



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
165/19	Formannskapet	05.11.2019
100/19	Kommunestyret	12.11.2019

PLAN ID 423 - DETALJREGULERING FOR GARDERMOVEGEN 36 - SLUTTBEHANDLING

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Gardermovegen 36, plan-id 423, som vist på plankart sist revidert 07.05.2019, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Del av reguleringsplan for Jessheim Vest-Romsaas, vedtatt 26.10.1998, med mindre endring 19.05.2014 (plan ID 198) og del av reguleringsplan for FB3 Odelsvegen (plan ID 311), vedtatt 01.11.2010, som omfattes av planforslaget, oppheves der det er overlapp av ny plan med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.11.2019

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, inkludert møtende vararepresentanter.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmer følgende forslag på vegne av H og FrP:

Følgende tas inn i planbestemmelsene:

Pkt 3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

i) Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser til bil per boenhet innenfor planområdet. Gjesteparkeringen (0,2 parkeringsplasser pr boenhet) kan ligge i kjelleren, men skal være tilgjengelig for gjester og kan derfor ikke selges.

j) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser til hjemmetjenesten. Disse plassene skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan, men kan også ligge i kjelleren, såfremt plassene til enhver tid er tilgjengelige for hjemmetjenesten.

Votering: Repr. Kviltens forslag fikk 21 stemmer (H, FrP og Krf) og falt derved mot 24 stemmer (AP, SP, MDG, SV, R og V) som stemte i mot.
Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 05.11.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Gardermovegen 36, plan-id 423, som vist på plankart sist revidert 07.05.2019, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Del av reguleringsplan for Jessheim Vest-Romsaas, vedtatt 26.10.1998, med mindre endring 19.05.2014 (plan ID 198) og del av reguleringsplan for FB3 Odelsvegen (plan ID 311), vedtatt 01.11.2010, som omfattes av planforslaget, oppheves der det er overlapp av ny plan med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for Gardermovegen 36, plan-id 423, som vist på plankart sist revidert 07.05.2019, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Del av reguleringsplan for Jessheim Vest-Romsaas, vedtatt 26.10.1998, med mindre endring 19.05.2014 (plan ID 198) og del av reguleringsplan for FB3 Odelsvegen (plan ID 311), vedtatt 01.11.2010, som omfattes av planforslaget, oppheves der det er overlapp av ny plan med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Ullensaker, 24.10.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

- 1 Plankart revidert 07 05 2019
- 2 Reguleringsbestemmelser revidert 02 07 2019
- 3 Planbeskrivelse Gardermovegen 36 revidert 02 07 2019
- 4 Illustrasjonsplan med renovasjonsløsning
- 5 Sol-skyggediagram 01 07 2019
- 6 Illustrasjonsprosjekt 01 07 2019
- 7 ROS-analyse 07 05 2019
- 8 Grunnundersøkelse oppdatert 04 04 2019
- 9 Innkomne merknader til offentlig ettersyn

Saksdokumenter:

SAMMENDRAG:

Eiendomsgruppen Oslo AS planlegger inntil 42 boenheter i vinklet og nedtrappet lamellbebyggelse med svalgangsløsninger. Planområdet omfatter dagens to eneboligeiendommer Gardermovegen 36 og Ringvegen 70 (tidl. Dølivegen 4) på Jessheim. Bebyggelsen trappes ned fra 6 etasjer i hjørnet mot Gardermovegen til 4 etasjer mot nabobebyggelsen for å oppnå gode solforhold, hensynet til bevaringsverdige Solstua og skjærme utearealet for trafikkstøy.

Hjørnebygget er markert tydeligere for at denne skal fremstå som en portal på veg mot Jessheim fra vest. Det skjer med sprang i fasaden og materialbruk og farger. Utbyggingen kan ikke skje før avløpssituasjonen i området har fått økt kapasitet, noe som planlegges i 2020. Dette er stilt som rekkefølgebestemmelse.

SAKEN GJELDER

Bakgrunn

Saken omhandler sluttbehandling av detaljregulering for Gardermovegen 36 på Jessheim. Planforslaget fremmes av AT Plan og Arkitektur AS på vegne av Eiendomsgruppen Oslo AS. Sistnevnte har nylig bygget Quadraturen langs Odelsvegen på Romsaas. De har kjøpt ut eiendommene gnr 135/604 og gnr 135/507. Disse eiendommene er i dag eneboliger, men det ønskes regulert for boligblokker.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel og i Byplanen (kommunedelplan) avsatt til boligbebyggelse, eksisterende. Forslagstillers eiendommer er i gjeldende reguleringsplan fra 1998 regulert til kombinert bebyggelse i form av bolig og næring. Tilgrensende arealer i nord og vest er regulert til trafikkformål gjennom mindre endring av gjeldende plan, vedtatt i 2014.

Tilgrensende eiendom i sør inngår i en reguleringsplan som i 2016 ble vedtatt med en mindre endring. Arealet er regulert til boligformål med tilhørende trafikkarealer. I vest vil det i 2019/20 pågå kommunal regulering av Gjestadområdet.

Planområdet hadde ikke boligkvote i det siste boligbyggeprogrammet fra 2016. Formannskapet vedtok en prinsipp sak den 28.02.2017 om at det gis en kvote på 40 boliger i tidsrommet 2020-22, med åpning for en økning av antall boenheter, forutsatt tilfredsstillende dokumentasjon på overordnede og kommunale føringer. Planområdet ble i så måte avklart for ny detaljregulering.

Kort beskrivelse av planområdet:

Planområdet ligger ca. 1 km fra Jessheim stasjon, og avgrenses mot nord og vest av henholdsvis Gardermovegen og Ringvegen (tidligere Dølivegen). Mot øst grenser planområdet til verneverdig nabobebyggelse Solstua og i sør grenser det til boligsameie Quadraturen i Odelsvegen.

Planområdet består i dag av to eneboliger, som forutsettes revet. Planforslaget ligger forøvrig i et sammensatt område preget av de siste 15-20 års transformasjon av tradisjonelle eneboligområder og generell byutvidelse av Jessheim sentrum på dyrket mark, i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planområdet og forslagstillers eiendom har i dag adkomst fra Ringvegen via et vegareal som i dag er regulert og anlagt som en kombinert kjøreveg og gang-sykkelveg.

Saksgang:

Oppstartsmøte ble avholdt 16.12.2016. Prinsippsak for å få avklart planoppstart og forholdet til boligbyggeprogrammet ble vedtatt i formannskapet 28.02.2017. Varsel om planoppstart ble kunngjort 31.05.2017. Formannskapet vedtok den 22.01.2019 at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljreguleringsplan for Gardermovegen 36, plan ID 423, datert 10.12.2018, med tilhørende bestemmelser datert 11.12.2018, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Før sluttbehandling skal følgende løses:

- *Generell byggehøyde justeres til maks 6 etasjer, men det kan ses på en mulighet for 7 etasjer på en mindre del av hjørnet mot Dølivegen/Gardermovegen såfremt dette etableres med en endring/brytning av fasade for å fremstå tydelig som en portal (ved hjelp av arkitektoniske kvaliteter)*
- *Langs Dølivegen og Gardermovegen må bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer og fasaden brytes opp med variasjon*
- *Gjesteparkeringsplassene (0,2 pr boenhet) skal være lett tilgjengelig for gjester*
- *Det skal sikres p-plass for hjemmetjenesten og lignende korttidsparkering nær hovedinngangen*
- *Det tillates maksimalt 5 % 1-roms leiligheter i bygget*

Del av reguleringsplan for Jessheim Vest-Romsaas, vedtatt 26.10.1998 (plan ID 198) og del av reguleringsplan for FB3 Odelsvegen (plan ID 311), vedtatt 01.11.2010 som omfattes av planforslaget, foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Innkommene merknader under offentlig ettersyn:

Kommunen mottok 7 merknader i tidsrommet 29.01.-16.03.2019:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.02.19 og 08.05.2019.

NVE vurderer at planen ikke er i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer for deres ansvarsområder tilknyttet flom – og skredfare, og har derfor følgende innsigelse til planforslaget:

a) Det fremmes innsigelse til planen inntil sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 7/2014. Dette på bakgrunn av at planområdet ligger delvis innenfor områder med marin leire og er omgitt av terreng brattere enn 1:20 og total terrenghøyde > 5 meter. Vedlagt geoteknisk rapport vurderer ikke områdestabiliteten selv om området regnes som aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

b) Det fremmes innsigelse inntil reell flomfare for planområdet er avklart i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-2, jf. NVEs kart «flom aktsomhetsområder».

Rådmannens kommentar:

NVE trakk sin innsigelse i brev datert 08.05.2019 etter å ha fått tilsendt og vurdert ny dokumentasjon. Det ble revidert rapporter om grunnundersøkelse, ROS-analyse og VA-notat/-rammeplan. I disse rapportene ble det konkludert med at det ikke er påvist sprøbruddmateriale i området og at det ikke er skredfare på eiendommene. På bakgrunn av data fra høydedata.no, tilsendt VA-notat og gjennomførte oppmålinger har flomfaren nå blitt grundig utredet og konkludert med at utbyggingen ikke medfører flomfare.

Akershus fylkeskommune (AFK), 27.02.19.

De har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad vil tilsidesette nasjonale eller regionale kulturminnehensyn som fylkeskommunen er satt til å ivareta, og viser her til nyere tids kulturminner ved at tiltaket berører eiendommen «Solstua». Dette er et ny-klassisistisk tun fra 1920-tallet, som er løftet frem som et viktig lokalt kulturminne i Kulturhistorisk stedsanalyse fra 2012, og avmerket med hensynsone i Byplanen. AFK mener foreslått bygning er for høy og bør trappes ned østover mot Solstua grunnet solforhold. 7. plan samt 5. plan i fløyen mot øst bør utelates helt. Tappt volum kan gjenvinnes ved at plan 6. oppføres i full lengde mot sør. Eksisterende boligblokk sør for planområdet (Quadraturen) kan tåle høyere nabo.

Rådmannens kommentar:

Hensynet til Solstua har vært en premiss for planarbeidet. Byggehøyden er 4 etasjer mot Solstua, og trappet ned til 3 etasjer på hjørnet langs Gardermovegen. Hensynet til Solstua menes godt nok ivaretatt i høyde, volum, materialitet og utforming.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 28.02.19.

DMF har derfor ingen merknader til planforslaget.

Hafslund, 04.03.19.

De viser til opplysningene om ble gitt ved kunngjøring av planarbeidet. Hafslund er tilfreds med at deres innspill er imøtekommet, og har derfor ingen ytterligere bemerkninger.

Knut Ole Laake, 04.03.19.

Merknadsstiller er hjemmelshaver for naboeiendommen Gardermovegen 34 – Solstua. Han viser til at utbyggingen er tett på deres bygninger, og at reguleringsplanen ikke ivaretar Solstua i tilstrekkelig grad. Videre påpeker han totalhøyden på bebyggelsen med en for lite nedtrapping mot sør. Det anføres også forhold vedrørende etasje-nedtrapping mot Gardermovegen og mot merknadsstillers eiendom, hvor merknadsstiller her foreslår en tydeligere portal på 5 etasjer over Gardermovegen som ønsket løsning med raskere etasje-reduksjon.

Merknadsstiller synes tilgjengelig dokumentasjon er mangelfull vedr. høyder/ kartsnitt, nivå, høydeforskjell på utbyggingsarealet samt forholdet til deres tomt på Solstua, og ønsker seg oppdatert grunnlag. Det påpekes også vanskeligheter med å oppnå kontakt med Eiendomsgruppen Oslo AS som forslagsstiller.

Avslutningsvis understreker merknadsstiller at utførte nybygg på Solstuas tre nabogrenser har medført redusert bokvalitet og eiendommen har blitt mindre attraktiv som bolig med blant annet redusert lystilførsel og utsyn. Merknadsstiller foreslår befaringsrett i marken.

Rådmannens kommentar:

Gardermovegen 34 er en stor eiendom omgitt av mange store trær. Selve bolighuset ligger godt tilbaketrukket fra Gardermovegen. Inntil fylkesvegen ligger et uthus. Hensynet til Solstua har vært en premiss for planarbeidet. Byggehøyden er 4 etasjer mot Solstua, og trappet ned til 3 etasjer på hjørnet langs Gardermovegen. Hensynet til Solstua menes godt nok ivaretatt i høyde, volum, materialitet og utforming. Det har vært omfattende dialog og også befaring for å diskutere dagens og fremtidige terrenghøyder og byggehøyder mot hans eiendom. Nye utomhusplaner og illustrasjoner er utarbeidet etter naboens innspill.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 08.03.2019 og 11.03.2019.

Fylkesmannen viser til planforslagets ROS-analyse, hvor det ikke er avdekket risiko for temaene skred og flomfare. Merknadsstiller støtter med dette NVE i sin vurdering i at flomfare og sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes i henhold til TEK17. De forutsetter med dette at ROS-analysen må oppdateres i henhold til funn og eventuelle tiltak for å redusere sårbarhet og risiko må sikres i bestemmelsene. Fylkesmannen viser til innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, og har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen. De forutsetter videre at Ullensaker kommune følger opp innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger.

Rådmannens kommentar:

Det vises til kommentarene til NVEs merknad. Flere fagrapporter ble revidert og NVE har trukket innsigelsen.

Statens vegvesen, 14.03.19 og 05.04.2019.

De har flere merknader til planforslaget med bestemmelser, blant annet at renovasjonslomme for betjening av søppelsug er akseptert under forutsetning av at den kun blir benyttet av renovasjonsbiler. Dersom den vil bli benyttet til annet formål vil behovet for forbudsskilting vurderes. Det forutsettes at den tekniske planen benyttes som grunnlag for reguleringsplanen. Mellom fortauet langs Gardermovegen og området BBB må det settes av et driftsareal på 1 meter. Det må fremgå av bestemmelsene at alle tiltak som berører fylkesveg med tilhørende anlegg skal etableres i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Dette gjelder også for anleggsfasen.

Det vises til tidligere krav om byggegrense for planområdet hvor de minner om at byggegrensen langs fylkesveg gjelder både over og under bakkenivå. Det tillates ingen faste innretninger innenfor byggegrensen mot fylkesveg utover renovasjonsanlegget innen område BRE. De forutsetter at planbestemmelsene formuleres slik at dette ivaretas. Videre forutsettes det at renovasjonsanlegget plasseres slik at det ikke er til hinder for frisikten for trafikantene.

Rådmannens kommentar:

Statens vegvesen sine krav er fulgt opp med presiseringer i bestemmelsene.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Planforslaget inneholder reguleringsformålene boligbebyggelse-blokk og offentlige samferdselsarealer. Det planlegges blokkbebyggelse med inntil 42 leiligheter, og utbygger satser på å selge disse som seniorboliger. Utbygger samarbeider med De Eldres Boligspareklubb (DES-klubben) i Ullensaker. Maksimalt 5 % av boenhetene kan være ettroms leiligheter.

Bebyggelsen er planlagt parallelt med Gardermovegen i nord og langs Ringvegen (tidligere Dølivegen) i vest, med svalgangsløsninger inn mot gårdsrommet. Bebyggelsen avtrappes fra 6 etasjer i hjørnet mot krysset Gardermovegen og Ringvegen til 4 etasjer mot sør og til 4 etasjer

mot øst for å hensynta nabobebyggelsen og spesielt den verneverdige bebyggelsen på Solstua. Felles uteareal og lekeplass er på dekket over parkeringskjelleren og på felles takterrasser. Private utearealer løses i form av balkonger og privatiserte oppholdssoner og utearealer ved inngang.

Atkomst vil skje via felles parkeringsanlegg i kjeller for Quadraturen i Odelsvegen. De skal også ha felles søppelsugløsning med Quadraturen. Leilighetene vil være støyutsatt, men planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy på Jessheim, og vil ha krav til minst ett soverom på stille side inn mot bakgården. Inne vil støynivået være under kravet. Uteoppholdsarealene og lek på bakken er skjermet fra støy. Da det er dårlig avløpskapasitet i området, stilles det rekkefølgekrav til at ny avløpsledning i form av at avskjærende ringledning, spillvann og ny spillvannspumpestasjon ved Skogmo må være opparbeidet og satt i drift før det blir gitt igangsettingstillatelse for boligblokkbebyggelsen.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

På plankartet er hjørnet på bygget langs Gardermovegen inntrukket for 3. og 4. etasje. Mot Quadraturen i sør er høyden redusert til 4 etasjer. Det er regulert inn en grøft/annen veggrunn mot fortau langs Gardermovegen. For renovasjonslommen er det regulert bestemmelsesområde for nærmere plassering av renovasjonsløsningene. Plankartet viser også sprang i fasaden for hjørnebygget.

Statens vegvesen godtok ikke faste p-plasser for hjemmetjenesten ved renovasjonslommen langs Gardermovegen. Det tilrettelegges da for to plasser i p-kjeller for hjemmetjenesten. (bestemmelsene § 3.1.1. j). Bestemmelsene er også endret til maks. 5 % 1-roms leiligheter.

Geoteknisk rapport og ROS-analyse er oppdatert, slik at NVE kunne trekke sin innsigelse med tanke på områdestabilitet og flomfare. Renovasjonsløsningen er endret slik at all søppel nå skal gå i søppelsuget, og rørene her legges langs byggets østside mot Gardermovegen 34. Illustrasjonsplanen er endret i forhold til dette, og tilføyd flere høydekoter. Illustrasjoner og sol/skyggetegninger er også endret.

I tillegg er det stilt nærmere detaljerte krav i bestemmelsene om teknisk plan for renovasjonslommen, byggeplan langs fylkesveg, renovasjonsplan, VA-rammeplan og utomhusplan. Tilføyd i § 5.6 at byggegrense mot fylkesveg også gjelder under bakken. Det er også stilt nærmere rekkefølgekrav til VA-løsning inkludert overvann, slokkevann og renovasjonsløsning.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til overordnede planer og strategier, boligbyggeprogrammet.

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer om høy utnyttelse av sentrumsnære tomter. I planen er det antydnet 42 leiligheter. Rådmannen mener det er positivt hvis det realiseres seniorboliger her for DES-klubben. Nærheten til Gjestad med tilbud for eldre der, gir fordeler for både beboerne og for kommunens hjemmetjeneste på sikt.

Utnyttelse

Utnyttelsesgraden angis som maks. BRA=6300 m². Tomta som reguleres til bolig er på 2533 m², og dette gir en utnyttelse på ca. 250 % BRA. Det er relativt høyt, men da de greier kravene til uteareal, parkering skjer i kjeller og byggehøyden trapper ned mot nabobebyggelse, så mener rådmannen at planforslaget har en god arealutnyttelse på en så sentrumsnær tomt. Byggehøyden som det flere steder refereres til som inntil 7 etasjer på

innsiden av bebyggelsen, vil kun framstå som 6 etasjer både mot Gardermovegen og Ringvegen når underetasjen uten vinduer blir skjult i det skrånende terrenget opp mot Gardermovegen.

Utforming og kvaliteter

Et vinkelbygg som trapper ned mot nabobebyggelsen gir også støyskjerming og gode solforhold både på lekeplassen og på balkonger og takterrasser. Det planlegges bruk av tremateriale på fasadene. For at hjørnebygget skal framstå som en portal eller markør når man kommer mot Jessheim fra vest, så stilles det krav i bestemmelsene § 2.1.1 m):

De arkitektoniske kvalitetene skal sikres ved å fremheve hjørnebygget som en portal, slik at hele bygningen fremstår som oppdelt. Dette skal gjøres med utforming, materialitet, farger og eventuelt fasadesprang i tillegg. Dette skal også bidra til å dempe virkningene for nabobebyggelsen Solstua. Illustrasjoner skal medfølge byggesøknaden.

Etter offentlig ettersyn utarbeidet plankonsulenten nye skisser og illustrasjoner for bygget, der hjørnebygget framstår fremskutt og i en annen farge enn resten. Det gir et bedre inntrykk av bygningen enn den tidligere ensformige fasaden langs Ringvegen.



Nye illustrasjoner etter offentlig ettersyn av planlagt bebyggelse.

Forholdet til kulturminner

Føringer fra kommunen er fulgt opp med maks 4 etasjer ut mot Gardermovegen, bortsett fra hjørnebygget. På innsiden mot utearealene er det 5 etasjer. Fylkeskommunen har også vært opptatt av at ny bebyggelse skal ta hensyn til den bevaringsverdige Solstua. Bebyggelsen har i tillegg en inntrukket terrasse for den 4. etasjen i hjørnet, slik at høydevirkningen dempes enda mer. Avstanden til selve bolighuset i Gardermovegen 34/Solstua er såpass stor, at rådmannen mener det ikke er nødvendig å trappe helt ned til 3 etasjer her. Det ville også ha medført for stor overgang til hjørnebygget på 6 etasjer. Når det med hjelp av materiale, farger og eventuelt sprang i fasaden, gir et skille mellom hjørnebygget og sidebygget på 4 etasjer, så vil det også dempe volumeffekten.

Trafikk

Atkomst med bil vil skje via Odelsvegen på Romsaasfeltet, gjennom parkeringsanlegget til Quadraturen. Det er ingen parkering på bakkenivå, men for renovasjonsbiler blir det en avkjøringslomme langs Gardermovegen. Denne vil også bli brukt for utrykningskjøretøy.

Parkering

All parkering skjer i p-kjeller. Dette kan gi utfordringer for hjemmetjenesten og andre servicebiler å få korttidsparkert for å hjelpe beboerne. Statens vegvesen tillater ikke at det reguleres eller tilrettelegges direkte for p-plass til hjemmetjenesten og lignende nær hovedinngangen. Disse må i utgangspunktet få en ordning med beboerne for å få tilgang til p-kjelleren. Det stilles krav i bestemmelsene om to plasser i kjeller for hjemmetjenesten.

Vann/avløp/renovasjon

Avløpssituasjonen i denne delen av Jessheim er dårlig. Kapasiteten er planlagt utbedret ved å bygge en ringledning rundt Jessheim og ny pumpestasjon ved Skogmo i 2019/20. Det vil avlaste dagens nett i dette området. Når det gjelder renovasjon, så vil søppelsugløsningen her være etterlenget da den skal fungere sammen med Quadraturen-prosjektet i Odelsvegen. Sistnevnte vil ha midlertidige løsninger inntil Gardermovegen 36 bygges.

ROS-analyse

I ROS-analysen er det flere hendelser som gir utslag på en samlet risikovurdering. Hensynet til kulturmiljø (Solstua) blir ivarettatt ved høydebegrensning og nedtrapping av bebyggelsen. Også tydeligere skille i fasaden mellom hjørnebygget og resten, vil dempe voluminstrykket. Når det gjelder støy på fasaden, kan det skjermes på balkonger, men det viktigste tiltaket er minst ett soverom på stille side. Skjermet bak bebyggelsen ligger også lekeplass og uteareal på bakken. Flomfare er vurdert, men anses som lite sannsynlig da en tidligere bekk er lagt i rør et stykke unna planområdet og overvann blir håndtert forsvarlig. I forhold til skred har den geotekniske rapporten konkludert med at områdestabiliteten er god og at det dermed ikke er noe skredfare.

Rekkefølgebestemmelser

Da det er dårlig avløpskapasitet i området, stilles det rekkefølgekrav til at ny avløpsledning i form av avskjærende ringledning, spillvann og ny spillvannspumpestasjon ved Skogmo må være opparbeidet og satt i drift før det blir gitt igangsettingstillatelse for boligblokkbebyggelsen.

Konsekvenser for kommunen

Ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke er noe bygg eller anlegg som kommunen skal ta over. Dersom det blir seniorboliger her, vil det også være en fordel for kommunens utgifter til helse og omsorg, hvis boligene medfører at folk bor lenger hjemme.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler