



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
30/19	Formannskapet	12.03.2019

1.GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR WILLERSRUDJORDET

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Willersrudjordet, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Følgende planer foreslås opphevet der det er overlapp med ny plan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

Plan ID 94, Del av Ihlevegen med tilliggende eiendommer, vedtatt 01.09.1086.

Plan ID 24, Kløfta industri syd, vedtatt 03.08.1976

Plan ID 228, Prestmoen Kløfta, vedtatt 01.12.2003

Plan ID 140, Kongvingervegen, E6 – Industrivegen Kløfta, vedtatt 04.05.1992

Rett utskrift

Lise Follestad
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Formannskapet - 12.03.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet utsettelsesforslag.

Votering: Repr. Schumachers utsettelsesforslag fikk 4 stemmer (AP og MDG) og falt mot 7 stemmer (FrP, H, KrF og SV/R).

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

- Det tillates ikke bebyggelse av boliger med mer enn 1 etasje i planområdet.
- Alle boligene i planområdet må ha minst en stille side.

Votering: Repr. Schumachers forslag falt med 4 stemmer (AP og MDG) mot Rådmannens innstilling som ble vedtatt med 7 stemmer (FrP, H, KrF og SV/R).

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for Willersrudjordet, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Følgende planer foreslås opphevet der det er overlapp med ny plan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

Plan ID 94, Del av Ihlevegen med tilliggende eiendommer, vedtatt 01.09.1086.

Plan ID 24, Kløfta industri syd, vedtatt 03.08.1976

Plan ID 228, Prestmoen Kløfta, vedtatt 01.12.2003

Plan ID 140, Kongvingervegen, E6 – Industrivegen Kløfta, vedtatt 04.05.1992

Ullensaker, 01.03.2019

Rune Hallingstad
Rådmann

Saksbehandler: Ståle Fosli

Vedlegg:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse
6. Trafikk-rapport
7. Støy-analyse
8. Geoteknisk undersøkelse
9. Soldiagram
10. VA-plan

Saksdokumenter: Saksmappe (ikke vedlagt)

SAMMENDRAG:

Planforslaget legger til rette for etablering av 45 boliger på Willersrudjordet på Kløfta. Planområdet ligger sentralt plassert og har kort avstand til Kløfta stasjon og sentrum. Den sentrale plassering medfører også at arealet er støyutsatt, spesielt veistøy fra E6. Planområdet har adkomst fra rundkjøringen i Kongsvingervegen via Prestmoen. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

SAKEN GJELDER

1. gangsbehandling av detaljregulering for Willersrudjordet. Forslagstiller er Block Watne AS og plankonsulent er Thorenfeldt Arkitekter AS.

Bakgrunn

Planområdet ligger hovedsakelig på gnr/bnr 29/89 og de planlagte boligene har adkomst fra Kongsvingervegen via Prestmoen. Det planlegges 45 boliger fordelt på eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Planstatus

Planområdet er i kommunedelplan for Kløfta avsatt til boligformål og omtalt som B4. Det er satt som en premiss i kommunedelplanen at området skal reguleres samtidig som barnehagetomten T2 i sør med adkomst via Bernhard Hansensveg. Kommuneplanen har satt krav om at disse skal reguleres samlet. Planarbeidene viste at barnehageområdet var så støyutsatt at skjermingstiltakene ville være for store og vanskelig å gjennomføre. Som følge av dette har kommunen tillatt at planen fremmes uten å ta med barnehagetomten. Planforslaget erstatter mindre deler av 4 omkringliggende reguleringsplaner.

SAKSGANG:

Det ble avholdt oppstartsmøte den 08.09.2016.
Oppstart av planarbeid ble varslet juni 2017.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn 17 merknader til varsel om oppstart. Forslagsstiller har referert og kommentert innspillene i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

Planområdet er i dag et flatt jorde omkranset av boliger i hovedsak småhusbebyggelse og næringsseiendommer i vest. Adkomsten via Prestmoen er smal og har satt begrensninger på utnyttelsen av området.



Willersrudjordet ligger sentralt på Kløfta, området i sør nærmest E6 omfattes ikke av planen.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

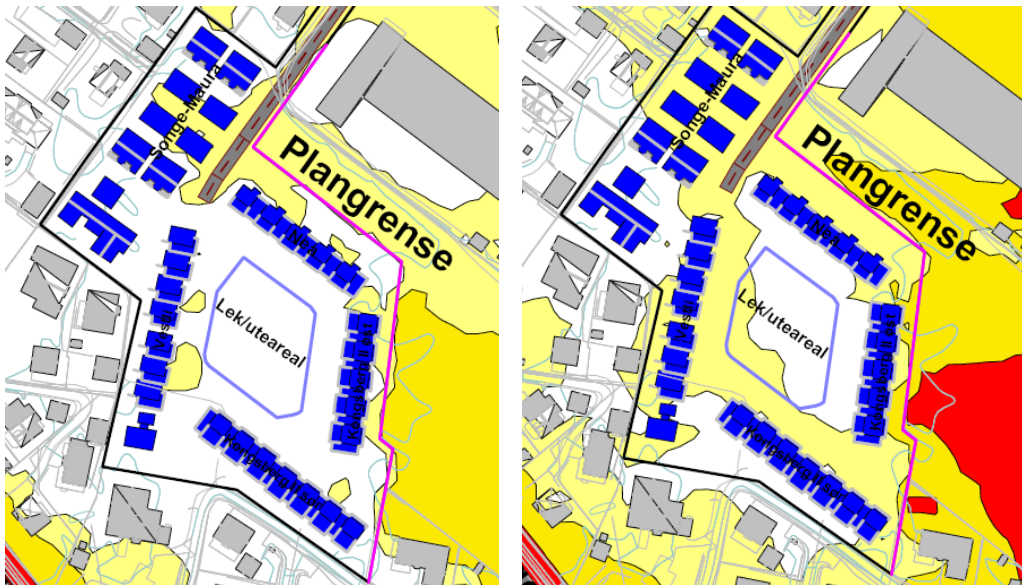
Planområdet er på ca. 22 dekar og er avsatt til bolig (B4) og grønnstruktur i Kommunedelplan for Kløfta. Området vil bruke Prestmoen som kjøreadkomst.

Som følge av den utfordrende atkomstssituasjonen er det gjort et makebytte med Scania slik at de får et utvidet område mot boligene. I nord skal det etableres leilighetsbygg med garasjer i rekke. Lengst sør blir det bygget boliger i rekke/kjede. Det skal etableres en grønnstruktur mellom boligene og næringsområdet som også inneholder en støyskjerm og blir en buffer mellom næringsområdet og boligbebyggelsen.



Området er i stor grad «innebygd» av eksisterende bebyggelse. Adkomstvegen via Prestmoen skal rustes opp og det etableres en gangforbindelse til Kongsvingervegen. Det planlegges fortau langs Kongsvingervegen her som pr i dag ikke er etablert.

Området er ikke en del av avviksområdet som er satt for sentrale deler av Jessheim og Kløfta. I avviksområdene tillates støy over grenseverdiene dersom visse vilkår er oppfylt. Støyutredningen viser at området er støyutsatt, spesielt fra E6.



Utsnitt fra støyrapporten viser støysituasjonen i 2037 hhv. 1,5 meter og 4,0 meter over bakken. Grenseverdien for vegstøy er 55db. Lysegul område viser verdier mellom 55-60 db.

Beregningene viser at det sentrale leke- og uteoppholdsarealet har tilfredsstillende verdier på bakkenivå. I 1. etasjeplan (1,5 m over bakken) er det sporadiske overskridelser for rekke/kjedehusbebyggelsen i sør. Leilighetsbyggene i nord er under grensen i 1. etasje, mens garasjebyggene er i hovedsak over grenseverdiene.

For 2. etasjeplan viser beregningene overskridelse av samtlige fasader mot nord og øst. Her er deler av den østlige rekken utsatt for støy over 60 db. 2 av leilighetsbyggene i nord og 7 av rekke/kjedehusene har støyutsatte fasader på alle sider.

Det vil dermed ikke være mulig å oppnå en stille side for alle boligene i planområdet.

Forslagsstiller har utformet bebyggelsen slik at den i best mulig grad skjærmer mot støyen.

RÅDMANNENS VURDERINGER:

Forhold til overordnede planer

Området er avsatt til boligformål i kommunedelplanen for Kløfta, men er støyutsatt, spesielt fra E6 men også fra Kongsvingervegen. Støyberegninger som er gjort i forbindelse med plansaken viser at det er utfordringer å holde seg innenfor grenseverdiene, spesielt i 2. og 3. etasjeplan. Kommuneplanen angir noen sentrale områder på Jessheim og Kløfta hvor det tillates bebyggelse i støyutsatte områder med vilkår. På Kløfta er det områdene langs jernbanen, Trondheimsvegen og Kongsvingervegen som er angitt som unntaksområder. Willersrudjordet er ikke angitt som et avviksområde. Rådmannen mener at områdets sentrale plassering med nærhet til Kløfta stasjon gjør at det likevel er tilrådelig å kunne bruke bestemmelsen for avvikssoner i dette området.

Støy

Støyutredningen viser at deler av bebyggelsen ikke klarer å tilfredsstillende støykravene som er satt i T1442, tabell 3. I henhold til *Regional plan for areal og transport* er det ønskelig å etablere boliger i disse sentrale områdene. Det er grunn til å tro at næringsområdet langs E6 og den sørlige delen av Willersrudjordet vil bli utviklet fremover og slik at man vil få en bedre skjerming av det bakenforliggende boligområdet. Vilårene til avviksområdene som er angitt i kommuneplanen vil ikke tilfredsstillende for alle boenhetene siden man ikke klarer å oppnå en stille side. Det er i forslag til bestemmelser angitt maksimalnivåer for de ulike områdene. Dersom deler av bebyggelsen hadde blitt oppført i en etasje hadde kravene trolig kunne blitt ivaretatt, men da må dette gå på bekostning ønske om en forholdsvis høy utnyttelse i slike sentrale områder.

Utnyttelse

Boligområde har en utnyttelsesgrad på %-BYA=50%. Det legges til rette for en felles uteoppholdsplass og lekeplass sentralt i planområdet. Boligene i nord har en mindre lekeplass i tilknytning til boligene.

Området er sentralt plassert med kort avstand til Kløfta stasjon. Adkomstforholdene er utfordrende siden området nesten er «bygd inn» på alle sider. Utnyttelsesgraden virker hensiktsmessig i forhold til de angitte premissene for eiendommen.

Leke- og uteoppholdsarealer

Planforslaget legger opp til et sentralt leke- og uteoppholdsareal på totalt 1625 m².

Det er i tillegg mindre uteoppholdsarealer i tilknytning til rekke/kjedehusene. For de to leilighetsbyggene i nord vil det være litt avstand til den sentrale leke- og uteoppholdsplassen, men det er regulert en mindre lekeplass på 130 m² her. Kommunedelplanen setter krav til at det avsettes minimum 45 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² bruksareal. Det vil være noe internttrafikk som følge av den valgte løsningen, men området er oversiktlig. Det sentrale området vil være solrikt. Kravene i kommunedelplanen anses som oppfylt.

Utforming og kvaliteter

Bebyggelsen er lagt slik at den i mest mulig grad skjermes mot vegstøy fra E6. Leke- og uteoppholdsarealene på bakken er støyskjermet og løsningen med et felles sentralt tun gir en god og oversiktlig tilgang til leke- og oppholdsarealer selv om det ikke blir bilfritt. Det vil være kort avstand til Kløfta stasjon og sentrum. Ved etablering av boligprosjektet ved Dyrskueplassen vil man ha kort avstand til offentlig park og lekeplass som planlegges der.

Jordvern/jordvernstrategi

I bestemmelsene stilles det krav til at matjorda fortsatt skal benyttes. Jordbruksmyndighetene må godkjenne plan for dette før det gis igangsettingstillatelse.

Trafikk

Kongsvingervegen har til tider en stor trafikkbelastning og det er kødannelse både morgen og ettermiddag. Internvegen langs Prestmoen er smal og har satt begrensning på antallet boenheter til maksimalt 45. Den nære avstanden til kollektivknutepunkter og Kløfta sentrum gjør at det vil være god anledning til å benytte alternative fremkomstmidler til bil. Ved utbygging på Dyrskueplassen skal gang- og sykkelforholdene langs Kongsvingervegen forbedres fram til Jernbanestasjonen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen endringer i drift og vedlikehold av offentlig veg/gang-sykkelveger. Planforslaget legger til rette for en økt befolkning ved at det bygges 45 nye boenheter. Dette bidrar til noe økt press på sosial infrastruktur.

KONKLUSJON:

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Kløfta og legges utformes med en hensiktsmessig tetthet. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler