



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
128/19	Formannskapet	27.08.2019

1.GANGSBEHANDLING FOR DETALJREGULERING SKOLETOMTA I NORDKISA, PLAN-ID 400

Vedtak

Forslag til detaljregulering for «Skoletomta i Nordkisa» med bestemmelser datert 3.7.2019, legges ut til offentlig ettersyn med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11.

Ved vedtak foreslås det at overlappende deler av følgende planer oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plan-ID 132, «Reguleringsplan for Nordkisa», vedtatt 29.10.1990
- Plan-ID 321 «Detaljregulering for utvidelse av Kiwi, Nordkisa», vedtatt 25.11.2013
- Plan-ID 340, «Detaljreguleringsplan for Parkstubben 2», vedtatt 16.9.2013.

Det vurderes muligheten for å skille ut den delen av tomten som inneholder den gamle barnehagen for salg i det åpne markedet. Det legges inn som premiss for utskillelse at bygget skal benyttes til forsamlingslokale/bevertning eller lignende.

Rett utskrift

Lise Follestad
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Formannskapet - 27.08.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

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

Det vurderes muligheten for å skille ut den delen av tomten som inneholder den gamle barnehagen for salg i det åpne markedet. Det legges inn som premiss for utskillelse at bygget skal benyttes til forsamlingslokale/bevertning eller lignende.

Repr. Arne Arnesen (AP) fremmet følgende forslag:

Blokkbebyggelse har ingen plass i et bygdetettsted som Nordkisa.

Planbestemmelser, bebyggelse og anlegg (§12-5 nr1)

Blokkbebyggelse tas ut.

Votering: Repr. Lien Hansens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 stemmer (FrP, H og Krf) mot repr. Arnesens forslag som fikk 5 stemmer (AP og Sp) og falt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljregulering for «Skoletomta i Nordkisa» med bestemmelser datert 3.7.2019, legges ut til offentlig ettersyn med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11.

Ved vedtak foreslås det at overlappende deler av følgende planer oppheves i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plan-ID 132, «Reguleringsplan for Nordkisa», vedtatt 29.10.1990
- Plan-ID 321 «Detaljregulering for utvidelse av Kiwi, Nordkisa», vedtatt 25.11.2013
- Plan-ID 340, «Detaljreguleringsplan for Parkstubben 2», vedtatt 16.9.2013.

Ullensaker, 14.08.2019

Torbjørn Hansen
Fungerende rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen
Vedlegg: Planbestemmelser, datert 3.7.2019
Plankart, datert 3.7.2019
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Geoteknisk rapport
ROS-analyse
Støyrapport
Sol-/skygge diagram
Flomkart – Nordkisa sentrum
Flomkart – detaljer for planområdet
Kart over arealbeslag
Detaljtegninger Storvegen
Merknader til varsel om oppstart, 2016
Forslagsstillers kommentarer av merknader til varsel om oppstart, 2016
Merknader til varsel om oppstart, 15.1 – 19.2.2019
Merknader til varsel om utvidet varsling, 12.4 – 20.5.2019
Vedtak FSK 30.10.2018
Saksdokumenter: Vedtak kommunestyret 10.03.2014
Vedtak i hovedutvalg for overordna planlegging 05.04.2016
Vedtak kommunestyret 13.03.2018
Skisse for makeskifte til oppmålingsforretning 060219

SAKEN GJELDER

Reguleringsplan for skoletomta i Nordkisa er utarbeidet av reguleringsavdelingen i Ullensaker kommune i samarbeid med Plan1. Sistnevnte har bistått med utarbeidelse av plankart og solstudier. PKT-stab i Ullensaker kommune er tiltakshaver. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse, lavblokkbebyggelse og bolig/forretning/kontor. Området eies av kommunen, og skal gjennom reguleringen tilrettelegges for salg. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

1.gangsbehandling av detaljregulering for skoletomta i Nordkisa, gnr/bnr 103/8, 103/5, 104/7, 103/14 og 211/8. Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse, lavblokkbebyggelse og bolig/forretning/kontor (bevaring kulturmiljø). Eiendommene er på 16 557 m².

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Kommuneplanen har generelle bestemmelser for blant annet overvann, luftforurensning, renovasjon, vann og avløp.

I kommunedelplanen for Nordkisa heter området BA1 og er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 meter. Det gamle skolebygget (Hvitskolen) er avsatt med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Nåværende regulering av området, plan-ID 132, ble vedtatt 19.10.1990. Arealene til gamle Nordkisa skole er regulert som offentlige bygninger. Gnr 103, bnr 14 er regulert til bolig. Trafikkarealene nord for skolen er regulert til kjøreveg, gang/sykkelveg, fortau og park,

turveg og lek.

BA1 i KDP Nordkisa har en boligkvote på 50 i perioden 1017-2019 og 50 boenheter i perioden 2020-2022.

Planprosess

Oppstartsmøte for detaljreguleringen ble gjennomført april 2015.

Proessen har tatt tid av ulike grunner, bl.a. fordi det fra forslagstillers side er arbeidet med ulike konsept. Planområdet ble sist utvidet i april 2019, der Storvegen nord for området frem til Postmannsvegen ble innlemmet i planforslaget.

Merknadene fra varslingsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen og merknadene er vedlagt. Merknader og kommentarer fra 2016 er også lagt ved som vedlegg. Forsvarsbyggs uttalelser til plansaken er unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 21, og kan dermed ikke gjengis. Rådmannen mener planforslaget har ivaretatt Forsvarets merknader. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

I formannskapet i sak 180/18, den 30.10.2018, ble det gitt føringer for reguleringsarbeidet av gamle Nordkisa skole. Protokollen er vedlagt. Se også ytterligere detaljer for planprosessen i planbeskrivelsen.

I innledende fase av prosjektet ble det utført mulighetsstudier. I forslagene har det blitt foreslått kun eneboliger, kun rekkehus og rekkehus med lavblokker, eller en kombinasjon av disse. I det endelige planforslaget har man landet på konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og bolig/forretning/kontor.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet ligger rett sør for området som er definert som sentrum av Nordkisa i kommunedelplanen. Området avgrenses av Storvegen i vest og Jarenvegen i nord. Sør for planområdet er det eksisterende småhusbebyggelse og i øst har Forsvaret arealer.

Plankartet er i hovedsak delt inn i konsentrert boligbebyggelse (BKS), blokkbebyggelse (BBB) og bolig/forretning/kontor (BKB).

BKS-området åpner opp for %-BYA=30% og illustrasjonsplanen viser 26 boenheter. I bestemmelsene er det satt maksantall på 26 boenheter, og satt maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde 9 meter.

Innenfor BBB-området er det satt en %-BYA=40% med mønehøyde 13 meter. Når det gjelder størrelsen på leilighetene er det i bestemmelsene satt krav om null 1-romsleiligheter og maksimalt 20 % 2-romsleiligheter. Endelig boligantall i BBB avklares i byggesaken innenfor de nevnte bestemmelsene.

Innenfor BKB-området åpnes det opp for bolig, forretning, kontor, forsamlingslokale, og bevertning.

Hvitskolen er regulert til bevaring kulturmiljø og bruken av denne må avklares i byggesaken innenfor bestemmelsene for BKB. Samlet sett viser illustrasjonsplanen en utnyttelse på 31,55%-BYA for hele planområdet. Det vises til planbeskrivelsen for illustrert utnyttelse.

I plankartet er det avsatt 1,2 dekar lekeplass, og videreført grønnstruktur i sør fra KDP Nordkisa. Videre er det krav i bestemmelsene at det skal avsettes 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. I KDP Nordkisa er det avsatt en hensynsone – kalt detaljeringssonen for Storvegen (avgrenset område som setter krav til bebyggelsen som kan oppføres). KDP Nordkisa setter

krav om at det maksimalt kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 meter, samt at bygningene skal ha saltak. Hensikten er at tiltak i detaljeringssonen skal beholde og forsterke preget av Storvegen.

All bebyggelse i planområdet er planlagt revet bortsett fra den frittliggende eneboligen og det gamle skolebygget, Hvitskolen.

Deler av den planlagte bebyggelsen i planområdet ligger innenfor gul støysone. For å tilfredsstille krav til akseptable støyverdier er det nødvendig å etablere støyskjerm mellom planområdet og Storvegen.

For BKS-området skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet, mens det for BBB-området skal avsettes 1,5 p-plasser per boenhet. For BKB-området avklares krav til parkering ved byggesaken da endelig bruk av Hvitskolen avklares.

Opparbeidelse av denne sist varsla vegparsellen av Storvegen med gang og sykkelveg nord for skoletomta, har ingen direkte sammenheng eller rekkefølgekrav knyttet til de foreslåtte byggeområdene på skoletomta.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Boligsammensetning

Planforslaget legger til rette for etablering av 26 rekkehusboenheter som videreføre den eksisterende boligstrukturen i Nordkisa. Det er i dag ikke lavblokker i Nordkisa-området, og det er i planforslaget lagt til rette for etablering av dette. I planforslaget har man ivarett kravet om omsorgsboliger (satt som føring for å tilrettelegge for salg av tomta) ved å kreve at det opparbeides minimum 10 boenheter med omsorgsboligstandard, det vil si leiligheter som tilfredsstiller husbankens krav til omsorgsboliger. Det er ikke bestemt hvor i planområdet det skal etableres boenheter med omsorgsboligstandard. Hvorvidt det egner seg i lavblokkbebyggelsen eller i rekkehusene må avklares gjennom salgsprosessen. Leilighetene med omsorgsboligstandard er ikke planlagt bemannet.

Det åpnes for at Hvitskolen kan benyttes til bolig/forretning/kontor. Det er også lagt inn bestemmelse som åpner for bygget kan benyttes som forsamlingslokale og bevertning. Det har vært diskutert hva som eventuelt er den «beste» bruken av det bevaringsverdige kulturmiljøet, men uten at det ble konkludert endelig. Det er i bestemmelsene fastsatt at eksteriøret på bygningen skal bevares i sin helhet eller eventuelt tilbakeføres til opprinnelig dokumentert utseende. Bygget tillates naturlig nok ikke revet, og det tillates ikke oppført nye boliger eller bygningskonstruksjoner innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1 i plankartet). Kvalitetene knyttet til Hvitskolen og bevaring kulturmiljø anses som hensyntatt i planen.

Konsekvenser av støy fra Storvegen

På grunn av støy må området mot Storvegen skjermes. Etablering av en støyskjerm på 2 meter vil delvis medføre at kravene i KDP Nordkisa om detaljeringssonen for Storvegen mister sin funksjon. Her stilles det blant annet krav om bebyggelsen maksimalt kan oppføres med minimum mønehøyde 9 meter og at bygningene skal ha saltak. Intensjonen med detaljeringssonen da KDP Nordkisa ble laget var å beholde og forsterke preget av Storvegen. Det er også et anbefalt krav i KDP om at utviklingen (av planen) bør bygge opp under Storvegen som en sentral akse i Nordkisa. Dersom man ikke etablerer støyskjerm vil dette medføre støy på fasade og uteoppholdsarealer. I mulighetsstudiene til planen ble det vurdert å legge næringsbebyggelse mot Storvegen for å beskytte boligbebyggelsen sentralt i planområdet. Innvingingen mot dette tiltaket at det erfaringsmessig har vist seg at det er

vanskelig å etablere næring i Nordkisa. Støyskjerm er etter en helhetlig vurdering det beste alternativet for å ivareta akseptable støynivå for den planlagte boligbebyggelsen.

T-1442/2016 anbefaler at ny boligbebyggelse skal ligge utenfor gul støysone. I mulighetsstudiene til planen ble det vurdert å legge næringsbebyggelse mot Storvegen for å beskytte boligbebyggelsen sentralt i planområdet. Det er så vidt rådmannen er kjent med lav etterspørsel etter næringslokaler i Nordkisa. Støyskjerm er etter en helhetlig vurdering det beste alternativet for å ivareta akseptable støynivå for den planlagte boligbebyggelsen.

Byggegrense 15 meter mot Storvegen er ivaretatt. Kravet om saltak og 9 meter mønehøyde vil også gjelde, da noe av bebyggelsen i detaljeringssonen vil være synlig over støyskjermen. I illustrasjonsplanen er det vist at noen av boligene vender en annen vei enn mot Storvegen i detaljeringssonen.

Estetiske kvaliteter i planen

For den konsentrerte småhusbebyggelsen er det krav om at rekkehusene skal sideforskyves for å unngå monotone fasadeuttrykk. Det tillates maksimalt 6 boenheter per rekke og det tillates takterrasse oppført maksimalt 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For lavblokkbebyggelsen tillates det ikke svalganger. BKB-området er allerede omtalt.

Solstudien av planområdet viser at den eksisterende eneboligen vil få noe skygge på kveldstid i mars og juni. Et tiltak for å bedre forholdene her kan oppnås ved at rekkehusene som kaster skygge plasseres annerledes på eiendommen. Det understrekes at illustrasjonsplanen og plassering av byggene i dette forslaget ikke er juridisk bindende.

Flom- og skredfare

Det er utført flomvurdering av planområdet. I analysen går det fram at planområdet vil være flomutsatt ved 200-årsflom og en eventuell fortetting av innløpet til Vadstubbekken, som går under planområdet. Analysen viser at planområdet vil være flomutsatt på kote tilsvarende 201,21. For å unngå flomfare er det fastsatt i bestemmelsene at ny bebyggelse skal ligge på kote 202. Særlig del av planområdet ligger på mellom kote 201 og 202. For øvrig ligger planområdet over kote 202. Bebyggelsen bør etableres høyere enn omkringliggende terreng. En mulighet er å omfordele masser fra nord til sør for oppnå tilstrekkelig kote.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget tilrettelegger for ute- og lekeareal for barn og unge. Sørøst i planområdet er det avsatt naturområde og lekeplass som byr på lekeforhold til barn i alle aldre. Det er terreng i området og dette kan benyttes som akebakke på vinterstid.

Rådmannen mener planforslaget tilrettelegger for gode oppvekstmuligheter for barn.

Konsekvenser for kommunen

Det er vedtatt at eiendommene skal selges. Barnehagedekningen og skolekapasitet på Nordkisa anses som god.

KONKLUSJON

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

Melding om vedtak sendes:

- saksbehandler