



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
207/19	Formannskapet	17.12.2019
8/20	Kommunestyret	11.02.2020

1.GANGSBEHANDLING – DETALJREGULERINGSPLAN FOR B4 KISATUNET, NORDKISA

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Kisatunet med tilhørende bestemmelser, datert 13.11.2019, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

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

- Før igangsettingstillatelse gis for boliger innenfor planområdet skal gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til eksisterende gangforbindelse langs Kisavegen være etablert eller sikret etablert.
- 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.
- Hensynet til gående og bevegelseshemmede må tillegges vekt i planleggingen. Turvegen er også viktig for tilgangen til friluftsområdet i vest. Mange gående og syklende bruker Turvegen for tilgang til friluftsområdet, og det er viktig at disse har en sikker ferdsel i planområdet. Vi ber derfor om at det innenfor planområdet vurderes fartsdempende tiltak.
- Det bes om å ivareta barn og unges sikkerhet ved kryssing av fv. 458 fra Turvegen/Kisatunet til ny Gang/sykkelvei ved å etablere fotgjengerovergang. Fv. 458 er definert som trafikkfarlig i kommunens egen Trafikksikkerhetsplan, og alle barn fra 1. – 4. klasse har dermed fortsatt krav på skoleskyss dersom man kun legger opp til en tilrettelagt kryssing.
- Det anlegges egen anleggsvei uavhengig av Turvegen i anleggsperioden. Dette for å sikre trygg skolevei og trygg adkomst til friluftsområdet i anleggsperioden.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.02.2020

Repr. Are Øversjøen (SV) stilte spørsmål om egen habilitet, representanten ble enstemmig vedtatt habil i saken.

Behandling:

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

Repr. Irene K. Furulund (AP) fremmer følgende forslag:

Rådmannens innstilling vedtas med følgende tillegg:

- Før igangsettingstillatelse gis for boliger innenfor planområdet skal gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til eksisterende gangforbindelse langs Kisavegen være etablert eller sikret etablert.
- 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.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag:

1. Hensynet til gående og bevegelseshemmede må tillegges vekt i planleggingen. Turvegen er også viktig for tilgangen til friluftsområdet i vest. Mange gående og syklende bruker Turvegen for tilgang til friluftsområdet, og det er viktig at disse har en sikker ferdsel i planområdet. Vi ber derfor om at det innenfor planområdet vurderes fartsdempende tiltak.
2. Det bes om å ivareta barn og unges sikkerhet ved kryssing av fv. 458 fra Turvegen/Kisatunet til ny Gang/sykkelvei ved å etablere fotgjengerovergang. Fv. 458 er definert som trafikkfarlig i kommunens egen Trafikksikkerhetsplan, og alle barn fra 1. – 4. klasse har dermed fortsatt krav på skoleskyss dersom man kun legger opp til en tilrettelagt kryssing.
3. Det anlegges egen anleggsvei uavhengig av Turvegen i anleggsperioden. Dette for å sikre trygg skolevei og trygg adkomst til friluftsområdet i anleggsperioden.

Votering: Repr. Staahles forslag ble enstemmig vedtatt
Repr. Furulunds forslag ble enstemmig vedtatt
Rådmannens innstilling fikk 33 stemmer (FrP, AP, H og Krf) og ble derved vedtatt mot 12 stemmer (SP, SV, MDG, R og V) som stemte i mot.

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.12.2019

Behandling:

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

Repr. Astrid Solberg (S) fremmet følgende forslag:

Forslag til regulering av Kisatunet avvises, på grunn av at dette arealet beslaglegger dyrka mark. Det henvises for øvrig til fylkeskommunale og nasjonale strategier for vern av dyrka mark og matproduksjon.

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

4. Hensynet til gående og bevegelseshemmede må tillegges vekt i planleggingen. Turvegen er også viktig for tilgangen til friluftsområdet i vest. Mange gående og syklende bruker Turvegen for tilgang til friluftsområdet, og det er viktig at disse har en sikker ferdsel i planområdet. Vi ber derfor om at det innenfor planområdet vurderes fartsdempende tiltak.
5. Det bes om å ivareta barn og unges sikkerhet ved kryssing av fv. 458 fra Turvegen/Kisatunet til ny Gang/sykkelvei ved å etablere fotgjengerovergang. Fv. 458 er definert som trafikkfarlig i kommunens egen Trafikksikkerhetsplan, og alle barn fra 1. – 4. klasse har dermed fortsatt krav på skoleskyss dersom man kun legger opp til en tilrettelagt kryssing.
6. Det anlegges egen anleggsvei uavhengig av Turvegen i anleggsperioden. Dette for å sikre trygg skolevei og trygg adkomst til friluftsområdet i anleggsperioden.
7. Tiltakshaver bes se på muligheten til å flytte innkjørsel til planområdet nærmere FLO/Skrythagen. Da kan man opprettholde Turvegen som sti for gående og syklende for tilgang til friluftsområdet i vest, og disse vil da ikke komme i konflikt med trafikk inn og ut av planområdet.

Votering: Repr. Solbergs forslag fikk 6 stemmer (SP, AP og SV) og ble derved vedtatt mot 5 stemmer (FrP og H) avgitt for repr. Lien Hansens forslag.

Saken ankes til kommunestyret med 5 stemmer (FrP og H)

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende protokolltilførsel:

Administrasjonen bes se på gyldigheten av vedtaket og om kommunen kan bli stilt økonomisk ansvarlig etter dagens vedtak. Det er sterkt kritikkverdig at posisjonen (AP, SP og SV) bidrar til enstemmige vedtak, for så å snu når saken legges frem for politisk behandling.

Vedtak

Forslag til regulering av Kisatunet avvises, på grunn av at dette arealet beslaglegger dyrka mark. Det henvises for øvrig til fylkeskommunale og nasjonale strategier for vern av dyrka mark og matproduksjon.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for Kisatunet med tilhørende bestemmelser, datert 13.11.2019, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

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

Ullensaker, 02.12.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Sarah Huang
Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 13.11.2019
2. Forslag til planbestemmelser, datert 13.11.2019
3. Planbeskrivelse, datert 13.11.2019
4. Illustrasjonsplan, datert 12.11.2019
5. Sol/skyggeanalyse, datert 18.12.2018
6. VAO-rammeplan, datert 15.02.2019
7. Prinsippsak, Formannskapetets 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 Hauersetervegen x Storvegen. Eksisterende boligeiendommer med adkomst fra Turvegen er også inkludert i reguleringsplanforslaget. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

SAKSUTREDNING

Saken gjelder 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Kisatunet, B4 i Nordkisa, datert 13.11.2019. 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. 458 Kisavegen er også inkludert. Planområdet er i Boligbyggeprogrammet 2016-2030 nr. 75 «Nordkisa B4» og del av Nordkisa skolekrets. Kvoten var satt til 20 boenheter for 2016.

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 formannskapetets 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.»

Det ble varslet oppstart av planarbeid 09.07.2018 med et noe nedjustert antall.

Innkommne merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 9 uttalelser til varsel om oppstart:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) | 06.09.2018 |
| 2. Akershus fylkeskommune | 12.09.2018 |
| 3. Bane NOR | 12.07.2018 |
| 4. Naboer v/Einar Stokstad og Knut A. Øgaard | 05.09.2018 |
| 5. Hafslund Nett AS | 23.07.2018 |
| 6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 13.09.2018 |
| 7. Forsvarsbygg | 17.09.2018 og 06.09.2018 |
| 8. Statens vegvesen (SVV) | 12.09.2018 og 21.09.2018 |
| 9. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) | 13.08.2018 |

Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt planbeskrivelse. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til uttalelsene.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert 600 m fra Nordkisa sentrum og om lag 10 km fra Jessheim. Nærmeste togstasjon er Hauer seter 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. 458 i øst og skogsareal i vest.



Oversiktskart med planområdet i sør- Nordkisa. Planomriss med tilgrensende skogsareal, boligfelt og fv. 458 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 enheter av varierte boligtyper, herunder ene- og tomannsboliger og kjedede boliger. Garasjer og carporter skal tilknyttes hver enkelt boenhet (maks 2 parkeringsplasser). Utnyttelsesgraden er satt til $BYA = 40\%$ innenfor BKS1-2 inkludert bolig og parkeringsplasser. Mønehøyden er foreslått til 10 m. BFS1-2 (eksisterende bebyggelse) reguleres til $BYA = 30\%$.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for planområdet som viser at støyskjerming mot Kisavegen er nødvendig. Det er foreslått regulert en støyskjerm langs eiendomsgrensen ved fv. 458.

Adkomst

Adkomst til planområdet er foreslått via Turvegen fra fv. 458. Turvegen må oppgraderes og avkjørselen fra fv. 458 må også omlegges.

Byggegrense

Byggegrensen for adkomstvegene SKV1-2 er foreslått til 7 m og byggegrensen til senterlinjen av fv. 458 er 20 m.

Gang- og sykkelveg

I bestemmelsene er det sikret at gang- og sykkelveg skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse på området. Vegvesenet 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 grunnerverv med grunneiere langs traséen.

Uteoppholdsareal/lekeplass

Lekeplass og uteoppholdsareal (BUT1 og BLK1) skal være felles for BKS1-2 og universelt utformet. Leke-/uteoppholdsarealet skal være skjermet mot renovasjons- og postkassearealet BRE1 og BAS1 med hekk eller gjerde.

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



Illustrasjonsplan av foreslått bebyggelse og uteoppholdsareal/lekeplass.

RÅDMANNENS DRØFTINGER

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%. Utviklingen av B4 skjer også innenfor de rammer gitt i Boligbyggeprogrammet, der det ligger 20 boliger, men med endelig fastsettelse av antall boliger ved regulering.

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. I planforslaget er det lagt opp til en mønehøyde på 10 m i stedet for den vanlige 9 m. Rådmannen kan akseptere høyden fordi det ikke medfører ulempe for øvrig bebyggelse som for eksempel skygge. Dette sikres i bestemmelsene. Det er fremkommet ønske om muligheten for takterasse nå i ettertid. Rådmannen mener det er viktig å få med bestemmelser for takterasse før 2. sluttbehandling, slik at det er forutsigbart både for forslagstiller og for saksbehandler ved behandling av byggesøknader.

Jfr. prinsippssaken skal det tilrettelegges for familieboliger på B4. Rådmannen mener planforslaget ivaretar dette.

Kommunens vegnormal anbefaler byggegrense på 10 meter. Rådmannen mener byggegrense på 7 meter mot adkomstveg er tilstrekkelig på felles veg (privat) med relativt få boenheter. Det vil ikke være behov for utvidelse av denne vegen senere.

Grønnstruktur og friluftsliv

Planlagt utbygging vil bidra til at flere får bruk for rekreasjonsarealet med tanke på at tilgjengeligheten til grøntområdet via Turvegen opprettholdes og oppgraderes.

Forhold til kulturminner

Det er registrert en kullgrop sørvest på planområdet. Kulturminnet blir søkt frigitt gjennom denne planprosessen. Frigivelse av kulturminnet er en forutsetning for å gjennomføre planen slik den er skissert.

Jordvern

Planforslaget legger beslag på fulldyrket jordbruksareal på om lag 13,3 daa, klassifisert med jordkvalitetsklasse 2 herav «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.

Trafikkforhold

Utbygging av 22 boenheter vil gi en trafikkøkning inn/ut av planområdet, men vil ikke være til stor endring for selve infrastruktursituasjonen. De største endringene vil foregå innad i planområdet med oppgradering og justering av avkjørselen fra Kisavegen. Turvegen oppgraderes og gang- og sykkelveg etableres.

Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse BKS1-2 skal følgende være etablert og godkjent: teknisk infrastruktur, støyvoll/-skjerm, ny avkjørsel til eiendom gbnr. 104/37, ny gang- og sykkelvegforbindelse og ventearealplass ved fv. 458-krysset.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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 krever en omlegging av vann og avløp for å øke kapasitet. Dette VA prosjektet antas ferdigstilt 1. kvartal 2020.

KONKLUSJON

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

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler