



NES
KOMMUNE

Arkiv: FA-D37, GBNR-141/49

JournalpostID: 21/48603

Administrativ enhet: Plan

Dato: 07.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for teknikk, næring og kultur	
	Utvalg for oppvekst, helse og velferd	
	Formannskapet	

Bjertnes boligområde - friområder og lekeplasser

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren bes om å igangsette en endring av reguleringsplanen for å vurdere to forhold:

- endre eierform på grøntområdene F2 og F3 og deler av F 1 fra offentlig til fellesområder, slik at det kan eies og driftes av beboerne på feltet.
- Legge inn bussholdeplass på sørsiden av Bjertnesgrenda.

Kommunen igangsetter deretter en prosess for å få hjemmelen overført fra utbyggingsselskapet til velforening og kommunen. For øvrige forhold vises det til omtale i saksframlegget.

Sammendrag:

Gjennom reguleringsplanen er det satt krav til opparbeidelse av lekeplasser og nærmiljøanlegg, men dette er ikke fulgt godt nok opp av utbyggere eller kommunen. Bjertnestunet velforening har tatt kontakt med kommunen med ønske om å få opparbeidelse av lekeplass/nærmiljøanlegg.

Kommunedirektøren foreslår at kommunen i første omgang ser på eierskap til grøntområdene og foreslår en endring av reguleringsplanen slik at store deler av friområdene kan bli private fellesområder for beboerne på Bjertnes. Samtidig bør det vurderes om det kan reguleres og opparbeides bussholdeplass på samme side av vegen som boligene ligger. Dette arbeidet vil gjøres i 2022.

Kommunedirektøren vil i forlengelsen av dette arbeidet, vurdere om det er aktuelt at kommunen bidrar med delfinansiering ved opparbeidelse av lekeplass/nærmiljøanlegg. Dette vil vurderes i forbindelse med arbeidet med budsjett for 2023.

Bakgrunn for saken:

Bjertnes boligområde ligger sørøst for Oppakermoen, ved Glomma. Boligområdet er regulert gjennom tre reguleringsplaner. Reguleringsplan for Bjertnes vedtatt 25.10.2005, bebyggelsesplan Bjertnes felt B2, B3 og B4 vedtatt av kommunestyret 25.10.2005 og detaljregulering Bjertnes B2 og B3, vedtatt 10.10.2006.

I reguleringsplanene er det satt av areal til lekeplasser og fire større grøntområder. I grøntområde F2 (se kart neste side) skal det være et nærmiljøanlegg.

Kommunen hadde en utbyggingsavtale med Oliver & Todnes Eiendom AS, som var utbygger på feltet fra start. Formålet med avtalen var å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende tjeneste- og servicetilbud.

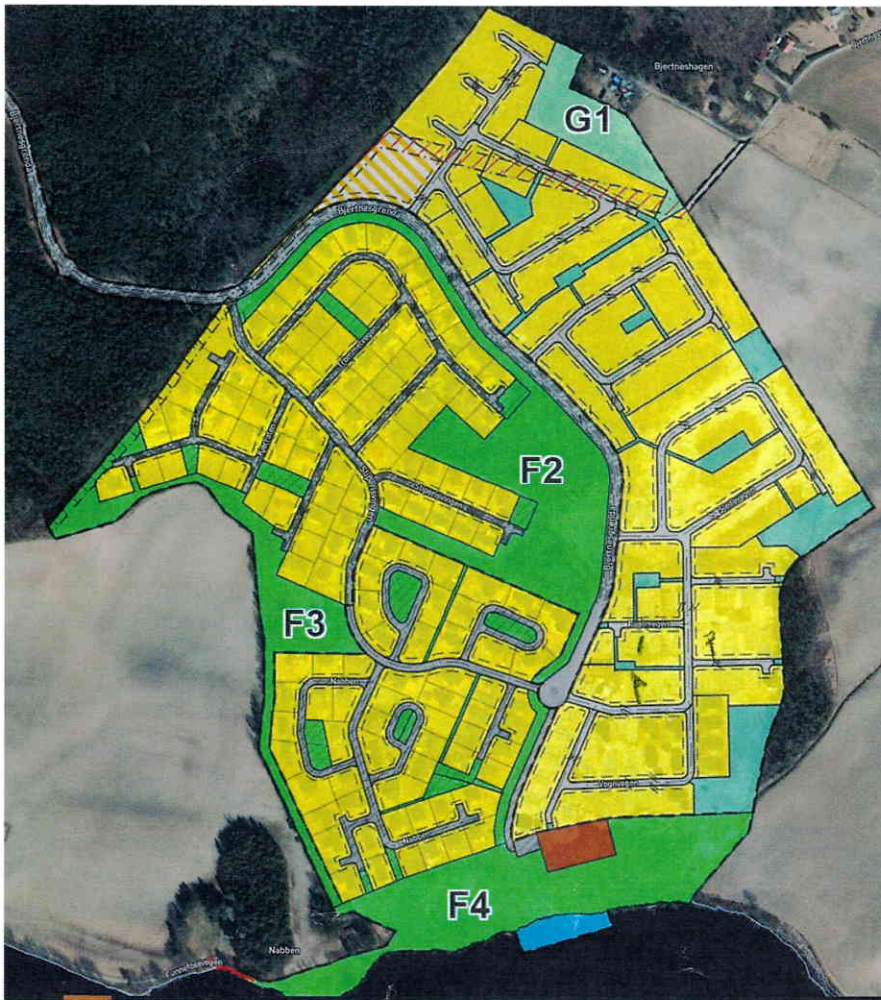
Utbyggingen har foregått fra 2008. Den vestre og sørligste delen av feltet er i stor grad fullført. På den vestre delen av feltet er ikke lekeplassene opparbeidet i samsvar med hva det kan forventes. Områdene er i dag enten gjengrodd eller har svært dårlig opparbeidet plen,

Den østre delen av feltet bygges ut nå, og lekeplasser bygges ut i takt med boligene.

Utbygger Tun Eiendom hadde planer om å etablere en lekeplass på F3, som en del av et nærmiljøanlegg. Anlegget skulle også bestå av gapahuk, grusbane og stil langs Glomma. Dette er etablert, men grusbanen må reetableres.

Bjertnestunet velforening ønsker at lekeplassen som var tenkt som en del av nærmiljøanlegget etableres på F3 sammen med en ballbinge. Velforening er frustrert fordi utbygger ikke har ferdigstilt lekeplassen på F3, slik det har blitt lovet. De får ikke svar fra utbygger. Velforeningen på Bjertnes har henvendt seg til kommunen vedrørende ferdigstilling av lekeplass/nærmiljøanlegg.

I tillegg har velforeningen tatt opp forholdene rundt av- og påstigning på skolebuss og bekymring omkring sikring mot Glomma.



1) Ute inn til
lekeplass

Bilde 1: Utsnitt av gjeldene reguleringsplaner. De fire områdene som er regulert til «offentlig friområde» er merket med G1, F2, F3 og F4.

Opparbeidelse av lekeplasser og nærmiljøanlegg

Det er i reguleringsplanen satt av areal til lekeplasser og fire større grøntområdene/friområder G1, F2, F3 og F4.

Lekeplassene skal opparbeides samtidig med boligene, men reguleringsplanen sier ikke noe om hvordan disse skal opparbeides eller hva de skal inneholde. Dette gir kommunen lite hjemmelsgrunnlag i byggesaksbehandlingen.

Det er i reguleringsplanen ikke sagt noe om hvordan friområdene (G1, F2, F3 og F4) skal opparbeides. Friområdene skal være nærfriluftsområder og vegetasjonen skal ha en funksjon som klimaskjerm og visuell skjerm. Et nærmiljøanlegg er tenkt opparbeidet innenfor friområdet midt i feltet F2. Reguleringsplanen sier at nærmiljøanlegget skal være ferdigstilt innen det er bygget 125 boliger. Planen sier ikke noe om hvordan det skal opparbeides eller hva nærmiljøanlegget skal inneholde.

I forbindelse med spillemiddelordningen har regjeringen skrevet at «et nærmiljøanlegg er anlegg eller områder tilrettelagt for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og/eller oppholdsområder.» Områdene skal være fritt allment tilgjengelige.

Utbyggingsavtalen inneholdt noe mer om hva et nærmiljøanlegg skulle bestå av.

Nærmiljøanlegg:

I samarbeide med stedlig huseierforening/velforening opparbeider og ferdigstiller utbygger et nærmiljøanlegg på Bjertnes med ulike tilbud: lekeanlegg, akebakke, balløkke, isflate m.m. i hht. reguleringsplan. Statlige spillemidler til nærmiljøanlegg og idrettsanlegg kan påregnes i henhold til prioriteringer gitt i "Plan for utvikling av idrettsanlegg, nærmiljø og friluftsanlegg i Nes". Utbygger skal bidra økonomisk med 50 % av omkostningene. Anlegget skal være etablert senest når 125 boliger er bygget. Plassering og arealbehov for nærmiljøanlegget avklares nærmere i bebyggelsesplan.

Kommunen har ikke krevd at lekeplassene skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for de enkelte boligene på feltet. Kommunen har heller ikke krevd at nærmiljøanlegget skal være ferdigstilt ved bolig nummer 126.

Det kan være mulighet for å få spillemidler til opparbeidelse av nærmiljøanlegg. Det kan søkes om tilskudd på inntil 50 % av kostnaden, begrenset til kr 300 000 per anlegg.

Eierform på grøntområder og lekeplasser

De store grøntområdene, friområdene, eies i dag av Bjertnestunet utvikling AS, med unntak av eiendommene 141/30 Nubbestua og 140/7 Funnefossvegen 65, som eies av kommunen. Begge eiendommene beliggende ned mot Glomma langs Funnefossvegen/turstien.



Bilde 2: Utsnitt av ortofoto. Kommunens eiendommer er merket med rød linje.

Lekeplassene på den vestre halvdel av feltet eies av beboerne. Lekeplassene på den østre delen av feltet eies av Bjertnestunet Utvikling AS, med unntak av de tre nordligste lekeplassene som eies av Älvsbyhus Norge AS.

I reguleringsplanene for Bjertnes er de større grøntområdene G1, F2, F3 og F4 regulert til offentlig friområde. Dette betyr at det er kommunen som skal eie de disse områdene. Dette gir kommunen ansvar for drift og vedlikehold (skjøtsel av områdene). Området vil være offentlige, og for alle å benytte. Grøntområder som dette overskjøtes vanligvis vederlagsfritt over til kommunen, som en del av infrastrukturen. Områder regulert til offentlig friområde er per nå ikke overtatt av kommunen.

Lekeplassene er regulert som felles for omkringliggende boliger, og skal eies av beboerne eller en velforening.

For større deler av friområdene G1, F2, F3 og F4 har kommunen ingen interesse av å overta. Dette må leses i den betydning at det ikke anses som «nødvendige» for kommunens innbyggere som sådan, og at det ei heller er naturlig at kommunen eier og drifter disse av annen årsak. Unntaket her er strandsonen med tursti, som kan sies å ha en betydning for alle innbyggere.

Dersom kommunen overtar grøntområder, og dermed har ansvar for skjøtsel vil det legges til grunn en enklere standard, dvs. begrenset eller ingen parkmessig opparbeidelse. Det vil bety at vegetasjon kan holdes nede der det er behov for det, men det blir ingen opparbeidelse med plen og prydevekster. Det er ingen hast for Nes å få områdene overskjøttet til kommunen.

Velforeningen har derimot ønske om å gjennomføre skjøtsel på deler av området, de vurderer også å sette opp gjerde mot elva. Velforeningen ønsker imidlertid ikke å gjøre dette så lenge arealene har en annen eier.



Bilde3: ortofoto fra området mellom bebyggelsen og elva. Turstien går langs elva og er et fint rekreasjonsområde for flere enn feltets beboere.

Skolebuss

Skolebussen stopper ved krysset Bjertnesgrenda/Sliperisvingen. Skolebussen kjører til enden av Bjertnesgrenda, snur og kjører tilbake. Skolebussen stopper på andre siden av veien i forhold til boligene, slik at elevene må krysse veien før de går på bussen.



Bilde 4: Flybildet viser gruset plass hvor elever kan vente på bussen. Bussen stopper i dag på nordsiden av veien Bjertnesgrenda.

Velforeningen har spilt inn et ønske om at skolebussen stopper ved opparbeidet grusplass på vei ned til feltet slik at barna ikke må krysse veien, og ikke må vente på bussen på et smalt gangfelt. Velforeningen ønsket at skilting av fartsgrense sees på, da det er ulik oppfatning av hva som er fartsgrensen. Og de mener at snuplassen bør skiltes som en rundkjøring.

Saksopplysninger:

Viktige hensyn:

Økonomi

Kommunedirektøren har i arbeidet med nytt budsjett sett på om det er mulig å foreslå at kommunen bidrar til opparbeidelsen av et nærmiljøanlegg. Slik det foreligger nå er det ikke funnet rom for det for 2021, men dette bør vurderes på ny i 2022. Dette i etterkant at det er arbeidet noe videre med problemstillingen.

Kommunen har per i dag ikke ressurser hverken til å opparbeide eller drifte grøntområder på Bjertnes, ut over eventuelt å holde nede noe vegetasjon. Kommunen mottar mange henvendelser fra innbyggerne som går på manglende skjøtsel av grøntområder. Det blir det årlig laget en prioriteringsliste, men Kommunedirektøren ser at behov/ønsker ikke samsvarer med ressurser. I kommunedirektørens forslag til budsjett for 2022 er det lagt inn noe midler, men dette må sees i sammenheng med og vurderes opp mot andre oppgaver som kommunens grøntavdeling overtar ansvar for. Uansett vil det kun være rom for enklere standard på skjøtsel i mange områder.

Klima og miljø

Ble vurdert i reguleringsplansaken.

Folkehelse

Opparbeidelse av gode uteoppholdsarealer som innbyr til fysisk aktivitet og gir mulighet for sosialt samvær har en positiv effekt på folkehelsen.

Universell utforming

Så mye som mulig av opparbeidede uteoppholdsarealer bør opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle.

Barn og unges interesser

Barna på vestre del av Bjertnestunet mangler lekeplasser. Det vil være svært positivt å få opparbeide lekeplass på F3. Det vil også kunne ha positive konsekvenser for barn og unge om velforeningen overtar grøntarealene slik at velforeningen kan drifte disse på en god måte, og om ønskelig sette opp et gjerde mellom turstien og bebyggelsen.

Etiske hensyn

Kommunen har ikke på tilstrekkelig måte sikret opparbeidelse av lekeplasser og nærmiljøanlegg på en god nok måte ved vedtak av reguleringsplaner og utbyggingsavtale. Formuleringene har i disse dokumentene er for uklare, og gir ikke tilstrekkelig hjemmel for oppfølging. I byggesaksbehandlingen burde det vært stilt krav en viss grad av opparbeidelse når det første huset innenfor hvert delområde ble omsøkt. Med bakgrunn i utbyggingsavtalen vurderes det at kommunen har et ansvar for å bidra til at det kan opparbeides et nærmiljøanlegg på Bjertnes (f.eks. delfinansiering).

Juridiske

Se også omtale over under «Etiske hensyn». Forslaget er i samsvar med reguleringsplanene som er gjeldende på feltet, med unntak av eierform på grøntarealer, som bør vurderes endret i egen prosess.

Vurdering:

Fremtidig eierskap av grøntarealer

I reguleringsplanen er det avklart at kommunen skal overta eierskapet til de større grøntområdene. Som tidligere beskrevet i saken er det ikke ønskelig at kommunen tar ansvar for å drifte grøntområder eller lekeplasser som naturlig hører til et enkelt boligfelt. Det er begrensede midler til vedlikehold av grøntområder/plasser/torg.

Kommunedirektøren anser det heller ikke som riktig at kommunen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av et nærmiljøanlegg i årene fremover. Det vil være gunstig for velforeningen å ha full råderett over disse arealene. Velforeningen kan da opparbeide og drifte disse arealene slik de ønsker, så lenge de følger reguleringsbestemmelsene som sier at det skal tas hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder og vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer.

Kommunedirektøren mener derfor at det må vurderes om store deler av friområdene på Bjertnes heller bør tilhøre beboerne, og det vil her være naturlig at det er velforeningen som overtar disse. Kommunedirektøren foreslår at det startes en prosess for å legge til rette for et Bjertnestunet velforening kan overta F2 og F3 i sin helhet.

For området langs Glomma, F4, ser kommunedirektøren at det er offentlige interesser i form at det er naturlig at flere ønsker å benytte stien og elvekanten. Stien forbi feltet er også en del av et større turveinett. Kommunedirektøren mener derfor at arealet langs Glomma bør være et offentlig friluftsområde. Området bør inkludere elvekanten, stien og en buffer mot privat fellesareal. Hvor stor bredde dette arealer bør ha må eventuelt vurderes i en egen sak om endring av reguleringsformål fra offentlig friluftsområde til felles («privat») grøntområde.

Kommunen kan foreslå å endre reguleringsplanen slik at det meste av friområdene skal være privat. Hvor grensen skal gå mellom privat og offentlig må vurderes nærmere i en egen sak. Samtidig kan det vurderes innarbeidet ny bussholdeplass i reguleringsplaner. Forslaget om endring av reguleringsplanen må før vedtak sendes ut på en mindre høring, slik at berørte parter kan uttale seg. Sak vil fremmes til politisk behandling som del av prosessen.

Opparbeidelse av lekeplass/nærmiljøanlegg

Krav om lekeplass er ikke fulgt opp på en god nok måte av kommunen. Hverken utbyggingsavtalen eller reguleringsplanene sikrer i tilstrekkelig grad opparbeidelse av lekeplasser. Kommunedirektøren ser at dette burde vært bedre håndtert av kommunen gjennom disse prosessene og gjennom byggesaksbehandlingen.

Velforeningen ønsker å få opparbeidet nærmiljøanlegg med lekeplass og ballbinge på F3, som var planlagt istedenfor opparbeidelse innenfor F2. Kommunedirektøren ser at det er viktig med etablering av lekeplass og ballbinge for beboerne på feltet. Som beskrevet er dette et anlegg det er mulig å søke om spillemidler til. Etter regelverket kan kommunen stå som søker av spillemidler, men da blir kommunen eier og drifter av anlegget. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig at velforeningen er eier av arealet og søker om spillemidler. Kommunen kan bidra i prosessen med å søke om spillemidler til nærmiljøanlegg. Tildelt tilskudd skal som hovedregel benyttes i tildelingsåret og må utbetalt innen to år etter at tilsagn er gitt.

Sikring mot Glomma

Velforeningen har etterlyst sikring mot elva. Kommunedirektøren mener det her ikke er krav om sikringstiltak, men har forståelse for at beboerne på feltet ønsker det. Et sikringstiltak i form av et gjerde vil imidlertid ikke kunne forhindre at barn tar seg ned til elva.

Dersom deler av F4 overskjøtes til velforeningen kan velet om ønskelig sette opp gjerde mellom turstien og boligfeltet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren igangsetter en prosess for å vurdere mindre endring av reguleringsplanen med hensikt å endre eierform på grøntområdene. F2 og F3 foreslås endret til fellesområder for boligtomter innenfor hele feltet. F4 foreslås delt i to, hvor den nordre delen foreslås endret til fellesområdet for boligfeltet, mens et areal som inkluderer turstien langs Glomma videreføres som offentlig.

Kommunen igangsetter dernest en prosess for å få hjemmelen overført fra utbyggingsselskapet til velforening og kommunen.

Administrasjonen ser nærmere på mulighet for å regulere og etablere bussholdeplass, slik at elevene ikke trenger å krysse vegen.

Kommunedirektøren vil i forlengelsen av dette arbeidet, vurdere om det er aktuelt at kommunen bidrar med noe midler til opparbeidelse av lekeplass/nærmiljøanlegg. Dette vil også vurderes i forbindelse med arbeidet med budsjett for 2023.