



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2016/2453-30

Arkiv: 0103_R8901

Dato: 05.04.2019

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Vetle Schafranek Solum Hommersand

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
13/19	Fast utvalg for plansaker	29.04.2019
48/19	Kommunestyret	13.05.2019

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

Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Stangeskovene Fetsund, planID 0103R1801 datert 05.11.2018, sist revidert 02.04.2019, vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 29.04.2019

Fast utvalg for plansakers behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Stangeskovene Fetsund, planID 0103R1801 datert 05.11.2018, sist revidert 02.04.2019, vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 13.05.2019

Kommunestyrets behandling:

Repr. Mette Sperre (MDG) fremmet følgende forslag

Forslag til reguleringsplan for Stangeskovene Fetsund, plan ID 0103R 1801 datert 05.11.18, sist revidert 02.04.19, sendes tilbake til administrasjonen med krav om at planen behandles etter naturmangfoldlovens bestemmelser kapittel II: Almennelige bestemmelser om bærekraftig bruk, §§ 4-12.

Reguleringsplanen skal spesielt behandle den sårbare naturtypen «evjer, bukter og viker» for reguleringsområdet, og sikre dette for fremtiden. Bekkelukking eller igjenfylling av evja ut i fra dagens situasjon må ikke finne sted. Det må vurderes restaurering av naturtypen innenfor planområdet.

Repr. Mette Sperres (MDG) forslag.

Forslaget falt med 11 stemmer (AP-7, MDG, SP-1, SV, KRF, V).

Fast utvalg for plansakers innstilling.

Vedtatt mot 1 stemme (MDG).

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Stangeskovene Fetsund, planID 0103R1801 datert 05.11.2018, sist revidert 02.04.2019, vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Plankart - detaljregulering for Stangeskovene Fetsund
- 2 Reguleringsbestemmelser - detaljregulering for Stangeskovene Fetsund
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Situasjonsplan
- 5 Illustrasjoner
- 6 Snitt
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 8 Geoteknisk rapport
- 9 Uavhengig geoteknisk kontroll - Løvlien Georåd
- 10 Notat - endringer i plankart og bestemmelser etter offentlig høring og ettersyn
- 11 Merknader - høring og offentlig ettersyn
- 12 NVE - trekking av innsigelse
- 13 Sjekkliste naturmangfoldloven

BAKGRUNN FOR SAKEN:

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

Formålet 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. Det er ni ansatte i byggevareutsalget som eies av holdingselskapet Stangeskovene Handel AS.

Saksgang:

Varsel om oppstart	07.12.2016
Planforslag fullstendig mottatt	05.11.2018
1. gangs behandling	25.11.2018
Offentlig ettersyn	05.12.2018 – 23.01.2019
2. gangs behandling	29.04.2019

Planlagt fremdrift

Godkjenning av kommunestyret	13.05.2019
------------------------------	------------

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.

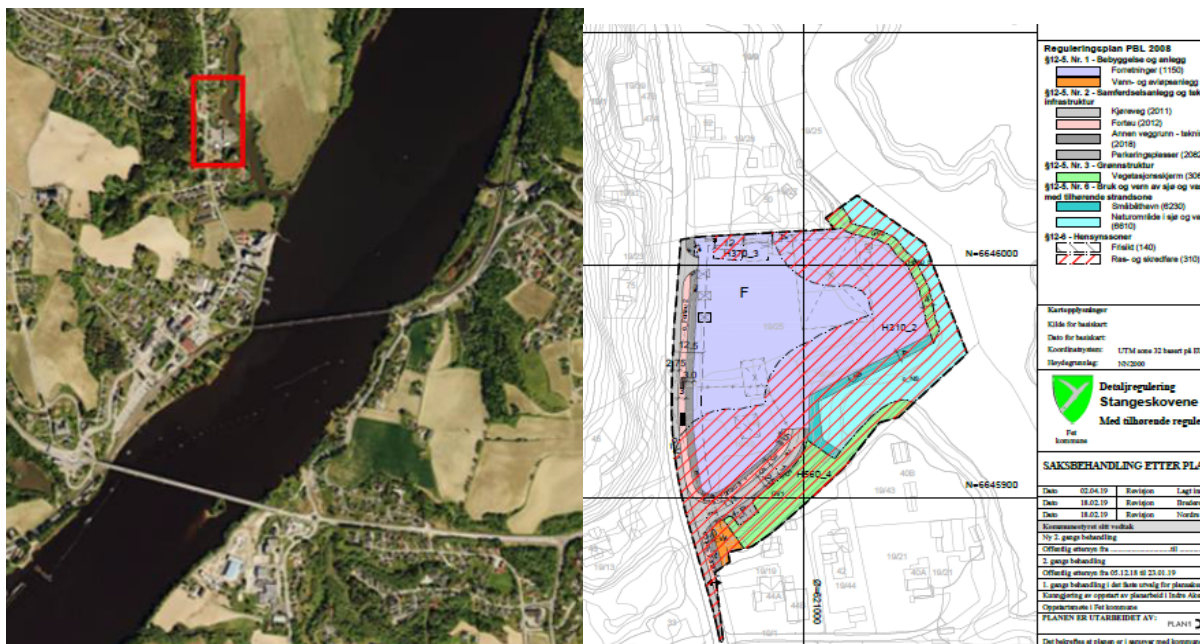
Erstatter følgende reguleringsplan

- Reguleringsplan for Holstad bruk M.M. vedtatt 04.03.1991

I gjeldende reguleringsplan er eiendommene for Stangeskovene Fetsund avsatt til forretningsformål.

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, sist revidert 02.04.2019 samt planbeskrivelse og øvrig vedlegg. Underliggende punkter er trukket frem som hovedmomenter i foreliggende planforslag.

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

Ved søknad om rammetillatelse 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 Falldalveien 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 foran 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 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. Det var opprinnelig grunneierne innenfor planavgrensningen til Reguleringsplan for Holstad bruk M.M, samt «tilstøtende naboskap» som var rettighetshavere til nevnte småbåthavn. Dette videreføres gjennom bestemmelsene til den nye planen.

Endringer i planforslaget etter 1. gangs behandling

På bakgrunn av innkomne merknader ved høring- og offentlig ettersyn, er det gjort følgende endringer i planforslaget.

- Planforslaget foreslo til 1. gangs behandling å redusere rettighetshavere til småbåthavnen. Det er endret og rettighetene og bestemmelsene som lå til grunn i Reguleringsplan for Holstad bruk M.M, videreføres i ny plan.
- Planavgrensningen ved 1. gangs behandling omfattet boligene nord for Stangeskovene. Etter dialog med NVE er de tatt ut av planområdet, for å imøtekomme deres merknad.
- Det er gjort justeringer på infrastrukturen og adkomst i plankartet, på bakgrunn av merknaden fra Statens vegvesen. Se deres merknad og forslagstillers kommentar for utfyllende beskrivelse av endring.

Innkomne merknader

Det er kommet inn totalt 7 merknader til høring- og offentlig ettersyn av planforslaget. Under følger oversikt, oppsummering og kommentar til merknadene.

1. Statens vegvesen Region øst, brev datert 15.02.2019.
2. Akershus fylkeskommune, brev datert 23.01.2019.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 07.01.2019.
4. Hafslund Nett, brev datert 12.12.2018.
5. Brann- og redningsvesen IKS, brev datert 19.12.2018.
6. Lars Johannessen, brev datert 22.01.2019.
7. Janne Sofie Constance, Bo-Andersen, Aina Eline Hagen og Jan Ove Svendsrud, brev datert 06.12.2018.

1. Statens vegvesen Region øst, brev datert 15.02.2019.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

De ba om at grøftebredde (annen veggrunn) øst for regulert fortau langs fv. 279, utvides fra 1,5 meter til 3,0 meter, siden de ikke har fått anledning til å godkjenne teknisk detaljplan for fortauet ifm. planforslaget. I tillegg ba de om at nordre avkjørsel til forretningsområdet skulle forskyves sørover slik at den ikke flyter sammen med avkjørselen til naboeiendommen i nord. For å imøtekomme vegvesenet er planen revidert slik at annen veggrunn øst for regulert fortau langs fv. 279, er utvidet 3,0 meter. Nordre avkjørsel til forretningsområdet er forskjøvet noe sørover slik at den ikke lenger er i konflikt med avkjørselen til eiendom gnr. 19 bnr. 27 i nord. Det er innarbeidet planbestemmelser som ivaretar Statens vegvesen sine interesser, i samsvar med deres merknad.

2. Akershus fylkeskommune, brev datert 23.01.2019.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

Akershus fylkeskommune trekker frem viktige regionale interesser som er av betydning for planforslagets utforming. Merknaden er tatt til etterretning.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 07.01.2019.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

Etter NVE sin vurdering var ikke planforslaget i tråd med vesentlige regionale- og nasjonale føringer for deres ansvarsområder knyttet til skredfare. De fremmer innsigelse til planen inntil det er dokumentert at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det ble også påpekt at siden planområdet omfattet både bolig og næringsvirksomhet tilsier dette tiltakskategori 4, ikke 3. Etter samråd med NVE og Fet kommune er planområdet redusert i nord, slik at de eksisterende boligeiendommene som ligger nord for Stangskovene, er tatt ut av planen. Disse eiendommene er i gjeldende «Reguleringsplan for Holstad Bruk» allerede regulert til bolig, og det var ikke angitt med endringer ift. gjeldende plan, i forslag til «Detaljregulering for Stangskovene Fetsund». Man har heller ikke kjennskap til at det er planer om at det skal foretas bygge- eller anleggstiltak på disse eiendommene. Det synes derfor ikke behov for at de aktuelle boligeiendommene inngår i planen. Det vil dermed heller ikke være behov for å foreta geotekniske undersøkelser av eiendommene som en del av «Detaljregulering for Stangskovene Fetsund».

Øvre Romerike Prosjektering AS (ØRP) laget den Geoteknisk rapport (datert 23.02.18), som NVE viste til. ØRP har i etterkant laget en oppdatert rapport datert 05.03.19. Den reviderte rapporten konkluderer med at det ikke er mulig å utløse et områdeskred som kan få løsne- eller utløpsområde som kan påvirke planlagt butikklokale, fordi påviste forekomster av sprøbruddleire ligger for dypt til at dette i praksis er mulig. Det vises til rapporten for utfyllende detaljer.

Videre har Løvlien Georåd AS blitt engasjert til å foreta uavhengig kontroll av Øvre Romerike Prosjekterings Geoteknisk rapport (Notat datert 12.03.19). Løvlien Georåd er enige i ØRPs konklusjon om at det ikke er mulig å utløse områdeskred som påvirker planlagte nybygg. Det er etter deres skjønn heller ikke hensiktsmessig å etablere aktsomhetsområde/faresone for områdeskred innenfor området. De skriver videre at øvrig vurderinger vedr. faregrad og tiltakskategori i ØRPs rapport, dermed ikke er relevant og kan sees bort i fra.

Løvlien Georåd presiserer samtidig at selv om det ikke er risiko for områdeskred, er stabiliteten av elveskråningene relativt anstrengt, og «vanlige» rotasjonsskred med begrenset utstrekning kan forekomme. Lokalstabilitet av elveskråningene må ivaretas ifm. fremtidige tiltak på tomten.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, endringer i plankart og bestemmelser i samsvar med NVE sin tilbakemelding, anmodet Fet kommune NVE om å trekke innsigelsen. NVE bekreftet i brev datert 05.04.2019 at innsigelsen trekkes.

4. Hafslund Nett, brev datert 12.12.2018.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen. Merknaden er tatt til etterretning.

5. Brann- og redningsvesen IKS, brev datert 19.12.2018.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) viser til tidligere innspill datert 12. desember 2016, som ble gitt i forbindelse med varslet oppstart av planarbeidet. De har ingen ytterligere kommentarer utover dette. Merknaden er tatt til etterretning.

6. Lars Johannessen, brev datert 22.01.2019.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

Johannessen påpeker at det i gjeldende bestemmelser til Holdstad Bruk står følgende: «Felles småbåthavn skal nyttes av eiendommene innenfor reguleringsplanen og tilstøtende naboskap». Med bakgrunn i dette krever Johannessen båtfeste tilknyttet sin eiendom, da småbåthavna og umiddelbar tilgang til Holsevja fortsatt ønskes.

Kommentar:

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for Holstad Bruk er tatt inn igjen, slik at det ikke blir noen endring på rettighetsforhold ift. de ovennevnte forhold.

7. Janne Sofie Constanse, Bo-Andersen, Aina Eline Hagen og Jan Ove Svendsrud, brev datert 06.12.2018.

Forslagstillers oppsummering og kommentar:

Det påpekes rettigheter til bruk av småbåthavnen og at den må videreføres.

Kommentar:

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for Holstad Bruk er tatt inn igjen, slik at det ikke blir noen endring på rettighetsforhold ift. de ovennevnte forhold.

RÅDMANNENS VURDERING:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte merknadene til høring- og offentlig ettersyn, fremkommer av forslagstillers kommentarer til merknadene. Merknadene er hensyntatt i samsvar med forslagstillers kommentar.

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 i forslag til ny kommuneplan som ligger ute til offentlig ettersyn.

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 enn hva illustrasjonene viser.

Tilpasning til omgivelsene og estetisk redegjørelse

Det stilles 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. Bestemmelser til formålet i gjeldende reguleringsplan for Holstad Bruk er tatt inn igjen, slik at det ikke blir noen endring på rettighetsforhold ift. de ovennevnte forhold.

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.

Endringer i planforslaget etter 1. gangs behandling

Endringene er innarbeidet i planforslaget for å imøtekomme merknadene ved høring- og offentlig ettersyn. Partenes merknader anses å være ivaretatt.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen å godkjenne forslag til detaljreguleringsplan 0103 R1801, Stangeskovene Fetsund, datert 05.11.2018, sist revidert 02.04.2019.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent