

NES STRANDHAGER

Regulering med konsekvensutredning

Planprogram vedtatt 14.06.2016



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	3
1.1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
1.2.	Formål med planarbeidet	3
2.	PLANOMRÅDET	3
3.	DAGENS SITUASJON	4
4.	BESKRIVELSE AV PROSJEKTET	5
4.1.	Hytter og parseller	6
4.2.	Massivtre og miljø	6
4.3.	Restaurant	6
4.4.	Scene og arrangementer	7
4.5.	Bryggeanlegg	7
4.6.	Behovsanalyse	7
5.	RAMMEBETINGELSER FOR PLANARBEIDET	9
5.1.	Nasjonale føringer	9
5.2.	Overordnede planer	9
5.3.	Gjeldende reguleringsplaner	10
6.	UTREDNINGSMULIGHETER	11
6.1.	0-alternativet	11
6.2.	Alternativ 1	11
7.	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV	11
7.1.	Utredningsmetode	11
7.2.	Forslag til utredningstemaer	12
7.3.	Øvrige relevante temaer	14
8.	PLANPROSESS	15
8.1.	Fremdriftsplan	15
8.2.	Medvirking	15

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Smartbo AS ønsker i samarbeid med grunneier Tor Øverby å utvikle dagens Hagen camping til kolonihytteområdet Nes strandhager. Strandhyttene skal være en del av et større konsept hvor området blir et opplevelsessenter for hytteeiere, lokalbefolkning og tilreisende. I tillegg til hyttene med tilhørende parseller, planlegges bygging av restaurant, konsertscene, kiosk og bar. Det planlegges også et flytebryggeanlegg som skal tilrettelegges for at Elvekongen skal kunne anløpe ifm. konserter/arrangementer og utfartsdager.

1.2. Formål med planarbeidet

Planarbeidet skal legge til rette for utviklingen av Nes strandhager, og det aktuelle området foreslås regulert til følgende formål:

Formål	SOSI-kode	Farge	
1. Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121	
	Beverting	1330	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse - Næringsbebyggelse	1800	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag - Havneområde i sjø	1900	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	2010	
	Parkeringsplasser	2082	
	Trasé for teknisk infrastruktur	2100	
3. Grønnstruktur	Friområde	3040	
	Badeplass/ -område	3041	

Planprogrammet vil legge premisser for planarbeidet ved å avgrense det, og avklare planbehov og viktige problemstillinger. Hensikten med programmet er å skape forutsigbarhet og synliggjøre hva det planlegges for, og vise hvordan ulike interesser kan delta i planarbeidet.

2. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved bredden av Glomma, rett nedenfor Funnefoss, nærmere bestemt på gårdseiendommen Hagen i enden av Daskerudveien. En kilometer nord for planområdet ligger tettstedet Opakermoen, mens kommunesenteret Årnes ligger fire kilometer mot sør.

Området som foreslås regulert er g/bnr. 137/7, som består av tidligere dyrket mark, område for campingplass og sandstrand, en del av g/bnr. 138/1, som er et friområde med skog, samt g/bnr. 137/33 som er en boligeiendom. Planområdets størrelse er til sammen 98,7 daa.



Figur 1 - Grunnkart med forslag til planavgrensning.

3. DAGENS SITUASJON

Hoveddelen av planområdet er i dag Hagen Camping, en campingplass som rommer ca. 50 campingvogner. Plassen har vært drevet i mange år og har enkle fasiliteter. Tomten er en sørhelling som ender i en stor sandstrand, Hagen strand, ved Glommas bredd.

Campingplassen grenser mot et pent opparbeidet kommunalt friområde mot nord og en annen campingplass mot sør.

Det er i de siste årene utført mye opprensning av strand og svaberg for å gjøre området mer attraktivt for campinggjester og turgåere. Det er etablert en gangsti som leder opp mot Funnefoss og Funnefoss Industriarbeidermuseum.

Nord for Hagen strand ligger det en mindre, kommunal strand som er mye brukt. Lenger nord er det et mindre boligfelt og i tilknytning til dette er det to områder som egner seg til parkering og som benyttes til parkering i forbindelse med besøk til Funnefoss Industriarbeidermuseum og for badegjester.



Figur 2 - Ortofotogram med forslag til planavgrensning.

4. BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Hagen Camping er i dag en godt etablert campingplass med lang historie. Campingplassens eier har gjennom mange år gradvis utviklet plassen til et attraktivt område, og ønsker nå å utvikle campingvirksomheten for å få en mer effektiv utnyttelse av eiendommen med flere enheter, bedre tilbud, bedre utforming og mer ordnede forhold.

Strandhyttene i Nes skal være mer enn hytter ved elva. Strandhyttene skal være del av et større konsept hvor området blir et opplevelsessenter for hytteeiere, folk i kommunen og tilreisende. Nes Strandhager skal engasjere og begeistre både lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt.

4.1. Hytter og parseller

Det skal tilbys tre eller fire modeller fra ca. 25 – 35 kvm. Disse vil være helårsisolerte og monteres i massivtre med store vindusflater/skyvedører mot utsikten. Hyttene vil inneholde kjøkken, bad, senger, vann og avløp. Hyttene skal designes spesielt for området, og det skal legges vekt på arkitektoniske elementer som fremhever stedets unike beliggenhet.

Tilhørende hver hytte vil det være parseller på om lag 200-250 kvm. Her skal man kunne dyrke sine egne bær og grønnsaker, plante blomster og nyte livet. Folk i byen ønsker seg et liv på landet, hvor store og små kan utforske og ta del i gleden over å kunne produsere egen mat, og ikke minst øke forståelsen for hvor maten kommer fra. Kolonihagen skal brukes som et fristed for rekreasjon - det skal bli et slags moderne "designer småbruk" kun 40 minutter med bil/tog fra Oslo.

For at anlegget skal være drivverdig er det nødvendig med 100 hytter, men prisen pr hytte skal gjøre det mulig for folk flest å kunne eie.

4.2. Massivtre og miljø

Alle enhetene skal produseres i massivtre. Vegger gulv, tak og terrasser bygges i massivtreelementer. Fundamenteringen vil være enkel, for å minimere bruk av betong.

Massivtre er et miljøvennlig materiale som er lokalt tilgjengelig og legger til rette for energieffektiv produksjon, effektiv transport og hurtig montasje. Massivtre er et kretsløpsprodukt som bidrar til CO2-lagring og har gode muligheter for gjenbruk og gjenvinning. Treverket puster, har god varmelagringskapasitet og tar opp fuktighet fra luften, og bidrar derfor i stor grad til et godt innemiljø, noe som er spesielt viktig i så små bygninger.

4.3. Restaurant

I tillegg til hyttene med tilhørende parseller, skal det bygges restaurant, kiosk og bar.

Restauranten skal holde høy kvalitet med hovedvekt på lokal mat. Restaurantkonseptet og menyen skal utvikles i samarbeid med noen av landets beste utviklere. Her skal alle de gode råvarene fra kommunen settes i en smakfull kontekst, være seg vilt fra skogen, fisk fra elva, grønnsaker fra parsellene eller de fantastiske landbruksproduktene kommunen kan by på.

Restauranten skal ikke bare være et privilegium for hytteeiere, men til alle som måtte ønske et måltid med smak av Nes. Restaurantbygningen skal huse kiosk og driftskontor for velforeningen. Bygningen skal også fungere som et forsamlingshus som kan leies ut til kurs, teambuilding, lag og organisasjoner dåp/navnedag, konfirmasjoner, jubileer og andre store markeringer som bryllup eller minnestunder for beboere og folk i kommunen. Rundt hele øst-

, sør- og vestsiden er det tenkt terrasse slik at man kan nyte utsikten mot elva med noe godt i glasset og på tallerkenen.

4.4. Scene og arrangementer

Smartbo AS har kontakter med Norwegian Wood-festivalen som kan bidra til at bl.a. internasjonale artister får mulighet til å gjeste Nes Strandhager. Scenen skal derfor bygges for å kunne ta i mot disse, samt nasjonale og lokale artister, og regionens kulturelle aktiviteter. Strandområdet kan huse mange mennesker. Dette blir en unik kulturarena i Norge, interessant for små og store arrangementer.

4.5. Bryggeanlegg

Bryggeanlegget med flytebrygger gir mulighet for båt plass eller leie av båt. Bryggen skal også tilrettelegges for at Elvekongen skal kunne anløpe, slik at gjester kan besøke området uten å ta med seg bilen. I tillegg til hytter av massivtre bidrar dette til en miljøvennlig profil.

4.6. Behovsanalyse

Interessen for kolonihager strekker seg tilbake til tiden rundt 1. Verdenskrig. Den gang ble kolonihagene etablert som et sosialt tiltak, særlig rettet mot vanskeligstilte mennesker. Tilbudet appellerte imidlertid også til folk med særlige hageinteresser eller et spesielt engasjement for fellesskapsløsninger. Det utviklet seg etter hvert en egen kolonihagekultur, med et sterkt kollektivt element gjennom faste dugnadsordninger, forvaltning av fellesarealet, utveksling av planter, avling og tjenester.

Etter 2. verdenskrig avtok interessen for kolonihagene, og mot slutten av 1960-årene var det mange ledige parseller. Det store innslaget av blomster og prydvexter viste også at behovet for matauk ikke var så påtrengende som før.

I dag er kolonihagene først og fremst et sted for rekreasjon og avkobling. Økt interesse for økologisk hagebruk og det faktum at en økende andel av byens befolkning bor i blokk, har stimulert til ny interesse, ikke minst blant unge mennesker. Nå er det stor pågang etter ledige parseller, og kolonihagene har fått en renessanse. Bare i Oslo er det 4690 familier på venteliste for en kolonihagehytte ifølge Norsk kolonihageforbund.

Nes Strandhager skal tilbys bredt. Lokalt og regional vet vi at mange ønsker et sted å dyrke mat, oppdra barn og nyte nære naturskjønne omgivelser. Nes har god infrastruktur og har kort vei til noen av de mest befolkningsrike plassene i Norge, som for eksempel Oslo. I tillegg er det kun noen minutter unna Gardermoen som åpner for interessen fra hele landet, og også internasjonalt. Både tyske, nederlandske og britiske familier er spennende målgrupper. Stedet vil fange tyskerens interesse på grunn av ferskvannsfiske. Glomma, Vormo og Øyeren er fiskerike, og Øyeren er sågar den innsjøen i Norge med flest arter. I Storbritannia

finnes det over 6 millioner aktive fugletittere (ornitologer). Nes er en del av nordre Øyeren som regnes som nord Europas største våtmark, og da naturlig veldig fuglerik. Nederlendere søker norsk natur, og ser etter områder hvor de kan nyte skjønnheten og stillheten i lag med gode venner.

I den senere tid finnes det flere gode eksempler på nye kolonihagekonsepter som har lyktes. Ølberg i Stavanger er ett eksempel på dette. Her ble det utviklet 50 parseller med tilhørende kurs og konferanselokale. Samtlige enheter ble solgt, og i dag er det over 200 på venteliste.

Ved universitetet for miljø og biovitenskap, institutt for landskapsplanlegging i ÅS, ble det utarbeidet en Mastergradsoppgave ¹ om campingplasser og spikertelt. Denne inneholdt en undersøkelse med blant annet spørsmål til planavdelingen om utfordringer og problemer tilknyttet campingvogner og spikertelt. Anbefalingen var å *regulere områdene til kolonihager, for å få det inn i ordnede forhold*. I tillegg viser undersøkelsen at det er behov for hytter i dette segmentet, der kvalitet i miniatyrformat er karakteristisk, slik at barnefamilier kan komme til områder med tilrettelagte forhold.

¹ <http://docplayer.no/1338806-Roar-askeland-spikertelt-og-plattinger-om-regulering-av-tilbygg-m-m-rundt-fastplasserte-vogner-pa-campingplasser.html>

5. RAMMEBETINGELSER FOR PLANARBEIDET

5.1. Nasjonale føringer

Følgende lover og forskrifter vurderes som mest relevante for planarbeidet:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Planprogrammet er utarbeidet med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 12-3.

Forskrift om konsekvensutredninger (1. juli 2009).

Forskriften er en presisering og utfylling av plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger. Krav til konsekvensutredning for arealplaner skal fastlegges gjennom innledende behandling av forslag til plan- eller utredningsprogram.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven)

Formålet med loven er å ta vare på naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser. Det skal skje ved bærekraftig bruk og vern også slik at naturen gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel nå og i fremtiden.

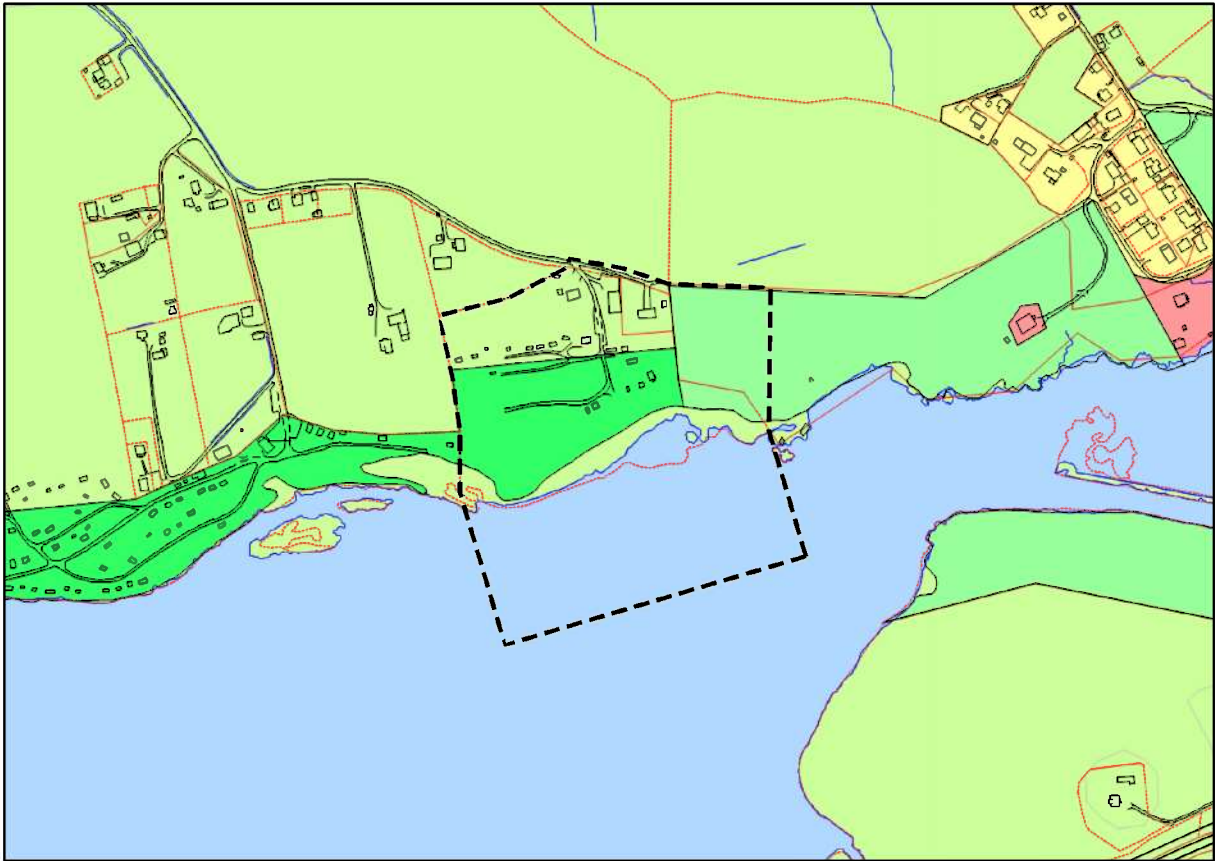
Kulturminneloven

Planarbeidet forholder seg til kulturminnelovens § 9 Undersøkelsesplikt:

«Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som nevnt i § 3 første ledd, jfr. § 8 første ledd».

5.2. Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan for Nes 2015 – 2030 er arealet avsatt til formålene *LNFR*, *Fritids- og turistformål* og *Friområde*.



Figur 3 - Utsnitt av gjeldende kommuneplan med forslag til planavgrensning.

5.3. Gjeldende reguleringsplaner

Området er i dag uregulert og det er ingen eksisterende reguleringsplaner i tilknytning til planområdet.

6. UTREDNINGSMALTERNATIVER

6.1. 0-alternativet

Dette planforslaget omhandler kun ett utbyggingsalternativ. Dette vil bli vurdert opp mot et 0-alternativ.

0-alternativet defineres som dagens situasjon der arealet blir benyttet som campingplass, dyrket mark og friområde. Dette vil være referansegrunnlaget for å vurdere virkningene av utbyggingsalternativet.

6.2. Alternativ 1

Forslagsstillers alternativ til utvikling av området er en økt utnyttelse av tomten i form av en utbygging av ca. 100 små feriehytter i størrelse 20-35m² med egen festetomt på ca. 200m².

Området skal også utvikles med enkle konsertfasiliteter med stranden som publikumsareal og ytterligere tilgjengeliggjøring av denne, både for hyttefeltets beboere og for allmennheten.

Det planlegges en utvidelse av moloen til et flytebryggeanlegg for småbåter, med tilrettelegging for den lokale passasjerbåten, Elvekongen, slik at besøkende kan ankomme området via Glomma fra Årnes.

Det planlegges også parkeringsplass og atkomstvei til området.

7. ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

Planforslaget er vurdert i forhold til plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredning" og Forskrift om konsekvensutredninger av 1. januar 2015. Planen faller inn under forskriftens § 2 bokstav d, og skal følgelig konsekvensutredes. Forslag til temaer som skal konsekvensutredes er vurdert ut fra forskriftens vedlegg 3, og forhold ved planen som kan gi virkninger for miljø, naturressurser og samfunn, jfr. kap. 7.2 nedenfor.

7.1. Utredningsmetode

Så langt det er hensiktsmessig skal metoden i Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser benyttes, eventuelt supplert med metoder i fagspesifikke håndbøker. Utredningen av temaene etter håndbok V712 skjer i en tre-trinns prosedyre:

- Beskrivelse/vurdering av temaets status og verdi innenfor planområdet. Verdivurderingene for hvert delområde angis på en glidende skala fra liten til stor verdi.

- Vurdering av hvilken type og grad av påvirkning (omfang) den planlagte utbyggingen har på de enkelte temaene. Omfangsvurderingene angis på en glidende skala fra stort negativt til stort positivt omfang.
- Vurdering av utbyggingens konsekvens, basert på en sammenstilling av verdi og omfang. Konsekvensene vurderes på en ni-delt skala fra meget stor negativ til meget stor positiv konsekvens.

Omfang og konsekvens av utbyggingen vurderes i forhold til 0-alternativet, som er dagens situasjon. Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser skal avbøtende tiltak beskrives.

Konsekvensutredningen skal videre inneholde en forenklet sammenstilling av virkningene av planforslaget, og en oppsummering av viktige føringer for arbeidet med reguleringsplanen.

Utredningene presenteres i en samlet rapport, illustrert med kart og foto. Resultatene fra grunnundersøkelsen og ROS-analysen presenteres i egne rapporter.

7.2. Forslag til utredningstemaer

Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og lover/forskrifter

Forslaget til reguleringsplan skal forholde seg til overordnede planer, retningslinjer og lover/forskrifter, jfr. kapittel 5.

Krav til utredning:

Det skal det gis en vurdering av hvordan planforslaget innordner seg overordnede planer, retningslinjer og lover/forskrifter.

Grunnforhold

Det er tynne marine avsetninger, elveavsetninger og noe fjell i det aktuelle området, men NGUS løsmassekart viser kun de forekomstene som er observert i, eller rett under overflaten, og gir ingen informasjon om mektigheten på løsmassene eller om det er flere typer løsmasser nedover i grunnen. Marine avsetninger kan medføre komplikasjoner ved bygging da man ikke kan utelukke forekomst av sensitivt materiale som f.eks. kvikkleire.

Krav til utredning:

Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres for å avklare grunnforholdene, slik at det kan gjøres en sikker vurdering av muligheten for komplikasjoner i forbindelse med utbygging. Undersøkelsene skal gjennomføres i henhold til NVE veileder «Flaum- og skredfare i arealplaner».

Flom

Planområdet ligger ved Glomma, og deler av området er utsatt for flom.

Krav til utredning:

NVE utarbeider flomsonekart på strekningen Funnefoss-Øyeren, og på bakgrunn av det nye flomsonekartet skal det redegjøres for hvordan planområdet påvirkes av flom, og hvilket flomnivå de nye byggene må sikres mot. Eventuelle flomsikringstiltak skal vurderes.

Naturmangfold

Et uberørt skogområde i østre del av planområdet planlegges utbygget med parkering og hytter. Ny flytebrygge og molo er planlagt etablert i en del av Glomma hvor den rødlistede arten elvemusling (VU) er registrert.

Krav til utredning:

Konsekvensene for naturmangfoldet (naturtyper og vegetasjon, fugl og pattedyr, fisk og ferskvannsorganismer) skal vurderes på bakgrunn av eksisterende kunnskap tilgjengelig i offentlige databaser, supplert med feltbefaring i det aktuelle området (jfr. kravene til kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldloven).

Det skal foretas en vurdering av hvordan arealbeslag, arealdisponeringer og vannstrengstiltak som følger av utbyggingsprosjektet vil kunne påvirke naturverdiene. Avbøtende tiltak som reduserer eventuelle negative virkninger for naturmangfoldet skal beskrives.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men det er observert en terrengformasjon øst i området. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i nærområdet, og Oldtidsveien ved Funnefoss krysser planområdet.

Krav til utredning:

Utbyggingens virkninger for eventuelle automatisk fredete kulturminner og for Oldtidsveien skal gis en vurdering, og avbøtende tiltak skal beskrives. Potensialet for ytterligere funn skal gis en vurdering. Akershus Fylkeskommune skal undersøke terrengformasjonen i felt, og vil vurdere behovet for § 9-undersøkelser.

Sikring av jordressurser

Planområdet omfatter mindre områder med dyrket mark og skog på høy bonitet.

Krav til utredning:

Beslag av produktiv jord- og skogbruksareal som følge av utbyggingen vil bli beregnet og kartfestet. Det skal foretas en vurdering av mulige alternativer til å bebygge dyrket mark og etterbruken av dyrket mark som skal fjernes, skal beskrives.

Trafikk, parkering, atkomst

Prosjektet vil gi en økt trafikal belastning i området.

Krav til utredning:

Trafikkbelastningen vil bli beregnet, og transportalternativer vil bli beskrevet. Kapasitet for atkomst og parkering vil bli gitt en vurdering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Krav til utredning:

ROS-analysen skal gjennomføres i henhold til DSBs siste veileder for samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven. Analysen utarbeides på grunnlag av de øvrige utredningstemaene, samt beskrivelse av konsept iht. sjekklister fra kommunen.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke det areal som planen omfatter. Dersom det evt. er spesielle forhold knyttet til anleggsfasen som avdekkes i fareidentifikasjonen, skal disse håndteres i analysen. Risikoreduserende tiltak skal også beskrives.

7.3. Øvrige relevante temaer

Andre temaer som vurderes å være relevante i dette prosjektet, men som ikke ansees å ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn skal gis en omtale og vurdering i planbeskrivelsen.

8. PLANPROSESS

Plan- og bygningsloven angir bestemmelser for hvordan planarbeidet skal gjennomføres, jfr. PBL §§ 12-1 til 12-15. I medhold av PBL. § 12-3 igangsettes detaljregulering for bygging av Nes Strandhager.

8.1. Fremdriftsplan

Antatt fremdrift:

Oppstartsfase. Utarbeidelse av planprogram.	jan. – mars	2016
Varsel om oppstart. Høring/offentlig ettersyn.	april – mai	2016
Fastsettelse av planprogram.	sept.	2016
Utarbeide planforslag med KU.	april – sept.	2016
Førstegangsbehandling	september	2016
Høring offentlig ettersyn	sept. – okt.	2016
Evt. bearbeiding av forslag. Til politisk behandling.	november	2016
Vedtak	nov. – des.	2016

8.2. Medvirking

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning, legges forslaget til planprogram ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte myndigheter, grunneiere og interesseorganisasjoner. Oppstart av planarbeidet vil bli kunngjort gjennom annonse i lokalavisen, på kommunens nettside og direkte varsling per brev. Allmennheten og berørte parter gis anledning til å komme med innspill til både planområdet, planprosessen og planprogrammet før dette blir fastsatt. Behov for utvidet medvirking vil bli vurdert i forhold til innkomne innspill etter varsling av oppstart.

Frist for å sende inn merknader er seks uker etter utsendelsesdato. Etter at forslag til planprogram har vært på høring vil innkomne innspill bli sammenfattet og vurdert før forslaget med eventuelle endringer blir politisk behandlet og planprogrammet fastsatt.

Uttalelser til planprogrammet kan sendes til:

post@rakark.no eller *rak arkitektur as, Vidars gate 5, 0452 Oslo.*

Spørsmål vedrørende planprogrammet kan rettes til:

Erik Morset på *e@rakark.no* eller *97131385.*

Christian Schmitthenner på *c@rakark.no* eller *45257472.*