



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	16.10.18
	Kommunestyret	23.10.18

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING REISOP, PLANID 419

Vedtak

Ullensaker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljreguleringsplan for Reisop, plan-ID 419, som vist på plankart datert 20.03.2018, sist revidert 30.08.2018, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 19.09.2018.

Ved vedtak av planforslaget vil mindre deler av følgende reguleringsplaner oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plannr. 257: Asper/Reisop – del av gnr 29 bnr 16 m.fl., Kløfta., vedtatt 08.05.2006.
- Plannr. 412: Bakkedalen idretts- og skoleområde i Ullensaker kommune, vedtatt 13.02.2018.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 23.10.2018

Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede med møtende vararepresentanter.

Votering: Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.10.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Arne Arnesen (AP) fremmet følgende forslag som vil føre til en utsettelse av saken: Lekeplassen flyttes til nord i området. Dette vil skjerme barna fra trafikken på Reisoppvegen, og kunne tilrettelegge for plassering av nettstasjon for elektrisitet.

Votering: Repr. Arnesens forslag fikk ingen stemmer og falt derved.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Ullensaker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljreguleringsplan for Reisop, plan-ID 419, som vist på plankart datert 20.03.2018, sist revidert 30.08.2018, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 19.09.2018.

Ved vedtak av planforslaget vil mindre deler av følgende reguleringsplaner oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plannr. 257: Asper/Reisop – del av gnr 29 bnr 16 m.fl., Kløfta., vedtatt 08.05.2006.
- Plannr. 412: Bakkedalen idretts- og skoleområde i Ullensaker kommune, vedtatt 13.02.2018.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Ullensaker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljreguleringsplan for Reisop, plan-ID 419, som vist på plankart datert 20.03.2018, sist revidert 30.08.2018, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 19.09.2018.

Ved vedtak av planforslaget vil mindre deler av følgende reguleringsplaner oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plannr. 257: Asper/Reisop – del av gnr 29 bnr 16 m.fl., Kløfta., vedtatt 08.05.2006.
- Plannr. 412: Bakkedalen idretts- og skoleområde i Ullensaker kommune, vedtatt 13.02.2018.

Ullensaker, 07.10.2018

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen
Vedlegg: Planbestemmelser, revidert 30.08.2018
Plankart, revidert 30.08.2018
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Reisop visualisering
Rammeplan VA
VAR-notat
Geoteknisk vurdering
ROS-analyse
Sjekkliste naturmangfoldloven
Sol- og skyggediagram
Støyrapport, revidert 19.03.2018
Uttalelser til offentlig ettersyn

Saksdokumenter:

SAKEN GJELDER

Sluttbehandling av detaljregulering «Reisop». Planen er utarbeidet av Plan 1 AS avdeling Gardermoen på vegne av Bakke prosjekt AS. Planområdet er regulert til boligformål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. Hensikten er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse på området. Rådmannen mener planforslaget er i tråd med overordnede føringer, og anbefaler at det vedtas.

Bakgrunn

Reisop-planen består av gårds- og bruksnummer 29/41, 87, 750, 1070 og deler av 1071. Planen tilrettelegger for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur i planområdet. Planområdet er på ca. 10 dekar, og ligger relativt sentralt på Kløfta.

Planområdet grenser til Reisoppvegen og deler av Bakkedalen-prosjektet i sør, Trondheimsvegen i øst, Asper-planen i nord og Mamma Mia barnehage i vest. Den samlede %-BYA = 32,5 % for hele planområdet, og det er lagt opp til %-BYA = 40-55 % fordelt på de fire delfeltene.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Kløfta. Planområdet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Asper/Reisop, vedtatt 08.05.2006.

Planprosess

Prinsippsak

Formannskapet vedtok 24.01.2017 en samlet boligkvote på 50 for B2 Reisop og gnr 29 bnr 20. Gnr 92 bnr 20 er en del av detaljregulering for Asper som også er under utarbeiding.

Varsling

Oppstart av planarbeid ble varslet den 21.03.2017. Frist for innsendelse av merknader var 28.04.2017. Det kom inn 6 merknader og disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg til planbeskrivelsen. Rådmannen hadde ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

Offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok 08.05.2018 å legge planforslaget, sak 88/18, ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn til 09.07.2018, og det kom inn 7 merknader.

1. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) i brev datert 15.05.2018

NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Det er ikke gjort forespørsler i forbindelse med reguleringsplanen for Reisop. NVE har ingen merknader til planforslaget.

2. Hafslund i brev datert 18.06.2018

Hafslund har ikke elanlegg i området som omfattes av planen. Hafslund påpeker at dersom det ikke er avsatt areal for elanlegg innenfor planavgrensningen, må følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Rådmannens kommentarer:

Hafslunds presiseringer er ivaretatt i planbestemmelsene. Det ble etter offentlig ettersyn foreslått å legge nettstasjon til lekearealet. Kommuneplanen § 9 sier at uteoppholds- og lekeareal skal være beskyttet mot blant annet nettstasjoner. Det er ikke funnet en alternativ plassering til nettstasjon, men det er lagt inn bestemmelser i planen som sikrer at nettstasjon ikke lokaliseres på lekearealet. Dette må løses i byggesaken.

3. Bane NOR i brev datert 25.06.2018

Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

4. Thorenfeldt Arkitekter AS v/ Anne-Synnøve Kalhovd i e-post datert 29.06.2018

Det vises til at det i Reisop-planen er planlagt gangforbindelse til område i nord mot Asper. Asper er under regulering og det er planlagt et lengre gangstrøk i nord-sør retning. Gangforbindelsen fra Reisop samsvarer ikke med plankartet for Asper-planen, og treffer parkeringsplass. Det presiseres at gangforbindelsen fra Reisop-planen bør treffe bedre på gangstrøket til Asper-planen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen vurderer begge løsninger for gangforbindelse som gode. I dette tilfellet er det naturlig at reguleringsplan for Asper som er under utarbeidelse justeres etter denne planen som er kommet lenger og foreligger til sluttbehandling.

5. Statens vegvesen i brev datert 03.07.2018

Statens vegvesen viser til tidligere uttalelse der det ble bedt om at det gjøres en vurdering av behovet for å endre utformingen av krysset Trondheimsvegen x Reisoppvegen samt bredden til Reisoppvegen inn mot krysset. Dette som følge av trafikkmengdene krysset skal betjene.

I oversendelsen vises det til forslaget til detaljreguleringsplan for Bakkedalen der det er rekkefølgekrav om at krysset skal være justert og oppgradert. Statens vegvesen mener at rekkefølgekravet med fordel også kunne inngått i reguleringsplanen for Reisop, men forutsetter at kommunen påser at de to planene koordineres.

Statens vegvesen presiserer at støyskjerm mot fylkesveg og gang- og sykkelveg langs denne må plasseres på egen eiendom og utenfor alle frisiktsoner.

I reguleringsplanen må det vises målsatte frisiktsoner for gang- og sykkelvegene og kjørevegene.

Rådmannens kommentarer:

Rekkefølgekrav om oppgradering av krysset Trondheimsvegen og Reisoppvegen blir lagt til i bestemmelsene.

I forbindelse med støyskjerm er det lagt inn bestemmelser etter offentlig ettersyn som sikrer at dette er plassert på egen eiendom og utenfor alle frisiktsoner. På plankartet er det målsatt frisiktsoner for gang- og sykkelveg og kjøreveger. Se for øvrig endinger etter offentlig ettersyn.

6. Fylkesmannen i brev datert 04.07.2018

Ingen merknader.

7. Akershus fylkeskommune i brev datert 06.07.2018

Ingen merknader.

Endringer etter offentlig ettersyn

3.12 Energianlegg

«Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates ikke oppført på lekeareal. Nettstasjoner skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt adkomst til ventilasjon m.v.»

I forbindelse med Statens vegvesens tilbakemeldinger om støyskjerm er følgende endringer (i kursiv) lagt inn i bestemmelsene:

- 3.11: *«Private uteoppholdsarealer skal skjermes. Det skal etableres støyskjerm på egen eiendom inntil formålsgrense mot Trondheimsvegen frem til f_SGS3 langs Reisoppvegen. Støyskjerm skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhetlig del av området. Støyskjerm skal etableres på egen eiendom mot Trondheimsvegen og frem til f_SGS3 langs Reisoppvegen.»*

For å sikre at de interne gangvegene i planen bevares, er følgende ordlyd lagt inn i bestemmelsene (tillegg i kursiv):

3.3, andre avsnitt, femte linje:

«Uteoppholdsarealer skal opparbeides med de funksjoner og interne gangveger som vist i illustrasjonsplan».

Det er for øvrig gjort små presiseringer i bestemmelsene før sluttbehandling av planen. Disse er oppsummert her (tillegg/ending i kursiv):

2.1 Teknisk infrastruktur

- Detaljplaner for VA-anlegg skal være godkjent av kommunens *VA-myndighet* før det gis *igangsettingstillatelse til bygging av disse*.

- Gammel vannledning langs Trondheimsvegen forbi planområdet, skal skiftes ut før det gis brukstillatelse *til boliger*.

2.3 Fortau og gang- og sykkelveg

o_SF1 med grøftearealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis *til boliger*.

2.7 Oppgradering av krysset Reisoppvegen x Trondheimsvegen

Før brukstillatelse gis til boliger skal krysset Reisoppvegen x Trondheimsvegen være ferdig oppgradert.

3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise følgende:

- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, og takform for samtlige bygg (*Kan vises gjennom fasade- og snittegninger*).

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1-4

«*I maksimum 3 etasjer*» er fjernet da høyden sikres i øvre gesims.

- Innenfor BKS1-4 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Boenhetene skal etableres som rekkehus.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 1 Illustrasjonsplan

Planområdet ligger på Kløfta, vest for Trondheimsvegen, nord for Reisoppvegen, og sogner til Bakke skolekrets. Adkomst til planområdet er via Reisoppvegen.

Planforslaget er tiltenkt 33 boenheter, og er innenfor boligkvoten gitt i prinsippvedtaket av 24.01.2017. Boligtypen som er planlagt er rekkehus over tre etasjer. Utnyttelsen på planområdet er delt opp i fire soner med maksimal tillatt utnyttelse på %BYA = 40-55%. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er anvist på plankartet. Den samlede utnyttelsen for planområdet er %BYA= 32,5%. Høyden på boligene er satt til maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takterrasser innenfor de angitte byggehøydene.

Landskapet på eiendommen er relativt flatt og skråner noe fra kote 157 vest på tomta, mot kote 156 øst på tomta.

Det er satt krav til uteoppholdsareal på 45 m² per 100 m² boareal, hvorav 15 m² skal avsettes til lekeareal. Dette skal dekke behovet for nærlekeplass innenfor planen. I tillegg er det kort vei til fotballbaner og andre uteoppholdsarealer i Bakkedalen.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Overordnede mål

I gjeldende reguleringsplan for B2 Reisop er området avsatt til konsentrert boligbebyggelse. I planforslaget er det samlet sett en %BYA= 32,5%, til konsentrert småhusbebyggelse. Dette er således en videreføring innenfor eksisterende plan. Boligantallet på 33 er innenfor de 50 boenhetene som ble tildelt i prinsipsaken, og med et totalt tomteareal på 9,7 dekar blir dette 0,29 dekar pr. boenhet, inkludert fellesarealer. Planen sikrer en konsentrert småhusbebyggelse på maksimalt tre etasjer, og at den skal oppføres som rekkehus.

Utearealer

Kravet for uteoppholdsareal i kommunedelplanen for Kløfta er satt til 45 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal, der 15 m² skal avsettes til lekeplass. For planen er det krav til totalt 2243 m² uteoppholdsareal og 748 m² til lekeareal. For planområdet er det avsatt ca. 2600 m² uteoppholdsareal og omtrent 800 m² lekeareal som ikke er støyutsatt. Kravene til uteoppholdsareal og lekeareal er dermed oppfylt. Det er i bestemmelsene sikret at uteoppholdsarealene skal opparbeides med de funksjoner som er vist i illustrasjonsplanen.

Uteoppholds- og lekearealene har en sentral plassering mot Reisoppvegen. For å sikre barns sikkerhet er det regulert inn et gjerde mot Reisoppvegen. Det ble i planprosessen vurdert å legge lekeplassen og det meste av uteoppholdsarealet på nordsiden av planområdet. En fordel med den nordlige plassering ville vært at lekearealet ville blitt skjermet fra støy og trafikk. Rådmannen mener fordelene med lekeareal slik det er planlagt, er at det sikres gode solforhold.

Støy

Fasaden som vender ut mot Trondheimsvegen på den østlige husrekka, ligger i gul støysone. I kommunedelplanen § 7 er det særskilte bestemmelser for støy langs Trondheimsvegen på Kløfta. Det stilles krav om blant annet innendørs støynivå oppfylles og at alle boenheter har en stille side. For å oppnå et tilfredsstillende støynivå innendørs fra utendørs støykilde må det benyttes støyisolerende vinduer, i tråd med støyrapporten. Støykravet er for øvrig sikret i bestemmelsene.

Når det gjelder de private uteoppholdsarealene ut mot Trondheimsvegen vil disse naturlig nok

også ligge i gul støysone. Selv om disse områdene ikke kan medregnes i uteoppholdsarealregnskapet, er det ønskelig at beboerne kan benytte seg av dem. Dilemmaet er hvorvidt uteoppholdsarealene skal være åpne mot gata og være utsatt for støy, eller om de skal støyskjermes og være tilbaketrukket. Rådmannen anbefaler støyskjerm for å sikre bedre forhold for å bruke arealene på bakkeplan. Støyskjermen er sikret i bestemmelsene, og det er lagt inn krav til støyskjermens estetiske utforming, både i fargevalg og materialitet.

Reisoppvegen, fortau og interne veger

I Bakkedalen-planen er det vedtatt at Reisoppvegen skal breddetvites, slik at det blir to kjøreretninger i hovedatkomsten til skolene, en ny barnehage og til Bakkedalen. I planforslaget for Reisop-planen er plangrensa lagt inntil Reisoppvegen og Bakkedalen-planen. For å ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter i området er det foreslått at Reisoppvegen skal reguleres med tosidig fortausløsning. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at fortau på nordsiden av Reisoppvegen, fra krysset Trondheimsvegen/Reisoppvegen og frem til atkomsten til planområdet for Reisop, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til boliger gis (o_SF1).

I planforslaget er det også lagt til rette for at fotgjengere og syklister kan benytte de interne vegene i planområdet for å komme til Bakkedalen. Det vil bli etablert traséer fra Asper/Reisop-planen i nord (f_SGS2) og fra Trondheimsvegen i nordøst i planområdet (f_SGS1). Det er også mulig å passere i sørøst ut mot Reisoppvegen (f_SGS3). Det skal ikke være mulig å passere med kjøretøy på de nevnte gang- og sykkelvegene.

Renovasjon

Renovasjonsanlegget er lagt til eget område i Reisoppvegen med avfallsbrønner. Det ble vurdert å legge renovasjonsområdet til en mer intern plassering på planområdet, men dette blir ansett som en lite trafikksikker løsning, fordi det krever at renovasjonskjøretøy må snu internt på planområdet. Under reguleringsprosessen ble det også vurdert om renovasjonskjøretøy kunne benytte den interne vegen på planområdet, og så kjøre ut ved f_SGS3 (i sørøst på planområdet). Dette ble vurdert som en mindre god løsning, fordi det er mer trafikkfarlig med kryss vis-à-vis veg o_SV2 i Bakkedalen-planen. Atkomsten til Reisop-planen er derfor lagt lenger vest. To atkomster til Reisop-planen ville også medført at fotgjengere som benytter fortauet på nordsiden av Reisoppvegen må krysse enda et kryss.

Hensynssone

Det er utført oppfylling vest for eiendommen og barnehagen i forbindelse med prosjektet i Bakkedalen. Kontrollberegninger viser at forbedringen er i størrelsesorden 22 %. I den geotekniske vurderingen er det konkludert med at tiltak på Reisop-planen kan planlegges med tilfredsstillende områdestabilitet. På bakgrunn av dette er ikke hensynssone rasfare videreført i plankartet.

Estetiske krav

For å sikre gode estetiske kvaliteter er det i bestemmelsene lagt inn krav om at det skal være variasjon på bebyggelsen gjennom bruk av ulike farger og retning på panel. Ved søknad om tiltak skal det også fremlegges en fargepalett.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planforslaget, med endringer, vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- saksbehandler