



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
164/18	Formannskapet	16.10.2018

### ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR ÅSMOEN ØST

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas endring av detaljreguleringsplan for Åsmoen øst, plankart sist revidert 17.09.18, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 12.12.2017. Endringen innebærer justering av formålsgrensene til plankartet, slik at det samsvarer med tomtegrensene.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen  
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 16.10.2018**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas endring av detaljreguleringsplan for Åsmoen øst, plankart sist revidert 17.09.18, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 12.12.2017. Endringen innebærer justering av formåls grensene til plankartet, slik at det samsvarer med tomtegrensene.

Ullensaker, 03.10.2018

Rune Hallingstad  
rådmann

Saksbehandler: Anna Lundstein

Vedlegg:

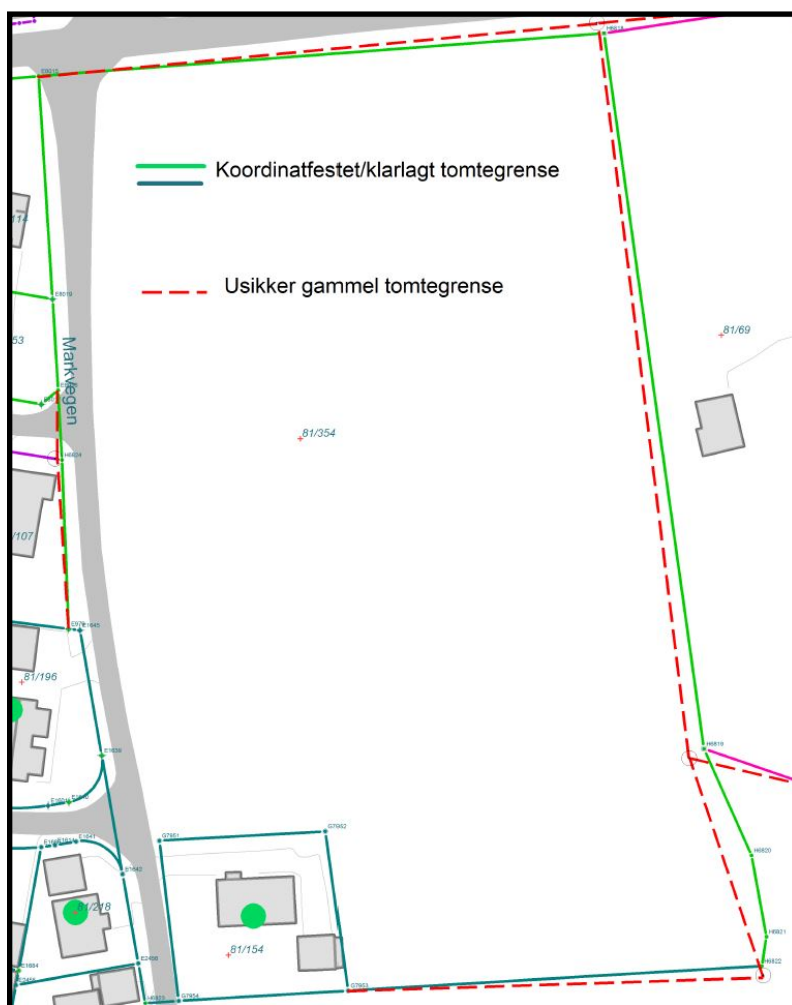
1. Plankart for Åsmoen øst, datert sist revidert 17.09.2018
2. Illustrasjonskart med markering av endringer.
3. Illustrasjon av tomtegrensene med avvik, datert 18.09.18
4. Varslingsbrev om oppstart, datert 06.08.2018

### SAMMENDRAG

Plan 23 AS har fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Åsmoen øst, gjennom forenklet planprosess etter pbl § 12-14, annet ledd. Detaljregulering for Åsmoen øst ble vedtatt i kommunestyret 12.12.17. Samtidig med reguleringsplanarbeidet ble det gjennomført en kvalitetssikring av tomtegrensene og en oppmålingsforretning. Planen ble vedtatt før oppmålingsforretning ble avsluttet, noe som førte til at reguleringsplankartet avviker fra de faktiske tomtegrensene. Endringen i forslaget innebærer derfor justering av grensene til plankartet, slik at det samsvarer med tomtegrensene. Rådmannen anbefaler at endringen av detaljreguleringsplanen vedtas.

### SAKEN GJELDER

Saken gjelder detaljregulering for Åsmoen øst. Den vedtatte planen åpner for bygging av blokker, lavblokker og rekkehus, med tilhørende lekeplasser, parkering m.m. Planens karakter og antall boliger skal ikke endres. Saken gjelder endring av reguleringsplankartet ved at det justeres ut ifra de gjeldende tomtegrensene. Utsnittet til høyre viser resultatet fra oppmålingsforretningen. Rød strek viser usikker grense, mens grønn strek viser grensene etter oppmålingsforretningen. Det gjeldende reguleringsplankartet følger rød grense, og må derfor endres slik at den følger grønn grense.



## ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLANEN

Reguleringsplankartet avviker fra tomtegrensen i sør, øst, og nord (oransje stiplet linje viser tomtegrensene). I sør ligger plankartet utenfor tomtegrensene. I øst ligger tomtegrensen noe lenger ut enn grensene til plankartet. Dette medfører mindre justeringer i bebyggelsen, som vist i illustrasjonen nedenfor. Områder som er regulert etter vedtatt plan 12.12.17, som ligger utenfor tomtegrensene til gnr. 81 bnr. 354 etter oppmålingsforretning, vil bli tilbakeført til gjeldende kommuneplans formål.



## SAKSGANG

Opprinnelig reguleringsplan for Åsmoen øst ble vedtatt 12.12.17. Etter at avvikene mellom plan- og tomtegrensen ble oppdaget, ble det avholdt oppstartsmøte 29.06.18. Plankonsulent Plan 23 AS deltok på møtet, hvor kommunen orienterte om varslingsrutiner for endring av reguleringsplan gjennom forenklet planprosess etter pbl. § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*.

Det ble sendt ut varslingsbrev 06.08.2018, med frist for merknader til 07.09.2018. Det kom inn 6 uttalelser:

### Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.08.2018

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har fylkesmannen ingen konkrete merknader.

### Statens vegvesen, 04.09.2018

På bakgrunn av den oversendte informasjonen vil ikke endringene påvirke planens innhold eller bestemmelsene. Ingen merknader til de foreslåtte endringene.

### Akershus fylkeskommune, 3.9.2018

Ingen merknader.

### Kyrre Trulsen, 5.9.2018

Kyrre Trulsen, eier av gnr. 81 bnr. 57, også kalt hestegården, bemerker at endringer er gjort nord og nordøst på deres eiendom, som grenser mot gnr/bnr 81/354 og 81/69. I følge kartet som var vedlagt varslingsbrevet mener han at justeringene berører en betydelig del av hans eiendom. Videre henviser han til kontroll av tomtegrense og kartforretning. Dette ble gjort to ganger og han sier han ikke har mottatt bekreftelse på endring av tomtegrenser etter dette. Derfor godtar han ikke disse endringene som nå er foreslått.

### *Rådmannens kommentar:*

Denne uttalelsen var basert på en misforståelse, som nå er ordnet opp i. Oppmålingsforretning ble gjennomført på korrekt vis.

### Advokat Løland (på vegne av Trulsen), 10.9.2018

Løland påpeker at tomtegrensen er endret, og gnr. 81, bnr. 354 har «overtatt» deler av eiendommen gnr. 81, bnr. 57. Dette har vært ukjent for hans klienter, og de aksepterer ikke grensejusteringen. Det er heller ikke tilbudt noen form for kompensasjon i sakens anledning. Han ber om å få oversendt det private kravet om grensejustering fra rekvirentene og om å få kommunens redegjørelse for saksbehandlingen.

### *Rådmannens kommentar:*

Uttalelsen fra Løland er sendt på vegne av Trulsen på bakgrunn av samme misforståelse, som det nå er ordnet opp i.

### Hai-Nam Vy, 10.09.2018

Hai-Nam Vy mener at det ikke bør være mer enn to utkjørsler, da det skaper trafikktrøbbel. Viktigst er at den første utkjøringen nærmest Rv 174, ikke etableres da det kan være trafikkfarlig, samtidig som den er for nær trafikkøya. De viser også til sikt i trekanten.

### *Rådmannens kommentar:*

Innkjøringer skal ikke endres i denne planen. Endringen i reguleringsplanen gjelder kun

justering av plangrense slik at den samsvarer med tomtegrense. Øvrige forhold er avklart i tidligere planprosess, og klagefristen har utløpt.

## **VURDERING**

### **Endringene som er foreslått for gjeldende reguleringsplan medfører:**

- Flytting av støyskjermen slik at den vil ligge på utbyggers tomt igjen.
- Justering av tomtegrensene mot øst medfører at nybygg kan komme nærmere bebyggelsen på gnr/bnr 81/69, men likevel ikke nærmere enn byggegrensen på fire meter. Bygg kommer ikke så nær hverandre at brannsikring er aktuelt.
- At rekkehusene i syd vil komme lenger unna naboen (gnr. 81 bnr. 57) (hestegården).
- Det blir ikke flere boliger som følge av endringene.
- Det er ikke nødvendig å revidere reguleringsbestemmelsene.

## **KONKLUSJON OG ANBEFALING**

Den ønskede endringen i reguleringsplanen vil medføre at planavgrensning og tomtegrensene samsvarer, samt at planen ikke vil føre til negative konsekvenser.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at det vedtas en endring av detaljreguleringsplanen.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler