



**Arkiv:** PLANID-  
20230011,  
PLANNAVN-  
Stokke sentrum  
øst, GBNR-  
422/321 m.fl., FA-  
L12  
**Arkivsak:** 23/20918 - 22  
**Saksbehandler:** Elise Wike  
**Dato:** 04.04.2024

### Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Eldrerådet	
	Ungdomsrådet	
	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	
065/24	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	08.05.2024

### Stokke sentrum øst - Gbnr 422/321 m.fl. - Områderegulering

#### Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til planprogram, datert 04.04.2023, for områdeplan Stokke sentrum øst legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og § 11-13 med følgende endring:

- Alternativ 2 skal være førende for planarbeidet.
- Krav til matjordplan utgår.

#### Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 08.05.2024:

#### Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### HMP- 065/24 Vedtak:

Forslag til planprogram, datert 04.04.2023, for områdeplan Stokke sentrum øst legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og § 11-13 med følgende endring:

- Alternativ 2 skal være førende for planarbeidet.
- Krav til matjordplan utgår.

### SAKSUTREDNING

#### Behandling:

Saken legges fram for eldrerådet, ungdomsrådet, rådet for personer med funksjonsnedsettelse og hovedutvalg for miljø- og plansaker. Hovedutvalg for miljø- og plansaker fatter vedtak i saken.

## Bakgrunn:

Arbeidet med å utvikle Stokke sentrum øst strekker seg tilbake til 2013, da det ble inngått et samarbeid og en avtale mellom Stokke kommune og grunneierne i sentrum øst (KST-66/2013, datert 23.09.2013). Avtalen innebar at det skulle utarbeides en ny områdeplan for sentrum øst og at det i forkant skulle utarbeides et arkitektkonsept som grunnlag for områdeplanen. Det ble utarbeidet to ulike utviklingskonsepter for området som parallelloppdrag. Konseptet «Byenga» av Dyrvik Arkitekter og AtSite vant, og skulle legge grunnlaget for en helhetlig bymessig utvikling av området som igjen skulle legges til grunn for utarbeidelse av områdeplan for sentrum øst. Oppstartsmøtet for områdereguleringen ble avholdt 27.08.2014, men ble satt på vent 12.12.2014 som følge av usikkerhet rundt trasévalg for jernbanen.

Kommunestyret vedtok 16.12.2021 (sak 149/21) at det skal bygges 40 omsorgsboliger med tilhørende funksjoner på egnet sted i Stokke sentrum. Vedtaket spesifiserte ikke nøyaktig hvor de skulle oppføres, men i saksfremlegget fremgikk det at det var Kornmagasingata 6 som da var den foretrukne tomten for dette. I dette området er det krav om områderegulering jf. kommuneplanbestemmelse § 5.4.3. Områdereguleringen utløser krav om konsekvensutredning med planprogram jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning § 6 og § 10.

Vedtaket i kommunestyret 2021 har aktualisert oppstart av områdeplanen på nytt.

Denne saken legger fram et tilpasset planprogram for videre arbeid med områdereguleringsplanen.

Det opplyses om at saken henger sammen med sak HMP- 038/24 (20.03.2024), der det ble fattet følgende vedtak:

*Hovedutvalg for miljø- og plansaker anbefaler at formannskapet legger saken frem for kommunestyret med følgende innstilling:*

- 1. Kommunedirektøren bes om å starte reguleringsarbeid av tomten Stokke kommunehus, til allsidig sentrumsformål som inkluderer både omsorgsboliger og vanlige boliger. Sentrumsformålet skal legge opp til å inkludere bibliotek, helsestasjon og offentlig byrom for å heve kvaliteten til Stokke sentrum. Det tas høyde for nødvendig bevilgning i tertialsaken.*
- 2. Kommunedirektøren fortsetter arbeidet med reguleringsplan av «Stokke øst». Det legges opp til at kommunens eiendom Kornmagasingata 6 (Gbnr 422/321) får et allsidig arealformål som inkluderer både omsorgsboliger og vanlige boliger.*
- 3. Kommunedirektøren fremmer en sak som vurderer om omsorgsboliger bør etableres på kommunehustomten eller på Kornmagasingata 6, inkludert en analyse av de økonomiske implikasjonene. Saken legges frem i løpet av høsten 2024. Det forutsettes at valg av tomt ikke forsinker fremdriften for omsorgsboligene ut over 2027.*

## Saksopplysninger:

For arbeidet med områdeplan for Stokke sentrum øst må bestemmelsene i plan- og bygningsloven legges til grunn. Det skal utarbeides et planprogram (§ 11-13) etter bestemmelsene i § 4-1:

*«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.»*

I henhold til Pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning § 6 skal det også utarbeides konsekvensutredning (KU) i tilknytning til områdereguleringsplan for Stokke sentrum øst. Arbeidene med områdereguleringsplan og konsekvensutredning skal samordnes, slik at det skal presenteres et planforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Reguleringsplantypen omtales som områdeplan siden det er en kommunal plan der det på deler av planen vil være aktuelt å kreve detaljreguleringsplaner før bygging. Kommunens omsorgsboliger er imidlertid tenkt detaljregulert på et slikt nivå at disse kan gå rett på byggesak.

### Forslag til planprogram

Det er utarbeidet et forslag til planprogram for områdeplanen for Stokke sentrum øst (vedlegg 01). I et planprogram skal det beskrives relevante og realistiske alternativer som redegjør for alternative måter å oppnå målet med planen (jf. § 14 i KU-forskriften). I planprogrammet for Stokke sentrum øst er det valgt å ta inn tre alternativer:

- Alternativ 0 er dagens situasjon.
- Alternativ 1 er vinnerkonseptet fra 2014.
- Alternativ 2 er nytt konsept utviklet ifm. planoppstart i 2023.

Planprogrammet redegjør for bakgrunn, tidligere arbeider m.m. (kapittel 1), planprosessen (kapittel 2), rammene for planarbeidet (kapittel 3), eksisterende forhold innenfor planområdet (kapittel 4), nullalternativet og de to alternativene (kapittel 5), konsekvensutredningstemaer (kapittel 6) og aktuelle problemstillinger og utredningsbehov (kapittel 7).

I planprogrammet foreslås følgende temaer konsekvensutredet:

- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsning
- Barn og unges oppvekstvilkår (sosial infrastruktur herunder vurdering av ny barnehage)
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Geoteknisk utredning

Utover dette vil det også være andre aktuelle temaer som utredes og beskrives som del av planarbeidet.

Planprogrammet foreslås sendt på høring til de ordinære høringsinstansene i plansaker, det vil si statlige og regionale myndigheter, relevante interesse-/brukerorganisasjoner, nærmiljøutvalg og skolenes FAUer, samt berørte grunneiere. Det gjennomføres medvirkning med aktuelle målgrupper som beskrevet i planprogrammets kapittel 2.

### Økonomiske konsekvenser

Arbeidet med nye omsorgsboliger i Stokke ligger inne i handlings- og økonomiplanen for 2024-2027.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

Planprogrammet som foreslås lagt ut på høring følger opp kravet til områderegulering i gjeldende kommuneplan 2023–2035, og bygger videre på arbeidene som ble påbegynt i gamle Stokke kommune. Planprogrammet beskriver det arbeidet som er tenkt gjennomført som en del av områdeplanen for Stokke sentrum øst.

Den viktigste forskjellen mellom alternativ 1 og 2 er bygging på dyrka mark. I alternativ 1 er dyrka mark i nordøst tatt inn som utbyggingsområde. I alternativ 2 bevares eksisterende landbruksareal. Se figur under. Begge alternativer illustrerer et grøntdrag langs østsiden av jernbanen og et større parkområde. Omfang og plassering av grøntarealer vurderes videre i plansaken. For detaljer i utviklingsalternativene viser kommunedirektøren til vedleggene i saken.



Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet endres slik at alternativ 1 utgår - dermed vil alternativ 2 være førende for det videre planarbeidet. Begrunnelse for dette er at alternativ 1 innebærer å planlegge bygging på dyrka mark, noe som vil være i strid med kommunens arealstrategi. Selv om det aktuelle arealet er avsatt til byggeområde og i gjeldende reguleringsplan er regulert til bolig, mener kommunedirektøren at planarbeidet allerede i startfasen bør peke på at det aktuelle arealet ikke skal bebygges. Det vises til punkt 2.2.1 i kommuneplanen som sier at det bør unngås å planlegge nye boligområder som ligger på dyrka mark. Dersom alternativ 1 utgår, vil det ikke være nødvendig med en matjordplan. Kommunedirektøren peker på at det ikke er mangel på utbyggingsområder i og rundt Stokke sentrum og at dyrka mark derfor ikke bør omdisponeres. Det orienteres om at det aktuelle arealet med dyrka mark er i privat eie, og vedtak av områdeplanen vil medføre at gjeldende reguleringsplan oppheves.

Ut over dette har ikke kommunedirektøren merknader til det foreslåtte planprogrammet.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til planprogram for områdeplan for Stokke sentrum øst legges ut til offentlig ettersyn med foreslått endring.

### **Vedlegg i saken:**

Vedlegg 02\_Alternativ 1

Vedlegg 04\_Oversiktskart

Vedlegg 05\_Planomriss

Vedlegg 01\_Forslag til planprogram for Stokke sentrum øst

Vedlegg 03\_Alternativ 2

