

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Kommunestyret  
**Møtedato:** 23.11.2016  
**Arkivsak:** 13/4506-32 - 44741/16                                 Arkiv: PLA 289  
**Sak:** 95/16

## **SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR NORDBY STRAND, GNR. 15, BNR. 4**

### **Behandling:**

**Planutvalgets innstilling vedtatt mot 2 stemmer (MDG)**

### **Vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Nordby Strand med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 20.10.2016 og bestemmelser datert 12.10.2016

# SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Marius Hykkerud

Arkiv: PLA 289

Arkivsaksnr.: 13/4506-30

Saken skal sluttbehandles av:

---

## **SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR NORDBY STRAND, GNR. 15, BNR. 4**

### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Nordby Strand med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 20.10.2016 og bestemmelser datert 12.10.2016

Stange, den **24.10.2016**

Stein Erik Thorud  
rådmann

Frode Haugan  
Kommunalsjef

## SAKSOPPLYSNINGER

### **Bakgrunn:**

Boligpartner AS, har utarbeidet forslag til detaljregulering for Nordby Strand som omfatter eiendommene gnr. 15 bnr. 4 og deler av gnr. 15 bnr. 230 og 23. Planområdet ligger vest for fylkesveg 191 (Sandvikavegen), ca. 3 kilometer sør for Hamar sentrum. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende eneboliger og kjedede eneboliger med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur, samt sikre en gjennomgående tursti langs Mjøsa. Planforslaget vil også sikre kulturminneinteressene i og rundt villa Nordby på eiendom gnr. 15 bnr. 4. Tiltaket utløser ikke krav konsekvensutredning.

Planområdet er i Kommunedelplan for Ottestad, vedtatt 07.09.2011, avsatt til boligformål. Bestemmelsene til kommunedelplanen setter krav om at det skal foreligge detaljreguleringsplan før utbygging kan skje. Bestemmelsene setter også krav om at utbygging ikke kan skje før vann-, avløp, -elektrisitetforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende, er tilfredsstillende etablert. Utbygging av boligområder, som er større enn 15 daa, kan ikke finne sted før tilfredsstillende gang- og sykkelveg, eller gangforbindelse på lavtrafikkert helårsveg fra boligområdet til barneskole er etablert.

### **Planforslag:**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for eneboliger og kjedede eneboliger med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur. Tidligere har planområdet tilhørt ”Nordby-villaen”, men eier ønsker å selge deler av tomt til Boligpartner slik at det tilrettelegges for boligbebyggelse.

Planforslaget legger til rette for bygging av 12 boenheter i planområdet i form av eneboliger på til sammen 2 daa og konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede, mindre boliger på små eiendommer i 2 etasjer på til sammen 2.7 daa.

### Hovedpunkter i planen:

- Planforslaget legger til rette for en utnyttelse på ca. 2,6 boliger pr dekar. Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.
- Adkomstveger i planområdet og adkomst til planområdet går via Fjordvegen med avkjørsel fra fylkesvegen. Det er i planforslaget satt av 2 adkomstveger f\_KV2 og f\_KV3. Det er planlagt tursmett o\_GT3 fra fylkesvegen ut til gang- og sykkelveg langs Sandvikavegen.
- Planforslaget legger opp til tursti for allmenheten GT1 og o\_GT2 langs Mjøsa. Det er avsatt friområde o\_GF1 og o\_GF3 til offentlig areal mellom den planlagte boligbebyggelsen og Mjøsa.
- Det er satt av felles lekeplass f\_L1 på 0,4 daa. Den er felles for eneboligbebyggelsen BF1 og den konsentrerte småhusbebyggelsen BK1.

### **Prosess:**

Oppstartsmøtet ble avholdt 12.05.15. Oppstart ble annonsert 17.06.2015. Frist for uttalelse satt til 15.07.2015.

Planforslaget ble vedtatt og lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget i møte 02.02.2016 sak: 5/16. *vedlegg 9*

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 15.02.2016-04.04.2016. Det kom inn 3 merknader. Hovedinnholdet er gjengitt og kommentert i *vedlegg 13*.

Hovedpunkter i merknader

- Arealutnyttelse og innsigelse til BF1.
- Avsetting av friområde og trase for framtidig sammenhengende tursti langs Mjøsa og hvilken tilgang allmennheten har til de strandnære arealene.
- Offentlig tilgjengelig tverrforbindelse mellom Sandvikavegen og strandsonen.
- Innsigelse til manglende innhold i rekkefølgekrav.
- Lekeareal møblering, eierskap og støy.
- Avstanden mellom Nordby-villaen og ny bebyggelse.
- Maks grense for antallet parkeringsplasser.

I forbindelse med høringen fremmet Fylkesmannen i Hedmark i brev 4.4.2016 *vedlegg 10*, følgende to innsigelser til reguleringsplanforslaget:

- 1) Lite effektiv arealbruk innenfor et sentralt og attraktivt boområde, BF1**
- 2) Rekkefølgekrav for opparbeiding av turdrag og turveg knyttet til BF1**

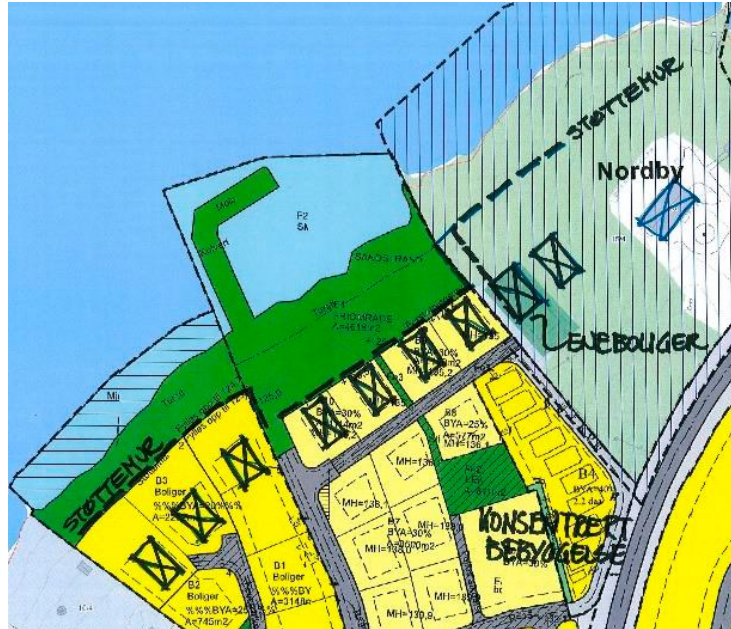
I brev til fylkesmannen datert 29.06.2016 *vedlegg 11* redegjør Stange kommune for vurderingene av de to aktuelle forholdene. Vurderingene er forklart under:

### **1) Lite effektiv arealbruk innenfor et sentralt og attraktivt boområde, BF1**

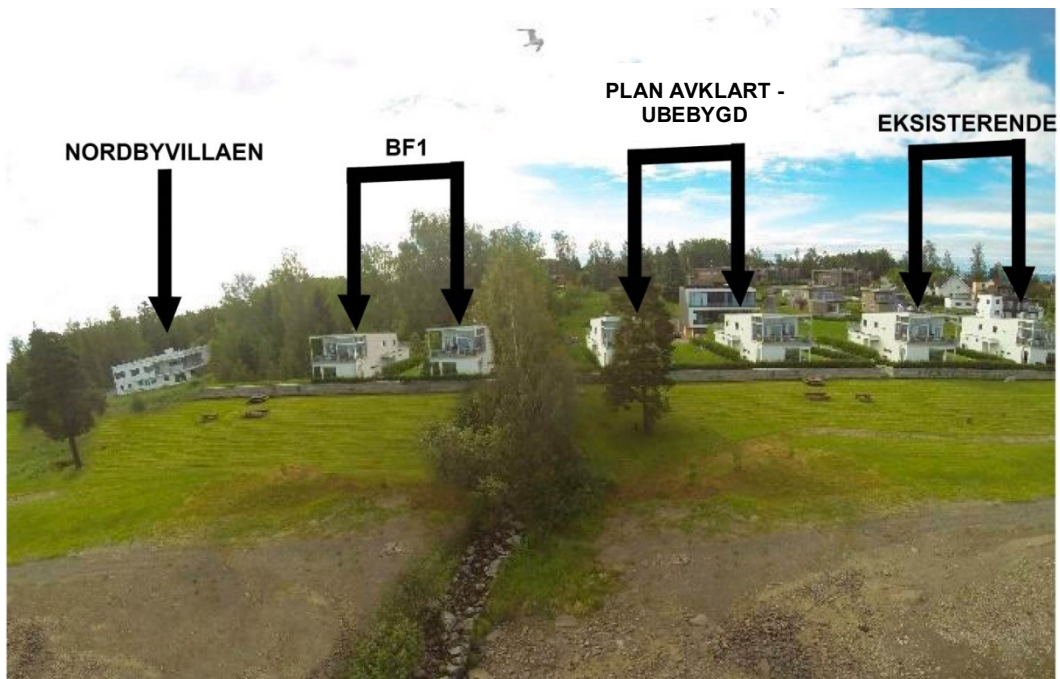
*Stange kommune har som mål i kommuneplanens samfunnsdel å kunne legge til rette for varierte boformer og botilbud i ulike prisklasser for å kunne oppnå en ønsket grad av boligmix innenfor et område. Stange kommune vurderer utefra dette kriteriet at den samlede tettheten innenfor området er tilfredsstillende hva gjelder områdes karakterer, og anser det som fornuftig at det er planlagt konsentrert bebyggelse nærmest Sandvikavegen og eneboliger ned mot Mjøsa.*

*Det er etter Stange kommunes vurdering at fortettingspotensialet er størst langs Sandvikavegen og avtar jo nærmere Mjøsa en kommer og løse opp strukturen ned mot Mjøsa. Dette gir da utslag av en lavere tetthet på BF1. Grad av utnyttning ligger likevel samlet sett på 2,6 boliger pr dekar innenfor planområdet, noe som bør være akseptabelt. Det har i tillegg vært et poeng å skape et luftig og åpent uttrykk mot Mjøsa, og det er derfor lagt opp til eneboliger i en gjentagende rytme i nederste boligrekke mot strandsonen, hvor hagene til eneboligene kan vurderes som en visuell forlengelse av grøntområdet og friarealet. Det er vurdert at dette vil styrke en etablert strøksstruktur og byggelinje langs Mjøsa. Dette bidrar til helhet sett fra strandkanten, fjorden og i fjernvirkning av området (**Figur 1**).*

Det er Stange kommunes vurdering at en ytterligere fortetting ved Mjøskanten kan gi negativt effekt ved at det skapes en «vegg» mot fjorden som kan vurderes som lite attraktivt for brukerne av friarealet. Bebyggelsen forholder seg strukturelt til tilstøtende eneboliger hvor Norby villaen framstår som en logisk slutt på eneboligbebyggelsen (Figur 2).



Figur 2: planlagt bebyggelsesstruktur mottatt fra tiltakshaver pr e-post 29.04.2016



Figur 2: Collage- fotomontasje av planlagt bebyggelsesstruktur mottatt fra tiltakshaver pr e-post 29.04.201

## 2) Rekkefølgekrav for opparbeiding av turdrag og turveg knyttet til BF1

Stange kommune og i samarbeid med tiltakshaver revidert følgende bestemmelser

som svar på innsigelse:

### **5.1 Vegetasjonsskjerm**

*GV1 skal være tilgjengelig for allmennheten.*

### **5.2 Turdrag**

*Turdrag, GT1, skal være privat areal, men skal være åpen for allmenn ferdsel.*

Rekkefølgebestemmelser:

### **8.2 Friområde mot boligbebyggelse**

*Utbygger skal sette opp støttemur i overgangen f\_GF2 mot BF1 før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i felt BF1.*

*Oppfyllding i f\_GF2 må skje samtidig med etablering av turstien o\_GT2 og f\_GTV1*

### **8.3 Turdrag**

*Utbygger skal etablere turstien GT1 og o\_GT2 før det gis brukstillatelse innen BF1 og BK1. Det skal legges vekt på at arbeidet skal skje skånsomt, med enkel opparbeidelse.*

I brev datert 27.9.2016 konstaterer Fylkesmannen at:

*Stange kommunes grundige redegjørelse og endringer og under forutsetning av at reviderte bestemmelser (datert 26.09.2016) blir vedtatt, konstaterer Fylkesmannen at innsigelse er avklart og at kommunen selv kan vedta forslaget til reguleringsplan.*

Det er i forbindelse med offentlig ettersyn og innsigelse foretatt følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- Turdrag o\_GT2 er offentlig tursti med grusdekke. Turdrag, GT1, skal være privat areal, men skal være åpen for allmenn ferdsel. Turdrag o\_GT2 og GT1 skal ferdigstilles med slitelag før det utstedes brukstillatelse innen det respektive delfelt. Utbygger skal etablere turstien før det gis brukstillatelse.
- Det avsatte offentlige friområde o\_GF1, o\_GF3 og turveg o\_GT2 kan søkes overtatt av Stange kommune.
- Turveg f\_GTV1 skal være åpen for allmenn ferdsel og opparbeides med minimum 2,5 meter gangbredde. Arealet skal danne gangforbindelse mellom vegen f\_KV3 og strandsonen. Det kan tillates etablert trapp med støttemur på begge sider av turvegen.
- Arealformål f\_GF2 skal sikre allmennheten ferdsel gjennom friarealet og danne en naturlig overgang mot de planlagte boligene BF1. Oppfylldingen må skje samtidig med etableringen av turstien o\_GT2 og turveg f\_GTV1. Utbygger skal sette opp støttemur i overgangen f\_GF2 mot boligformålet BF1 før brukstillatelse kan gis for bebyggelsen.
- Utvidet innhold i utomhusplan: lekeareal, møblering, renovasjon.
- Parkering. Det avsettes maks 1,5 P-plasser pr boenhet. Minst 1 av 10 parkeringsplasser skal være for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal anlegges nær inngang eller i fellesanlegg og være overdekket.

- Lekearealet er felles for alle boenheter innen planområdet og ha en parkmessig opparbeidelse for opphold og lek og skal utarbeides av landskapsarkitekt. Lekearealet skal legge til rette for bruk for forskjellige aldersgrupper og et godt bomiljø. Arealet skal minst ha 2 lekeapparater, sandkasse og sittemøbler.
- Det skal etableres en trerekke o\_VAT1-2 som et visuelt skille mellom Sandvikavegen og bebyggelsen og skal etableres senest 6 mnd. etter første brukstillatelse innenfor BK1.

### **Vurdering:**

Det er foretatt endringer i plankart, bestemmelser, illustrasjonsplan og beskrivelse er revidert med bakgrunn i mottatte merknader. Rådmannen finner at ingen av endringene er av slik art at det er nødvendig å sende planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn.

Det framlagte planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og intensjonen om en gjennomgående turveg langs Mjøsa er hensyntatt og innarbeidet i det nye planforslaget er i tråd med denne.

### Innsigelse

Planforslaget legger opp til en framtidig tursti for allmenheten langs Mjøsa. Rådmannen vurderer at de endringer i bestemmelser og plankart som ble endret på bakgrunn av Fylkesmannens innsigelse, i større grad sikrer en gjennomgående turveg og åpner opp for allmenhetens tilgjengelighet langs Mjøsa. Dette ivaretar intensjonen i kommunedelplanen. Utover dette har Stange kommune valgt å gjøre område o\_GF1 og o\_GF3 til offentlig areal. Intensjonen er ivaretatt med bestemmelse 5.2, 5.3, 5.4 og 5.5 rekkefølgebestemmelser 8.2 og 8.3 og nytt plankart.

Når det gjelder innsigelsen angående lite effektiv arealbruk innenfor BF1, har det vært viktig for rådmannen å påpeke at det er viktig å skape et luftig og åpent uttrykk mot Mjøsa. Det er vurdert at dette vil styrke en etablert strøksstruktur og unngå at det skapes en «vegg» mot fjorden som er lite attraktivt for brukerne av friarealet. Rådmannen merker seg positivt at Stange kommunes begrunnelse for valgte boligtyper og tetthet er akseptert av fylkesmannen, slik at også denne innsigelsen er trukket.

Rådmannen vurderer at innsigelsen er tilstrekkelig redegjort for og har ingen ytterligere kommentarer.

### Bevaring kulturmiljø

Hedmark fylkeskommune er i sitt høringsinnspill opptatt av at avstanden mellom den vernede Nordby-villaen og ny bebyggelse blir tilstrekkelig til at kulturminnets integritet blir ivaretatt. Det er i plankartet avmerket en hensynssone med bevaring kulturmiljø H570\_1 og vegetasjonsskjerm GV1-2 for å sikre den verneverdige villaen på eiendom gnr.15 bnr. 4 og en vesentlig del av uteanlegget. Vegetasjonsskjermen skal være i privat eie og inngå i hagearealer for villaen. For arealene gjelder *Skjøtselsplan for Nordby-villaen og tilhørende hagearealer, datert 15.09.2015*. GV1-2 skal det være sammenhengende vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon. Dette blir dermed en skjermende sone rundt den eksisterende villaen og hagearealene. GV1 skal være tilgjengelig for allmenheten. Det fremkommer videre av bestemmelsene at det skal vises særlig hensyn ved planlegging av nye tiltak, og de skal innordne seg kulturmiljøet og landskapet i størst mulig grad. Det tillates ikke tiltak som

reduserer verneverdien av kulturmiljøet. Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming med hensyn til landskapsbildet der Nordby-villaen og tilhørende utearealer hører med. Rådmannen vurderer at kulturverninteresser er ivaretatt.

### Parkering

Hedmark fylkeskommune anbefaler i sitt høringsinnspill en maksimumsløsning, hvor det settes en maksimumsgrense for antallet parkeringsplasser. Løsningen må ivareta behovet for biloppstilling samtidig som den sikrer at det ikke opparbeides for mange parkeringsplasser. Antallet parkeringsplasser må sees i sammenheng med at denne planen er en del av en bynær utbygging med gode gang- og sykkelforbindelse og kollektivtransport. Dette er tatt til etterretning og krav til parkering er endret jf. bestemmelse 3.1.2 hvor det avsettes maks 1,5 P-plasser pr boenhet. Minst 1 av 10 parkeringsplasser skal være for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal anlegges nær inngang eller i fellesanlegg og være overdekket. Rådmannen vurderer at Fylkesdirektørens merknad er ivaretatt.

### Adkomst

Adkomstveger i planområdet går via Fjordvegen med avkjørsel fra fylkesvegen og to adkomstveger og planlagt med tursmett fra fylkesvegen ut til gang- og sykkelveg langs Sandvikavegen. Rådmannen vurderer at trafikforhold og forhold til gang- og sykkelveg er tilstrekkelig redegjort for og har ingen ytterligere kommentarer.

### **Konsekvenser for barn og unge:**

Barn og unges talsperson anbefalte i sin høringsuttalelse at utbygger må legge til rette for solrik og bilfri småbarns lekeplass i tilknytning til rekkehusene. Det ideelle er at lekeplassen er synlig fra boligene. Det er satt av felles lekeplass på 0,4 daa. Lekearealet er sikret med rekkefølgebestemmelse 8.4. Lekeplassen inngår i vegetasjonsskjerm GV1 og har god soleksponering og er lett tilgjengelig fra boligene. Fylkesdirektøren anbefaler i sitt høringsinnspill at man hever kravene til møblering av lekeplassen og at areal avsatt til lekeplass er støyutsatt. Det er i bestemmelse 3.3.4 sikret innhold for lekeplassen. Det er viktig at også arealet kan være interessant for andre aldersgrupper. Lekeplassen er flyttet i det nye plankartet og ligger ikke lenger innenfor støysonen. Det er lagt opp til tursmett fra fylkesvegen ut til gang- og sykkelveg og langs Sandvikavegen og sykkelparkering. Rådmannens vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt når det gjelder lekeplass og mulighet for bilfri mobilitet innenfor planområdet.

### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Det er rådmannens vurdering at planarbeidet tar hensyn til klima og miljø ved at boligene får god soleksponering og ved at takvann håndteres ved lokal overvannshåndtering jf. bestemmelse 2.7 og 2.8. Utover dette så legger bestemmelse 3.1.5 opp til at utforming av området skal utføres med miljø- og energivennlige løsninger.

### **Konsekvenser for folkehelse:**

Planforslagets beliggenhet gjør at det er lett tilgang til kulturaktiviteter på Hamar, omkringliggende kulturlandskap og turområder, det er kort veg til idrettsplass, lekeplasser



og turveg langs Mjøsa og forbindelsen til badestrand. Dette gir gode muligheter for rekreasjon og god folkehelse.

### **Konklusjon**

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i henhold til sentrale retningslinjer for planlegging. Håndtering av innkomne merknader er godt rengjort for og innsigelsesbehandlingen har ført til planendringer som øker tilgjengeligheten til og langs Mjøsa. Rådmannen anbefaler at planforslaget med bestemmelser godkjennes av kommunen.

### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 20.10.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.10.2016
3. Illustrasjonsplan datert 20.10.2016
4. Planbeskrivelse datert 20.10.2016
5. Sjekkliste ROS
6. Skjøtselsplan, datert 20.10.2016
7. Snitt turveg, datert 24.10.2015
8. Lengdeprofil turveg 28.10.2015
9. Protokoll og saksfremlegg, førstegangsbehandling, PUT-sak 32/15
10. Innsigelse - Fylkesmannen datert 04. 04. 2016
11. Behandling av innsigelse til reguleringsplan for Nordby strand-Stange kommune datert 29.06.2016
12. Avklaring av innsigelse - Fylkesmannen datert 27.9.2016
13. Merknader

### **Utrykte vedlegg:**

1. Uttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark
2. Uttalelse fra Hedmark fylkeskommune
3. Uttalelse fra Statens Vegvesen
4. Støyvurdering
5. Øvrige dokumenter i saken