

EIDSVOLL KOMMUNE

Planbeskrivelse med konsekvensutredning for detaljregulering av SOMMERRO, GNR. 233 BNR. 35

Plannummer: 023727900

1. BAKGRUNN

1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver er Inger Elin Dønnum Bjørnstad som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 233 bnr. 35 i Eidsvoll kommune. Plan1 AS har utarbeidet forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning og bestemmelser og fremmer dette.

1.2 Bakgrunnen for og hensikten med planen

Gnr/bnr 233/35 ligger inntil hytteområdet på Mjøsstrand i Feiring. Eiendommen er en landbruks-eiendom.

Det er ønske om utvikling av del av gnr/bnr 233/35 til tomter for fritidsbebyggelse, som utvidelse av tiliggende hytteområde. Den delen av eiendommen som foreslås utviklet er på ca 12 dekar og vurderes ikke å medføre arronderingsmessige ulemper for omkringliggende landbruksarealer eller bruken av disse.

Området tenkes tilrettelagt for hytter med innlagt strøm, vann og avløp.

Området er tenkt regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det planlegges å dele inn arealet i 11 hyttetomter. Adkomst vurderes mest hensiktsmessig sørfra, via Mårvegen og Gaupefaret.

2. PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENE RAMMER OG PREMISER

2.1 Forhold til gjeldende kommuneplan for Eidsvoll og reguleringsplaner

Arealene innenfor planområdet er i gjeldende kommuneplan for Eidsvoll (vedtatt 10.03.2015) avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Planforslaget er dermed ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.

Området er uregulert.

2.2 Konsekvensutredning

I henhold til Plan og bygningslovens § 12-3 utarbeides det "Detaljregulering med konsekvensutredning for Sommerro, del av gbnr 233/35" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og utredninger. Planen vil bli utarbeidet som en detaljregulering i privat regi.

Det aktuelle området er uregulert, og er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. I samråd med kommunen er tiltaket vurdert mot kriteriene i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 19. desember 2014.

Forskriftens § 2

Den del av gbnr 233/35 som ønskes regulert er i størrelsesorden 12 dekar. Det planlagte tiltaket er dermed vurdert ikke å fanges opp av §2, vedrørende planer som alltid skal behandles etter forskriften.

Forskriftens §3

Da planarbeidet vil innebære en endring av planstatus i gjeldende kommuneplan, fanges det opp av §3b) som skal vurderes nærmere etter forskriftens vedlegg III.

KU-forskriftens vedlegg III omfatter 17 punkter som tiltaket skal vurderes imot. Dette er i planprogrammet gjennomgått punkt for punkt. Det er vurdert at det planlagte tiltaket bør konsekvensutredes med bakgrunn i pkt h) i vedlegg III.

"Det skal vurderes om planer kan få vesentlige virkninger etter tredje ledd dersom det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med eller medføre:

- h) større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet"

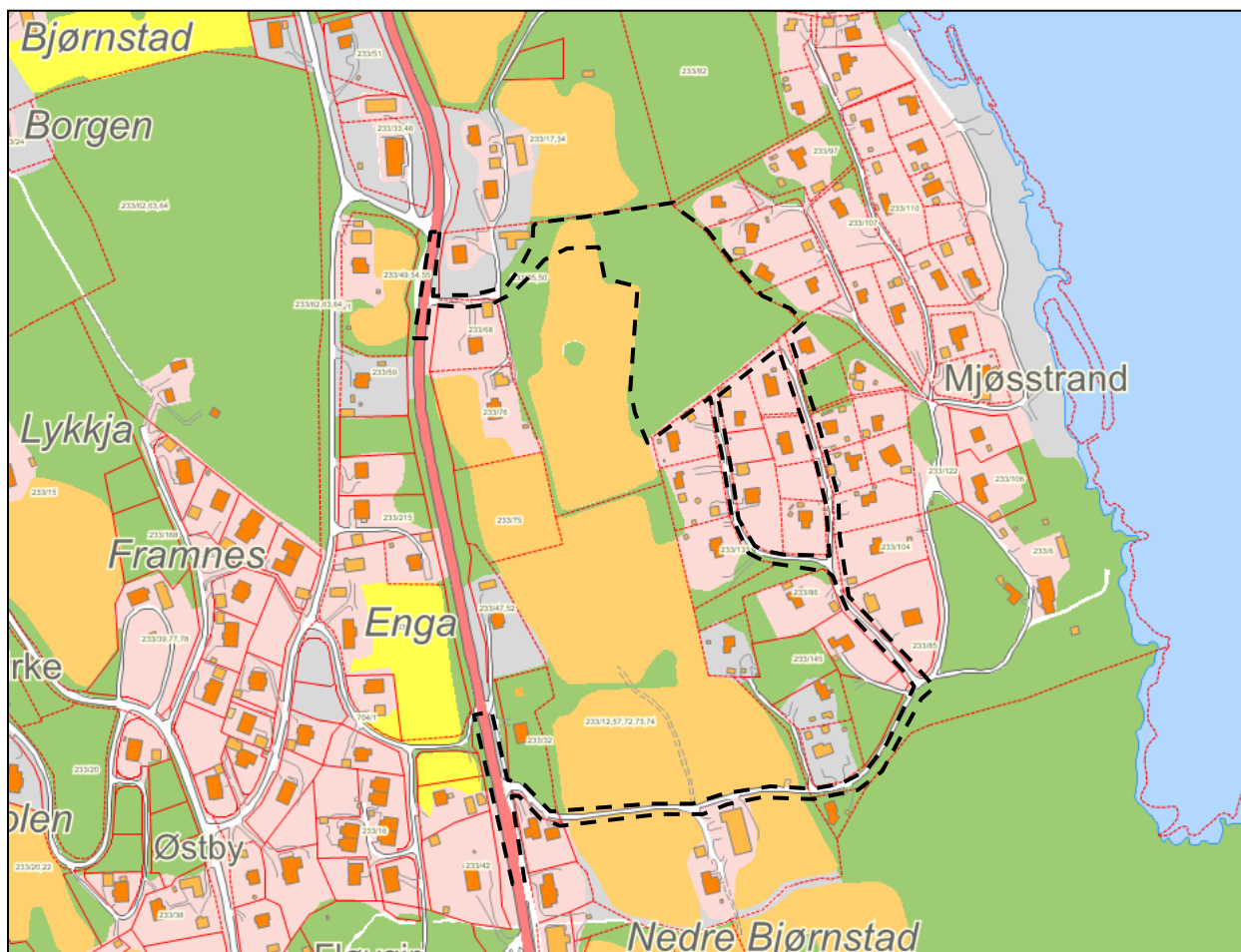
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Området ligger ca 150m øst for Feiringvegen (fv 33), og ca 500 meter nord for Coop-butikken i Feiring, nord i Eidsvoll kommune. Mjøsa ligger 200-250 meter mot vest.

Selve byggeområdet er på ca 12 dekar og består av del av gnr/bnr 233/35. I tillegg omfatter planområdet planlagte adkomstveger fra fv 33, del av Mjøsstrandvegen, Gaupefaret og Mårvegen. I tillegg omfatter planområdet trasè for midlertidig anleggsveg fra fv 33 over gnr/ bnr 233/35.

Den delen av gbnr 233/35 som ønskes regulert utgjøres av grunnlendt skogsmark, og er ikke dyrket eller dyrkbart. De deler av eiendommen som utgjøres av dyrka mark berøres ikke av det planlagte tiltaket, annet enn som midlertidig veg og anleggsområde, med krav om tilbakeføring til landbruksformål.



3.2 Eksisterende bebyggelsesstruktur og anlegg

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag.

Da det er gitt instruks om at eksisterende adkomstveger skal benyttes for planområdet, og at disse skal reguleres, har planområdet en del tilliggende bebyggelse. Det er boligbebyggelse oppe ved fv 33 og gårdstunet på 233/12, samt 18 fritidsboliger som ligger inntil adkomstvegene og er berørt av trafikken på vegen.

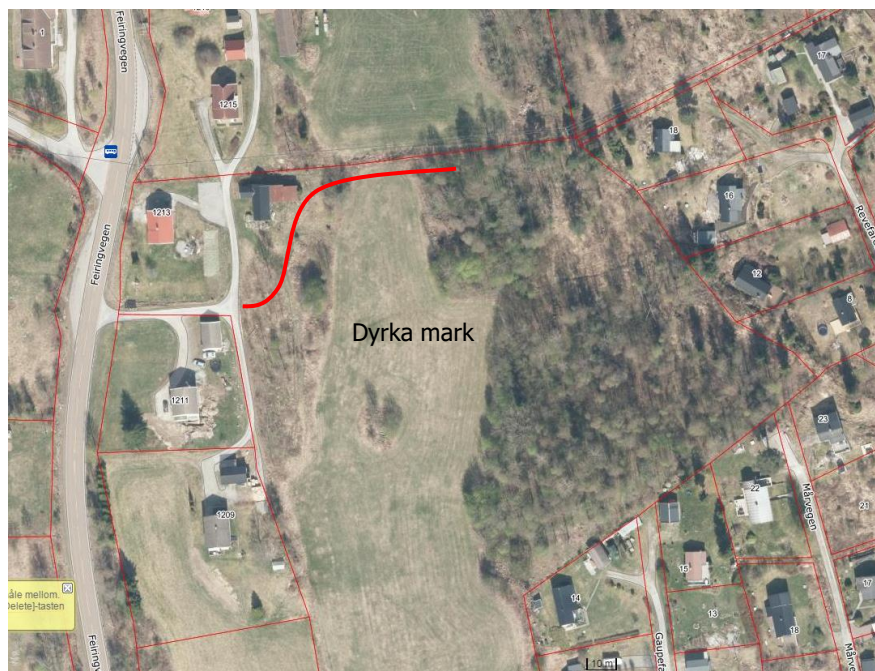
Langs nordre avgrensning av planen går det en høyspentledning.

3.3 Veg- og trafikkforhold

Mjøsstrandvegen, Gaupefaret og Mårvegen er tatt med i planområdet på instruks fra kommunen, da dette er vurdert som den beste løsningen for ordinær adkomst til området. Da det er grunn til å tro at særlig Gaupefaret og Mårvegen ikke tåler kjøring med tyngre kjøretøyer, er det lagt opp til en midlertidig anleggsveg ad annen trasè, for å skåne eksisterende veger og den tilleggende bebyggelsen.

Standarden for vegene er varierende. Mjøsstrandvegen er mellom 3 og 4 meter bred veg og ser ut til å være godt fundamentert. Vegen er til dels bratt, med stigning på opptil 1:5. Mårvegen og Gaupefaret er smalere, og ser ut til å ha et dårligere grunnarbeid. Hytteeiere i området har forklart at opparbeidelsen av disse to vegene er foregått ved å legge på grusmasser direkte på terreng, og er uten et bærelag. Gaupefaret har en stigning på ca 1:9 de første ca 40 meterne, før den flater ut, mens Mårvegen har nokså ubetydelige høydevariasjoner.

Den midlertidige anleggsvegen er tenkt anlagt via dagens adkomst til Sommerro, gnr/bnr 233/35, med trasè syd for låven mot nordre ende av slåttemarka på eiendommen. Anleggelsen av denne veggen må skje på en slik måte at arealet kan tilbakeføres til landbruksformål, og at det kan gjenoptas drift på den dyrkede marka etter at anleggsperioden er ferdig. Dette innebærer at matjordlaget må skaves av og mellomlagres, før tilbakeføring.



Planlagt trasè for midlertidig anleggsveg.

Det er busstopp i nord- og sørgående retning i nærheten av krysset mellom Mjøsstrandvegen og Fv. 33.

I henhold til Statens vegvesens vegkart-base, har fylkesveg 33 en fartsgrense på 50 km/t og en ÅDT på 1350 ved krysset. Det er skiltet fartsgrense 30 km/t på Mjøsstrandvegen.

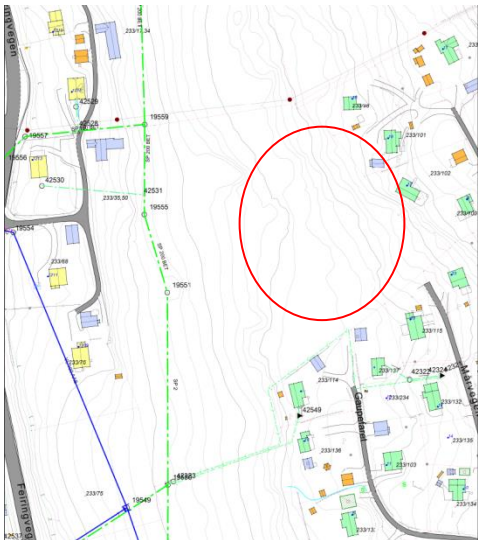


Mjøsstrandvegen med utsikt mot Mjøsa

3.4 Kommunal og teknisk infrastruktur

Eksisterende hytter i området er i det alt vesentlige ikke tilknyttet offentlig vann- eller avløpsløsninger. De aller fleste hyttene i Mjøsstrand hytteområde har innlagt strøm.

Det er felles ordning for hytterenasjon basert på beholdere i krysområdet mellom fv 33 Feiringvegen og Kjerkelinna.



Kommunal vannledning (blå strek) og avløpsledning (stiplet grønn strek) ligger mellom byggeområdet (rød ring) og fv 33 Feiringvegen.

Helt nord i planområdet går det en høyspentlinje. Det går også noen lavspentlinjer som forsyner eksisterende hytter med strøm.

3.5 Offentlige og private servicefunksjoner

Da det er planer om fritidsbebyggelse innenfor planområdet, vil ikke nærhet til skoler, barnehager og annen kommunal infrastruktur være av betydning.

Nærmeste dagligvareforretning (med post og bank i butikk) er Coop i Feiring, ca. 500 m fra planområdet. Andre offentlige og private servicefunksjoner er på Minnesund eller Eidsvoll sentrum, hhv 14 og 24 km unna.

3.6 Friluft-, leke- og rekreasjonsområde

Planområdet ligger i direkte tilknytning til store skogs- og friluftsområder med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommers- og vinterstid. Det er merkede turløyper egnet for både gange og sykkel i området. I tillegg utgjør områdets nærhet til Mjøsa og park arealene ved Årnesstranda en vesentlig ressurs, som kan benyttes til friluftaktiviteter som bading, fiske, padling og roing.



Tilrettelagt tursti sørover fra Mjøsstrandvegen

3.7 Terrengforhold, landskap, vegetasjon og lokalklima

Planområdet ligger østvendt på vestsiden av Mjøsa og øst for Fv. 33. Terrengtet skrår fra fv 33 nedover mot Mjøsa. Arealene som planlegges til ny fritidsbebyggelse ligger på mellom 144 og 160 moh.

Terrengtet er delvis brattlendt, men med flatere partier innimellom.

Det er flotte utsiktsforhold. Mesteparten av området består i dag av utmark med skog.

Det er ingen spesielle vær og vindforhold i planområdet. Feiring har generelt relativt lange og snøfulle vintre, men på de solvendte skråningene ned mot Mjøsa kommer våren likevel tidlig.

3.8 Vassdrag i området

Det er ingen større bekker innenfor planområdet, men det er noen mindre bekker og sig som renner ned mot Mjøsa, som krysser planområdet. Bekkene går for en stor del i rør, og det er vanskelig å si eksakt forløp. Hvorvidt disse bekkene kan "gå store" i forbindelse med vårløsning eller intens nedbør i en slik grad at de kan utgjøre fare for bebyggelse og anlegg er ikke kjent. Sannsynligvis vil regelmessig kontroll og rydding av bekkenes innløp til rør kunne redusere faren for uheldige hendelser knyttet til dette. Dersom noen av vegene er anlagt uten tilstrekkelig grunnarbeid, vil stikkrenner kunne ligge for grunt og dermed utsatt for frost, noe som øker faren for ødeleggelser knyttet til teleløsning. Dette må avhjelpes med løpende vedlikehold, på samme måte som i dag.

3.9 Grunnforhold

I henhold til kartdata fra Norges geologiske undersøkelse består berggrunnen i planområdet av granittisk gneis, fin til middelskorna med lyse årer i sørøst. Berggrunnen er dekket med tynn morene. Dette anses som godt egnet byggegrunn. Det er ikke registrerte grunnvannsbrønner, grus- /pukkressurser, skred- eller rashendelser innenfor området.

3.10 Miljøbelastninger området er eksponert for

Fv. 33 har som nevnt en fartsgrense på 50 - 60 km/t og en ÅDT på 1350 forbi planområdet. Avstanden til vegen gjør at området ikke er utsatt for verken forurensning eller støy over gjeldende grenseverdier.

Dette vises også i støyvarselkart utarbeidet av Statens vegvesen i mars 2010.



Området er registrert med moderat til lav aktsomhet ift. radon.

Det er ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter.

3.11 Verneinteresser

I forbindelse med varsel om oppstart, ble området befart av kulturminnemyndigheten og det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner. En nærmere utredning av dette vil ikke være nødvendig.

Det ble gjort funn av steinrøyser samt påvist tørrmurer som knyttes til tidligere husmannsdrift. Det er ikke SEFRAK-registrerte bygg eller anlegg innenfor området.



Tørrmurer på planområdet



3.12 Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur

Iht. AREALIS-data, Miljøstatus.no er det ikke registrert spesielle utvalgte naturtyper, arter, verneområder, trekkeveger, viltforekomster, viltområder, foreslått vern, friluftsliv, inngrepsfri natur eller kulturlandskap. Innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.13 Landbruks- og friluftstinteresser

Det er ikke dyrka eller dyrkbar mark innenfor området som tenkes utviklet til fritidsbebyggelse. Traséen for midlertidig anleggsveg og anleggsområde berører dyrka mark (slått), men grepet er vurdert av kommunens landbruksavdeling og funnet akseptabel. Mjøsstrand hytteområde blir i en viss utstrekning benyttet som turområde. Skogområdet som foreslås regulert til hyttetomter, er på ca 12 dekar, og består blandingsskog med middels bonitet.

4. PLANPROSESSEN

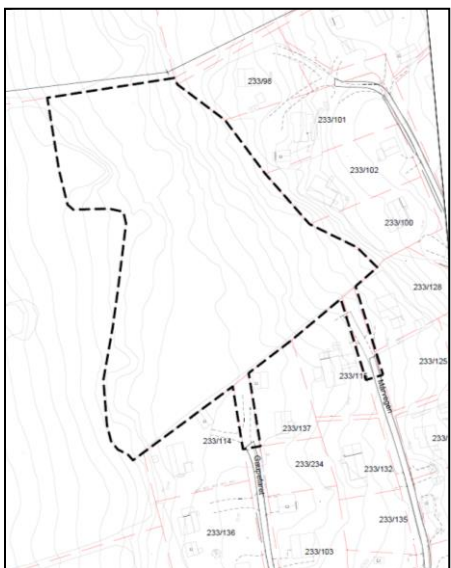
4.1 Oppstart av planarbeid

Høsten 2015 ble Plan1 AS engasjert av Inger Elin Dønnum Bjørnstad for å utarbeide reguleringsplan for området. I den forbindelse ble det avholdt møte med Eidsvoll kommune den 10.09.2015, der det ble drøftet mulige planprosesser og adkomstløsninger. Kommunen motsatte seg ikke en detaljregulering i strid med kommuneplanen, forutsatt at den omfattet planprogram og konsekvensutredning. Men kommunen hadde krav til at adkomst til hyttetomtene måtte skje basert på eksisterende vegsystem på hyttefeltet, og at eventuell utbygging av fritidseiendommer her måtte skje som en utvidelse av eksisterende hyttefelt.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 07.01.2016.

Forslag til planprogram for saken ble behandlet i hovedutvalg for næring, plan og miljø den 29.03.2016, og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble utsendt til grunneiere, naboer og offentlig instanser i brev datert 07.04.2016, samt kunngjort i lokalpressen. Frist for innspill ble satt til den 23.05.2016.

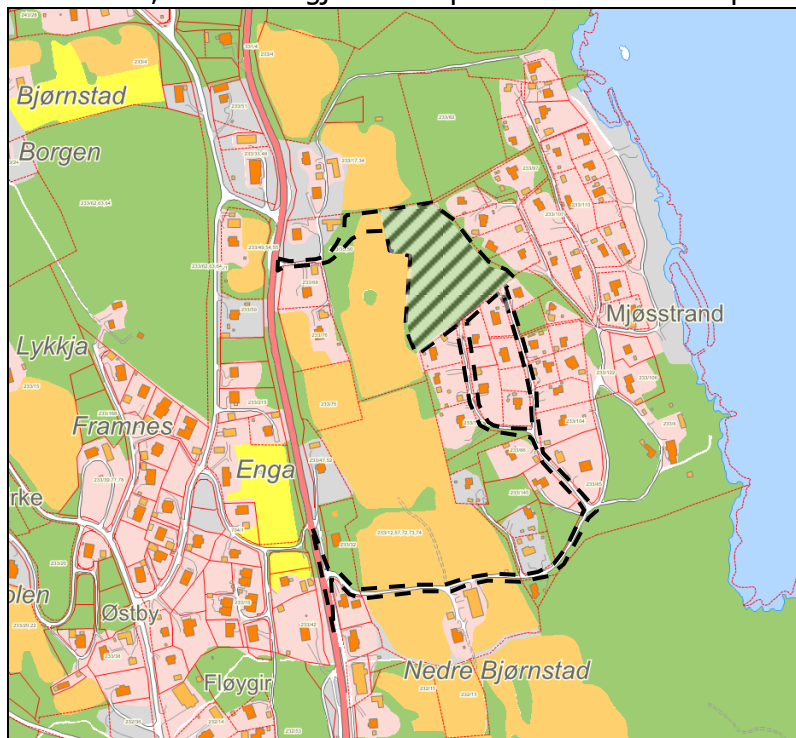
I første varslingsplan var planområdet begrenset til selve byggeområdet, med synliggjøring av påkobling til eksisterende vegnett.



I forbindelse med første varsling kom det i alt 5 uttalelser fra grunneiere og naboer vedrørende bruk av adkomstveger, og samtlige uttrykte skepsis / reservasjon mot å utvide bruk av vegen. Dette temaet ble grunnlag for et avklaringsmøte med kommunen den 25.08.2016, for å avklare hvordan saken skulle føres videre, med de innspillene som var innkommet.

Kommunen mente det ikke fantes reelle alternativer, og oppfordret til å varsle en utvidelse av planområdet, slik at adkomstvegene inkl kryssområdet og frisiktsoner ved fv 33 ble inkludert. I tillegg skulle planområdet omfatte område for midlertidig anleggsveg, for ikke å belaste eksisterende veger og tiliggende bebyggelse for tung trafikk.

Nytt varsel om oppstart ble utsendt til grunneiere, naboer og offentlig instanser i brev datert 25.10.2016, samt kunngjort i lokalpressen. Frist for innspill ble satt til den 28.11.2016.



Figuren viser området som ble varslet den 25.10.2016. Det skraverte felt er tidligere varslet.

I tillegg til den skriftlige varslingen og innspillene som følge av dette, har tiltakshaver avholdt 2 møter med henholdsvis grunneierne for veggrunnen for Mjøsstrandvegen og Mårvegen/Gaupefaret, og styret for Velforeningen. Møtene ble avholdt i første halvdel av oktober 2016 for å orientere om tankene om utvikling av området, og den pågående planprosessen med forestående varsling om utvidelse av planområdet, samt starte dialog med tanke på å avklare premisser for å erverve bruksrett til vegene.

Sammendrag av innkomne merknader ifm. varsel om oppstart både i april / mai og oktober / november samt våre kommentarer følger nedenfor. Kopi av alle merknadene følger vedlagt planbeskrivelsen ved oversendelse til Eidsvoll kommune.

4.2 Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer

OFFENTLIGE INSTANSER:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 18.05.2016 og 24.11.2016

Planen er i strid med kommuneplanen og skal konsekvensutredes. Det aktuelle arealet grenser til dyrka mark av svært god kvalitet, og konsekvenser for landbruksdrift må derfor utredes.

Fylkesmannen vil påpeke at nye områder for utbygging bør omdisponeres med bakgrunn i helhetlige avveininger gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel. Eidsvoll kommune har nylig igangsatt rullering av kommuneplanen. Hyttefeltet kan således enkelt spilles inn som arealforslag i denne prosessen. På denne måten vil tiltaket bedre kunne vurderes i sammenheng med kommunens øvrige arealer og utbyggingsmønster.

Den varslede nye planavgrensningen ser ut til å medføre at noe dyrka jord blir omdisponert, og dette bør unngås. En utbygging vil også føre til at hyttene kommer tett på dyrka jord og at jordbruksareal blir liggende mer inneklemt i bebyggelsen. Tiltak for å unngå negative konsekvenser for jordvern, matproduksjon og kulturlandskap må belyses. Vi viser til kommunens ansvar for å følge opp nasjonale jordvernhensyn, og fraråder at kommunen går videre med reguleringsplanen.

Kommentar:

Planforslaget innebærer en endring av kommuneplanstatus, og det er derfor utarbeidet planprogram og konsekvensutredning som en del av planarbeidet. Planprogrammet ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn, og senere fastsatt i møter i Hovedutvalg for næring, plan og miljø i Eidsvoll kommune. I Det er i konsekvensutredningen ikke avdekket konflikter eller hensyn som setter tiltaket i nytt lys.

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av dyrka mark, men anleggelse av midlertidig anleggsveg på en begrenset del, med krav om tilbakeføring når anleggsarbeidet er avsluttet. Det er søkt løsninger som tilrettelegger for videre full drift av landbruksarealene etter at anleggsperioden og utbyggingen er ferdig. Det er foreslått regulert vegetasjonsskjerm som en buffer mellom dyrka mark og hyttetomtene.

I bestemmelsene står det at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom fellesanlegg som tilfredsstillere kommunens krav til rensing av avløp. Det er videre rekkefølgekrav for etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før det tillates bygging innenfor områder. Dette innbefatter elektrisitetsforsyning, felles avløpsanlegg med utslippstillatelse, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering. For øvrig sikrer bestemmelsene at tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

Det er laget sjekkliste ift. Naturmangfoldloven som følger som vedlegg. Videre er det også utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse som også vedlegges.

Videre er det foreslått bestemmelse om at sokkeletasje tillates ikke, og bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk.

Akershus Fylkeskommune, brev av 19.05.2016 og 28.11.2016

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Området ble befart 5. mai 2016. Uttalelsen bygger ellers på arkivmateriale. Det ble ikke observert automatisk fredete kulturminner ved befaring. Utbyggingsområdet bærer preg av utfylling og røysing av stein. Det ble også påvist tørrmurer som trolig kan knyttes til tidligere husmannsdrift. Sporene er vurdert å tilhøre etterreformatorisk periode og er ikke fredet etter kulturminneloven. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner vil ikke være nødvendig.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte kulturminner fra nyere tid innenfor området. Fylkesrådmannen viser imidlertid til murene som nevnes under punktet om automatisk fredete kulturminner. Spor etter tidligere bosetting og drift kan gi området en verdi knyttet til opplevelse og identitet. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at muligheten for bevaring av disse utredes i det videre planarbeidet.

Konklusjon

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Kommentar:

Tas til etterretning. På grunn av konflikt med anleggelse av bygg og anlegg innenfor planområdet, er det ikke foreslått bevaring av sporene etter tidligere bosetting på området.

Statens Vegvesen, brev av 09.05.2016 og 14.11.2016

- Regulering av kryss med fv. 33

Krysset mellom fv. 33 og privat veg Mjøsstrandvegen må reguleres for at krysset skal kunne brukes som adkomst til planlagt hyttefelt. Vi viser her til veglovens § 40, som vi legger ved kopi av.

Krysset mellom fv. 33 og Mjøsstrandvegen må reguleres med utforming og sikt som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 (vegnormal) og håndbok V121. Frisiktslinjene må målsettes på reguleringsplanen.

- Reguleringsbestemmelse om frisikt i kryss

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at det på frisiktsoneene ikke er tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til fylkesvegen.

Vi legger ved støysonekart langs fv. 33 utarbeidet av Statens vegvesen i mai 2010. Av støysonekartet ser det ut til at planområdet ligger utenfor gul støysone, noe som betyr at området har trafikkstøy som er lavere enn Lden 55 dB.

Kommentar:

Kravene til regulering av kryss mellom Mjøsstrandvegen og fv 33 er etterkommet, frisiktsoner er innarbeidet og målsatt, og det er satt bestemmelser til sonene i tråd med instruks fra vegvesenet. Planområdet ligger utenfor kartlagte støysoner for trafikkstøy fra fv 33. Dette kombinert med at utbyggingsområdet ligger omlag 20 høydemeter lavere i terrenget enn fylkesvegen, gjør at forholdet til trafikkstøy med stor sikkerhet kan avskrives som uaktuelt.

Eidsvoll kommune, brev av 13.04.2016 og 25.10.2016

I planprogrammet er det vedrørende teknisk infrastruktur anført at veg- og adkomstløsning, vann- og avløpsanlegg samt el-forsyning må vurderes for tiltaket. Det må også tilrettelegges for renovasjon iht renovasjonsforskriften for Eidsvoll kommune.

Det forutsettes at prinsipløsninger / rammeplaner for teknisk infrastruktur foreligger sammen med forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Det er for øvrig anført i kommunens saksutredning at det eksisterende hytteområdet i stor grad har nødvendig infrastruktur på plass. Dette er ikke riktig, da det er kun 3 hytter som er tilknyttet offentlig avløpsnett. Eventuelle private løsninger samt eventuell vannforsyning på hyttefeltet har kommunen ikke oversikt over.

I tillegg er man opptatt av at trafiksikkerhet, og ønsker at dette ivaretas i det videre planarbeidet.

Kommentar:

Det legges opp til utbygging av hytter med vann- og avløpsanlegg og elektrisitet. Etablering av slike anlegg i planområdet, vil kunne planlegges med kapasitet til å tåle påkobling av tilsvarende løsninger for deler av eksisterende hyttefelt, som i det alt vesentlige ikke er tilkoblet offentlige vann- og avløpsledninger. Dette krever i så fall et samarbeid med Vel-foreningen på hyttefeltet eller eierne for de enkelte hyttene direkte. Det utarbeides ikke rammeplaner for vann- og avløpsanlegg sammen med forslaget til detaljregulering, men det settes i bestemmelsene krav til utarbeidelse og godkjenning av slik plan før det kan igangsettes tiltak innenfor planområdet.

Hytterrenovasjonsordningen i Feiring er basert på felles avfallsbeholdere plassert i vegkrysset mellom fv 33 Feiringvegen og Kjerkelinna. Denne ordningen kan omfatte også den foreslåtte utvidelsen av hyttefeltet.

Trafiksikkerhet er et vesentlig hensyn i planarbeidet. Det er lagt opp til separat midlertidig anleggsveg for å redusere belastning på eksisterende adkomstveger til planområdet, redusere kjørelengde og antall berørte for denne trafikken. Dernest er adkomstveger og kryssområder med fv 33 regulert, i tråd med instruks fra Statens vegvesen.

Steinar Høibakk, e-post den 15.05.2016 og 24.11.2016

Eier veggrunnen gnr/bnr 233/6, og er positiv til hyttebygging, men ønsker ikke at planområdet får adkomst via hans eiendom 233/6. Det foreligger ingen vegrett over 233/6 for eksisterende hyttefelt.

Kommentar:

Kommunen har fastlagt at adkomst til planområdet skal skje via eksisterende vegsystem til hytteområdet. Forslagsstiller håper å kunne komme til minnelig avtale vedrørende rett til bruk av vegene med rettighetshaverne. Alternativt må det etter planvedtak vurderes ekspropriasjon av vegrett. Det vises for øvrig til pkt. 6.1.4 nedenfor.

Marianne Aarnes og Finn O. Erstad, brev av 21.05.2016 og 28.11.2016

Eier landbrukseiendommen gnr/bnr 233/12, som Mjøsstrandvegen krysser mellom fv33 og selve hytteområdet. En utvidelse av hytteområdet med 11 hyttetomter vil medføre en trafikkøkning på 20%. Dette er en økning som ikke er ønskelig.

Utbygger har ikke vegrett over eiendommen, det vurderes dermed naturlig at utbygger etablerer adkomstveg over egen eiendom.

Brev fra HELP Forsikring v/ advokat Thomas Nygaard datert 28.11.2016, på vegne av M. Aarnes og F. Erstad:

Adkomstveg

I foreløpig planforslag er det lagt til grunn at privat veg over eiendommen 233/12 også kan benyttes ved regulering av hyttetomter på 233/35. Det til tross for at det ikke er gjort noen avtale verken med grunneiere eller andre rettighetshavere til veggen.

Det påpekes at planforslaget ikke kan anses som en egentlig utvidelse av eksisterende hytteområde. Det er et helt nytt initiativ om regulering av tilliggende areal, ikke samme eiendom. Det innebærer at det ikke er like naturlig med samme adkomst, slik forslagsstiller forsøker å fremstille det som.

Det antas at forslagsstiller like fullt ser en fordel i å benytte samme adkomst som eksisterende hyttefelt, og forlenge veg over dette feltet inn på 233/35. Det er imidlertid en vesentlig forskjell mellom det eksisterende og det planlagte hyttefeltet. Eiendommen 233/35 har ikke veirett.

Eksisterende hyttetomter er alle skilt ut fra gnr 233 bnr 6. Dette hovedbruket har veirett over 233/12, og denne veiretten er utvidet til å omfatte hytteeiendommene som senere er utskilt fra 233/6. Eiendommen 233/35 er derimot skilt ut fra gnr 233 bnr 1, og har ikke har veirett over verken 233/12 eller 233/6. Det kan ikke legges til grunn at privat veg kan benyttes uten avtale.

Nå foreslås i stedet planområdet utvidet til å omfatte adkomstveg over 233/12 og 233/6. Det kan imidlertid ikke ses at det er grunnlag for å la planen omfatte privat veg for å oppnå rett til veggen. Det vil være en forutsetning at alminnelige ekspropriasjonsrettslige vilkår er oppfylt, noe som bestrides.

Det er ikke ønskelig med økt trafikk langs privat veg. Attpåtil har eiendommen 233/35 egen adkomst fra Fv.33. Det kan ikke ses at det er grunnlag for at et nytt hyttefelt på 233/35 ikke skal bruke denne. Forlengelse fram til planområdet trenger ikke berøre dyrket mark i mer enn helt marginal grad.

Da planområdet kan framstå som en naturlig utvidelse av eksisterende hyttefelt, synes kommunen uten videre å ha lagt til grunn at de nye tomtene vil bli tilknyttet eksisterende vegsystem. Det kan imidlertid ikke ses at kommunen har noen grunn til å bidra til å ekspropriere veirett. Forslagsstiller bør i stedet henvises til å bruke adkomst over egen eiendom eller oppnå veirett gjennom avtale. Eventuelt kan det forsøkes å oppnå privatrettslig ekspropriasjon etter veglova § 53.

Dialog om avtale

Om ønskelig kan det åpnes for dialog om en frivillig avtale om veirett. Det må i så fall også involvere eier av 233/6 og øvrige rettighetshavere.

Det bes om at det tas stilling til ovennevnte innspill før fremming av plan.

Kommentar:

Forslagsstiller er oppmerksom på at det ikke foreligger rett til bruk av eksisterende veger for adkomst til planområdet. Det er bakgrunnen for at det ved første møte med kommunen var foreslått adkomst over egen grunn, gbnr 233/35. Kommunen har instruert annen løsning, basert på eksisterende vegsystem i Mjøsstrand hytteområde, blant annet fordi kommunen ser på planforslaget som en utvidelse av eksisterende hyttefelt.

Forslagsstiller håper å kunne komme til en minnelig avtale vedrørende vegrett med rettighetshaverne for veggen. Alternativt må det etter planvedtak vurderes ekspropriasjon av vegrett. Det vises også til pkt. 6.1.4 nedenfor.

Inger Johanne Aarnes, brev av 18.05.2016

Eier gnr/bnr 233/85 (Mårvegen 1). I kommuneplanens § 14 vedrørende bygninger og anlegg i LNF-områder fremgår det at: «Ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting av tomter til fritidsbebyggelse». Det skal således svært sterke grunner til for at dette skal tillates.

I dokumentet fra Eidsvoll kommune fremkommer at området som foreslås regulert ikke er et nytt område for fritidsbebyggelse, men en utvidelse av det eksisterende hyttefelt. Videre hevdes det at eksisterende hyttefelt i stor grad har nødvendig infrastruktur på plass, og at de nye tomtene vil bli tilknyttet eksisterende vegsystem.

Det medfører ikke riktighet at det eksisterende hyttefelt i stor grad har nødvendig infrastruktur på plass. Det finnes verken utbygget kloakk eller vann i dette området, og de eksisterende veiene i hyttefeltet er ikke egnet til ytterligere bruk. Infrastruktur er en vesentlig forutsetning for en vellykket hytteutbygging i vår tid og dette er i realiteten ikke på plass til bruk for et nytt hyttefelt. Da eksisterende hyttefelt ble etablert på 50-60-tallet ble det laget egen parkeringsplass for parkering av biler, og man måtte gå på bena frem til hyttene. Veiene har blitt etablert opp gjennom årene på dugnad av hytteeierne og den lokale hytteforening/vel.

De eksisterende Mårvegen og Gaupefaret, som tenkes brukt som adkomstvei til nytt hyttefelt er smale og dårlige og lite egnet til ytterligere belastning. Gitt at det blir en utbygging av nytt hyttefelt så vil de nevnte veier sannsynligvis gå i oppløsning på grunn av stor belastning av tung trafikk som lastebiler og andre tunge kjøretøy. Det økte belastningen av disse veiene både i utbyggingsperioden og ved senere bruk av hyttene vil sterkt forringe min eiendom siden all trafikk til det nye området vil passere min eiendom. Jeg går derfor i mot at disse veiene skal brukes som tilførselsvei til evt. nytt hyttefelt.

Grunneier Inger Elin Dønnum Bjørnstad har i dag heller ingen veirett på de eksisterende veier, slik at det må i så fall erverves fra flere grunneiere. Det anbefales heller at grunneier Inger Elin Dønnum Bjørnstad besørger adkomst til eget hyttefelt via egen eiendom med samme utkjøring til FV 33 som fra boligdelen av Sommero gnr 233 bnr 35.

Med dette som bakgrunn kan jeg ikke se at det er sterke grunner for at man skal avvike fra kommuneplanene om forbudet mot ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Jeg vil således gå i mot planforslaget og anbefaler at man ikke avviker fra eksisterende kommuneplan 2013-2024. Avslutningsvis kan jeg nevne at det er tinglyst forkjøpsrett på Sommero gnr 233 bnr 35, til fordel for barn og barnebarn etter Ole Hagbart Bjørnstad. Nevnte forkjøpsrett er tinglyst 26.05.2010.

Kommentar:

Vedrørende spørsmålet om vegrett, vises det til vår kommentar til uttalelsen fra Finn Erstad og Marianne Aarnes.

På bakgrunn av eksisterende vegers varierende stand, er det i planforslaget tilrettelagt for midlertidig anleggsveg over egen eiendom, for å skåne særlig Mårvegen og Gaupefaret og den tiliggende bebyggelsen for trafikk med tyngre kjøretøy. Det innarbeides krav til at den midlertidige anleggsvegen tilbakeføres til landbruksformål etter anleggsperiodens slutt.

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, og derfor er det fra kommunens side satt krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning i tilknytning til planarbeidet, jfr Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven §2d. Planprogrammet er fastsatt av Eidsvoll kommune, og legger føringer for det videre planarbeidet.

Vicki Maria Halvorsen, brev av 20.04.2016

Eier gnr/bnr 233/108. Ut fra informasjonen som er mottatt, ser det ut til at det blir en stor trafikal belastning spesielt via Mjøsstrandvegen, dersom dette prosjektet blir godkjent. Det ønskes en tilbakemelding på om det har vært vurdert annen adkomstveg til byggeområdet, og om dette er mulig. Mjøsstrandvegen er allerede tungt belastet, og det er flere ganger oppstått farlige situasjoner på denne vegen, og trafikksikkerhet tas opp hvert år på det årlige møtet i Vel-foreningen.

Som følge av trafikkbelastningen er det plager med støv fra vegen på vår- og sommerstid. I og med at vår eiendom er den første på feltet, får man all trafikk forbi sin eiendom. Dersom prosjektet godkjennes, må det iverksettes trafikksikkerhetstiltak som inngjerding av tomt, forbedring av vegdekke (reduere støvplager), merking av fartsgrense samt fartsdumper.

Kommentar:

Det vises til våre kommentarer til Marianne Aarnes og Finn Erstads uttalelse samt våre kommentarer til Inger Johanne Aarnes' uttalelse.

David Ruud, med flere, brev av 18.05.2016

Vi som bor og bruker Mårvegen og Gaupefaret som er nevnt i oppstartsvarselet, kan ikke akseptere mer trafikk enn det er i dag. Disse vegene er opparbeidet og bekostet av hytteeierne gjennom mange år. Det forventes at det etableres adkomstveg til det foreslåtte utbyggingsområdet over utbyggers egen eiendom.

Det minnes også om at disse to vegene ikke er bygget for tung trafikk.

Kommentar:

Det vises til våre kommentarer til Marianne Aarnes og Finn Erstads uttalelse samt våre kommentarer til Inger Johanne Aarnes' uttalelse.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

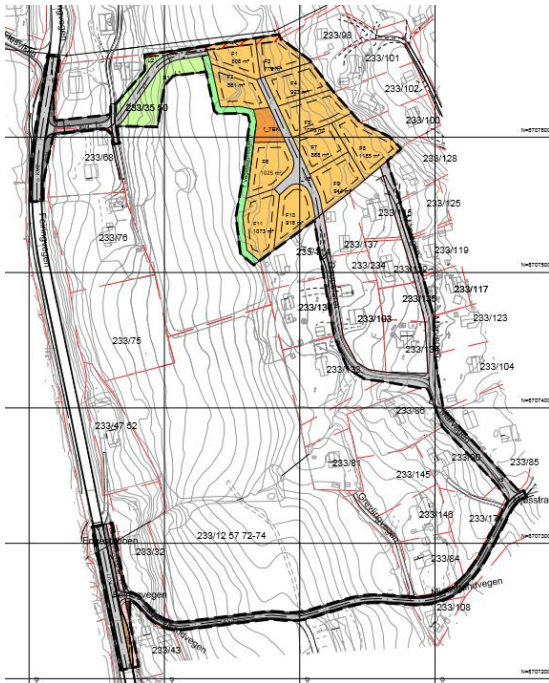
5.1 Reguleringsformål og arealoppgave

Hele planområdet utgjør 23,2 dekar med følgende arealfordeling på formål:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Byggeområde for fritidsbebyggelse | 10,5 dekar |
| Kommunaltekniske anlegg | 420 m ² |
| Kjøreveg | 3,2 dekar |
| Annen veggrunn | 1,7 dekar |
| Veg | 4,7 dekar |
| Fortau | 168 m ² |
| Gang-/ sykkelveg | 155 m ² |
| Holdeplass | 117 m ² |
| Grønnstruktur vegetasjonsskjerm | 0,9 dekar |
| Landbruksområde | 1,4 dekar |

335 m² er regulert som hensynssone; faresone høyspenningsanlegg.

1,9 dekar er regulert som bestemmelsesområde med krav til tilbakeføring til landbruksareal.



5.2 Bebyggelse og anlegg:

- fritidsbebyggelse (F1 – F11)

F1-F11 er tomter for ny fritidsbebyggelse. Det tillates én fritidsbolig pr. tomt.

Innenfor områdene tillates en maks utnyttelsesgrad på BYA på maks 200 kvm. Tillatt bruksareal (BRA) for selve fritidsboligen skal ikke overstige 130 m² og BRA for uthus/garasje skal ikke overstige 40 kvm. Fritidsboligen kan oppføres med en mønehøyde på inntil 6,0 meter og uthus/garasje kan oppføres med maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3,0 meter over gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bygninger kan ha saltak eller sammensatt pulttak. Hovedmøneretning skal være nord-sør. Taktekingen skal utføres i ikke-reflekterende materialer.

Størrelsen og plasseringen av tomtene, samt foreslått utnyttelsesgrad tilsier at de nye områdene vil få tilnærmet samme karakter som de eksisterende hytter i området. For øvrig er det i bestemmelsene satt krav til estetisk utforming, både med hensyn til terrengtilpasning og utforming at ny bebyggelse.

Kommunaltekniske anlegg (TEK)

Innenfor området kan det etableres teknisk infrastruktur i tilknytning til hytteområdet, som transformator for el-forsyning og pumpestasjon. Vann- og avløpsanlegg kan med fordel planlegges med en viss overkapasitet, for å tilrettelegge for at deler av eksisterende hyttefelt etter hvert også kan tilkobles.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Offentlige trafikkarealer (o_KV1 -2, o_Fortau og o_gang-/sykkelveg)

o-KV1 og 2 er del av fv 33 Feiringvegen som er regulert med kryssområder på bakgrunn av krav fra Statens vegvesen for å sikre friskt i tilknytning til avkjørselspunktene. Da fartsgrenser er 50 og 60 km/t på henholdsvis sørlige og nordlige kryss, er frisktlinjene målsatt til 10x54 og 6x54.

Private vegger (KV3-4 og V5)

Eksisterende private vegger (KV3, KV4 og V5) er regulert som adkomstveger. KV 3 er Mjøsstrandvegen, og er regulert med 4 meters bredde på kjørebane, samt grøfter med bredde på 1 meter på hver side.

For Mårvegen og Gaupefaret er det ikke differensiert mellom kjørebane og grøfteareal. Istedet er hele bredden innenfor eiendomsgrensene foreslått regulert til vegformål. Dette gjør at planen er mer fleksibel for løpende vedlikehold og utbedringstiltak på vegen.

Mjøsstrandvegen og Gaupefaret har til dels bratte stigninger. Planforslaget legger ikke opp til å utbedre dette. Gaupefaret er foreslått forlenget inn i planområdet med f_V6 som adkomst til hyttetomtene etter at de er opparbeidet.

KV4 er dagens adkomst til Sommerro og tilliggende eiendommer. Denne er regulert for å kunne tilslutte adkomst til landbruksarealer (V7) og midlertidig anleggsvei til planområdet(V8).

Midlertidig anleggsveg (V8)

V8 er midlertidig anleggsveg for planområdet i forlengelse av landbruksadkomst (V7). Det bør vurderes anleggelse av vann- og avløpsledninger i trasèen for disse vegene.

5.4 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

Som en buffer mellom dyrka mark og planlagt fritidsbebyggelse, er det foreslått en vegetasjonsskjerm med 5 meters bredde.

5.5 Landbruksformål (L1-2)

I tilslutning til den midlertidige anleggsvegen (V8) er det foreslått regulert landbruksarealer som er ment som midlertidige deponiområder. Ved anleggelse av midlertidig anleggsveg, vil matjordlag måtte skaves av og mellomagres. I tillegg vil det kunne være behov for annen mellomagring av masser. Dette kan gjøres innenfor felt L1 og L2.

5.6 Bestemmelsesområde

Det forslås regulert et bestemmelsesområde som omfatter midlertidig anleggsveg (V8) og tilliggende landbruksområder (L1 og L2), hvor det tilknyttes krav til midlertidighet og tilbakeføring til landbruksformål og gjenoppdyrking av den dyrka marka etter at anleggsarbeidet er gjennomført.

5.7 Hensynssone; faresone høyspenningsanlegg (H_370)

Innenfor en avstand på 8 meter for senterlinjen for høyspentlinjen nord for planområdet forslås det regulert hensynssone; faresone høyspenningsanlegg, hvor det tilknyttes bestemmelser som fastsetter at ny bebyggelse ikke tillates.

6. KONSEKVENsutredning /VURDERING AV KONSEKVENSER

Det tilrettelegges ikke for alternative utviklingsmuligheter i den forstand, slik at det reelle alternativet til å utvikle eiendommen, er en videreføring av dagens bruk som skogs- og landbruksområde (0-alternativet).

Det skal i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn, ut ifra de temaer som er fastsatt i planprogrammet for reguleringsarbeidet.

Utredningen/vurderingen gjennomføres etter en metode som behandler temaets betydning i dagens situasjon, tiltakets omfang og påvirkning på dette.

Utredningstemaer i henhold til fastsatt planprogram:

Forhold til gjeldende kommuneplan, og vurdering mot øvrige arealer avsatt til fritidsbebyggelse, samt omdisponering av LNF-areal. Forholdet til andre gjeldende rammer og premisser, som Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt hensyn til universell utforming.

Utredningsbehov

Konsekvensene av å øke arealet av områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen må belyses, og det bør gjøres en vurdering av det planlagte tiltaket i forhold til de øvrige vedtatte arealene for fritidsbebyggelse. Dette utredes nærmere under punkt 6.1.4.

I tillegg vil konsekvenser av tiltaket bli belyst i planbeskrivelsen og tilhørende dokumenter slik som i enhver annen regulerings sak, og omfatter blant annet følgende temaer omtalt i planprogrammet:

- Trafikk: Adkomstløsninger og trafiksikkerhet.
- Støy (Fv 33)
- Landbruk og landskap
- Kulturminner
- Risiko og sårbarhet
- Friluftsliv
- Teknisk infrastruktur
- Forhold til eksisterende bebyggelse

6.1 Konsekvenser i forhold til gjeldende planer og retningslinjer

Forslag til detaljregulering for Sommerro er vurdert i forhold til **rikspolitiske retningslinjer (RPR)**. RPR er et virkemiddel knyttet til plan og bygningsloven, og har som hensikt å formidle statlig politikk for planlegging i fylker og kommuner.

6.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP)

RPR-ATP skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan og bygningsloven. Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkutvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen og det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Iht. retningslinjene bør planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet samordnes slik at det legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses, samt at ulike transportmåter kan samordnes. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

Kommentar:

Et hytteområde lokaliseres gjerne utenfor tettbebygde strøk på rolige steder som er egnet for rekreasjon. Hyttefeltet på Mjøsstrand har god tilgang til rekreasjonsområder og ligger i en rolig del av kommunen. Samtidig er det litt atypisk med sin lokalisering med gangavstand til dagligvareforretning og bussforbindelser langs fv 33, noe som anses som positivt for feltet og i samsvar med PRP-ATP.

Det å utvide eksisterende hyttefelt, samt benytte eksisterende veier / transportsystem synes også å være tråd med disse retningslinjene.

Planen berører for øvrig heller ikke dyrka mark, med unntak av det midlertidige veg / anleggsområde som skal tilbakeføres.

6.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen (PRP-BU) og rundskrivet T-2/08; Om barn og planlegging

Formålet med RPR-BU er å:

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Videre heter det under *Krav til fysisk utforming* at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- A: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- B: I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne
- C: Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehage.
- D: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes til veie fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt B ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Kommentar:

Områdene som reguleres til nye hytteområder består i dag av skogsmark. Samtidig har det ikke i særlig grad blitt benyttet til friluftsliv og rekreasjon. Etablering av hytter kan bidra til at også barn og unge kan feriere i et område med natur og friluftsmuligheter rett utenfor hytteveggen. Området ligger nært friluftsområder, med både skog og vann. Her trekkes spesielt frem Årnesstranda, som er et parkområde i tilknytning til strandsonen ved Mjøsa, ca 1 km sør for planområdet. Disse har gode rekreasjonsmuligheter både sommers- og vinterstid. Det anses at tiltak i henhold til reguleringsplanen vil gi flere mulighet for å oppleve dette, uten at det reduserer rekreasjonsverdien vesentlig. Oppsummert anses at planforslaget derfor bedrer forholdene for barn og unges interesser.

6.1.3 Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) "Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand"

Regjeringen har som mål å holde miljøvern øverst på dagsorden, ved å gjøre Norge til et foregangsland i miljøvernpolitikken og et eksempel for andre land. Utbygging av areal skal bygge på kunnskap om

konsekvenser for miljø og samfunn, og det er viktig å sikre fellesskapets interesser i form av blant annet friluftsliv og rekreasjon, jordressurser og kulturlandskap, kollektivtransport og boliger.

Regjeringen vil arbeide for større bevissthet om kvalitet og miljøhensyn i arkitektur og omgivelser. Miljøkvalitet og energibruk henger nært sammen med lokalisering og utbyggingsform. Regjeringen ønsker bl.a. å gi klare bestemmelser for lokalisering av offentlige og private publikumsrettede virksomheter.

I meldingen fremkommer det også at det er et nasjonalt mål å bevare jordressurser, da dyrket og dyrkbar jord er en grunnleggende ressurs for å sikre matforsyning på kort og lang sikt, og en viktig del av kulturlandskapet.

Kommentar:

Planen tilrettelegger på en god måte for hensyn til både friluftsliv, rekreasjon og jordressurser.

Forholdet til dyrka mark er søkt hensyntatt, ved at det ikke foreslås omdisponert dyrka mark, kombinert med at det foreslås vegetasjonsskjerm mellom dyrka mark og hyttetomtene.

6.1.4 Gjeldende kommuneplan

Vurdere tiltaket i forhold til de øvrige arealene for fritidsbebyggelse som er innarbeidet i kommuneplanen for Eidsvoll.

Eidsvoll kommune har i sin kommuneplan innarbeidet arealer for fritidsbebyggelse.

| | |
|-----------------------|----------------|
| F1 – Søndre Holsjøen | 95,0 daa |
| F2 – Parisbrenna | 717,3 daa |
| F3 – Korslund | 31,9 daa |
| F4 – Parisbrenna nord | 108,2 daa |
| Totalt | 952 daa |

I kommuneplanen er det brukt følgende strategier for valg av områder for fritidsbebyggelse:

- Det er kun regulert feltutbygging som det eventuelt skal åpnes for, og ikke spredt hyttebygging. Forbudet om bygging og fradeling av tomter til fritidsbebyggelse i LNF-område foreslås derfor opprettholdt.
- Det er viktig at kommunen tar hensyn til flere samfunnsøkonomiske elementer, og ikke bare den enkelte grunneier/utbyggers ønsker. For eksempel kan utvikling av fritidsbebyggelse medføre netto kostnader for kommunen i form av infrastruktur (vann og avløp), eldreomsorg, hjemmehjelp og lege, til tross for at kommunen også vil kunne få inntekter gjennom ulike avgifter.
- Utvikling av fritidsbebyggelse bør ses i sammenheng med reiselivsutviklingen i kommunen (ikke som eiendomsutvikling isolert) og ordninger for finansiering og utvikling av fellesgoder som stier, løyper og andre friluftslivstiltak.
- Unngå nye hytteområder i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.

Planforslaget for utvidelse av hytteområdet på Mjøsstrand er ikke tråd med kommuneplanens arealdel. Tatt i betraktning av at det er avsatt betydelige arealer til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, er det trolig ikke arealmessig behov for ytterligere hytteområder. Planforslaget utgjør imidlertid kun et areal på ca 1,25% av det som allerede er avsatt. Det anses dermed ikke å kunne gi konsekvenser for utbyggingstakten for de øvrige avsatte hytteområdene. Lokaliseringen i Feiring, med svært kort avstand til busstopp og kolonialforretning, er positiv med hensyn til miljø- og transporthensyn. Dette er fordeler som de øvrige avsatte hytteområdene mangler.

De nye hyttetomtene vil bli en videreføring av den eksisterende hyttebebyggelse på Mjøsstrand. For at de nye hyttetomtene skal fremstå som en integrert del av Mjøsstrand hyttefelt, har kommunens administrasjon forutsatt at de skal ha felles adkomst. De foreslåtte hyttetomtene ligger med kort avstand til eksisterende el-, vann- og avløpsanlegg, og det planlegges at ny bebyggelse skal påkobles disse. Riktig planlegging vil kunne fremskynde at øvrig eksisterende hyttebebyggelse kan påkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg. Fellesgoder som småbåtanlegg, adkomstveger, samt turstier og rekreasjonsområder vil også kunne styrkes og utbedres når det blir flere bidragsytere i hytteområdet.

Lokaliseringen vil også bygge opp under kommunens strategi vedrørende hensyn til samfunnsøkonomiske elementer, som tilgjengelighet for eldreomsorg, hjemmehjelp, lege etc. Hytteområdet ligger nært, men ikke inntil eksisterende boligbebyggelse. Både størrelsen og den eksisterende infrastrukturen gjør at dette er et område som relativt enkelt kan etableres, også med kort tidshorizont.

Det anses dermed at planforslaget i det alt vesentlige er i samsvar med strategiene for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

6.2 Eksisterende bebyggelsesstruktur

Både for å få et relativt helhetlig preg i hyttefeltet, men også for å ta hensyn til de omkringliggende hyttene er det i bestemmelsene satt krav om at bebyggelsen skal gis en enkel og helhetlig utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Det står videre at vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein, og at taktekkingen skal utføres i ikke-reflekterende materialer. I tillegg til utnyttelsesgrad er det også satt begrensinger ift. høyder på bygg, takform og hovedmøneretning.

6.3 Veg- og trafikkforhold

Kommunen har forutsatt at eksisterende kjøreadkomst til hytteområdet skal benyttes som adkomst for planområdet. Mjøsstrandvegen inklusive eksisterende kryss med fv 33 er regulert i tråd med krav fra Statens vegvesen. Det anses ikke at denne løsningen utgjør trafikksikkerhetsmessige ulemper i krysset mot fv 33.

Den foreslåtte løsningen vil utvilsomt innebære mer trafikk på de eksisterende vegene, etter at planområdet er ferdig utbygd. Det er i dag i størrelsesorden 45 hytter tilknyttet disse vegene. I tillegg er det noen ubebygde hyttetomter. En økning på 11 hytter utgjør dermed ca 20 %.

I planforslaget er det foreslått 11 nye hyttetomter. Dette innebærer at det totalt på Mjøsstrand hyttefelt blir ca 55 hytter. Det antas at hver fritidseiendom benyttes ca. 12 ganger i året i snitt, fordelt på helger og ferier. Både i tilknytning til helger og ferier vil trafikken i hovedsakelig bestå av kjøring til hytta på fredag ettermiddag/kveld og med retur søndag ettermiddag. Med bakgrunn i kort avstand til kolonialbutikk antas det at biltrafikk i forbindelse med handling blir relativt liten. Hvis man tar utgangspunkt i at hyttebesøkene fordeles relativt jevnt ut over året vil det si at det vil være om lag 15 hytter som er i bruk i feltet samtidig i helgene. Samtidig vil det trolig være flere som benytter hyttene samtidig i noen av feriene og helger i tilknytning til helligdager. Da kan det regnes at 30-35 av hyttene besøkes samtidig. Uansett er dette et temmelig lavt antall biler som må benytte krysset, og selv om de fleste vil komme i løpet av fredag ettermiddag/kveld, vil det fordeles utover flere timer. Av dette utgjør antallet nye hytter som nevnt ca 20 %.

Det er forståelse for at de som har eksisterende hytter i området ønsker minst mulig endring og trafikkøkning i området. Samtidig anses det at den økte trafikkbelastningen utgjør såpass få bilbevegelser, at det bør være akseptabelt. Vi håper derfor at man kan komme frem til minnelige avtaler vedrørende bruk, med hjemmelshaverne / rettighetshaverne til veien. Det bør vurderes om det som en del av eventuelle avtaler for bruksrett for veg, også bør inngå krav om utbedring av de mest utsatte deler av vegene.

6.4 Kommunal og teknisk infrastruktur

Det er planlagt at de nye fritidseiendommene skal kunne ha innlagt vann, avløp og strøm. Vann- og avløp vil kobles på det offentlige ledningsnett. Bestemmelsene sikrer at det må utarbeides rammeplan for vann- og avløpsanlegg, som skal godkjennes av kommunen.

Det er opprettet kontakt mellom tiltakshaver og Hafslund Nett i forhold til løsninger for strøm, men konkrete løsninger må avklares gjennom tekniske planer for området.

Det er i dag renovasjonsordning basert på felles avfallsbeholdere plassert i vegkrysset mellom fv 33 Feiringvegen og Kjerkelinna. Denne løsningen foreslås opprettholdt, men kapasitet må tilpasses antall fritidsboliger.

6.5 Offentlige og private servicefunksjoner

Da området skal utvikles med fritidsbebyggelse, vil ikke nærhet til skoler og barnehager være av betydning, og det vil trolig også være lite etterspørsel etter annet offentlige og private servicetilbud. De som får fritidseiendommer i området vil ha mulighet til å handle mat på den lokale butikken i Feiring mens de er på hytta. Denne ligger som nevnt innenfor gangavstand.

6.6 Friluftsliv leke- og rekreasjonsområder, allmennhetens ferdsel og universell utforming

Det er kort avstand til friluftsområder inkludert Mjøsa. Arealene innenfor planen er i liten grad benyttet til friluftsliv i dag, og er derfor heller ikke registrert som særlig viktig friluftsområde. Tilrettelegging for nye hytter vil gjøre at flere kommer til å benytte eksisterende friluftsområder.

Deler av planområdet er relativt bratt og vanskelig å tilrettelegge for funksjonshemmede. Det er derfor ikke satt som krav at området skal være universelt utformet.

6.7 Terrengforhold, landskap, vegetasjon og lokalklima

Terrengen i området er som nevnt stedvis relativt bratt, og tiltakene i henhold til planen vil endre terrenget og landskapet noe. Samtidig er hovedadkomstvegene inn til området allerede opparbeidet og lagt naturlig i terrenget. Det er videre lagt vekt på at ny veg skal ligge slik at man unngår for store terrenginngrep.

For å minimere inngrepene er det i bestemmelsene satt krav om at ny bebyggelse i størst mulig grad skal terrengtilpasses. Da tomtene er relativt store og det er mye skog i nærheten antas det at området ikke gir særlig negativ fjernvirkningen.

Nye tiltak som følge av planen vil ikke påvirke lokalklimaet i særlig grad.

6.8 Vassdrag / flom

Området berøres ikke av registrerte aktsomhetsområder for flom eller flomutsatte områder. Bekkene som er lagt i rør i nærheten av planområdet utgjør ikke noen kartlagt fare eller risiko.

6.9 Grunnforhold

Grunnforholdene på stedet anses å være godt egnet som byggegrunn.

6.10 Miljøbelastninger som følge av planen

Med bakgrunn i områdets lokalisering og terreng høyde i forhold til fylkesvegen er området ikke støyutsatt. Selv om de nye fritidseiendommene vil generere noe økt trafikk både på tilførselsvegen (Fv. 33 og Mjøsstrandvegen) samt innenfor hyttefeltet, vil ikke dette medføre støy eller forurensning ut over gjeldende grenseverdier.

Vann-, avløps-, samt overvannsløsninger vil vurderes og behandles ifm. tekniske planer. Det forutsettes at det vurderes tiltak i forhold til radon ifm. byggesak for nye hytter.

6.11 Verneinteresser kulturminner

Vi kan ikke se at tiltak iht. planen vil påvirke verneinteresser i negativ grad.

Det er foretatt arkeologiske registreringer innenfor planområdet, og det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner. Da de registrerte tørrmurene / spor etter bosetting ikke er å regne som fredede kulturminner, og de dessuten vil komme i konflikt med planlagte tiltak, er ikke disse særskilt hensyntatt.

6.12 Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur

Tiltakene som følge av reguleringsplanen vil ikke påvirke biologisk mangfold, viktige arter eller naturtyper, vilt eller verneområder i negativ forstand. Det vises også til egen sjekkliste ift. Naturmangfoldloven som vedlegges.

6.13 Landbruksinteresser

Reguleringsplanen vil ikke medføre avgang av dyrka eller dyrkbar mark. De områdene av dyrka mark som inngår i planområdet og som kan benyttes til midlertidig veg og anleggsområde, skal tilbakeføres til landbruk. Skogsarealene som nå reguleres til byggeområder er av middels bonitet. Det omfatter imidlertid et relativt lite område som ligger til dels inneklemt mellom ulike deler av Mjøsstrand hyttefelt.

For å sikre en buffer mellom dyrka mark og planlagt fritidsbebyggelse, er det foreslått regulert en 5 meters vegetasjonsskjerm.

6.14 Risiko og sårbarhet

Når kommunen gjennomfører planprosesser knyttet til plan- og bygningsloven skal det innarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det heter bl.a. at *"De forhold som analysen avdekker, som kan være av interesse i en arealplanprosess, skal være med som en premiss når vedtak om arealbruken fattes. Analysen skal rette fokus mot risikoegenskaper ved arealet og eventuelt fremheve om endringer som planen medfører av arealet endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier, ev for andre objekter i og rundt det planlagte tiltaket."*

Kommentar:

Risiko og sårbarhet er vurdert i egen ROS-analyse som følger som vedlegg.

De punktene hvor det antas at tiltak i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen og/eller i planbeskrivelsen.

Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører av arealet, ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning, og at der det er potensiell risiko er det foreslått avbøtende tiltak.

Gardermoen, 05.09.17

Øystein Ellingsen
Arealplanlegger, Plan1 AS

Vedlegg:

- Plankart datert 22.02.2017
- Bestemmelser datert 05.09.2017
- Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 08.12.16
- Skjema ifm. Naturmangfoldloven datert 08.12.16