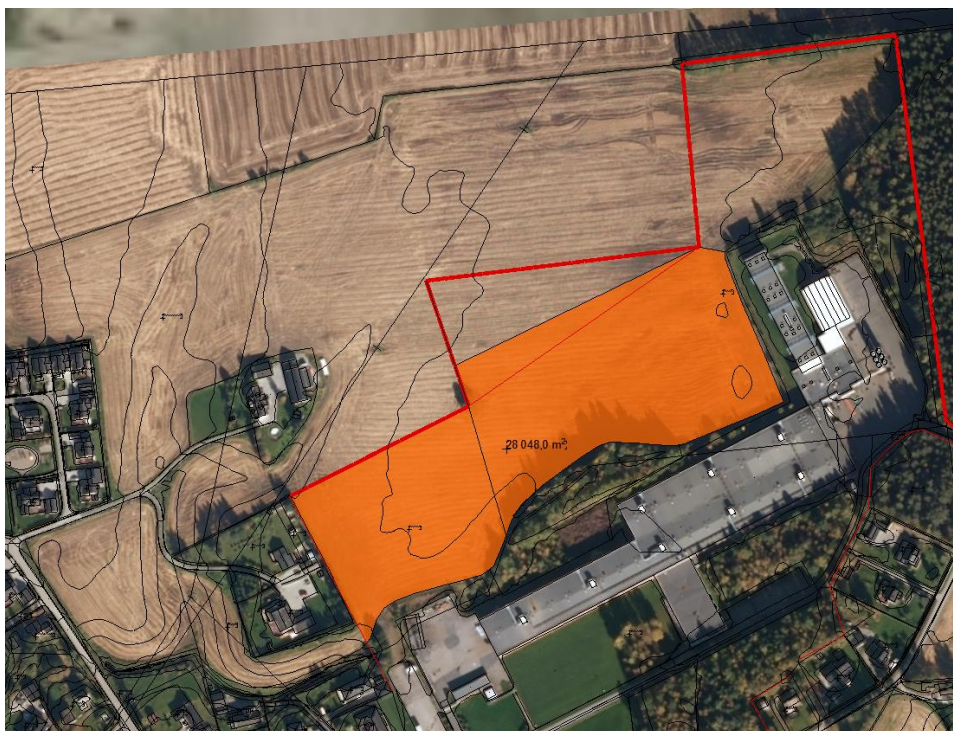
- a) Omdisponering av dyrka jord i planen er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, matproduksjon og jordbrukslandskapet, og Fylkesmannens innsigelse opprettholdes for den delen av planen som omfatter 28 dekar fulldyrka jord. Planforslaget er fortsatt ikke konsekvensutredet med hensyn til våre innspill til planprogrammet eller forskrift om konsekvensutredninger.
- b) Nes kommune foreslår i notat datert 2. juni 2016 og nytt plankart å ta ut areal på dyrka jord som er i strid med kommuneplanen/kommunedelplan Årnes. Innsigelse til denne delen av planen kan anses som frafalt når reguleringsplankartet er vedtatt endret.
- c) Parkeringsbestemmelser er i strid med nasjonale og regionale føringer for areal- og transport og klima- og energi, og Fylkesmannens innsigelse til denne bestemmelsen opprettholdes. Under forutsetning av at Nes kommune vedtar reguleringsplanen uten arealformålet «tjenesteyting», har ikke Fylkesmannen lenger innsigelse til dette punktet.

### Forslagstillers kommentar:

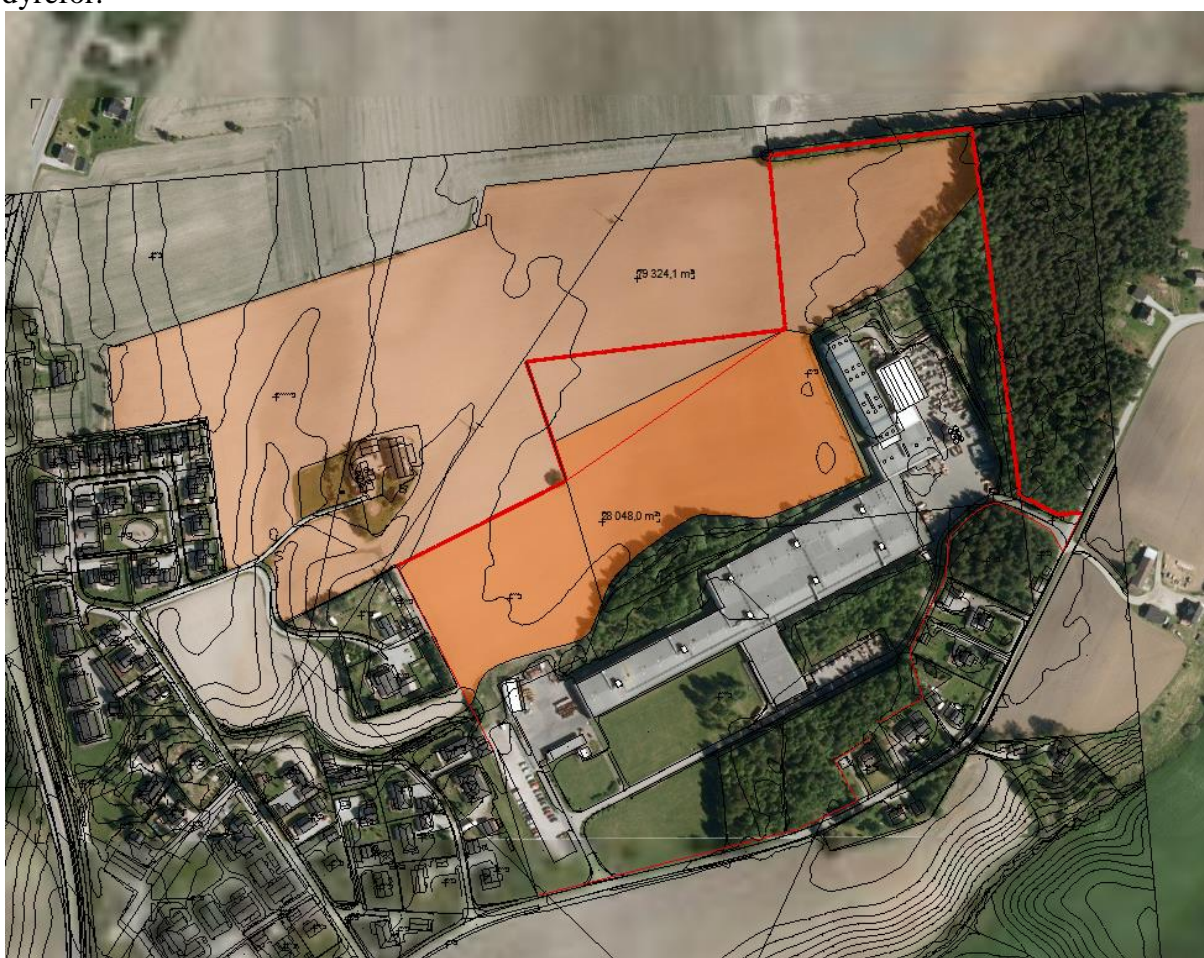
- a) Planområdet har tidligere inngått i reguleringsplan for Årnes Øst, men er nå en del av kommunedelplanen for Årnes 2009-2021. Hoveddelen av området er gjennom de to siste rulleringene av kommunedelplanen vært avsatt til industriformål. Dette oppfattes som et signal om at kommunen ønsker å beholde næringen i området samt en bekreftelse på at arealformålet er akseptert.

I kommunedelplanen ligger det et areal i tilknytning til tomte, men utenfor eiendomsgrensen, som også er avsatt til industriformål. Dette arealet blir ikke trukket med inn i reguleringsplanen. Reguleringsplanen forholder seg til tomtegrensene, og det omtalte arealet vil derfor opprettholdes som jordbruksareal. Arealet er på ca 2daa.





En del av industriformålet, ca 28 daa, ligger på eksisterende jordbruksareal. Jordbruksarealet er en del av et større sammenhengende jorde, hvor det i dag dyrkes korn, hovedsaklig havre til dyrefor.



Ved omdisponering av jordbruksarealet vil matjorden bli flyttet og benyttet på arealer innenfor jordbrukstomten.

Den foreslåtte planen er i tråd med kommunens politiske retningslinjer og er i hovedsak en mindre justering av eksisterende forhold. Planområdet er etablert og har en ideell plassering i randsonen av Årnes sentrum, og med svært god og trafiksikker tilgjengelighet både for biltrafikk og for gående/syklende.

Utvikling av området vil også være i samsvar med eksisterende konsesjonsvilkår gitt for næringsparkformål.

Det er viktig at det ligger forutsigbarhet i kommunale vedtak. Spesielt gjelder det for næringsvirksomhet hvor investerte midler er knyttet til muligheter for fremtidig utvikling av f.eks. næringsarealer som her.

Eiendomsinvesteringen i Årnes Næringspark ble gjort med mulighet for aktivitet og utvikling av regulerte næringsarealer, noe som ble ytterligere understreket i konsesjonsvilkårene tilknyttet eiendomskjøpet. Det ansees at offentlige myndigheter har et ansvar for rimelig grad av forutsigbarhet her.

Det er åpenbart et behov for å tilrettelegge arealer for plasskrevende varehandel i nærområdet til Årnes. Årnes er bygdesenteret, her er det størst befolkingskonsentrasjon, og her finner en de best utbygde kollektivtilbudene. Dette betyr også at det er her den fremtidige boligveksten vil komme, - noe som også er i tråd med overordnede myndigheters ønsker.

Det anses derfor riktig å tilrettelegge arealer som ligger i randsonen til senterområdet Årnes, og hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.

I dag eksisterer det et mindre areal på Nedre Hagaveg hvor det er etablert ulike virksomheter, hvor bl.a enkelte typer ”plasskrevende varehandel” er representert. Dette området er imidlertid et lite homogent område virksomhetsmessig, og er i tillegg beliggende som nærmeste nabo til både etablerte boligområder og områder som vil være under sterk utbygging for leiligheter i flere år fremover, bl.a. Glomma Boligpark.

Dette området er følgelig lite egnet for plasskrevende varehandel, og det har heller ikke arealkapasitet til nye etableringer i særlig grad. Den riktige fremtidige løsningen for dette området er åpenbart å la boligformålet ekspandere, og bygge ned aktiviteter tilknyttet industri, håndverks- og lagervirksomhet og plasskrevende varehandel.

Det er derfor både på kort og lang sikt et stort behov for næringsarealer i nærområdene til sentrum. En naturlig og fornuftig vurdering vil være å utvikle dette arealbehovet videre innenfor et allerede etablert næringsområde som Årnes Næringspark.

I Nes kommune for øvrig er det tilrettelagt for næringsetablering på Herbergåsen Industriområde. Dette området ligger imidlertid usentralt i forhold til de store befolkingskonsentrasjonene i kommunen, så som Årnes, Neskollen og Auli. Å etablere publikumsrettede virksomheter i dette området vil i stor grad generere økt biltrafikk.

Det anses fornuftig å benytte planområdet til funksjoner som for eksempel plass-krevende varehandel. Det er et åpenbart behov for arealer til slike funksjoner tilknyttet et voksende senterområde som Årnes. Det anses også fornuftig å videreutvikle det eksisterende næringsområde på Runni både i størrelse og formålsomfang, slik at det vil gi plass til de ønskede aktivitetene. Det må være riktig å videreutvikle det eksisterende næringsarealet selv om dette medfører omdisponering av jordbruksarealer til næringsarealer.

En vil ved dette få etablert et tilstrekkelig stort areal med marginal bruk av jordbruksarealer. Dersom tilsvarende arealer skulle etableres ut fra en ny lokalisering, vil dette lett kunne

medføre inngrep i vesentlig større omfang enn denne planen viser. Når alle forhold vurderes under ett, fremstår den regulerte situasjonen som en samfunnsmessig svært fornuftig disponering.

b) Punktet utgår

c) Parkeringskravet endres i reguleringsbestemmelsene til å være i tråd med kommuneplanen med 1 plass pr 100m<sup>2</sup>.