



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2016/2453-12

Arkiv: 0103_R8901

Dato: 30.10.2018

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Vetle Schafranek Solum Hommersand

<u>Utv.saksnr</u>	<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>
33/18	Fast utvalg for plansaker	26.11.2018

Forslag til detaljregulering for Stangeskovene Fetsund, gnr. 19 bnr. 25 mfl. PlanID 0103 R1801

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes forslag til detaljreguleringsplan for Stangeskovene Fetsund – planID 0103 R1801, datert 05.11.2018, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 26.11.2018

Fast utvalg for plansakers behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes forslag til detaljreguleringsplan for Stangeskovene Fetsund – planID 0103 R1801, datert 05.11.2018, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Situasjonsplan
- 5 Snitt

- 6 Illustrasjoner
- 7 Geoteknisk rapport
- 8 Sjekkliste naturmangfoldloven
- 9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Plan1 AS fremmer på vegne av Stangeskovene AS forslag til privat detaljregulering for Stangeskovene Fetsund. Planen omfatter gnr og bnr 19/10 og 19/25 mfl.

Formål med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse og omorganisering av dagens bebyggelse og anlegg for Stangeskovene Fetsund.

Stangeskovene Fetsund er forhandlere av byggevarer, trelast, maling og jernvarer til proff- og privatmarkedet. De er ni ansatte i byggevareutsalget, og er et heleid aksjeselskap organisert inn under holdingselskapet Stangeskovene Handel AS.

Saksgang:

Varsel om oppstart	07.12.2016
Planforslag fullstendig mottatt	05.11.2018
1. gangs behandling	25.11.2018

Planlagt fremdrift

Offentlig ettersyn *til medio januar 2019*

2. gangs behandling *mars 2019*

Godkjenning av kommunestyret *mars 2019*

SAKSUTREDNING:

Forhold til overordnede planer

- *Kommunedelplan for Fetsund sentrum 2011 – byggeområde AB_F_3*
- *Kommuneplan for Fet kommune 2014 – 2026*

Området er satt av til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan

Erstatter følgende reguleringsplan

- *Reguleringsplan for Holstad bruk M.M. Vedtatt 04.03.1991*

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen for Stangeskovene avsatt til forretnings formål

Planområdet

Planområdet er lokalisert like nord for Fetsund sentrum, langs Falldalsveien. Området er ca. 17,9 daa og er primært regulert til forretningsformål- og bolig.

PLANFORSLAG:

Rådmannen viser i hovedsak til vedlagt plankart med tilhørende bestemmelser av 05.11.2018,



samt planbeskrivelse og øvrig vedlegg.

Underliggende punkter er trukket frem som hovedmomenter i foreliggende planforslag.

Boligbebyggelse

Eksisterende boligtomter nord for Stangeskovene er videreført i det nye planforslaget. De er regulert til frittliggende boligbebyggelse. Det tillates tilbygg, påbygg og nybygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utnyttelsen er foreslått til maks % BRA = 20 iht. bestemmelsene i gjeldende kommuneplan samt kommunedelplan for Fetsund sentrum. Det er ikke ytterligere presisert hvilken boligtype som tillates. De eksisterende boligene i området er frittliggende eneboliger.

Stangeskovene AS

Majoriteten av eksisterende bygg rives og erstattes av ny butikk og lagerhaller. Den tidligere boligeiendommen gnr. 19 bnr. 10 i sør innlemmes i Stangeskovenes arealer, for å tilrettelegge for utvidet virksomhet.

I henhold til foreslåtte bestemmelser tillates det oppføring av bygninger for forretning for salg av trelast og andre større byggevarer for plasskrevende varehandel. Det tillates ikke detaljvarehandel. Største tillatte utnyttelse er satt til % BYA= 60. Bebyggelsen kan oppføres med møne- og gesimshøyde inntil 10 meter over ferdig planert terreng. Det vil på sikt kunne bli aktuelt med en utvidelse av virksomheten som medfører oppføring av flere bygg enn det som nå er planlagt, men innenfor maksimalt tillatt utnyttelsesgrad.

Tilpasning til omgivelsene

I forbindelse med rammesøknad ved byggesak stilles det krav om redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter og virkning, både i forhold til tiltaket isolert sett og omgivelsene. Byggegrensen er trukket seks meter fra fortau langs Falldaslveien samt fire meter fra formålsgrensen mot boliger i nord. Det tillates gjerde på inntil 2,3 meter rundt forretningsformålet, som sikkerhet mot uvedkommende inntrengere. Det er stilt krav til estetisk utforming som bryter opp inngjerdingen og mykner opp fremtoningen mot omgivelsene.

Vedlagte illustrasjoner som fremstiller byggenes utforming er ikke juridisk bindende. Endringer kan forekomme innenfor planens overordnede rammer.

Adkomst og parkering

Planforslaget viser hovedatkomst i samsvar dagens situasjon inn til Stangeskovene, fra fylkesvei i sør. I tillegg er det foreslått en atkomst nord i planområdet. Denne tenkes i hovedsak benyttet til varetransport, og da fortrinnsvis for utkjøring. Fra hovedatkomsten i sør kommer man direkte til kundeparkering fremfor butikken. I tillegg er det foreslått parkeringsplasser langs østveggen av bygget, hvor det også vil bli plass for bil med henger. I situasjonsplanen er det vist et parkeringsareal med 12 P-plasser, hvorav 2 HC-plasser ved inngangen til butikken. Det er videre tilrettelagt for 4 P-plasser for bil med henger nordøst på området. For øvrig er det planlagt ytterligere 9 P-plasser i øst. Disse vil bl.a. fungere som ansattparkering. I tillegg vil det bli noe parkering ifm. lagerhallen for de som skal hente varer. Se vedlagt situasjonskart fremvisning av det overnevnte.

Småbåthavn

Det er regulert felles småbåthavn sør i planområdet. Dette er en videreføring av formålet fra eksisterende reguleringsplan. Småbåthavnen har aldri blitt opparbeidet, og det var opprinnelig grunneierne innenfor planavgrensningen samt «tilstøtende naboskap», som var rettighetshavere til nevnte småbåthavn. Planforslaget foreslår å redusere rettighetshavere. Slik forslaget foreligger er det bare grunneierne av gnr og bnr 19/10 og 19/25 (Stangeskovene AS) som har rettigheter til bruk av havna.

Innkommne merknader

Det er kommet inn totalt 8 merknader til varsel om oppstart av planarbeidet. Under følger oversikt, oppsummering og kommentar til merknadene.

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 07.12.16
2. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS 12.12.16
3. Statens vegvesen 15.12.16
4. Romerike Avfallsforedling (ROAF) 06.12.16
5. Hafslund Nett 10.01.17
6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus 13.01.17
7. Akershus fylkeskommune 17.01.17
8. Norges Naturvernforbund 12.01.17

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 07.12.16

NVE gir råd i forbindelse med planarbeid og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen, ref. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK17), samt at NVEs retningslinjer (NVE 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar). Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til etterretning. Øvre Romerike Prosjektering AS har på oppdrag fra forslagstiller utarbeidet en geoteknisk rapport, med tilhørende grunnundersøkelser utført av Romerike Grunnboring AS. Hovedkonklusjonen i rapporten er at det er kvikkleire i grunnen, samt sterkt varierende fjelldybder (10-50 m). Det er artesisk trykk i tiltaksområdet som har ført til oppkom av vann og løsmasser fra grunnen, men tiltaket er generelt gjennomførbart i forhold til geoteknikk. Lokalstabiliteten er generelt tilfredsstillende, men må verifiseres ved endelig byggeplaner dersom det skal foretas utgraving under nybyggets grunnflate på mer enn 2,0 meter, eller oppfylling skal foregå nærmere Holsevja enn byggets fotavtrykk. Områdestabilitet er tilfredsstillende. For ytterligere detaljer vises til rapport datert 23.02.18.

I følge NVEs flomkart ligger grensen for 200-årsflommen ved planområdet på ca kote 106 (mellom profilnr. 6 og 7). Inkl. sikkerhetsmargin på 50 cm (som kommuneplanen for Fet setter som krav) er område med fareområde definert til høyder under kote 106,5. Dette betyr at ny bebyggelse må ligge høyere enn kote 106,5. Dette er sikret i bestemmelsene. Alternativt kan det blitt anlagt flomforebyggende tiltak f.eks. i form av flomvoll, men dette er mindre ønskelig. I foreløpig situasjonskart for utvidelse av Stangeskovene, er butikk/haller planlagt med høyde på gulv over dette nivået. Forholdet til flom synes dermed ivaretatt. Det vises for øvrig egen ROS-analyse, som følger som vedlegg til saken.

2. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 12.12.16

Ved eventuell oppføring av nye byggverk som faller inn under plan- og bygningsloven anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden, jf. retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper: nrbr.no/bedriftbyggsak. Brannvesenet ber om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: «Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.» Til all bebyggelse bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy, for å redusere sårbarhet i brann- og ulykkesberedskapen til området. Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnett ha tosidig forsyning. En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da bl.a. på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats. Også for eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. lover og forskrift og retningslinjer. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Forslagstillers kommentar

Tas til etterretning. I bestemmelsene er det stilt krav om at det må utarbeides tekniske planer som skal godkjennes av kommunen. NRBRs forslag til rekkefølgebestemmelser er også innarbeidet. Når det gjelder adkomst er planforslaget utarbeidet etter samråd med Statens vegvesen, og det er foreslått regulert to avkjørsler i planforslaget. NRBRs merknad er oversendt tiltakshaver som følges den opp videre ifm. tekniske planer og byggesøknad.

3. Statens vegvesen (SVV), 15.12.16

Området grenser mot fv. 279 Faldalsveien, og har adkomst i regulert adkomst. Fv. 279 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på 870 kjøretøy i døgnet og fartsgrensen er 50 km/t. (Faldalsveien er en lokal samlevei, som lenger inne i Falldalen endrer status fra fylkesvei til kommunal vei, og den ender som en blindvei. Vestrekningen er i kommuneplanen vist plassert i holdningsklasse «mindre streng» når det gjelder holdning til nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler.)

Trafikkøkning og beboere langs fv. 279: Statens vegvesen går ut fra at den begrensede utvidelsen av næringsområdet, og endringen av dagens bebyggelse og anlegg, vil virke inn på trafikk til/ fra næringsområdet, og ber om at det endrede trafikkbilde blir presentert og vurderes i det videre planarbeidet. Det er en del boligbebyggelse langs Faldalsveien, som ligger nær veien, og fylkesveistrekningen mangler g/s-vei. En trafikkøkning, spesielt med store tunge biler, kan føles utrygt for beboere i området f.eks. i tilknytning til skolebarn. For å unngå konflikt mellom varetransport og skolebarn kan f.eks. reguleringsbestemmelsene, eller en selvstendig avtale mellom utbygger og kommunen, sikre at varetransport ikke skjer når barn går til/ fra skolen. Byggegrense: Gjeldende plan regulerer en 12,5 meter bred byggegrense langs fv. 279, og Statens vegvesen kan godta at denne byggegrensen videreføres. Adkomst fra fv. 279: Næringsområdet har i dag to adkomster fra fv. 279. En av disse er i gjeldende reguleringsplan regulert stengt, men siden næringsområdet har et begrenset manøvreringsareal ble ikke stengingen gjennomført. Stangeskovene er opptatt av at dagens to tilknytninger fra fv. 279 kan opprettholdes. Adkomst til boligeiendom gnr. 19 bnr. 10, som ligger mellom de to adkomstene til næringsområdet, ble også regulert stengt i 1991 uten at stengingen ble gjennomført. Som nevnt vil boligeiendom gnr. 19 bnr. 10 bli omregulert til en del av næringsområdet, og stenging av denne eiendommens direkteavkjørsel kan ifølge oversendelsen gjennomføres som en del av dette. På betingelse av at direkteadkomsten til eiendom gnr. 19 bnr. 10 blir regulert stengt, og at rekkefølge-bestemmelser sikrer at stengingen blir gjennomført, kan Statens vegvesen godta at to adkomster til næringsområdet

oppretholdes. Nødvendig frisikt, i planområdets tilknytninger fra fv. 279, må reguleres. Adkomstene til næringsområde må reguleres med en sikttrekant på minst 6 x 54 meter, og boligavkjørslene med en frisikt på minst 4 x 45 meter. Planens bestemmelser må i tillegg sikre at det i frisiktsonene ikke tillates sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over fylkesveiens kjørebanelnivå. Tilstrekkelig frisikt er viktig for trafikksikkerheten, og eier eller bruker av en avkjørsel er ansvarlig for at frisikt opparbeides og opprettholdes jf. veilovens § 43.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til etterretning. Stangeskovene anser at de vil kunne få en økning på ca. 30%. Når det gjelder økning av antall besøk, vil det ha stor betydning mht. fordeling mellom «proff-» og privatkunder. Trafikkøkningen vil trolig bli under 30%. Som beskrevet under pkt. 5.4.5 ovenfor antas det å kunne bli en økning av ÅDT på mellom 30 og 40. Økes varetransport med ca. 30% vil det bety at det i snitt vil bli under 0,5 ekstra lastebiler med henger/semitrailer pr. dag i sesong og i underkant av én ekstra skapbil/liten lastebil mer pr. dag i sesong. Dette anses å være en liten økning, og økningen vil dermed ha begrensede konsekvenser ift. myke trafikanter. Det er derfor vurdert som unødvendig å legge inn bestemmelser ift. at varetransport ikke skal skje når barn går til/fra skolen. Det er imidlertid i samråd med kommunen regulert fortau langs deler av Faldalsveien. Planen viser to avkjørslar til forretningsarealet i samsvar med Statens vegvesens forhåndsuttalelse. Det er videre tatt inn i bestemmelsene et rekkefølgekrav som sier at når regulert avkjørsel tas i bruk, skal direkteavkjørsel fra gnr. 19 bnr. 10 til fv 279 stenges. Nødvendig frisikt er regulert og tilhørende bestemmelser knyttet til frisiktsonene.

4. Romerike Avfallsforedling (ROAF), 06.12.16

ROAF forutsetter at det fremtidige tiltaket ikke vil være til hinder for renovasjon hos eksisterende abonnenter i det berørte området. Hvis det i byggeperioden blir midlertidige adkomster eller endringer i adkomster, ber ROAF om å bli kontaktet slik at de kan legge til rette for renovasjon i dette tidsrommet.

Forslagstillers kommentar

Tas til etterretning. Renovasjonsløsning for næringsområdet er vist i situasjonsplanen. ROAFs merknad er oversendt tiltakshaver som følger den opp ifm. anleggsgjennomføringsplaner og byggesøknad.

5. Hafslund Nett, 10.01.17

Elektriske anlegg i planområdet (etablert etter områdekonsesjon):

HN har elektriske anlegg i planområdet og viser til vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere, dette gjelder også tiltak som medfører forringelse av adkomst til anleggene. Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Eksisterende høyspenningsluftledning: HN har en høyspenningsluftledning innenfor planområdet. Ledningen har et byggeforbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbuds-beltet registreres i planen. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. Eksisterende høyspenningskabler: Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Kabelpåvisning må bestilles for å lokalisere kablernes

riktige plassering i terrenget. Strømforsyning og forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende): For å sikre strøm til bebyggelsen, kan det bli behov for å etablere nye anlegg innenfor planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har. HN har en frittliggende nettstasjon innenfor planområdet. Nettselskapet må ha plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Det må være minimum 5 meter avstand mellom nettstasjonen og bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasse og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Kostnader og omlegging/flytting av eksisterende nett: Den eller de som utløser tiltak i strømforsynings-nettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene og nettstasjonen.

Andre forhold:

Inntegning på plankart: Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet, ref. Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til etterretning. Eksisterende nettstasjon er nylig etablert og vurderes å dekke det planlagte effektbehovet. Hafslund Netts merknad er oversendt tiltakshaver som følger den opp ifm. anleggsgjennom-føringsplaner og byggesøknad.

6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.01.17

Areal, transport og handel: For å hindre tettstedsspredning og økt bilavhengighet, ber vi om at den nye planen fastsetter at det kun er virksomheter for plasskrevende varer som tillates innenfor planområdet. Vi viser til retningslinje 6.5 i fylkesdelplan for handel, senter og struktur. Vi viser også til regional plan hvor Fetsund er pekt ut som et prioritert tettsted hvor 80 % av bolig- og arbeidsplassutviklingen skal foregå. Naturmangfold og kantsone langs vann og vassdrag: Landarealet innenfor planområdet grenser til vassdraget Holsevja, som er registrert som naturtype Evjer, bukter og viker med A-verdi i henhold til Miljødirektoratets naturbase. Vi ber om at det ikke legges til rette for utfylling av masser eller andre tiltak i vassdraget. Kantsonen mot vassdraget er delvis påvirket, men vi minner om vannressurslovens § 11 som sier at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Vi ber om at kantsonen sikres med arealformål og i bestemmelsene til planen. Fylkesmannen er myndighet til å gi fritak fra § 11. Forurensning: Aktiviteten på eiendommen kan ha forurenset grunnen. Det bør derfor utføres undersøkelser før eventuelle bygge- og gravearbeider på området. Dersom undersøkelsene viser at grunnen er forurenset er tiltakshaver ansvarlig for at det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. Overvann: Det er et nasjonalt mål at samfunnet skal forberedes på og tilpasses klimaendringene (Stortingsmelding 33-klimatilpasning, 2013). Økte nedbørsmengder og -

intensitet og stadig fortettinger av utbyggingsområder, med sterk økning av tette flater, endrer avrenningsmønsteret for overvann. Kommunen bør i planen sette konkrete krav til løsninger for lokal overvannshåndtering, både gjennom plankart og i reguleringsbestemmelser.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til etterretning. Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging er vurdert og ivare tatt i planarbeidet. Det vises til øvrig til kapitlet ”Konsekvenser av planforslaget” ovenfor. Areal, transport og handel: Planforslaget inneholder kun areal for plasskrevende vare, og er således i tråd med fylkesdelplan for handel, senter og struktur.

Naturmangfold og kantsone langs vann og vassdrag: Det er i randsonene langs elva foreslått regulert en vegetasjonsskjerm. I tillegg er det lagt på hensynssone for bevaring av naturmiljø i skråningen mot Holvevja, slik at man får en buffer mellom virksomheten og vannet. Det er lagt inn bestemmelser knyttet til hensynssonen og det legges i planen ikke til rette for utfylling av masser eller andre tiltak i vassdraget.

Forurensning: I følge Klima- og forurensningsdirektoratets sider er det ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter innenfor eller ved planområdet. Overvann: I bestemmelsene er det krav om at det skal utarbeides tekniske planer inkl. forholdet til overvann, og at EUs rammedirektiv skal være premissgivende for planene. Overvann vil bli håndtert etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

Kommunens kommentar:

Planområdet ligger rett i utkanten av Fetsund sentrum og sentralt i Fetsund tettsted. Vi noterer oss at Fylkesmannen kun ønsker å tillate salg av plasskrevende varer innenfor planområdet, og at dette er i tråd med intensjonene til forslagstiller. I begrepet plasskrevende varer inngår både trelast og byggevarer, men det bør poengteres at dette ikke må stå i veien for å etablere/videreføre en jernvarebutikk i tilknytning til trelasthandelen. Dette vil være et godt tilbud til beboere i sentrum og i tråd med kommunedelplanens intensjoner om økt handel i sentrum.

7. Akershus fylkeskommune, 17.01.17

Samordnet areal- og transportplanlegging: Fylkesrådmannen forutsetter at planen utarbeides i tråd med regionale føringer for areal- og transportplanlegging (Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15) og at det ikke tillates detaljvarehandel i området, i tråd med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.

Automatisk fredete kulturminner: Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner der tiltaket skal gjennomføres. Potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig. Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner i området. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Nyere tids kulturminner: Innenfor gnr. 19 bnr. 10 ligger bolighuset Fagerheim som er registrert i SEFRAK (sefraknr. 227-103- 076). Bolighuset er i en og en halv etasje og skal være oppført på 1920-tallet. Kommunens første kulturminneplan er under utarbeidelse. Fram til denne er ferdigstilt er det desto viktigere å vurdere hvert enkelt kulturminne i forbindelse med reguleringsplanarbeid eller byggesak. Vi anbefaler derfor at kommunen foretar en vurdering av bolighusets bevaringsverdi i dag og om det bør bevares og inkluderes i utviklingen av området.

Forslagstillers kommentarer:

Samordnet areal- og transportplanlegging: Tas til etterretning.

Planforslaget inneholder kun areal for plasskrevende varer. Se for øvrig våre kommentarer til merknad fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Automatisk fredete kulturminner: Tas til etterretning. Et generelt punkt ang. ukjente automatisk fredete kulturminner er innarbeidet i bestemmelsene. Nyere tids kulturminner: Kommunen har opplyst at bygget ikke er omhandlet i forslag til kulturminneplan for Fet kommune, og at det ikke har ingen vernestatus per nå. Huset er for øvrig i relativt dårlig forfatning, anses ikke å ha spesiell bevaringsverdi og ligger omsluttet av Stangeskovenes virksomhet. Det anses derfor uproblematisk å sanere bygget.

8. Norges Naturvernforbund, 12.01.17

Naturvernforbundet i Fet har ingenting imot at reguleringsplanen for Holstad bruk endres slik at gnr. 19 bnr. 10 inngår som en del av Stangeskovene. Vi ser positivt på å ha en slik bedrift i bygda. Gjeldende reguleringsplan er vel Kommunedelplanen for Fetsund Sentrum hvor området inngår og er merket for «fremtidig boligbygging». Denne overstyrer den gamle reguleringsplanen for Holstad bruk siden det ikke er nevnt noen unntak for denne. I denne planens Kap 3, § 25 er det nevnt hensynssone mot bekk/vassdrag. Dette er også tegnet inn på plankartet mot bekken som krysser under Faldalsveien og munner ut i Holsevja. Holsevja er registrert i Miljødirektoratets Naturbase som «svært viktig (A)». Det er derfor viktig for oss at det beholdes en hensyns-/vernesone mot evja samt at det ikke gjennomføres tiltak eller drives virksomhet som kan forurense eller ødelegge denne.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til etterretning. Det er regulert vegetasjonsbelte samt lagt inn en hensynssone for bevaring av naturmiljø i skråningen mot Holsevja, slik at man får en buffer mellom virksomheten og vannet. I tillegg er selve evja regulert til naturområde i vassdrag. Tidligere regulerte småbåthavn er videreført i reguleringsplanen.

RÅDMANNENS VURDERING:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte merknadene til varsel om oppstart av planarbeidet, fremkommer av forslagstillers kommentarer til merknadene. Merknadene er hensyntatt i samsvar med forslagstillers kommentar.

Boligbebyggelse

Planforslaget viderefører eksisterende boligformål, frittliggende boligbebyggelse. Det er ikke ytterligere presisert hvilken boligtype som tillates. Det innebærer at fremtidig boligbygging i området kan forekomme i form av eneboliger, vertikaldelt/horizontaldelt tomannsboliger, tremannsboliger og kjedede boliger. Det vil kunne medføre en fortetting av boligområdet, da det per dags dato bare er boligtype i form av eneboliger innenfor planområdet. Planområdets nærhet til Fetsund sentrum som et kollektivknutepunkt, og den attraktive beliggenheten langs Glomma, gjør det til et naturlig område for fortetting i fremtiden. En fortetting utover 20 %-BYA, forutsetter imidlertid ny regulering av boligområdene.

Stangeskovene AS

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligbebyggelse. På bakgrunn overordnede vurderinger i den pågående planprosessen og dialog med Stangeskovene AS, er

det vurdert som hensiktsmessig å opprettholde forretningsformålet i gjeldende detaljregulering for området. Dette gjenspeiles med endring tilbake til forretningsformål i forslag til ny kommuneplan som legges frem 2019.

Planforslaget legger i hovedsak til rette for utvidelse og omstrukturering av eksisterende drift. Plasseringen av nye bygg og omstruktureringen internt i planområdet ivaretar hensynet til omgivelsene med eksisterende boligbebyggelse, da hovedbygget plasseres langs Faldalsveien. Det legges ikke opp til utbygging av full utnyttelse på nåværende tidspunkt. I fremtiden vil det kunne komme nye bygg eller utvidelse av eksisterende, som påvirker hvordan det helhetlige bildet av planforslaget vil kunne oppfattes for omgivelsene. Det fremkommer ikke av den forelagte dokumentasjonen da utnyttelsesgraden tillater høyere utnyttelse en hva illustrasjonene viser.

Tilpasning til omgivelsene og estetisk redegjørelse

I forbindelse med rammesøknad stilles det krav om redegjørelse av tiltakets estetiske kvaliteter for å sikre den estetiske utformingen av tiltakene. Byggegrensen er trukket seks meter fra fortau langs Faldalsveien samt fire meter fra formåls grensen mot bolig i nord, for å ivareta tilgrensende bolig i nord.

Småbåthavn

Det er regulert privat småbåthavn sør i planområdet. Dette er en videreføring av formålet fra eksisterende reguleringsplan. Planforslaget foreslår å begrense rettighetshavere. Slik forslaget foreligger er det bare grunneierne av gnr og bnr 19/10 og 19/25 (Stangeskovene AS) som vil få rettigheter til bruk av havna. I gjeldende reguleringsplan for Holstad bruk M.M. har alle grunneierne innenfor planområdet, samt «tilstøtende naboskap» rettigheter til bruk. Det er noe uklart hvilke interesser de opprinnelige rettighetshaverne har for den aktuelle småbåthavna, da den ikke er etablert på nåværende tidspunkt. Rådmannen vurderer det slik hen at eventuelle synspunkter utover hva som tillates i planforslaget, vil kunne fremkomme ved høring og offentlig ettersyn.

Gang- og sykkelveg

Det etableres fortau langs Stangeskovene. Nevnte fortau kan knyttes sammen med en fremtidig gangforbindelse inn til Fetsund sentrum, som bedrer sikkerheten for myke trafikanter langs Faldalsveien.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at forslag til detaljreguleringsplan 0103 R1801 Stangeskovene Fetsund, datert 05.11.2018, sendes på høring og offentlig ettersyn.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent