



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
131/20	Formannskapet	08.09.2020
83/20	Kommunestyret	15.09.2020

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KISATUNET B4, PLANID 435

Vedtak

- Detaljreguleringsplan for Kisatunet, datert 13.11.2019, revidert 20.08.2020, med tilhørende bestemmelser datert 18.08.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
- Den del av reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt 29.10.1990 (Plan ID 132) som overlappes oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Rett utskrift

Lise Follestad
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.09.2020

Behandling:

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

Votering: Rådmannens innstilling ble vedtatt med 35 stemmer (AP, KRF, H, FRP, R og 1 fra SV(Mahmod Ahmad)) mot 10 stemmer (SP, V, MDG og 1 fra SV(Janne Moen Lyng)).

Saksprotokoll i Formannskapet - 08.09.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

- Detaljreguleringsplan for Kisatunet, datert 13.11.2019, revidert 20.08.2020, med tilhørende bestemmelser datert 18.08.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
- Den del av reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt 29.10.1990 (Plan ID 132) som overlappes oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling

Detaljreguleringsplan for Kisatunet, datert 13.11.2019, revidert 20.08.2020, med tilhørende bestemmelser datert 18.08.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Den del av reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt 29.10.1990 (Plan ID 132) som overlappes oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Ullensaker, 24.08.2020

Rune Hallingstad
rådmann

- Saksbehandler: Sarah Huang
- Vedlegg:
1. Plankart, datert 13.11.2019, revidert 20.08.2020
 2. Planbestemmelser, datert 18.08.2020
 3. Planbeskrivelse, datert 18.08.2020
 4. Illustrasjonsplan, datert 20.08.2020
 5. Samlede merknader fra offentlig ettersyn
 6. Oppsummering og rådmannens kommentarer til merknadene
- Saksdokumenter: *Illustrasjonsplan datert 12.11.2019, sol/skyggeanalyse datert 18.12.2018, VAO-rammeplan datert 15.02.2019, prinsippsak FSK-sak 60/18 datert 20.03.2018*

SAMMENDRAG

Forslag til detaljregulering for Kisatunet åpner for 22 boenheter med kombinasjon av ene- og tomannsboliger og kjedede boliger. Adkomst er foreslått via Turvegen. Det er rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg langs Kisavegen fra Turvegen frem til eksisterende gang- og sykkelveg rett før krysset ved Hauer setervegen x Storvegen. Eksisterende boligeiendommer med adkomst fra Turvegen er også inkludert i reguleringsplanforslaget. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

SAKSUTREDNING

Saken gjelder sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Kisatunet, B4 i Nordkisa. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av BoligPartner AS.

Bakgrunn

Planområdet er på totalt ca. 21,4 daa og omfatter utbyggingsområdet gbnr. 104/9 og 114 samt boligeiendommene gbnr. 104/37-41 og 108. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge det ubebygde arealet for boligutbygging, infrastruktur, uteoppholdsareal og lekeplass. Øvrige bebygde eiendommer er inkludert i planavgrensningen for å få til en helhetlig planlegging med tanke på boligsammensetning og adkomst.



Eiendomskart med berørte eiendommer og planavgrensning.

Planstatus

I kommunedelplanen for Nordkisa er planområdet B4 avsatt til fremtidig boligformål med mønehøyde 9 m. Området har samme arealformål i gjeldende kommuneplan 2015-2030. Eksisterende boligeiendommer nordvest for Turvegen og sør for utbyggingsområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt 29.10.1990. Fv. 1554 Kisavegen er også inkludert.

SAKSGANG

I innsendt planinitiativ var det skissert 52-54 boenheter og BYA = 40 %, datert 13.02.2018. Foreslått utbygging samsvarte med arealformål, men utnyttelsesgraden var lagt høyere enn angitt i overordnede planer. Antall boenheter, boligtype og utnyttelsesgrad ble dermed avklart i prinsippsak FSK-sak 60/18, datert 20.03.2018, med følgende vedtak:

«Arbeidet med reguleringsplan for B4 i Nordkisa kan settes i gang, med følgende føringer:

- Det legges til rette for boligtyper med størrelse tilpasset barnefamilier
- Boligbyggeprogrammets kvote for 2016 på 20 boliger videreføres, men endelig antall avklares i planprosessen.»

Oppstart av planarbeid ble varslet 09.07.2018. Planforslaget ble i utgangspunktet avvist i FSK-sak 207/19 den 17.12.2019 (grunnet at arealet beslaglegger dyrka mark), men mindretallsanket videre til KST-sak 8/20, den 11.02.2020. Kommunestyret vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn. Det kom inn seks merknader som ligger vedlagt i sin helhet, samt oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert 600 m fra Nordkisa sentrum og om lag 10 km fra Jessheim. Nærmeste togstasjon er Hauerseter som ligger ca. 7 km unna og busstopp finnes rett ved planområdet. I dag består utbyggingsområdet av dyrket mark på ca. 13,5 daa. Hele planområdet utgjør om lag 21,4 daa. Arealet er en del av jordbrukslandskapet som omringer Nordkisa. Utbyggingsområdet er relativt flatt og grenser til eksisterende bebyggelse nordvest, øst og sør, fv. 1554 i øst og skogsareal i vest.



Oversiktskart med planområdet i sør- Nordkisa. Planomriss med tilgrensende skogsareal, boligfelt og fv. 1554 Kisavegen.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Utbyggingsområdet foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse BKS1-2. Eksisterende boligeiendommer foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2. Planforslaget tilrettelegger for totalt 22 nye boenheter av varierte boligtyper, herunder ene- og tomannsboliger og kjedede boliger.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for planområdet som viser at støyskjerming mot Kisavegen er nødvendig.

Adkomst

Adkomst til planområdet er foreslått via Turvegen fra fv. 1554. Turvegen må oppgraderes og avkjørselen fra fv. 1554 må også omlegges.

Gang- og sykkelveg

I bestemmelsene er det sikret at gang- og sykkelveg skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse på området. Viken fylkeskommune har akseptert at byggeplan kan utarbeides med bakgrunn i eksisterende reguleringsplan for Nordkisa, som regulerer gang- og sykkelveg øst langs Kisavegen. En forutsetning er at det kan oppnås avtale om nødvendig grunnverv med grunneiere langs traséen.

Uteoppholdsareal/lekeplass

Lekeplass og uteoppholdsareal (BUT1 og BLK1) skal være felles for BKS1-2 og være skjermet mot renovasjons- og postkassearealet.

Midlertidig lekeplass (#1) skal benyttes som lekeplass i byggeperioden inntil felles uteoppholdsareal/lekeplass BUT1/BLK1 er ferdigstilt.



Illustrasjonsplan av foreslått bebyggelse og uteoppholdsareal/lekeplass.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er gjort et par endringer i plankartet, herunder markering av kullgrop #3, avsatt areal for ventearreal ved krysset Turvegen x Kisavegen. I planbestemmelsene er det gjort flere endringer og presiseringer angående trafiksikkerhet, byggegrense, støyskjerm, kullgrop, gang- og sykkelveg, jordvern/nydyrking og adkomst til eiendom 104/37.

RÅDMANNENS VURDERINGER

Forhold til overordnede planer og strategier

Planforslaget er i tråd med overordnede planer med tanke på arealformål, men utfordrer høyde noe. Planområdet er et jordbruksareal og Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus legger opp til at tilsammen minst 90 % av veksten skal være på Jessheim og Kløfta. I Ullensaker ellers kan det være inntil 10 % vekst. Et overslag av planlagt boligutbygging i hele Ullensaker viser at planforslaget ikke medfører at utbygging utenfor prioritert område overskrider 10 %.

Utnyttelse og plassering

Rådmannen mener BYA = 40 % er hensiktsmessig utnyttelse når planforslaget tilrettelegger for færre boenheter enn det retningslinjene i kommunedelplanen for Nordkisa tilsier jfr. § 7 «Regulering av nye boligområder bør sikre en boligtetthet på 2-3 boenheter pr dekar.». 2-3 boenheter pr. dekar i denne planen gir i utgangspunktet 26-40 enheter for 13,5 daa. 22 nye boenheter med foreslåtte boligtyper gir et romslig boligområde som hverken er for tett eller for spredt.

Jordvern

Planforslaget legger beslag på fulldyrket jordbruksareal på om lag 13,3 daa, klassifisert jord med god kvalitet. I reguleringsbestemmelsene er jordbruksarealet omfattet av jordloven inntil igangsettingstillatelse til tiltak blir gitt. Plan for disponering av matjord fra dyrket mark skal godkjennes av kommunen.

I vedtaket til 1. gangsbehandling står det blant annet:

«Utbygger har tilbudt seg, i samarbeid med eiere av en eller flere landbrukseiendommer, sørge for nydyrking av ca. 25 dekar dyrka mark. Før det søkes Kommunen om midlertidig brukstillatelse i Kisatunet, skal utbygger fremlegge godkjente planer for nydyrking av dyrka mark på til sammen ca. 25 dekar i henhold til jordlovens regler. Nydyrking skal være igangsatt i henhold plan senest 3 år etter at den enkelte plan ble godkjent, jf. forskrift om nydyrking § 4.»

Rådmannen mener det ikke er hjemmel for å styre nydyrking gjennom reguleringsplanen. Det har vært innsigelse på forslag om tilsvarende bestemmelse i pågående kommuneplanrullering. Det er uklart hvordan nydyrkingen skal finansieres. Er det utbygger, eller er det utbygger i samarbeid med andre? Vedtaket presiserer heller ikke at nydyrkingen skal forgå i Ullensaker kommune. Rådmannen mener intensjonen bak vedtaket er interessant, men vedtaket er i stor grad basert på tillit mellom utbygger og kommunen. Selve gjennomføringen av nydyrking er basert på privatrettslige avtaler – noe som kan gi styringsutfordringer på sikt. Likevel har rådmannen tatt med et punkt i bestemmelsene om nydyrking for å ivareta vedtaket da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. Vi legger vekt på at det er forslagstilleres eget innspill.

Trafikkforhold og -sikkerhet

Utbygging av 22 boenheter vil gi en trafikkøkning inn/ut av planområdet, men vil ikke være til stor endring på hovedvegnettet. Avkjørselen fra Kisavegen, Turvegen, oppgraderes og gang- og sykkelveg etableres. Trafikksikkerhet for myke trafikanter sikres i reguleringsbestemmelsene, herunder at det skal opparbeides fartsdempende tiltak med tanke på tilgang til turområder via Turvegen, samt avsettes venteareal ved krysset Turvegen x Kisavegen. Detaljer vedrørende fotgjengerovergang må ses i sammenheng med byggeplan for gang og sykkelveg etter avtale med Viken fylkeskommune.

Barn og unge

Planområdet skal i sin helhet være tilrettelagt for trygg ferdsel og trivsel for barn og unge. Ny gang- og sykkelveg vil sikre en trygg ferdsel til/fra skolen. I tillegg utformes det nye boligområdet med leke- og uteoppholdsareal og turforbindelser, noe som vil være et positivt bidrag til bomiljøet i hele området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Flere innbyggere vil medføre belastning på sosial infrastruktur. Det er kapasitet på Nordkisa skole. Planforslaget vil ikke føre til økonomiske konsekvenser i forhold til drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur, men både dette området og utbygging ellers i Nordkisa har krevd en omlegging av vann og avløp for å øke kapasitet. Det prosjektet er ferdigstilt.

KONKLUSJON

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler