

Arkivsak: 2015/2205 - 10

Arkiv: 137/7

Saksbehandler: Tiril Wormdal Selboe

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	28.03.2017

1.gangsbehandling detaljregulering for Nes strandhager - gbnr 137/7

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljreguleringsplan for Nes strandhager» legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

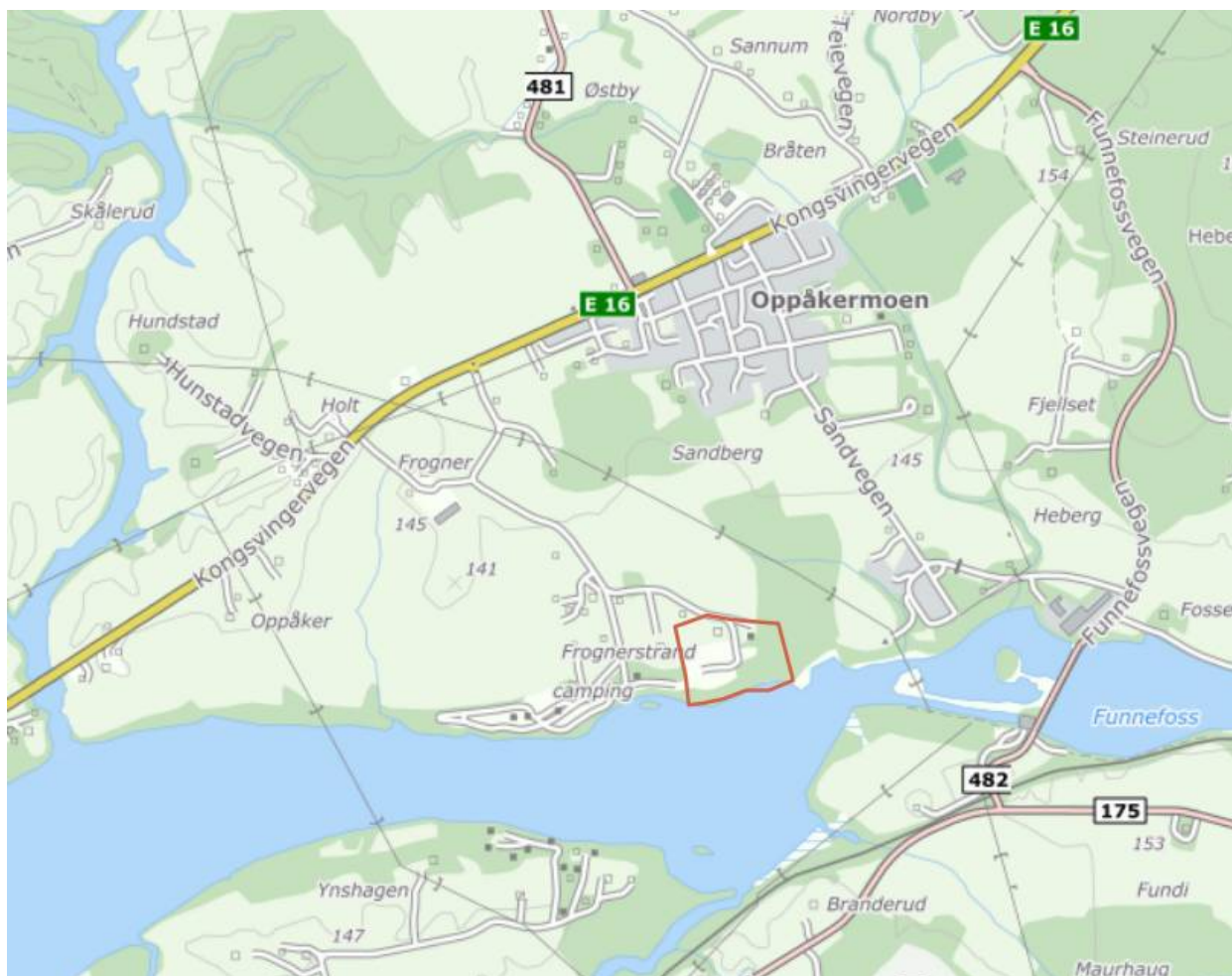
VEDLEGG:

- 1 Planbeskrivelse datert 17.3.2017
- 2 Planbestemmelser datert 17.3.2017
- 3 Reguleringsplankart datert 24.2.2017
- 4 Konsekvensutredning datert 1.9.2016
- 5 Rapport områdestabilitet datert 23.9.2016
- 6 ROS-analyse datert 15.9.2016
- 7 Illustrasjonsplan datert 2.11.2016
- 8 Planprogram vedtatt 14.6.2016
- 9 Solstudie datert 2.11.2016
- 10 Protokoll for behandling av planprogrammet i formannskapet 14.6.2016

SAKSOPPLYSNINGER:

Planområdet

Planområdet til Nes strandhager er på 72 dekar og ligger ved Glomma sør for Oppakermoen. Planområdet består i dag av Hagen camping med omtrent 50 oppstillingsplasser for campingvogner, to boligeiendommer, dyrket mark og deler av det kommunale friområdet mot Daskerudstranda. Sør i planområdet mot Glomma ligger et større strandområde med opparbeidet molo. Vest for planområdet ligger Frognerstrand camping og øst for området ligger det kommunale friområdet Daskerudstranda.

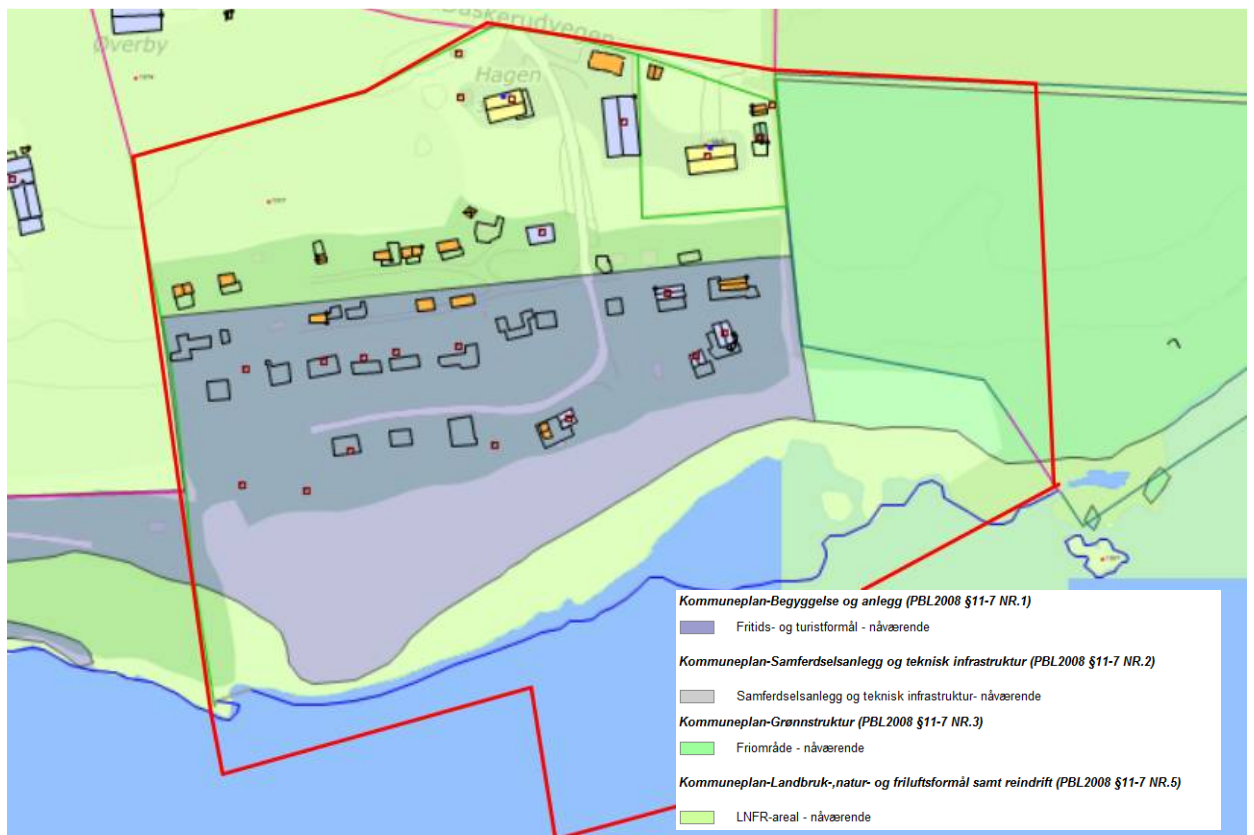


Figur 1. Oversiktskart med planområdet vist med rød linje.



Figur 2. Ortofoto fra 2015 av planområdet. Illustrert planavgrensning vist med rød linje.

I kommuneplanens arealdel er planområdet i dag avsatt til formålene fritids- og turistformål, LNF-område (landbruk, natur og friluftliv) og friområde.



Figur 3. Kommunedelplanens arealdel, med Hagen camping hovedsakelig vist som nåværende fritids- og turistformål (lilla), Daskerudstranda i øst er avsatt til nåværende friområde (mørkere grønn) og omkringliggende områder er avsatt til LNF-formål. Illustrert planavgrensning vist med rød linje.

Hyttene som oppføres på kommunal eiendom i dagens friområdet Daskerudstranda skal opprettes med festetomter på kommunal grunn.

Planområdet inneholder et område på 4,9 dekar fulldyrket jord som benyttes til kornproduksjon og 7 dekar dyrkbar jord med skog av høy bonitet.

Planforslaget

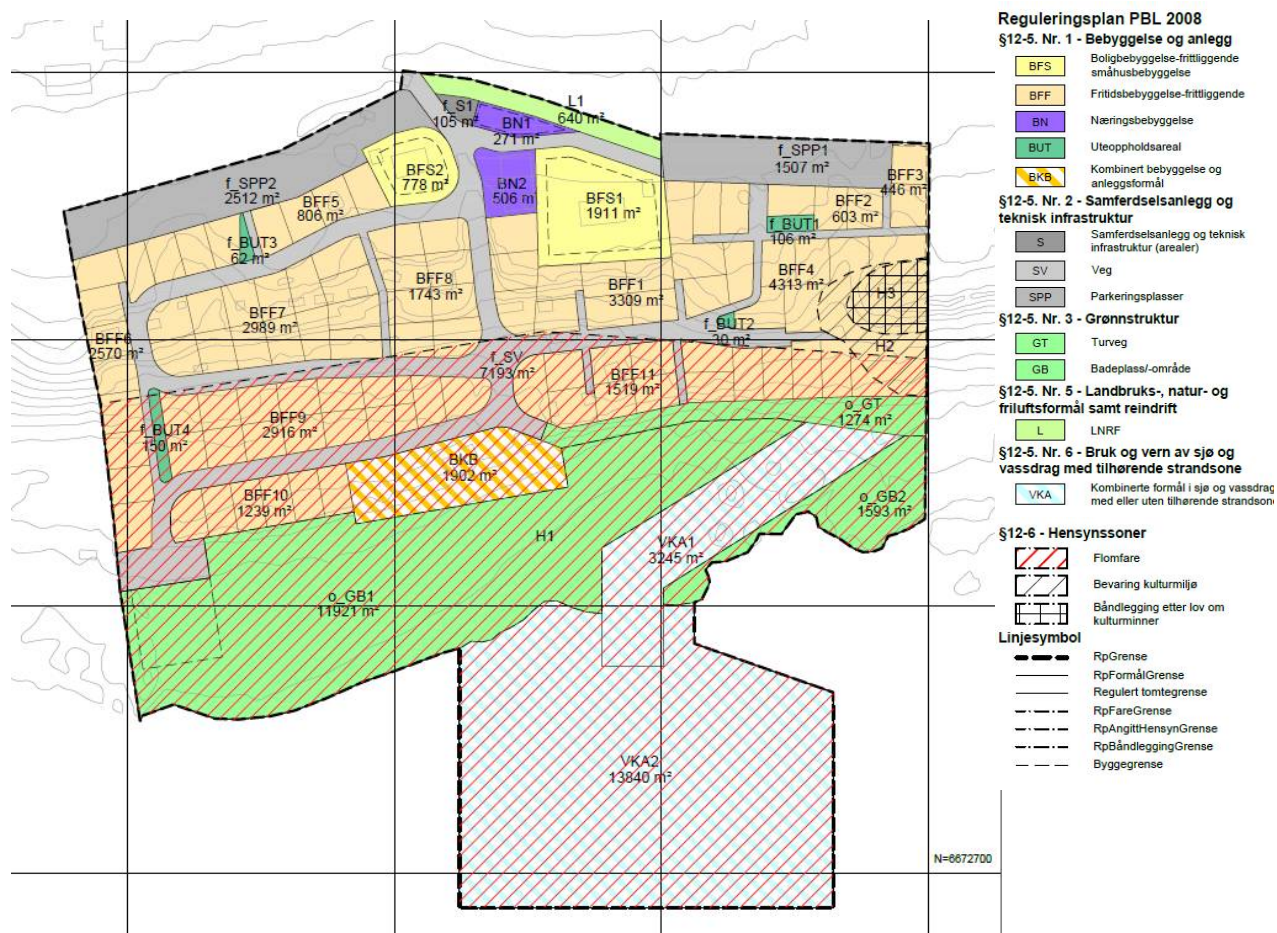
Planforslaget åpner for muligheten til å etablere 97 hytter i området på tilhørende festetomter på omtrent 200 m². På hver tomt åpnes det for en fritidsbolig med BYA på maksimalt 40 m². På hver tomt skal det legges til rette for parsellhager for dyrkning av nyttevekster og planting av prydevekster.

Ved Glomma er det avsatt et område på 1902 m² for bevertning og fellesfunksjoner for hytteområdet. Det er planlagt å oppføre restaurant som vil kombineres med kiosk og driftskontorer for velforeningen i samme bygg. Det legges opp til at bygget skal kunne fungere som forsamlingshus med utleiemuligheter. Det er planlagt anlagt terrasse mot Glomma og takterasse på restaurantbygget med mulighet for uteservering.

I planområdet er det anlagt en steinsatt molo. Det er planlagt anlagt flytebrygge med 130 båtplasser og mulighetene for å legge til med passasjerbåt (Elvekongen) fra dagens molo. På strandområdet ved Glomma er det planlagt oppført en scene som kan benyttes til små og store arrangementer.

Hytteområdet skal i utgangspunktet være bilfritt, så parkeringsplassene er planlagt i utkanten av planområdet. Det er planlagt å anlegge 142 parkeringsplasser i planområdet. Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass per hytte og minimum 20 gjesteparkingsplasser ved ferdig utbygd planområde. Minimum 7 biloppstillingsplasser (5 % av det totale antallet biloppstillingsplasser) skal forbeholdes forflytningshemmede og minst halvparten av disse skal være tilgjengelige for gjester. Ved større arrangementer er det utvidete parkeringsbehovet planlagt dekt ved parkering på eksisterende parkeringsplass øst for planområdet og muligheten for parkering på tilgrensende landbruksareal etter avtale kan vurderes.

For en mer utdypende beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 1).



Figur 4. Foreslått reguleringsplankart.

Saksgang

Det ble avholdt oppstartsmøte med representanter fra tiltakshaver (Smart Bo), tiltakshavers konsulent (Rak arkitekter) og Nes kommune 28.10.2015.

Planforslaget var oppe til vurdering i regionalt planforum 8.12.2015. I planforum stilte Statens vegvesen region øst, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Norges vassdrags- og energidirektorat og Akershus fylkeskommune. I møtet ga regionale myndigheter sitt foreløpige innspill til planarbeidet.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet og høring av planprogram for Nes Strandhager den 18.4.2016, med høringsfrist satt til 31.5.2016. I høringsperioden kom det inn 9 merknader. Forslag til planprogram ble vedtatt i formannskapet 14.6.2016 jf. protokoll sak 16/85 (vedlegg 11).

VURDERING:

Forholdet til kommunale planer

Realisering av Nes strandhager er i henhold til strategien i kommuneplanens samfunnsdel om å «bidra til å forbedre tilgangen til de store elvene (Glomma og Vorma)» og «videreutvikle etablerte og planlegge nye kulturarenaer».

Muligheten til å anlegge forretning og offentlig/privat tjenesteyting på 1902 m² innenfor planområdet er i henhold til målet i Nes kommunes strategiske næringsplan mål om at «Nes

kommune skal være en attraktiv næringskommune som aktivt tilrettelegger for næringsetablering og næringsutvikling».

I gjeldende kommuneplanens areadel ligger det inn to fremtidige fritidsboligområder i kommunen. Disse fritidsboligområdene ligger ved Sagstusjøen og Flolangen, som begge er innlandsvann. Plassering, størrelse og utforming av Nes strandhager hyttene vil bidra til å gi et differensiert tilbud av hytter i kommunen i forholdt til eksisterende hytteområder.

Planområdet er i kommuneplanens areadel avsatt til fritids- og turistformål, LNF-område og friområde. Dagens formål fritids- og turistformål hjemler utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Det er nå ønskelig å regulere deler av området til fritidsbolig som legger til rette for privateide fritidsboliger. Rådmannen vurderer at en formålsendring til fritidsboliger er hensiktsmessig for å sikre videre aktivitet i området. En transformasjon fra campingplass til fritidsboliger med tilhørende virksomhet som planlagt, vil føre til et positivt bidrag i forhold til næringsutvikling, turisme og omdømmebygging i Nes kommune.

Bebyggelse i planområdet

Planområdet er planlagt delt inn i 97 festetomt med et areal på omtrent 200 m². Det er planlagt å bebygge området med hytter med BYA maksimalt 40 m².

Regulert størrelse på tomter vil gi et arealeffektivt hytteområde med mange hytter på et relativt lite område. Rådmannen vurderer at hytter på maksimal 40 m² er gunstige for å gi et luftig hytteområde med arealer med mulighet til å dyrke grønnsaker på hver festetomt.

Det planlegges et areal på 1902m² med kombinert bebyggelse og anlegges formål – forretning og offentlig/privat tjenesteyting som dagligvarehandel, kiosk, bevertning, restaurant, kurs-/konferanse/selskapslokale, samt fellesfunksjoner til småbåtanlegg og hytteområde. Rådmannen presiserer at det er kun er ønskelig med etablert kiosk/storkiosk for å betjene behovet til hytte eiere og besøkende i området, ikke bygging av dagligvarehandel tilrettelagt for et større geografisk område.

Eksisterende bolig og næringsbebyggelse reguleres inn med dagens bebyggelse.

Konsekvensutredning

Tiltaket har i henhold til konsekvensutredningen en negativ konsekvens på naturmangfold, kulturminner og forurensing. For friluftsliv vil tiltaket ha en positiv effekt. Vurdering av temaer i konsekvensutredning er gitt under.

Naturmangfoldmangfold

Det er registrert tre naturtyper innenfor planområdet. Dette gjelder mudder/sandflatene langs Glomma (lokalt viktig – C lokalitet), gammelt furuskog langs Glomma (lokalt viktig – C lokalitet) og stort asketre (viktig naturtype - B lokalitet). Rådmannen vurderer det som viktig at skaden på mudder/sandflaten begrenses i anleggsperioden og som planbeskrivelsen angir bør det registrert asketre beholdes.

Planforslaget berører for øvrig et mindre skogareal bestående av eldre furuskog. Deler av den eldre furuskogen ligger inne i hensynsonen for bevaring kulturmiljø (H2). Den gamle furuskogen innenfor hensynsonen bør ikke hugges eller dens verdi på annen måte reduseres.

Kulturminner

Rådmannen vurderer at registrerte kulturminner i området er tilstrekkelig varetatt i gjennom hensynsone i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Forurensing

Etablering av småbåtanlegg med tilhørende drivstoffpumper medfører risiko for utslipp av drivstoff og forurensing i Glomma. Forurensing i form av utslipp til luft, grunn eller vann skal ikke medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe jf. Forskrift om miljørettet helsevern § 9 bokstav b. Tiltak for å forhindre petroleumssøl bør gjennomføres som beskrevet i planbeskrivelsen.

Friluftsliv og folkehelse

Ferdselen gjennom området til og fra det kommunale friområdet Daskerudstranda sikres ved regulert turveg GT1, til/fra friområdet. Ferdsel til fots fra gjesteparkering nord i planområdet til badeplassen og friområdet sikre på interne veier.

Strandarealet mellom dagens camping og Glomma er sikret som område for badeplass og andre fritidsaktiviteter. I området kan det kun oppføres en scene. Det vurderes som viktig at strandarealet sikres som allment tilgjengelig og at det ikke skal privatiseres eller bygges ned.

Reguleringen fører til omdisponering av omtrent 7 dekar av et område som i dag er kommunalt friområde til fritidsbebyggelse. Området som ønskes benyttes til hytter har i dag ikke stor verdi for friluftslivet på grunn av tett vegetasjon og plassering i terrenget. Verdiene for friluftslivet i området er knyttet til Daskerudstranda og omkringliggende områder med opparbeidet strand, gangsti og sittegrupper. Rådmannen vurderer at omdisponeringen av deler av område ikke reduserer funksjonen til resterende deler av Daskerudstranda som friområdet i vesentlig grad. Vegetasjon og topografi i området vil dempe synligheten av fritidsboligene fra Daskerudstranda.

Landbruk

Arealer til dyrkning er ikke sikret gjennom bestemmelser eller i plankartet, så arealene med dyrket/dyrkbar mark må anses som planlagt omdisponert fra formålet landbruk til blant annet fritidsbolig.

Konsekvensutredningen konkluderer med at konsekvensen av planen for dyrkamark er fra ubetydelig til lite positiv omfang, og samlet sett vurderes konsekvensene for naturressurser som ubetydelig. Rådmannen bemerker at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og som disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i framtida, er i strid i med nasjonale føringer for jordvern og hensynet til økt matproduksjon. Selv om en helhetsvurdering tilsier at jordbruksinteressene kan vike i denne saken, er rådmannen ikke enig i at konsekvensen er ubetydelig for landbruket slik det konkluderes med i konsekvensutredningen.

Det fulldyrka arealet på 4,9 daa omdisponeres til tilgrensede arealtype «åpen jorddekt fastmark» i kartsystemet AR5. Dette vil føre til omdisponering av et jordbruksareal av svært god kvalitet. Det oppgis at «prosjektet vil gi minst like mye dyrket mark som det beslaglegger, og vil i beste fall medføre en tredobling av andel dyrka mark innenfor planområde. Selv om det er positivt at matjorda tas vare på og flyttes over i hyttehager, så vil disse hyttehagene ikke være registrert som jordbruksarealer og dermed ikke være omfattet av jordlova og driveplikt. Det vil i teorien ikke være noe dyrka mark innenfor planområdet.

Det nevnes i detaljreguleringsplanen at det er planlagt å benytte tilgrensede jordbruksareal til parkering utenfor vekstsesongen. Planlagt utbygging kan på sikt føre til press på tilgrensede

jordbruksareal. En eventuell fremtidig utbedring av vei til planområdet vil også kunne medføre omdisponering av dyrket mark.

Tiltak i vassdrag og strandsone

Molo anlagt i 2014 er ikke tidligere omsøkt, men behandles nå igjennom regulering av området. Moloen fører til nedbremsing av vannføringen forbi strandarealet ved Glomma. Dette er positivt for bruken av området til bading og annen aktivitet i vannet og i vannkanten.

Flom

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til sikring mot 200 årsflom i henhold til flomsonekartene for strekningen Funnefoss-Øyeren. Området skal sikres mot 200-års flom i henhold til TEK 10.

Flomsikring vil fortrinnsvis skje ved oppfylling av terreng til flomsikker høyde, men det åpnes for etablering av flomvoll som sikrer området tilsvarende. Rådmannen vurderer det som foretrukket å sikre område mot flom ved oppfylling av område isteden for å anlegge en flomvoll. En flomvoll vil kunne føre til redusert utsyn til elva fra hyttene og vil redusere tilgjengeligheten til strandområdet.

Oppstrøms 700 meter øst for planområdet er ligger Funnefoss kraftstasjon og damanlegg. Damanlegget kan føre til økt risiko ved ferdsel i strand sonen. Det er viktig med god skilting i området for å gjøre besøkende oppmerksomme på faren.

Støy

I henhold til innspill fra miljørettet helsevern er det i reguleringsbestemmelsene tatt hensyn til støyretningslinjen T-1442/2014 kapittel 4: retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Det etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy. Generelt bør det utarbeides en prognose for anleggsstøy, rutiner for varsling av naboer og avbøtende tiltak ved arbeidsoperasjoner hvor det ikke er mulig å overholde grenseverdiene jfr. T 1442-2016 pkt. 4.2.5. Bygg- og anleggsstøy bør ikke gi støy som overskrider støygrensene.

Det planlegges et område for bevertning og fellesfunksjoner sentralt plassert ved stranden. Det er også planlagt en scene lengst vest på stranden og det skal legges til rette for små og store arrangementer. I henhold til Forskrift om miljørettet helsevern § 9 bokstav a; «*ved etablering og bruk av støykilder skal det tilstrebes lavest mulig støynivå. Støy og vibrasjoner skal ikke medføre helsemessig ulempe eller overskride helsemessig forsvarlig nivå.*»

Å legge til rette for sosiale møteplasser og områder for musikk og kulturopplevelser er et viktig virkemiddel i folkehelsearbeidet. Store utekonsertter med kraftig musikk kan imidlertid gi betydelig støynivå, og sjenanse/søvnforstyrrelse i flere kilometers avstand. Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) punkt kap. 8.4 Støy fra underholdning er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. For faste anlegg kan det tas inn i reguleringsbestemmelsene som for eksempel stilles krav til maksimalt lydnivå fra høyttaleranlegg.

Nasjonalt folkehelseinstitutt har gitt en allmenn miljøhygienisk standard for støy i forbindelse med underholdning. Dette er en anbefalt høyest grense for støybelastning som kan aksepteres uten at det oppstår fare for helseskade for større grupper av befolkningen.

Radon

Området ligger i en sone med moderat til lav aktsomhetsgrad med tanke på radonforekomst i grunnen. Det forutsettes at byggene blir oppført i henhold til krav i teknisk forskrift og sikres i forhold til radon. Generelt bør alle bygninger ha så lave radonverdier som mulig og alltid

innenfor anbefalte grenseverdier (tiltaksgrense 100 Bq/m³, maksimumsgrense 200 Bq/m³). Det må gjøres forebyggende tiltak i alle nybygg (f.eks radonsperre og tilrettelegging for avlufting av grunnen), jf. krav i byggteknisk forskrift.

Transport

Planområdet er til en viss grad tilgjengelig med kollektivdekning. Det er omtrent 1,3 km fra planområdet til nærmeste bussholdeplass som betjenes av en busslinje mellom Kløfta stasjon og Dysterud. Bussruten har timesavganger på dagtid i hverdagene. Den begrensede kollektivdekningen til området tilsier at transport til området i all hovedsak vil foregå med bil.

Tiltak som planen omfatter vil etter alt å dømme føre til økt trafikk i området. I forbindelse med prosjektering må det planlegges nødvendige tiltak i forhold til trafiksikkerhet, spesielt i forhold til myke trafikanter. Det bør særlig legges til rette for at barn og unge kan ferdes trygt innenfor og til/fra planområdet.

Det legges opp til småbåthavn med tilleggs plass for Elvekongen. I dag foreligger det ingen rute trafikk med Elvekongen.

Veirett

Adkomst til planområdet går via privat vei Daskerudvegen og Frognerstrandvegen ut på fylkesvegen Kongsvingervegen (E16). Plan- og bygningsloven § 27-4 krever at en eiendom skal være sikret "tilfredsstillende" adkomst. Adkomstkravet kan oppfylles dersom eiendommene har direkte adkomst fra offentlig vei, eller dersom det foreligger en avtale om bruksrett til privat veg hvor den aktuelle eiendom er rettighetshaver. Per dags dato foreligger ikke veirett (avtale om bruksrett) ut til offentlig veg Kongsvingervegen.

Tilfredsstillende adkomst må etter pbl § 27-4 foreligge "Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent". Reguleringsplan kan behandles og fastsettes før veirett foreligger, men veirett må dokumenteres eller sikres på annen måte før kommunen kan gi tillatelse til deling av eiendommer eller oppføring av bygg i planområdet.

Barn og unge

Ved opparbeidelse av lekeplasser må lekeplassutstyr være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også avklares hvem som har ansvar for ettersyn og vedlikehold av lekeplassen ved etablering.

Universell utforming

Det bør i videre prosjektering av området etterstrebes gode universelle utformede løsninger. Dette gjelder spesielt for ankomst til de offentlige funksjonene scene, restaurant og badeplass ved Glomma. Det er positivt at 5 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for HC.

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen konkluderer med at planområdet med foreslåtte tiltak er vurdert til å være lite til moderat sårbar. Det er vurdert til at det svært sårbart for brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning. Planbeskrivelsen gir hvordan tiltakene i ROS-analysen er sikret i plankart og bestemmelser. Rådmannen vurderer at forholdene avdekt i ROS analysen er tilstrekkelig hensynstatt i planforslaget.

Samlet vurdering

Rådmannen vurderer at regulering av Nes strandhager tilrettelegger for fritidsboliger som er et positivt tillegg til dagens tilbud av fritidsboliger i kommunen. Rådmannen anser det som positivt

med arealeffektive fritidseiendommer hvor det legges til rette for dyrkning tilknyttet hver hytte. Utbygging i henhold til planforslaget gir en bedre utnyttelse av dyrket mark enn en videreføring av eksisterende campingplass og dens struktur. En transformasjon fra campingplass til fritidsboliger vil føre til et positivt bidrag til næringsutvikling, turisme og omdømmebygging i Nes kommune. Rådmannen vurderer at de positive virkningene av å anlegge fritidseiendommer som planlagt på dagens campingplass som større enn ulempene tiltaket vil ha på jordbruksressurser, naturressurser, kulturminner og forurensing.

KONKLUSJON:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til «Detaljreguleringsplan for Nes strandhager» legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.