

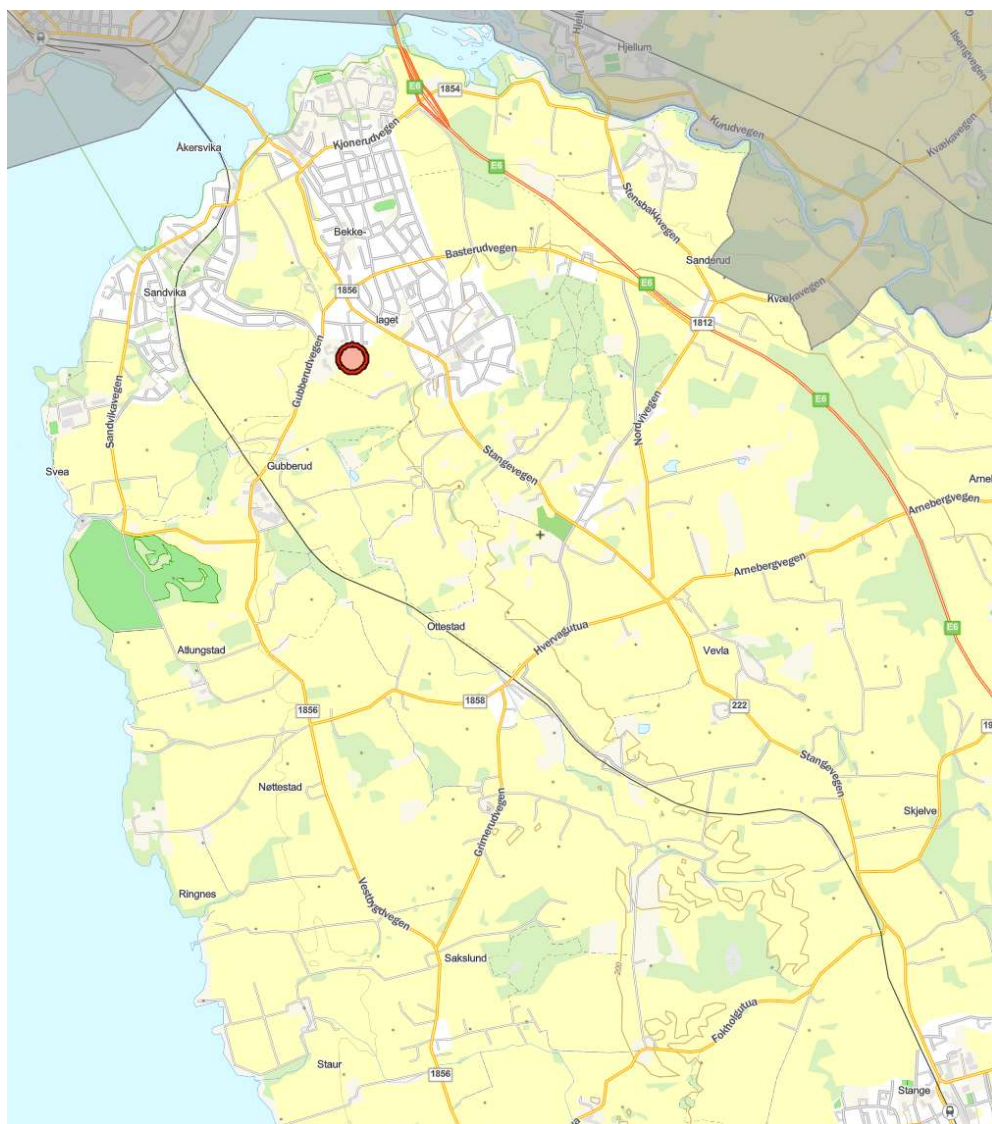
Notat til regionalt planforum 24.8.2022

GARTNERILØKKA:

BOLIGOMRÅDE, ATKOMSTVEG OG ØST-VEST FORBINDELSE I BEKKELAGET

Det vises til innsendt skjema til regionalt planforum den 15.6.2022, der det er redegjort kort for saken som vi ønsker å drøfte i regional planforum. Som varslet der ønsker Stange kommune sammen med tiltakshaver og forslagsstiller å utfylle informasjonen i eget notat med mer informasjon om bakgrunn, planhistorikk, problemstillinger særlig knyttet til vegløsning, og ikke minst belyse tomtas attraktivitet og potensiale.

Gartneriløkka er navnet på boligprosjektet. Det ligger på eiendommen Berger i Ottestad som vist på kartet under.



Utvikling av eiendommen 1947- 2022

Det var tidligere mange gartnerier i Ottestad. Denne bransjen har endret seg med vesentlig mindre norsk produksjon og gartneriene i Ottestad er i løpet av de siste ca 50 år blitt omgitt av boligbebyggelse. Arealene for tidligere planteproduksjon har dermed forandret seg til å bli svært attraktive tomteområder for boligbygging og flere områder er omregulert og helt eller delvis omregulert og utviklet til nye boligområder. Det gjelder Tønset gartneri (Tulipanhagen), deler av Engevold gartneri (Engevoldhagen) og Snarud/ Ottestad hagesenter. Dette har representert tiltrengte boliger for innflyttere i det som er den mest attraktive delen av Stang kommune. Ottestad fungerer som en bydel til Hamar.

Dette vil også gjelde for Gartnerløkka som planlegges etablert på Berger, gnr/ bnr 17/3. Berger var opprinnelig et småbruk som etter krigen gradvis ble utviklet som gartneri. Området besto av noe dyrket mark, fastmark og - slik navnet henspiller på, også en del fjell-i-dagen, se flyfoto fra 1947 under. Tomta er i flere omganger fylt opp med stein og det ble lagt betongsdekke under drivhusene, planteproduksjon foregikk i kar og i lukkede systemer. Det har vært produksjon av tomat og agurk, blomster og i de siste årene var det i hovedsak spesialisert roseproduksjon. Fylling mot sør og vest er på ca 3-4 meter. I dag brukes området til anleggsvirksomhet og riggområde.

Fra eiendommen er det på 2000-tallet skilt ut tomteareal til utvidelse av Arstad skole og boligbebyggelse i Bergerhagen.

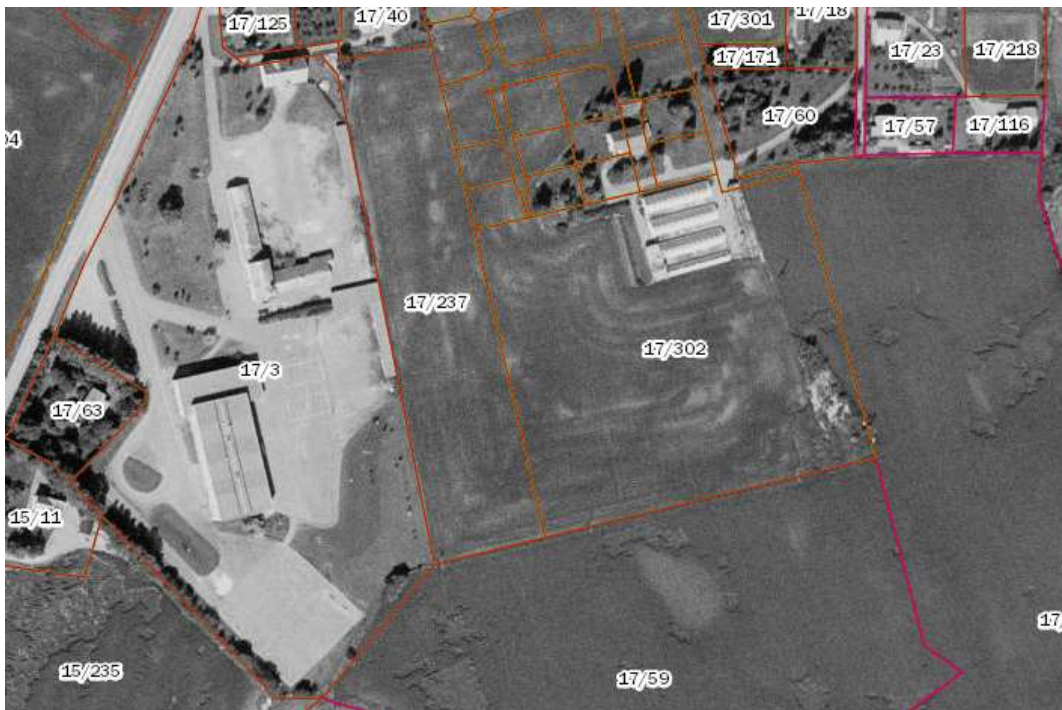
Det er tatt med relativt mange utsnitt av kartfoto for å vise endret arealbruk gjennom 70 år.



1947



1956



1980



2002



2007

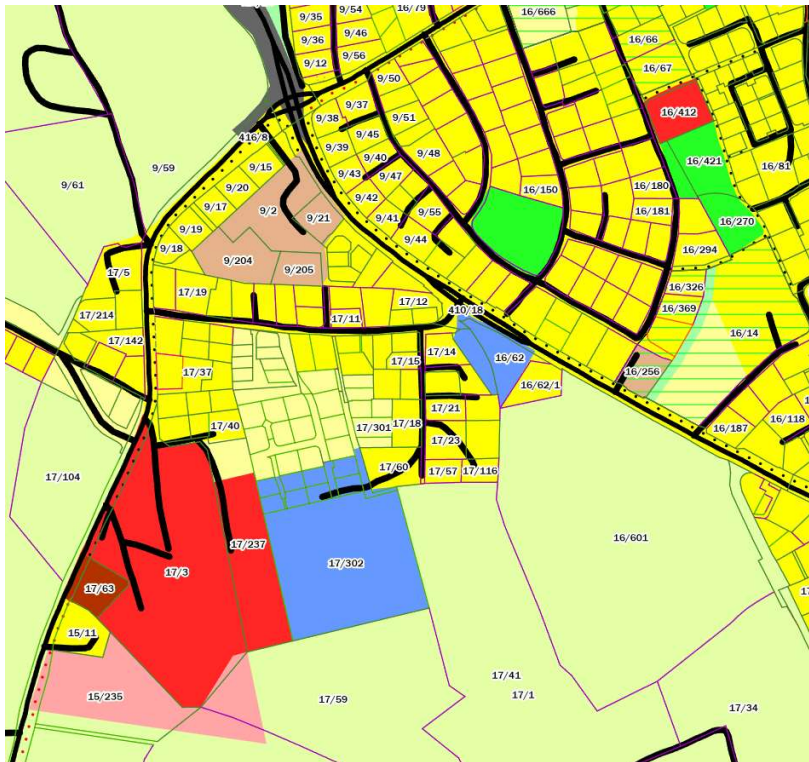


2016

Berger grenser i sør og øst mot landbruksarealer, i vest mot skoler og idrettsanlegg og i nord mot boligområdene Bergerhagen, Nordahlvegen og Arstadroa. Området som helhet er avgrenset av fylkesvegene 222 Stangevegen og Gubberudvegen. Det er gangavstand til forretninger på Breidablikk, samt bussholdeplasser ved Bessa bensinstasjon (fv 222) og flerbrukshallen (Gubberudvegen).

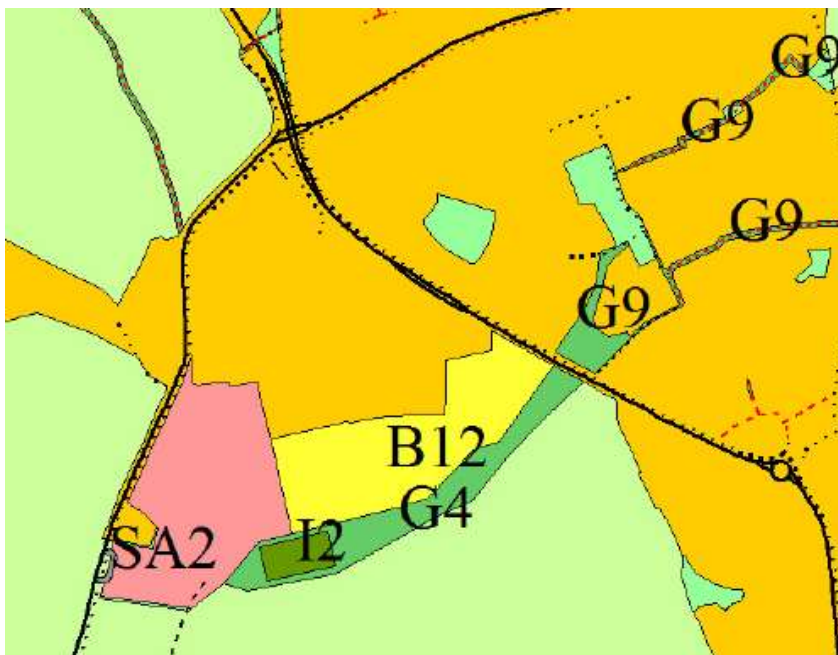
Planhistorikk

Området var altså i tidligere kommuneplan avsatt til gartneri og var i kommunedelplan for Ottestad fra 2011 vist som industri (blått).



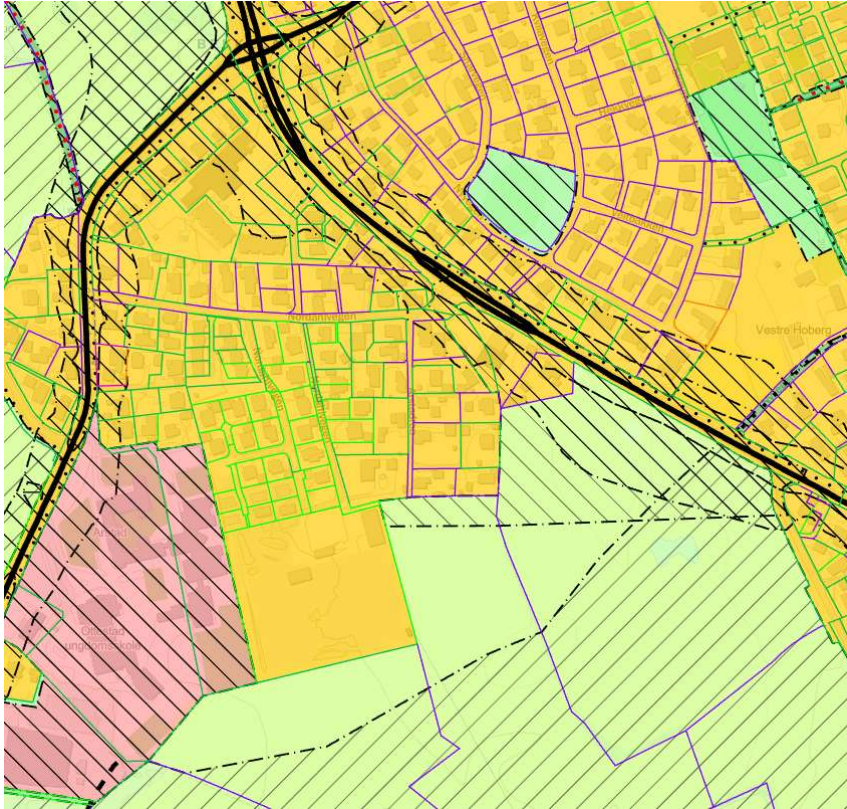
Kommunedelplan Ottestad 2010

I forslaget til kommuneplan som ble lagt ut til offentlig ettersyn i mars 2019 (se under), inngikk dette tomteområde i et helhetlig utviklingsgrep. Forslaget omfattet boligtomter (B12), atkomstveg, romslig grøntstruktur (G9 og G4) med gang- og sykkelveg og idrettsanlegg (I2).

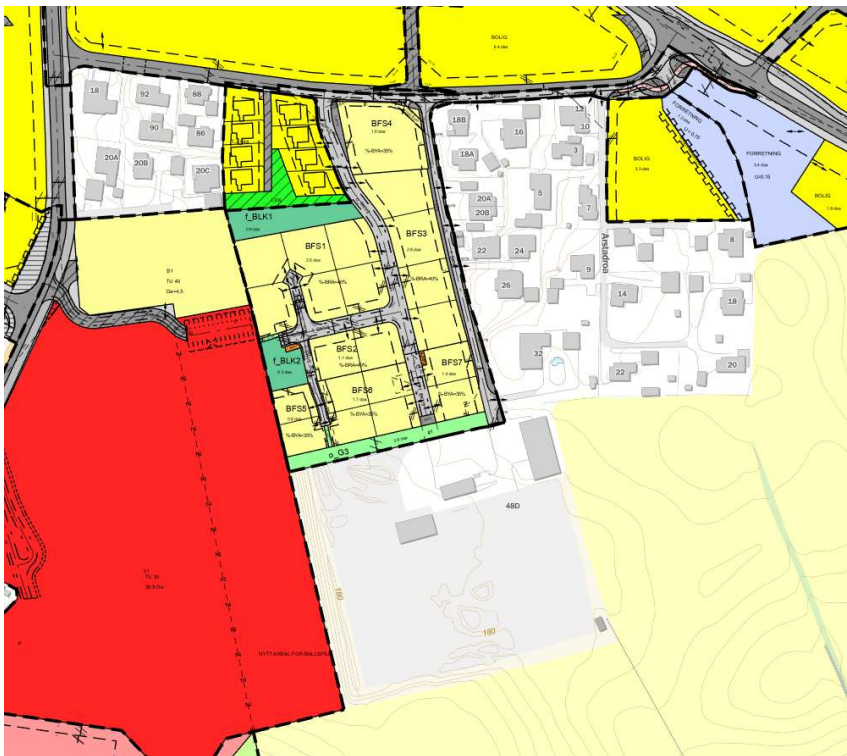


Forslag kommuneplan 2019

Dette kom det innsigelser til begrunnet med jordvern og det ble da av Stange kommunestyre vedtatt å ta det ut av planen. Selve gartneritomta er i vedtatt plan avsatt til *bebyggelse og anlegg*, slik at underliggende plan med industriformål, fortsatt skal gjelde. Dermed er ikke boligutvikling her ikke i tråd med overordnet plan, heller ikke atkomstvegen. Området er ikke detaljregulert.



Kommuneplan 2020-2032



Reguleringsplaner i området

Det er også en historikk knyttet til vurdering av vegalternativer. Ved utbygging av Bergerhagen – eneboligområdet rett nord for gartneritomta som ble utbygd i perioden ca 2016 -18, var vegløsninger både for Bergerhagen og senere utbygging på gartneritomta et viktig tema. Nabolaget i Nordahlvegen var sterkt imot økt trafikkbelastning, særlig begrunnet med at det er relativt smale boligater og at det er hovedveg for gående og syklende skoleelever. Elever fra boligområder øst for Stangevegen krysser fylkesvegen 222 ved lysregulert krysningspunkt ved bensinstasjonen. Dette ble løst for Bergerhagen ved fordeling av trafikken mellom Nordahlvegens to armer og ulike trafiksikkerhetstiltak. Det var da en forutsetning at trafikken ikke skulle øke ytterligere og at trafikk til gartneritomta ikke skulle belastes Nordahlvegen. Dette står eksplisitt i planbestemmelse til reguleringsplan nr 0417 321:

2.1.2 Eksisterende fylkes/kommunal veg (2011), o_SKV1-2

Veg benevnt o_SKV1-2 omfatter eksisterende fylkes-/kommunal veg. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold av vegen og tilhørende regulert sideareal er tillatt.

o_SKV1 er eksisterende offentlig veg. Nødvendige tilpassinger som følger av opparbeidelsen av gangforbindelsen o_SF1-3 tillates.

o_SKV2 er adkomstvei til BFS1-7, samt tilstøtende eiendom 17/277, 17/278, 17/279, 17/280 og 17/302. Ved en eventuell fremtidig omregulering av eiendom 17/302, skal ny adkomst til eiendommen defineres og adkomst via o_SKV2 skal ikke lenger tillates.

Krysset o_SKV2/f_SKV4 skal ha funksjon som snuplass for renovatør.
o_SKV2 har en regulert bredde på 8m hvor min 5m skal være asfaltert kjørebredde.

Avkjørsler er vist med adkomstpiler i plankartet og er veiledende.

2.1.3 Felles adkomstveg (2011), f_SKV3-8

f_SKV3 er felles adkomstvei for delfelt BFS6-7 samt tilstøtende eiendom 17/302. Ved en eventuell fremtidig omregulering av eiendom 17/302, skal ny adkomst til eiendommen defineres og adkomst via f_SKV3 skal ikke lenger tillates.

Avstander fra Gartneriløkka

Gartneriløkka ligger veg-i-vegg med Arstad skole, Ottestad ungdomsskole, Ottestad flerbrukshall og svømmehall. Noen andre sentrale målpunkter som enkelt nås i hovedsak på gang- sykkelveg, har følgende avstander:

Hoberg skole og barnehage: 800 m

Breidablikk forretningsområde: 250 m

Kiwi og Tulipanhagen forretningsområde: 4-500 m

Vikasentret: 2 km

Hamar stasjon: 4 km

Stange sentrum: 8 km

Sanderud sykehus: 4 km

Vurdering av vegalternativer til Gartneriløkka

Planutvalget i Stange behandlet den 23.11.21 sak 0029/21 hvor en rekke ulike alternativer for atkomstveg til Gartneritomta var utredet, se link til saken her med utredninger, saksframlegg og vedtak som også referes under:

<https://innsyn.stange.kommune.no/motekalender/motedag/200111371>

Vedtak: Planutvalget anser at det kan igangsettes regulering av gartneritomta Berger med atkomst og gang- sykkelvegløsning i tråd med alternativ E i mulighetsstudien. Mulighetsstudien og saksopplysninger legges til grunn for videre regulering. Som alternativ kan alternativ G aksepteres som vegløsning til gartneritomta Berger i en reguleringsplan. Planutvalget presiserer at dette ikke er et vedtak som avgjør regulering av vegløsningen, men at den skal fastsettes i vanlig reguleringsprosess med tilhørende offentlig ettersyn.

Forslag til utbyggingsmønster og tomteutnyttelse av Gartneriløkka fra StudioNSW.

Vedlagt er notat om ulike utbyggingskonsepter for Gartneriløkka utarbeidet av Studio NSW som er grunneiers plankonsulent. Målgruppe for utbyggingen er helt klart barnefamilier, siden tomta ligger nærmest veg-i-vegg med skole og arenaer for svært attraktive fritidsaktiviteter. Det redegjøres kort for tomtas historikk, beskaffenhet og kvaliteter. Videre viser illustrasjoner sannsynlig tetthet ved ulike utbyggingsmønstre som også er gjengitt under.

Utbygger ønsker en diskusjon rundt utnyttelsesgrad på tomta og hva som kan tillates for å kunne bygge ut ønsket boligtype/bomiljø for småbarnsfamilier.

Skjematisk illustrasjon som viser sannsynlig tetthet mht utbyggingsmønster:

	Atriumhus i kjede / 2pr daa
	Rekkehus, middels tetthet / 3 pr daa
	Rekkehus, høy tetthet / 4 pr daa

Oppsummering og forventninger til regionalt planforum

Stange kommune, tiltakshaver og forslagsstiller ønsker at regionale myndigheter drøfter relevante problemstillinger for Gartneriløkka og atkomst til utbyggingsområdet for å gi innspill før det varsles oppstart av planarbeidet. Hensikten er at arbeidet med reguleringsplan skal kunne være målrettet og effektivt og at det opprettes en god dialog med myndighetene.

Oppsummert er problemstillingene i hovedsak to-delt:

Atkomstveg til Gartneriløkka alternativ E (se utredning i politisk sak 29/21 som er vedlagt i lenke) som også sikrer raskere og trafikksikker forbindelse mellom østre og vestre deler av Bekkelaget /Ottestad

- vurdering av jordvern for alternativ E
- kryssutforming og mulig utbedring av kryss fylkesveg 222 / Mailhaugen
- forbedring av kryssing og framføring av gangveg
- eventuelt vurdering av alternativ G (atkost via Gubberudvegen) som ikke oppfyller målsetningen og bedret tverrforbindelse i Ottestad

Utvikling av boligområde på Gartneriløkka:

- utbyggingsmønster og arealutnyttelse for tomta
- vurdering av ulike boligkonsepter som gir ulik utnyttelse
- føringer for utnyttelse som også kan ha innvirkning på bomiljø og kvalitet