



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	

### **PlanId 023727900 - Detaljregulering av gbnr. 233/35 i Feiring mf.l. - Sommerro Hyttefelt – planforslag til førstegangsbehandling**

#### **Rådmannens innstilling**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas å legge forslag til «Detaljregulering gbnr. 233/35 m.fl. – Sommerro Hyttefelt» med reguleringsbestemmelser ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 22.2.2017, bestemmelser er datert 4.9.2017.

#### **SAKSUTREDNING**

##### **1 Saksopplysninger**

###### **1.1 Bakgrunn for saken**

Eiendommen Sommerro, gnr. 233 bnr. 35, ligger inntil hytteområdet på Mjøsstrand i Feiring. Eiendommen er en landbrukseiendom, den er uregulert og ligger i kommuneplanen avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsførmål (LNF-område).

Planleggingsfirmaet Plan1 AS har på vegne av grunneier fremmet forslag til planprogram for deler av eiendommen.

Det er ønske om utvikling av del av gnr. 233 bnr. 35 til tomter for fritidsbebyggelse, som utvidelse av tilliggende eksisterende hytteområde. Feltet vil utgjøre rundt 10 nye hyttetomter.

Plan1 AS sin vurdering er at den delen av eiendommen som foreslås regulert til fritidsbebyggelse ikke vil medføre arronderingsmessige ulemper for omkringliggende arealer eller bruken av disse.

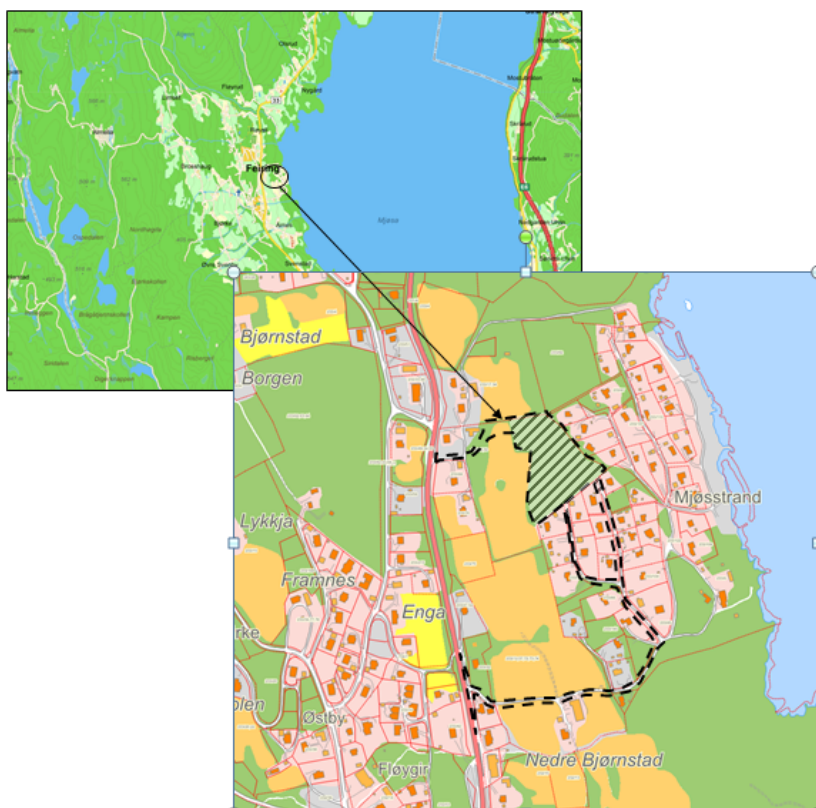
Det foreslåtte planområdet ligger som en kile inn i det eksisterende hyttefeltet, og vil utgjøre en naturlig utfylling og forlengelse av dette. Det eksisterende hyttefeltet er ikke regulert, men avsatt til «Fritidsbebyggelse – nåværende» i kommuneplanens arealdel vedtatt 10.3.2015.

Plan1 AS har på vegne av grunneier utarbeidet et forslag til planprogram i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1. Selve planen vil bli utarbeidet som en detaljregulering i privat regi. Siden det aktuelle området er uregulert, og i kommuneplanen avsatt til LNF-område, er tiltaket i samråd med planavdelingen vurdert opp mot kriteriene for konsekvensutredninger, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger av 19.12.2014. I det følgende forslaget til planprogram synliggjøres vurderingen av dette.

## 1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i underkant av 12 dekar og består av grunnlendt skogsmark. Arealet er ikke dyrka eller dyrkbart. Hele eiendommen gnr. 233 bnr. 35 er på totalt ca. 30,8 daa, hvorav ca. 11,5 daa er fulldyrket jord. Planområdet ligger ca. 150m øst for fv. 33 Feiringvegen, og ca. 500 meter nord for butikken i Feiring sentrum. I tillegg til fritidsbebyggelse omfatter planområdet etter revisjon planlagte adkomstveger fra fv. 33, del av Mjøsstrandvegen, Gaupefaret og Mårvegen, samt eventuell trasè for midlertidig anleggsveg over gbnr. 233/35 nord på eiendommen.

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



Figuren ovenfor viser det opprinnelig varslede planområdet med skravur. De områdene som er tilleggsvarslet, etter at planprogrammet har vært ute på høring, er vist med stiplede linjer. Det omfatter vegsystemet ut mot fv. 33 i syd, samt forslag om en eventuell midlertidig anleggsadkomst ut mot fv. 33 i nord.

## 1.3 Beskrivelse av planprosessen

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 7.4.2016 – 23.5.2016. Utlekkelse til offentlig ettersyn ble kunngjort på Plan 1 AS sin hjemmeside og i Eidsvoll Ullensaker Blad 9.4.2016. Høringsdokumentet ble sendt direkte til berørte offentlige myndigheter, naboer og berørte.

Etter høringsperioden var over har det, som en følge av de innkomne merknadene, blitt tilleggsvarslet de utvidelsene av planområdet som vist ovenfor. Nytt varsel om oppstart ble sendt 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.

Til planvarslet og planprogrammet kom det inn i alt ni innspill fra private og fra offentlige myndigheter.

Til tilleggsvarslet kom det sju merknader, hvorav tre fra private/naboer.

Innkomne merknader er oppsummert og kommentert av forslagstiller i den vedlagte planbeskrivelse. Uttalelsene er vedlagt i sin helhet. Hovedvekten av merknadene fra private gjelder forholdet til adkomstvegløsning inn til utvidelsen av hyttefeltet Mjøsstrand. Fra Statens vegvesen har det kommet merknad knyttet til kryssløsning med fv. 33. Med bakgrunn i disse kommentarene har Plan 1 AS nå foretatt en tilleggsvarsling av planoppstart for vegsystemet inn til den planlagte utvidelsen av hyttefeltet. Planprogrammet er revidert i henhold til dette, ved at planområdet er endret. Det er også med bakgrunn i de innkomne merknadene i tilleggsvarselet, tatt inn et forslag til eventuell anleggsadkomst nord på eiendommen.

Administrasjonen har ingen kommentarer utover det som er kommentert av forslagstiller.

Planprogrammet ble fastsatt av hovedutvalg for næring, plan og miljø i møte 1.11.2016.

#### 1.4 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Eiendommen er en landbrukseiendom, den er uregulert og ligger i kommuneplanen avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-område).

Siden planforslaget er i strid med kommuneplanens arealmål - LNF-område, og er vurdert til å falle inn under forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven er det behandlet planprogram.

I kommuneplanens bestemmelser § 14, vedtatt 10.3.2015, 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.»

#### 1.5 Beskrivelse av planforslaget

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

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

335 m<sup>2</sup> er regulert som hensynssone; faresone høyspenningsanlegg.

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

Figuren ovenfor viser arealfordelingen og reguleringsformålet innenfor planområdet.

F1-F11 er tomter for ny fritidsbebyggelse. Det tillates én fritidsbolig pr. tomt. Innenfor områdene tillates en maks utnyttelsesgrad BYA på maks 200 m<sup>2</sup>. Tillatt bruksareal (BRA) for selve fritidsboligen skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup> og BRA for uthus/garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. 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. Hoved-møneretning skal være nord-sør.

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.

Del av fv. 33 Feiringvegen 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.

Eksisterende private veger (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. I stedet 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.

KV4 er dagens adkomst til Sommerro og tilliggende eiendommer. Denne er regulert for å kunne tilslutte midlertidig anleggsvei til planområdet, V6. Det bør vurderes anleggelse av vann- og avløpsledninger i traséen for den midlertidige vegen.

I tilslutning til den midlertidige anleggsveien (V6) er det foreslått regulert landbruksarealer som er ment som midlertidige deponiområder. Ved anleggelse av midlertidig anleggsvei, 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.

Det forslås regulert et bestemmelsesområde som omfatter midlertidig anleggsvei (V6) 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. Som en buffer mellom dyrka mark og planlagt fritidsbebyggelse, er det foreslått en vegetasjonsskjerm med 5 meters bredde.

### **1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Risiko og sårbarhet er vurdert i ROS-analyse og følger som vedlegg. De punktene hvor det antas at tiltaket i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen. Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører, ikke endrer risiko av betydning for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

### **1.7 Grunnforhold og overvann**

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen vurdert at grunnforholdene på stedet anses å være godt egnet som byggegrunn.

De skriver videre at området ikke berøres 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.

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.

### **1.8 Støy**

Med bakgrunn i områdets lokalisering og terrenghøyde 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.

### **1.9 Sjekkliste naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter innenfor planområdet. Det vises for øvrig til vedlagte «Sjekkliste Naturmangfold», datert 9.12.2016.

## 2 Vurdering

### 2.1 Overordnede planer og mål

Det ble i forrige kommuneplanprosess gjort flere vurderinger og utredninger rundt utvidelse og lokalisering av ny fritidsbebyggelse i Eidsvoll kommune, jfr. «Notat om fritidsbebyggelse i kommuneplanen 2013-2024». Notatet var en del av forarbeidene til kommuneplanens arealdel. Dette aktuelle området av Mjøsstrand var ikke behandlet i disse vurderingene.

Det foreslåtte planprosjektet vil ikke utgjøre en ny lokalisering av et frittstående felt for fritidsbebyggelse, men vil være en utvidelse av det eksisterende hyttefeltet. Siden det foreslåtte planområdet ligger som en kile inn i det eksisterende hyttefeltet, vil det framstå som en naturlig del av eksisterende hyttefelt.

Området som foreslås regulert til fritidsbebyggelse er ikke klassifisert som dyrket, eller dyrkbar mark. Arealet er klassifisert som skog av middels bonitet. Planområdet vil ikke berøre tilgrensende dyrka mark. Det vil bli stilt krav om en «buffersone» mellom et eventuelt hyttefelt og dyrka marka. Det vil kunne berøres noe dyrka mark midlertidig, men denne vil bli tilbakeført etter en periode i bruk. Håndtering av denne er beskrevet i planbestemmelsene.

Siden planforslaget er i strid med kommuneplanens arealformål - LNF-område, og er vurdert til å falle inn under forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven er det riktig at det først må behandles et planprogram. Som nevnt under saksopplysningene er det også bestemmelser tilknyttet kommuneplanens arealdel, hvor det fremgår at ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse innenfor disse områdene i utgangspunktet ikke er tillatt.

Det dreier seg om et mindre område som kun utgjør en naturlig utfylling av et eksisterende område for fritidsbebyggelse. De nye tomtene vil bli tilknyttet eksisterende vegsystem, slik det er vist i planforslaget. I tillegg er området grunnlendt skogsmark, og prosjektet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Det antas heller ikke å ha uheldige innvirkninger på resteiendommen.

Det har blitt foretatt en grundig vurdering av de viktigste utredningstemaene i planprogrammet, for å få opplyst planprosessen på best mulig måte. Gjennom dette får overordnede myndigheter og kommunen et best mulig grunnlag for å behandle saken. Dette er spesielt viktig siden prosjektet ikke har kommet som en del av rulleringen av kommuneplanens arealdel, men som et separat prosjekt.

Som nevnt i de tidligere behandlinger ansees området som egnet for hytteutbygging, siden det er en naturlig utvidelse av eksisterende felt, samtidig som det ikke går på bekostning av dyrka mark eller ander interesser jf. Konsekvensutredningene gjort i planprosessen.

### 2.2 Trafikkforhold

I planforslaget er det 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 Region øst. Slik det ser ut er dette den eneste og mest fornuftige løsningen for adkomst til utvidelsen av hyttefeltet.

Som forslagsstiller viser til i sin planbeskrivelse vil den foreslåtte løsningen innebære økt trafikk på de eksisterende veiene etter at planområdet er ferdig utbygd. Som det fremkommer av merknadene til oppstartsvarselet er det mange kommentarer knyttet nettopp til den ekstra trafikken knyttet til permanent situasjon og byggefase.

Forslagsstiller har gjort følgende betraktninger:

*«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.»*

Med bakgrunn i det ovennevnte, samt regulering av trafikken til byggeområdet midlertidig i en annen adskilt trase, synes de trafikale forholdene å være ivaretatt.

### **3 Alternativer**

- A. Forslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning
- C. Forslag avvises

### **4 Konklusjon**

Med bakgrunn i de vurderinger som er gjort i kapittel 2 anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg som følger saken:**

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Sjekkliste naturmangfoldloven
- 5 Merknader til oppstartsvarsel og tilleggsvarsel

#### **Vedlegg som ligger i saksmappen**

#### **Utskrift av behandlet sak sendes til:**

Forslagsstiller og tiltakshaver  
Grunneier, naboer og berørte  
Offentlige instanser og andre interessenter.