



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
214/18	Formannskapet	18.12.2018

### 1.GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR NOREVEGEN 5- 9, PLANID 429

#### Vedtak

Med henvisning til plan og bygningsloven § 12–11 legges forslag til detaljregulering for «Norevegen 5, 7 og 9» med bestemmelser datert 07.11.2018, ut til offentlig ettersyn.

Ved vedtak foreslås at overlappende del av plannr. 232: «Eiendommen Grønnlia gnr 16 bnr 19», Kløfta, oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Det tillates bebygd maksimalt 13 boenheter på eiendommen uavhengig av eventuelle fremtidige grensejusteringer ved oppmåling av veien.

Rett utskrift

Lise Follestad  
Utvalgssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

## Saksprotokoll i Formannskapet - 18.12.2018

### Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Eyvind J. Schumacher (Ap) fremmet følgende forslag:

Med henvisning til plan og bygningsloven § 12–11 legges forslag til detaljregulering for «Norevegen 5, 7 og 9» med bestemmelser datert 07.11.2018, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 6 mannsbolig (leilighetsbygget) må endres til maksimalt 3 boliger i form av rekkehus, enebolig eller kjedede eneboliger.

- Boligene må designes på en måte som bryter opp boligmassen og tillater lys og luft mellom boliger.

Repr. Ståle Lien Hansen (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP og Krf som tillegg til Rådmannens innstilling:

- Det tillates bebygd maksimalt 13 boenheter på eiendommen uavhengig av eventuelle fremtidige grensejusteringer ved oppmåling av veien.

Repr. Arne Arnesen fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes til neste møte.

Votering: Repr. Arnesens forslag fikk 5 stemmer (Ap og Sp) og falt dermed mot 6 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte i mot.

Votering: Rådmannens innstilling fikk 6 stemmer (FrP, H og Krf) og ble dermed vedtatt mot 5 stemmer (Ap og Sp) avgitt for repr. Schumachers forslag.  
Repr. Lien Hansens tilleggsforslag på vegne av FrP og Krf fikk 6 stemmer (FrP, H og Krf) og ble dermed vedtatt mot 5 stemmer (Ap og Sp) som stemte imot.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Med henvisning til plan og bygningsloven § 12–11 legges forslag til detaljregulering for «Norevegen 5, 7 og 9» med bestemmelser datert 07.11.2018, ut til offentlig ettersyn.

Ved vedtak foreslås at overlappende del av plannr. 232: «Eiendommen Grønnlia gnr 16 bnr 19», Kløfta, oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

Ullensaker, 08.11.2018

Rune Hallingstad  
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen  
Vedlegg: Planbestemmelser – Norevegen, datert 20.10.2018, revidert 07.11.2018  
Plankart, datert 22.10.2018  
Planbeskrivelse  
Illustrasjonsplan  
Geoteknisk rapport  
ROS-analyse  
Sol- og skyggeanalyse  
VA-plan

Saksdokumenter:

## **SAKEN GJELDER**

Reguleringsplan for Norevegen 5, 7 og 9 er utarbeidet av Sørensen Arkitektur AS på vegne av Anders Formo/Nore Eiendom AS. Hensikten er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Rådmannen mener planforslaget er i tråd med overordnede føringer, og anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn.

### **Bakgrunn**

1. gangsbehandling av detaljregulering for Norevegen 5 - 9, gårdsnummer 16 og bruksnummer 90. Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller rekkehus samt veg og tilhørende anlegg. Eiendommen har et bruttoareal på 3420 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger midt i et sentralt boområde på Kløfta, og den omkringliggende bebyggelsen består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

### **Planstatus**

Planområdet er uregulert, men avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Kløfta.

### **Planprosess**

Formannskapet vedtok føringer for detaljreguleringen i prinsippsak av 22.08.2017. Oppstartsmøte ble gjennomført januar 2017. Saken ble varslet januar 2018. Det kom inn 7 merknader til varsel om planoppstart, og disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

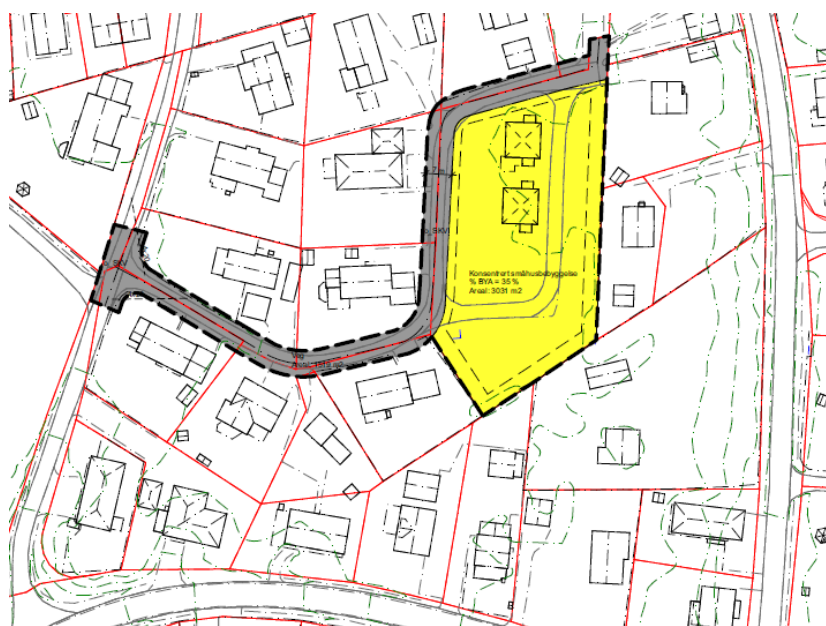
## **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planområdet ligger vest på Kløfta i et boligområde hovedsakelig bestående av frittliggende småhusbebyggelse. Området sogner til Åreppen skolekrets. Adkomst til planområdet blir via Dørresvingen/Norevegen. Norevegen (adkomstvegen) er ikke oppmålt og har usikre grenser. Det er 2 tomannsboliger på eiendommen som planlegges revet.

Planforslaget har en maksimal %-BYA = 35. På illustrasjonsplanen og planbeskrivelsen er det lagt til grunn oppføring av 13 boenheter i form av 6-mannsbolig, rekkehus med 4 enheter og rekkehus med 3 enheter. Mønehøyde på ny bebyggelse er satt til 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasse kan oppføres 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng (maksimalt 1 etasje).

Tomta har en flat profil uten forhøyninger.

Det er satt av krav til uteoppholdsareal på minimum 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bruksareal for bolig til felles uteoppholdsarealer, hvorav minimum 15 m<sup>2</sup> skal være til lekeplass.



Figur 1: Utsnitt av plankartet

## VURDERINGER OG DRØFTINGER

Etter ønske fra forslagsstiller er det ikke regulert inn konkret plassering av planlagt bebyggelse eller plassering av uteoppholdsareal på plankartet. Kravene satt i prinsippssaken er derfor fastsatt i reguleringsbestemmelsene, mens det på plankartet er bestemt byggegrenser. Dette gir en viss fleksibilitet til plassering av bebyggelsen, men da innenfor rammene i reguleringsbestemmelsene.

I prinsippssaken fra møte i formannskapet 22.08.2017 ble følgende rammer vedtatt for planen:

«Det endelige boligantallet avklares gjennom planarbeidet, men innenfor følgende rammer:

- Ny bebyggelse må være i harmoni med områdets karakter og særpreg, med en arealutnyttelse og byggehøyde tilpasset strøket.
- Maksimal utnyttelsesgrad 30 %.
- Uteoppholdsareal, parkering og solforhold for de enkelte boenhetene, og forholdet til naboskapet er godt ivaretatt.
- Høyspentkabel sør på tomte som kan gi begrensninger på utnyttelse av arealet må avklares med kabeleier Hafslund.
- Parkeringsnormen i kommune(del)planen følges.

Kvalitetene i den helhetlige løsningen som utarbeides blir en avgjørende faktor for det antall boenheter som kan tillates.

Reguleringsarbeidet kan starte opp i år.»

### Utnyttelse, byggehøyder og tilpasning til områdets karakter

Etter forespørsel fra grunneier har rådmannen kommet frem til at det kan tillates

utnyttelsesgrad på maksimalt %-BYA = 35% så fremt det legges klare føringer for byggehøyder, estetikk og resterende krav i prinsippssaken. Den maksimale %-BYA er dermed 5 % høyere enn vedtaket i prinsippssaken. En økning av utnyttelsesgraden til 35% er ikke avgjørende for å få til et godt prosjekt og anses som lite kontroversielt. På side 14 og 15 i planbeskrivelsen er det lagt til grunn snitt på 9,5 meter mønehøyde, og det fremgår her at høyden på planlagt bebyggelse ikke vil gå utover høyder på omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse er således i harmoni med områdets karakter og særpreg.

Det er i bestemmelsene satt krav om at det ikke kan oppføres svalganger som ligger utenfor bygningen og som går langs hele fasaden. Til boenheter over bakkeplan tillates det utvendige adkomsttrapper, men takoppbygg skal være samlet og integrerte. For takterrasser er det i bestemmelsene satt maksimal høyde på takterrasse tilsvarende 4 meter over gjennomsnittlig terreng.

For å sikre at ny bebyggelse harmonerer med omkringliggende bebyggelse er det i bestemmelsene satt krav om at estetikken og utformingen av ny bebyggelse skal gis en utforming, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det åpnes for saltak, pulttak og flate tak.

#### Uteoppholdsareal, parkering og solforhold

I og med at det ikke er avsatt konkrete felter for uteoppholds- og lekeareal på plankartet, gir bestemmelsene klare føringer for hvor mye som skal være avsatt. I planbestemmelsene er det avsatt minimum 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bruksareal for bolig til felles uteoppholdsareal, der minimum 15 m<sup>2</sup> skal være avsatt til lekeplass. Utearealene og lekearealene skal samlokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensing og støy. Punktet om uteoppholdsareal i prinsippssaken er dermed ivaretatt.

Det er avsatt 1,5 + 0,2 p-plasser for hver boenhet som bygges. Dette er i henhold til kommunedelplanen og prinsippssaken. Det skal for øvrig settes av areal til 2 sykkelplasser per boenhet. Det ble vurdert en lavere parkeringsnorm, men kommunen mener at avstanden til Kløfta stasjon er for stor til å sette parkeringskravet lavere enn i overordnet plan og prinsippssak.

Av sol- og skyggeanalysen fremgår det at tilstrekkelig sollys på utearealene. Det er i planbestemmelsene videreført kommuneplanens bestemmelse om at det den 1. mai kl. 15 skal være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjente utearealer.

Punktene om tilstrekkelig uteoppholdsareal, parkeringsnorm og solforhold anses dermed som oppfylt.

#### Høyspentkabel

Dersom det skal etableres bebyggelse over dagens høyspentkabeltrasé må denne flyttes før igangsettingstillatelse gis til boliger. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Hensynssonen er avmerket i kommunedelplanen for Kløfta. Det er ikke lagt inn bebyggelse over traséen på plankartet. Dette punktet er vurdert som ivaretatt i tråd med prinsippssaken.

#### Andre viktige forhold i reguleringsplanen

##### Adkomstveg

Adkomst til den planlagte bebyggelsen går via Norevegen. I bestemmelsene er det lagt inn rekkefølgekrav om at adkomstvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen før brukstillatelse gis. Grensene for vegen er usikre, og det må gjennomføres oppmålingsforretning før det gis igangsettingstillatelse til boliger. Norevegen er planlagt med

en veibredde på 7 meter inkludert grøfter.

Vegen er ikke opparbeidet med den nevnte veibredden. Det fremgår av grunneiererklæring fra 1971 at Ullensaker kommune er den reelle eieren av veggrunnen.

### Støy

I samråd med forslagsstiller ble det vurdert at det ikke var nødvendig å utarbeide støyrappport for planområdet. Ifølge støykartene til Statens vegvesen ligger planområdet langt utenfor støyen fra Gjerdrumsvegen. For å sikre at akseptable støynivåene likevel er ivaretatt i planen, er det lagt inn bestemmelser om at uteoppholdsarealene ikke skal overgå T-1442/2016, tabell 3. Det er også lagt inn bestemmelser om bygg- og anleggsstøy.

### Konsekvenser for kommunen

Norevegen vil bli oppgradert. Det medfører reduserte vedlikeholdsutgifter og bedre driftsforhold for denne kommunale vegen. Det vil også ryddes i eiendomshjemler og veggrunn vil overføres kommunen.

### **KONKLUSJON**

På bakgrunn av vurderingene anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler