

**Detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet Neskollen.
PlanID : 023616053**

PLANBESKRIVELSE.

Bakgrunn.

Forslagsstiller : Hvam IL

Plankonsulent : Romerike Arkitekter AS

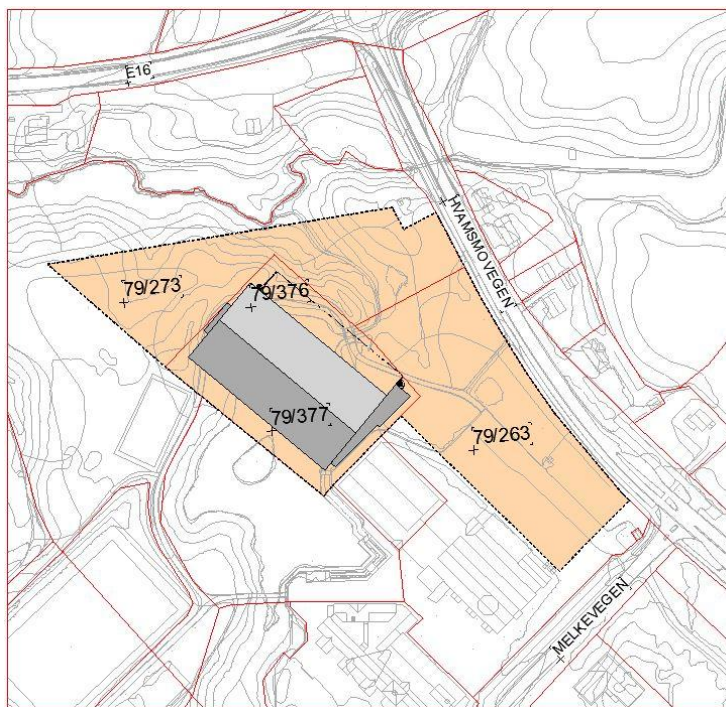
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge deler av "Fellesområdet" i nordvest til areal for "Offentlig eller privat tjenesteyting", herunder skole. For øvrig omfatter planarbeidet etablering av felles parkeringsløsninger i planområdet.

Planområdet.

Planområdet ligger innenfor gjeldende bebyggelsesplan for Senterområdet SO, Neskollen. Plangrensen mot sydvest går i tomtegrensen langs eksisterende bygg (Nes Arena) og ut i fellesarealet F2.3 i gjeldende plan. Planen avgrenses mot nord med plangrense i rett linje ned mot Hvamsmo-vegen og vinkler seg rundt pumpehuset. Planen følger formålsgrensen for byggeområdene SO 2.1, SO 3.1 og SO 2.2 i gjeldende bebyggelsesplan. Mot Hvamsmovegen følger planen tomtegrensen hele vegen opp mot pumpehuset. Det vises til nedenstående kartutsnitt.

Planområdet omfattes av følgende eiendommer :

- gbnr 79/263, 273, 376, 377



Området mot nordøst framstår i dag som et relativt flatt åpent areal, dels asfaltert for parkering, dels som et udefinert kjøre- og parkeringsareal for Nes Arena og annen aktivitet i området. Den nordlige delen av planområdet framstår som et ikke opparbeidet friareal. Mot sydvest avgrenses planområdet av eksisterende bebyggelse, dels næringsarealer, dels idrettshall. Eksisterende friidrettshall, Nes Arena, inngår i planområdet som eksisterende bygg i plandokumentet.

Det er ubetydelig eller ingen vegetasjon av betydning i planområdet, og det er ikke registrert verneinteresser innenfor planområdet.

Grunnforholdene er vurdert som stabilt byggbare.

Planstatus.

Ny detaljreguleringsplan vil i sin helhet ligge innenfor gjeldende bebyggelsesplan for Sentrumsområdet SO, Neskollen, og vil i den grad det er formålstjenelig tilpasse seg gjeldende plans bestemmelser. For øvrig gjelder at nyere plan overstyrer, og gjelder foran eldre plan der hvor det ikke er sammenfall i plankart og/eller bestemmelser.

Planprosess og medvirkning.

Det er avholdt et formøte med planavdelingen 10.06.15. Her ble det drøftet ulike aspekter tilknyttet en reguleringsendring innenfor gjeldende plan. Det ble også diskutert forhold rundt godkjenning av etablering av privat skole i området. Det ble også vurdert hvorvidt forhold tilknyttet Neskollen-dammen eksistens skulle inngå i planarbeidet. Det forligger ikke referat fra dette møtet.

Møte avholdt 17.12.2015 med planavdelingen v/planrådgiver, anses som oppstartsmåte for den videre planprosessen. Hovedmomentene i dette møte var :

- Etableringstekniske forhold rundt RRIS (Romerike International School) er avklart på alle nivåer, og vil ikke være en del av reguleringsproblematikken.
- Administrasjonen vurderer at planendring med tilrettelegging for RRIS er av ”prinsipiell betydning”, og avviser derfor administrativ planbehandling. Det stilles krav til reguleringsvarsling og politisk behandling.
- Planarbeidet varsles som ”Endring av mindre del av bebyggelsesplan for Sentrumsområdet SO, Neskollen. Planavdelingen oversender varslingsliste.
- Endringsområdene markeres i bebyggelsesplanen, og skal omfatte Nes Arena-bygget (as-built-situasjon) samt nødv. endring/oppnydding i de direkte tilgrensende formålsområdene.
- Utearealer må defineres og bruksmessig sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. Arenabygget og RRIS vil ha forskjellige formålsgrense. Store parkeringsflater vil trenge gode begrunnelser, (jmf. normalt streng holdning fra fylkesmyndigheter).
- Nødvendige avtaler om bruksrett til ulike arealer hvor dette er nødvednig, bør foreligge til høringsrunden. Dette gjelder også for selve tilbyggsituasjonen mot Nes Arena-veggen.
- Varsling av oppstart foretas raskest mulig.

Planarbeidene ble varslet 21.01.2016.

Etter varslingen var utsendt ble, det vurdert hvorvidt gjenfylling av Neskollen-tjernet skulle utføres, og om planområde av den grunn skulle utvides. Fylkesmannen ble varslet om dette i mail av 22.02.2016 fra plankonsulent, og informert om at varslingen blir lagt på "vent" inntil forholdet til tjernet var avklart. Etter div. avklaringer med aktuelle parter tilknyttet nær-områdene (bl.a. Neskollen Velforening), ble det bestemt Neskollen-tjernet inntil videre skal beholdes uendret, og derfor ikke innlemmes i planprosessen.

Videre situasjon i plansaken er at Fylkesmannen i mail av 08.04.2016 til Nes kommune og plankonsulent stiller spørsmål ved om reguleringsplanen kan kreve planprogram og konsekvensanalyse, *"...herunder vurdering av alternativer og overordna vurdering for lokalisering av en ny skole og offentlig/privat tjenesteyting, jmf KU-forskriften."*

Kommunen svarer ut dette i mail av 19.04.2016 til plankonsulent, og fastslår der at det skal utarbeides konsekvensutredning for planforslaget.

I samråd med tiltakshaver oversender plankonsulent pr. mail av 23.05.2016, klage på vedtak om konsekvensutredning.

I mail av 08.06.2016 svarer planrådgiver at planavdelingen framfaller krav om konsekvensutredning.

Videre planprosess har foregått uten ytterligere kontakter med kommunal planmyndighet enn ved aktuelle fortløpende avklaringsspørsmål undervei i prosessen.

Innkommne merknader på varslingen.

Det er innkommet 7 tilbakemeldinger på reguleringsvarslingen.

Det er ingen merknader fra enkeltpersoner i varslingsområdet. Fra øvrige varslingsparter i nærområdet er det kommet merknad fra Neskollen Velforening og fra Meinich Arkitekter AS på vegne av COOP/Sentrumsbygget Nes AS.

Merknader fra overordnede myndigheter så som NVE og SVV, er svart ut i planen med henholdsvis geoteknisk rapport og støyfaglig vurdering.

Merknadene fra overordnede fylkesmyndigheter har bedt om avklaring fra kommunen vedr. behov for KU. Dette er svart ut av kommunen som ikke nødvendig, og forstås da implisitt å innebære at lokaliseringmoment for RRIS til Neskollen er avklart, og at dette da tilsidesetter fylkesmyndighetenes betenkning i forhold til lokalisering av tiltaket.

Øvrige merknader fra fylket peker på forhold til fylkesveg, parkeringsnormer, barn og unges interesser og universell utforming.

Det er plankonsulent oppfatning at planforslaget svarer ut de innkomne merknadene på en tilfredsstillende måte, og at merknadene således ikke forhindrer en gjennomføring av detaljreguleringen.

Beskrivelse av planforslaget.

Planområdet ligger innenfor Sentrumsområdet SO på Neskollen, i hovedsak på arealet mellom eksisterende sentrumsbebyggelse/idrettshall og Hvamsmovegen. Deler av planområdet strekker seg i nordlig retning inn i deler av friområdet avsatt til park/turvei/lekeområdet/idrett i gjeldende bebyggelsesplan.

Planen er benevnt som :

Detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet Neskollen.
Gbnr 79/263, 273, 376, 377.
PlanID 023616053

Planforslaget består av :

1. Oversendelsesbrev
2. Oppstartsmøte
3. Varslingsbrev, varslingsliste, kartutsnitt av varslingsområde
4. Innkomne merknader med kommentarer
5. Bruksavtaler
6. ROS-analyse
7. Sol- og skyggediagrammer
8. Støyvurdering
9. Grunnundersøkelse
10. Planbeskrivelse
11. Planbestemmelser
12. Plankart
13. Illustrasjonsplan
14. 3D-illustrasjoner

Hovedmomentet i planen er å tilrettelegge for etablering av bygg for RRIS (Romerike International School). Bygget tenkes sammenbygget med Nes Arena, og får felles parkeringsløsninger med de omkringliggende aktivitetene i planområdet. Både den eksisterende friidrettshallen og RRIS anses å falle inn under formål for ”Offentlig eller privat tjenesteyting” (BOP1 i plankartet).

Det er avsatt arealer til uteoppholdsarealer for skolen i størrelsesorden 10 dekar i henhold til norm for skolebygg. Det vil bli laget egne planer for disse arealene.

Arealene som inngår i planen er basert utstrakt fellesbruk. Det foreligger undertegnede avtaler som sikrer bruksrettigheter for de ulike partene. Avtalene er vedlagt i kopi under dokumentenes pkt 5 ”Bruksavtaler”.

Det er ikke kjent at det finnes automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke naturgitte forhold, (plante- eller dyrearter), som har betydning innenfor planområdet, jmf. plandokumentenes pkt. 6 ROS-analyse.

Nytt bygningsvolumet innenfor BOP1 er relatert i eksisterende friidrettshall, og dennes gesimshøyder. Materialbruk vil også bli vurdert opp imot en sammenbyggingssituasjon.

Det vil bli tilrettelagt for en større og mer strukturert parkeringsanlegg enn hva som er dagens situasjon i planområdet. Deler av dette arealet vil være regulert sambruksavtaler, det vises til vedlegg under pkt. 5.

Konsekvenser av planforslaget.

Det er plankonsulent oppfatning at detaljreguleringen ikke skaper negative konsekvenser for planområdet eller for de tilliggende nærområdene til planen, da formålene i plandokumentet er i sammenfallende med øvrig aktivitet i planområdet.

RRIS må anses å representere mye av samme virksomhet som foregår i Nes Arena, og vil også benytte arenabygget til kroppsøvingsaktiviteter.

En oppstramming og forbedret parkeringsløsning i området vil ha en betydelig innvirkning på områdets utomhuskvalitet, og totalt sett vil sentrumsområdet med forretningsarealer, friidrettshall og skolebygg gi et løft til lokalmiljøet i Neskollens sentrumsområdet.

Overordnede føringer.

Overordnede føringer av praktisk art som naturlig knytter seg til planforslaget, er uttalelsene fra NVE og SVV. Begge disse er svart ut så langt det foreløpig er mulig, NVE ved utarbeidelse av geoteknisk rapport, og SVV ved utarbeidelse av støyvurdering.

Øvrige overordnede føringene ligger hos fylkesadministrasjonen. Disse var som hovedsak knyttet til vurdering av behov for KU. Kommunalt vedtak har vurdert KU som uaktuelt, rimeligvis basert på foreliggende politisk vedtak om godkjent etablering av RRIS. Med dette som bases er fylkets kommentarer redusert til temaene høy arealutnyttelse, restriktive parkeringskrav, ivareta barn og unges interesser, samt de tradisjonelle momentene i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene.

Plankonsulent anser at disse momentene er svart ut i de ulike drøftingene i plandokumentene.