



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
152/17	Formannskapet	20.06.2017

1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR ÅSMOEN ØST

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til detaljreguleringsplan 397, Åsmoen Øst, som vist på kart datert 24.03.17 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn med følgende vilkår:

Plankart og bestemmelser som legges ut til offentlig ettersyn inneholder følgende moment:

1. Alle bygningsdeler tilhørende boligbebyggelse plasseres med byggegrense på min. 20 meter fra Algarheimsvegen noe som er i samsvar med øvrige reguleringsplaner mot Algarheimsvegen.
2. Maks. møne-/gesimshøyde settes til
 - 14,5 meter (4 etasjer) for Hus 1 og 2.
 - 11,5 meter (3 etasjer) for hus 3
 - 8,5 meter (2 etasjer) for hus 4, 5 og 6.
3. Før saken legges frem til sluttbehandling bes tiltakshaver å bearbeide skissene, spesielt med tanke på estetikken ut mot Algarheimsvegen.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14 igangsettes det arbeid med å oppheve deler av reguleringsplan for *Gang og sykkelveg mm. langs rv. 174 Gml. Algarheimsveg/Fonbekkryss* vedtatt 28.05.96. (Plan ID 178). Planen erstattes av ny plan der det er overlapp.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 20.06.2017

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Eyvind Schumacher (AP) fremmet følgende forslag på vegne av AP og SP:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til detaljreguleringsplan 397, Åsmoen Øst, som vist på kart datert 24.03.17 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn med følgende vilkår: Plankart og bestemmelser endres før offentlig ettersyn slik at:

- Alle bygningsdeler tilhørende boligbebyggelse plasseres utenfor rød støysone, med byggegrense på min. 30 meter fra Algarheimsvegen. Kjørbar gangadkomst og andre nødvendige tilleggsfunksjoner kan plasseres med 25 meter byggegrense fra Algarheimsvegen.

- Maks. møne-/gesimshøyde settes til 11,5 meter (3 etasjer). I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14 igangsettes det arbeid med å oppheve deler av reguleringsplan for Gang og sykkelveg mm. langs rv. 174 Gml. Algarheimsveg/Fonbekkrysset vedtatt 28.05.96. (Plan ID 178). Planen erstattes av ny plan der det er overlapp.

- Tomten bebygges med opptil 40 familievennlige boliger i kategoriene småhus/rekkehus/kjedede eneboliger.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP, H og KrF:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til detaljreguleringsplan 397, Åsmoen Øst, som vist på kart datert 24.03.17 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn med følgende vilkår:

Plankart og bestemmelser som legges ut til offentlig ettersyn inneholder følgende moment:

1. Alle bygningsdeler tilhørende boligbebyggelse plasseres med byggegrense på min. 20 meter fra Algarheimsvegen noe som er i samsvar med øvrige reguleringsplaner mot Algarheimsvegen.
2. Maks. møne-/gesimshøyde settes til
 - 14,5 meter (4 etasjer) for Hus 1 og 2.
 - 11,5 meter (3 etasjer) for hus 3
 - 8,5 meter (2 etasjer) for hus 4, 5 og 6.
3. Før saken legges frem til sluttbehandling bes tiltakshaver å bearbeide skissene, spesielt med tanke på estetikken ut mot Algarheimsvegen.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14 igangsettes det arbeid med å oppheve deler av reguleringsplan for Gang og sykkelveg mm. langs rv. 174 Gml. Algarheimsveg/Fonbekkrysset vedtatt 28.05.96. (Plan ID 178). Planen erstattes av ny plan der det er overlapp.

Votering: Repr. Staahles forslag fikk 6 stemmer (FrP, H og KrF) og ble derved vedtatt mot 5 stemmer (AP og SP) avgitt for repr. Schumachers forslag.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til detaljreguleringsplan 397, Åsmoen Øst, som vist på kart datert 24.03.17 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn med følgende vilkår:

Plankart og bestemmelser endres før offentlig ettersyn slik at:

- Alle bygningsdeler tilhørende boligbebyggelse plasseres med byggegrense på min. 30 meter fra Algarheimsvegen. Kjørbar gangadkomst og andre nødvendige tilleggsfunksjoner kan plasseres med 25 meter byggegrense fra Algarheimsvegen.
- Maks. møne-/gesimshøyde settes til 11,5 meter (3 etasjer) for Hus 1 og 2, 5 og 6.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14 igangsettes det arbeid med å oppheve deler av reguleringsplan for *Gang og sykkelveg mm. langs rv. 174 Gml. Algarheimsveg/Fonbekkrysset* vedtatt 28.05.96. (Plan ID 178). Planen erstattes av ny plan der det er overlapp.

Ullensaker, 09.06.2017

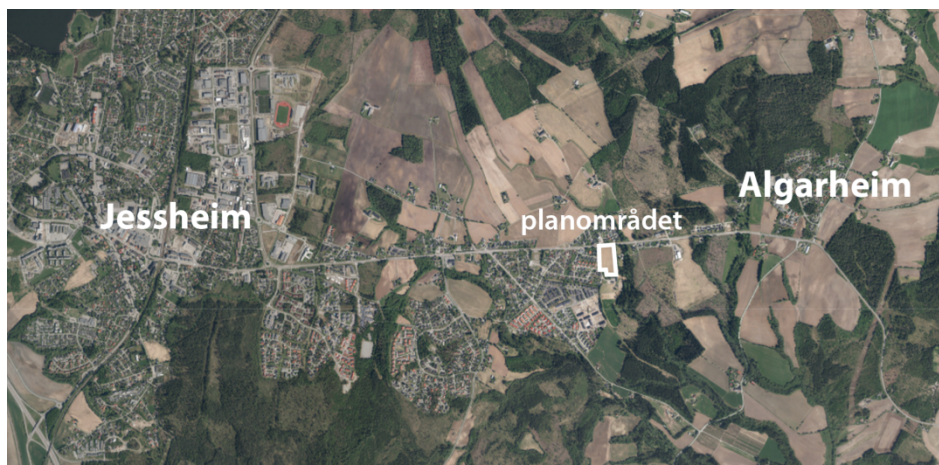
Erlend Eggum
rådmann

Saksbehandler: Silje Skinnes Lunde
Vedlegg: 1. Forslag til plankart, 24.03.2017
2. Forslag til planbestemmelser, datert 22.05.17
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan, 27.03.17
5. Illustrasjonshefte med sol/skygge analyser
6. ROS-analyse
7. Støy-analyse
8. Geoteknisk undersøkelse
9. Kryssløsninger notat ØRP
10. Renovasjon
11. Normalprofiler Markvegen

Saksdokumenter:
(ikke vedlagt):

SAMMENDRAG

Planområdet ble i kommuneplan 2015-2030 avsatt til boligformål som felt 42. Området er i dag uregulert. Planområdet ligger langs Algarheimsvegen mellom Jessheim og Algarheim, ca. 3 km i luftlinje fra Jessheim stasjon.



I boligbyggeprogrammet ligger området inne med kvote på 20 boenheter i perioden 2017-2019, samt 20 boenheter i perioden 2020-2022 (område 127). Skanska bolig foreslår å regulere for 2-4-romsleiligheter i blokker på 2-4 etasjer mot nord, og rekkehus mot sør, alle som en del av Skanskas BoKlok-konsept. I alt foreslås det ca. 90 boenheter.

På grunn av kapasitet på vann- og avløpsledningene i området, som påvirker brannvannkapasiteten og pumpestasjonen ved Pinnebekken, vil det i byggetrinn 1 kunne bygges rekkehus og leilighetsbygg på 2 etasjer, totalt 45 boenheter. Etter tiltak for å forbedre vann- og avløpskapasiteten vil leilighetsbyggene på 3-4 etasjer mot Algarheimsvegen kunne bygges.

SAKEN GJELDER

1.gangsbehandling av detaljregulering; ”Åsmoen øst” datert 24.03.2017.
Forslagsstiller er Skanska Bolig, en boligutvikler innen Skanska-konsernet. Konsulenter er Plan23 AS på plansaken, Follo Prosjekt AS for tegning av nytt kryss, og diverse rådgivere for støyanalyse, kulturminneutredning og geoteknisk rapport.

Bakgrunn

Reguleringsplanen omfatter gnr./bnr. 81/354, deler av Markvegen og deler av Algarheimsvegen. Planområdet ligger ca. 3 km øst for Jessheim sentrum og er et jorde på ca. 19 daa.

Skanska BoKlok ønsker å bygge til sammen ca. 90 boenheter. Mot nord foreslås det 3 blokker på 4 og 3 etasjer. Det midtre feltet foreslås med blokker/leilighetsbygg på 2 etasjer. Den sørlige delen av planområdet foreslås utbygd med rekkehus.

Planstatus

Planområdet ble i kommuneplan 2015-2030 avsatt til boligformål som felt 42. Området var avsatt som mulig skoletomt for Algarheim skole, men ble omgjort til boligformål da det ble bestemt at skolen ikke skulle flyttes.

Planområdet grenser inntil reguleringsplan for «Gang og sykkelveg mm. langs rv. 174 Gml. Algarheimsveg/Fonbekkrysset». Planforslaget medfører bredere avkjørsel fra Algarheimsvegen til Markvegen.

Det pågår reguleringsplanarbeid nord for planområdet, detaljregulering for Meiserudtunet, på gnr. 81/7 mm. De to planområdene tilhører samme gård, der gårdstunet ligger nord for Algarheimsvegen (gnr. 81/7) og reguleres i detaljregulering for Meiserudtunet, mens jordet sør for vegen reguleres i reguleringsplan for Åsmoen Øst.

I boligbyggeprogrammet for 2016 ligger Åsmoen øst (område 127) inne med kvote på 20 boenheter i perioden 2017-2019, samt 20 boenheter i perioden 2020-2022. Det foreslås bygging av ca. 90 boenheter.

SAKSGANG:

Oppstartsmøte ble avholdt 04.02.16. Planarbeidet ble kunngjort 09.04.16. Det kom inn 7 merknader til varsel om oppstart.

1. Statens Vegvesen, 09.05.2016
2. Norges vassdrags- og energidirektorat, 03.05.2016
3. Fylkesmannen, 04.05.2016
4. Akershus fylkeskommune, 09.05.2016
5. Hafslund, 03.05.2016
6. Ruter, 19.04.2016
7. Kåre E. Ytrestøyl, 01.05.2016 og 08.05.2016

Merknadene er oppsummert i planbeskrivelsen.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

Planområdet ligger på Åsmoen, rett syd for Algarheimvegen, 3 km øst for Jessheim sentrum. Planområdet er et jorde med fulldyrka jord, ca. 19 daa stort. I syd avgrenses planområdet av Jessheim ridesenter og en privat enebolig. I vest, på andre siden av Markvegen, er et boligfelt bestående av hovedsakelig frittliggende eneboliger.. Øst for planområdet ligger en enebolig, samt et bekkedrag og et mindre skogholt.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Reguleringsplanforslaget åpner for rekkehus og lavblokker (inntil 4 etasjer). Planområdet deles inn i tre felter: de to nordligste med blokker i 2-4 etasjer og det sydligste som et rent rekkehusfelt. Nordre felt har den høyeste bebyggelsen, 3-4 etasjer. Under bebyggelsen mot Algarheimsvegen planlegges det parkering i kjeller under blokkene. I øst reguleres et stort område for lek- og opphold. Midtre byggefelt består av blokker i 2 etasjer. Vest for midtre byggefelt ligger en felles markparkeringsplass. De fleste beboerne i de to nordligste feltene får plass i parkeringskjelleren, det er i hovedsak gjesteparkering som blir på terreng. Det anlegges et område med nedgravde renovasjonsdunker i forbindelse med parkeringsplassen ut mot Markvegen. Midtre byggetrinn får også sitt lekeområde øst i feltet, og det henger sammen med rekkehusenes lekeområde. Mellom husene 4, 5 og 6 er det mulig å etablere et lite torg, et oppholdsareal for voksne.

Rekkehusene i det søndre feltet får kjørevei inn til hver bolig, med parkering i carport og på terreng på egen tomt. De får et sentralt lekeareal mellom husene, og gode forbindelser opp til øvrige byggeområder.

Hele planområdet har en samlet utnyttelsesgrad på 35 %, men utnyttelsesgraden er angitt for hvert felt. Den er %-BYA= 30 % for felt BBB1 i nord, %-BYA=45 % for felt BBB2 i midten og %-BYA=45% for felt BKS i sør.

Planforslaget legger opp til en endring av dagens arealbruk ved nedbygging av landbruksareal. Algarheimsvegen utgjør en vesentlig støykilde. Asplan Viak har gjennomført støyutredning, og målinger har vist at den nordligste delen av planområdet befinner seg i rød og gul støysone. Dette innebærer krav om støyreduserende tiltak i forbindelse med oppføring av bebyggelse i denne sonen. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som viser at planområdet hovedsakelig består av sandholdige masser. Det er ikke funnet spor av kvikkleire og det antas at grunnvannet ligger dypere enn 2 meter.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til overordnede planer og strategier, rikspolitiske retningslinjer, boligbyggeprogrammet, etc.

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Området var avsatt som mulig skoletomt for Algarheim skole, men ble omgjort til boligformål da det ble bestemt at skolen ikke skulle flyttes. Fylkesmannen hadde innsigelse til boligformål på planområdet. I meklingsprosessen ble det lagt vekt på at bebyggelsen skulle ha begrenset utnyttelse, da Algarheim skolekrets kun skal ha vedlikeholdsvekst.

I boligbyggeprogrammet for 2016 ligger felt 42 inne med kvote på 20 boenheter i perioden 2017-2019, samt 20 boenheter i perioden 2020-2022. Det foreslås bygging av ca. 90 boenheter, 50 boenheter mer enn det som ligger inne i boligbyggeprogrammet.

I dette forslaget er boligantallet en avveining mellom prinsippet om vedlikeholdsvekst for Algarheim og tilpasning til eksisterende bebyggelse opp mot å utnytte utbyggingsarealer på en effektiv måte i tråd med prinsippet om boligbebyggelse på dyrkbar mark.

Utnyttelse

Samlet er utnyttelsesgraden på 35% BYA, men de enkelte delfeltene har høyere og lavere % BYA. Reguleringsplanen har en høy detaljeringsgrad, og det er regulert inn lekearealer i egne felt.

Langs Algarheimsvegen er det fra forslagstillers side regulert inn en byggegrense på 27,2 meter for hoveddelen av bygningskroppen, en byggegrense på 22,6 meter for trapp/heis til boligene og en byggegrense på 20 meter for utvendig gangadkomst. Statens vegvesen har i flere brev opprettholdt et krav om byggegrense på 30 meter her. Det har vært flere brev og møter med Statens vegvesen om byggegrensen, der det har vært lagt fram ønske om å redusere byggegrensen til 20 meter. Statens vegvesen viser til behov for plass for mulige utvidelser av Algarheimsvegen, og behovet for en buffer mot vegen både for tiltak og for avstand til økende trafikk. Forslagsstiller har pekt på at det er varierende byggegrenser for nyere reguleringsplaner langs Algarheimsvegen i dag og at det er plass til en utvidelse av Algarheimsvegen med to kjørefelt mot sør innenfor en 20 meters byggegrense.

Rådmannen vurderer at det er behov for å sette av plass mot Algarheimsvegen for mulige fremtidige tiltak og som buffer mot trafikk og støy. Rådmannen mener at en byggegrense for bebyggelsen på 30 meter i samsvar med vegloven og SVAs tilbakemeldinger som vegeier bør aksepteres, men at det i realiteten bør være nok plass med 25 meter til framtidige, fysiske tiltak knyttet til veganlegget. Det foreslås derfor at bebyggelsen plasseres med byggegrense på 30 meter, men at kjørbare gangveg og andre tiltak kan plasseres med byggegrense på 25 meter.

Det er regulert inn tre arealer til lek. Disse er plassert langt inn på planområdet og det er vist gangforbindelser mellom lekeområdene i illustrasjonsplanen.

Planforslaget har en høyere tetthet og en annen bygningstype enn eksisterende bebyggelse rundt, som består i hovedsak av eneboliger samt noen nyere to- og firemannsboliger. Meiserudtunet, gårdstunet til jordnet planområdet består av, reguleres til rekkehus med liknende tetthet som rekkehusfeltet BKS. I tillegg er det bygd en del tilsvarende leilighetsbebyggelse i 2 etasjers blokker på Ekornrud, ca. 300 meter sør-vest for planområdet. Det er positivt med en kombinasjon av rekkehus og leiligheter i forskjellige størrelser.

Rådmannen mener blokkene må ha en høydebegrensning på 3 etasjer. En bebyggelse på 3 etasjer vil allerede være en høyere bebyggelse enn eksisterende bebyggelse i nærområdet og planområdet ligger utenfor de sentrumsnære boligområdene der det ønskes, og er behov for, større høyder og utnyttelser. Planforslaget viser heller ikke noen spesielle kvaliteter eller fordeler som tilsier behovet for en høyere og mer synlig bebyggelse.

Utforming og kvaliteter

Planområdet er utformet med den høyeste bebyggelsen mot nord, som skjerm mot Algarheimsvegen. Her foreslår reguleringsplanen 3 og 4 etasjer. Rådmannen mener det er tilstrekkelig med maks. 3 etasjer.

Den midtre delen av feltet har blokker/leilighetsbygg på 2 etasjer. Planområdets størrelse og beliggenhet i utkanten av et større boligfelt gjør at noen av disse blokkene kan tåle 3 etasjer. Den søndre delen av feltet har rekkehus, 4 rekker med til sammen 23 boliger. Det er relativt lite bebyggelse øst for planområdet, så den foreslåtte bebyggelsen skaper lite påvirkning på ettermiddagen for naboer. Bebyggelsen er lagt med de høyeste byggene, men også de med mest plass rundt, i nord og lavere bebyggelse i sør. Dette gir gode solforhold på egne arealer.

Tidligere i planprosessen ble det vist plantegninger med 1-romsleiligheter i blokkene. Rådmannen mener det ikke bør åpnes for å bygge 1-romsleiligheter i særlig grad, og spesielt ikke utenfor de mest sentrale delene av Jessheim. Tilsvarende signaler ble også gitt i Plan- og samferdselskomiteen. Forslagsstiller har siden gått bort fra 1-romsleiligheter her, men det er

tatt inn i bestemmelsene at det ikke tillates 1-romsleiligheter/hybelleiligheter i blokkene, og at 2-romsleiligheter ikke kan være mindre enn 43 m² BRA.

Forholdet til kulturminner

Planområdet er et tidligere jorde, og det er ingen eksisterende bebyggelse. Det har blitt foretatt arkeologiske registreringer og det ble funnet en kokegrop.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Planområdet ligger nært Meiserudbekken og det er kort vei sørover til større skogområder. I friluftslivskartleggingen, som er ute på høring nå, ligger planområdet i tilknytning til område 28, Skinnfelthollet/ Fonbekk, betegnet som svært viktig friluftsområde med nærturterreng, gravhauger/gravfelt og en påbegynt kultursti. Det planlegges større tilretteleggingstiltak i området, og forventes økt aktivitet i forbindelse med kulturstien. Pinnebekken natur- og kultursti finnes også i området. Pinnebekken og de store skogsområdene rundt brukes av barnehager og skoler som turmål og til uteskole, samt at området er mye brukt også på fritiden. Det er flere steder som brukes til blant annet lek og hyttebygging mellom bebyggelsen på Ekornrud og Meiserudbekken.

Trafikk og parkering

Planområdet grenser til Algarheimsvegen i nord. Algarheimsvegen har en ÅDT på ca. 9000 og er en relativt trafikkert innfartsveg til Jessheim. Adkomst til planområdet er via Markvegen. Planområdet er jordnet til et gårdstun beliggende nord for Algarheimsvegen, og det er det et x-kryss her. Det reguleres til et oversiktlig T-kryss. Både tunet og jordnet reguleres nå til boliger, og denne reguleringsplanen har krav om utbedring av krysset på Markvegen, og reguleringsplanen nord for Algarheimsvegen har krav om stenging av adkomst. Dette vil gi en mye bedre atkomstsituasjon.

Trafikk internt på planområdet fordeler seg i to avkjørsler fra planområdet til Markvegen. Den nordligste betjener det nordlige og midterste feltet, feltene med leiligheter, samt gir adkomst til eiendommen øst for planområdet. Denne eiendommen har adkomst direkte ut på Algarheimsvegen, og ny adkomst via Markvegen og planområdet gir mulighet for stenging av denne. Den sørlige avkjørselen betjener rekkehusene. Disse har parkering i carport på egen gårds plass, så denne vegen vil ha noe intern trafikk.

Innkjøring til parkeringskjeller under blokken i nord er lagt mot vest og gjør at det blir lite trafikk innover vegene. Markparkering er også lagt mot Markvegen slik at man kjører inn på planområdet og parkerer umiddelbart. Ulempen ved en slik plassering av markparkering er at det er et mindre heldig førsteinntrykk for planområdet. Det er krav til vegetasjonsskjerm og treplanting rundt parkeringsarealene.

Kommuneplanen stiller ikke bestemte parkeringskrav. Parkeringskravene i planforslaget er basert på parkeringsbestemmelsene fra kommunedelplanen for Jessheim sørøst, sammen med en vurdering av type bebyggelse og leiligheter, kollektivtilbud og avstand til sentrum. I de foreslåtte bestemmelsene for planområdet er det krav om 2 p-plasser per boenhet for konsentrert småhusbebyggelse, og 1,3 p-plasser pluss 0,2 gjesteparkeringsplasser, til sammen 1,5 p-plasser, per boenhet for leiligheter i blokk.

Vann/avløp/renovasjon

Planområdet ligger langs Algarheimsvegen, der det er liten kapasitet på vann- og avløpsnett. Spesielt gjelder dette brannvannsdekningen. Blokker på 3 og 4 etasjer kan ikke tillates før det er på plass bedre brannvannsdekning. For den lavere bebyggelsen, rekkehusene og blokkene på 2 etasjer, kan det bygges ut dersom det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett.

Det er forventet at det gjenstår noe restkapasitet som dette planforslaget kan benytte, men det avhenger av antall nye prosjekter i samme område. Dette blir vurdert på det tidspunktet byggesøknaden sendes inn. Som grunnlag for økonomiplan 2018 – 21 jobbes det med oversikt over behovet og anbefalte prioriteringer mht. investeringer på va-siden.

Det er regulert inn renovasjonspunkter på plankartet og bestemmelsene stiller krav om nedgravde dunker, samt renovasjonsplan. Det er jobbet med renovasjonsløsningen i samarbeid med kommunen. Foreslått løsning gjør at det blir litt lang leveringsvei for enkelte rekkehus, men det er en mindre ulempe enn å trekke renovasjonsbilen lenger inn i boligfeltet. Foreslått løsning er tilfredsstillende i henhold til krav om svingradier og antall brønner.

ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse som ikke avdekker noen kritiske farepunkter.

Forurensning/støy

Planområdet grenser til Algarheimsvegen som er en trafikkert fylkesveg. Det er laget en støyrapport som viser at det er behov for støyskjerming. Dette er sikret i bestemmelsene.

Konsekvenser for barn og unge

Planområdet sokner til Algarheim skole, som skal utvides for å håndtere elevveksten. I forbindelse med detaljregulering for Meiserudtunet på andre siden av Algarheimsvegen vil det også bli gjort trafikksikringstiltak for den mest trafikkerte delen av Gamle Algarheimsveg, som er skoleveg for elever fra Åsmoen og Ekornerud områdene.

Skolevegen går via boliggaen Flatmark og undergangen ved Gamle Algarheimsveg. Dette er en liten omveg, men det anses som et uforholdsmessig kostbart tiltak å bygge en ny undergang ved planområdet når det ligger en bra undergang 200 m lenger vest. Den eksisterende undergangen ligger også i tilknytning til bussholdeplassene i retning Algarheim og Jessheim.

Barnehagekapasiteten i Ekornerudområdet er god. Mange av barna i de eksisterende byggefeltene på Ekornerud er nå blitt skolebarn.

Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser på opparbeidelse av krysset Algarheimsvegen/Markvegen før brukstillatelse for ny bebyggelse.

Det er også rekkefølgekrav på tillatelse til tilkobling på kommunalt nett, der det må dokumenteres at tilkoblingen ikke medfører overløpsdrift. Før tillatelse til tiltak må det dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvannkapasitet.

KONKLUSJON:

Planforslaget åpner for variert bebyggelse som kan bli et godt bidrag til dagens bebyggelse på Åsmoen/Ekornerud. Rådmannen anbefaler at bebyggelsen settes til maks 3 etasjer og at det settes en byggegrense for bebyggelse på min. 30 meter fra Algarheimsvegen.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med vilkår i henhold til innstillingen.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler