



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
60/18	Formannskapet	20.03.2018

### AVKLARING AV ANTALL BOENHETER OG UTNYTTING - REGULERING AV NORDKISA B4

#### 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.

Rett utskrift

Yara Abudayya  
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 20.03.2018**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannen innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **RÅDMANNENS INNSTILLING**

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.

Ullensaker, 07.03.2018

Rune Hallingstad  
rådmann

Saksbehandler: Ingunn Servold

Vedlegg:

1. Anmodning om oppstartsmøte
2. Planinitiativ
3. Illustrasjonsplan Kisatunet

Saksdokumenter:

## SAMMENDRAG

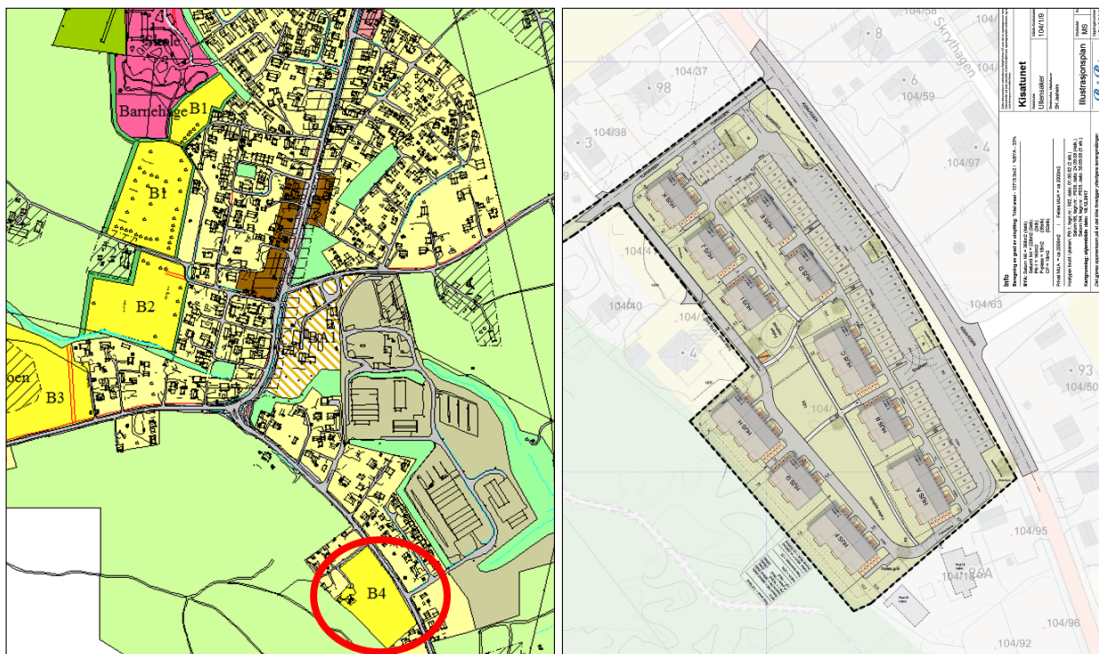
Norconsult AS har på vegne av Boligpartner AS bedt om oppstartsmøte for regulering av B4, gnr. 104 bnr. 1 og 9 i Nordkisa. I boligbyggeprogrammet ligger arealet inne med 20 boenheter. På ca. 13 daa er det skissert 54 boenheter. Rådmannen mener det ikke er riktig plass for mange små boenheter og at det heller må legges til rette for boliger for familier. Reguleringsplanprosessen må brukes til å bestemme endelig antall boenheter. Krav fra overordna/regionale myndigheter vil også være førende.

## SAKSUTREDNING

13. februar 2018 fikk kommunen anmodning om oppstartsmøte for boligområde B4 i kommunedelplan for Nordkisa. Anmodningen kom fra Norconsult på vegne av Boligpartner.

Bakgrunn for saken nå er at det er sendt inn foreløpige skisser som viser 54 boenheter og en utnyttingsgrad på  $BYA=40\%$  for område B4. I boligprogrammet er det gitt en kvote på 20 boenheter for 2016. I samråd med administrasjonen ønsker forslagsstiller en forutsigbar planprosess hvor boligtetthet og typer avklares.

### Kort beskrivelse av planinitiativ



*Utsnitt til venstre viser plassering av B4 på i kommunedelplan for Nordkisa, og utsnitt til høyre viser en foreløpig illustrasjonsplan, utarbeidet av Boligpartner.*

Det foreslåtte planområdet er ca. 13,5 daa, og omfatter B4 samt Turvegen som har atkomst fra FV 458 Kisavegen. Planområdet ligger vest for og inntil Kisavegen og er i dag dyrka mark. Det er ca. 600 meter til lokalt sentrum med skole, barnehage og matbutikk og ca. 10 km til

Jessheim. Det er busstopp på Kisavegen like ved planområdet og ca. 7 km til togstasjon på Hauer seter. Det er et tilnærmet flatt område.

Forslagsstiller beskriver intensjonen med skissen med et bilfritt bomiljø, parkering mot Kisavegen og Turvegen. Bruk av carportrekker som en barriere mot støy og trafikk på Kisavegen. Alle bygg henvender seg mot et avskjermet og solrikt felles uterom. Det legges opp til bebyggelse i tunløsning og vestvendte, private uteplasser til alle boliger.

Forslagsstiller påpeker også at i tråd med nasjonale retningslinjer for boligbygging og vern av jordbruksareal, bør området utnyttes godt. 52-54 boenheter vil gi en fin balanse mellom boligmasse, felles utearealer med lekeplasser og sosiale soner, samt parkering adskilt fra felles og private uteareal. Bebyggelsen er tenkt å skulle utfylle den eksisterende boligmassen i nærområdet som i stor grad består av eneboliger og hovedbygninger på gardsbruk, slik at de som ønsker lettstelt leilighet som boform fortsatt kan bo i et nærmiljø de trives i og har sitt sosiale nettverk. Av erfaring vet vi at mange ønsker seg en liten privat hageflekk å stelle og andre igjen ønsker kun en solrik balkong som trenger minimalt med vedlikehold.

Boligene er tenkt som 4- og 6-mannsboliger i toetasjes bygninger, og vil i følge Boligpartner være optimalt både av hensyn til omkringliggende bebyggelse og fordi det gir rom for trinnsvis utbygging tilpasset salgstakt. Hovedtyngden av boligene er tenkt som 3-roms leiligheter av nøktern størrelse, som er hensiktsmessig for mange kjøpegrupper som for eksempel små familier, aleneforeldre og eldre, både par og enslige med behov for et ekstra rom. I tillegg vil det være noen små 2-roms leiligheter og noen større 4-roms leiligheter.

#### Rådmannens kommentar:

I Nordkisa er det i den senere tid både planlagt og bygd ut områder med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med mindre leiligheter på Støvnerjordet gjennom reguleringsplan for B1 og B2 i Nordkisa.

Kisavegen er fylkesveg og Statenes vegvesen fastsetter byggegrensen. Byggegrense for planområdet vil vegvesenet uttale seg til i når de får varsel om oppstart. Uttalelsen vil også trolig omfatte hvorvidt det er mulig å etablere parkeringsplasser mellom fylkesvegen og byggegrensen, slik Boligpartner ser ut til å ønske.

Det må påregnes et rekkefølgekrav til fortau eller gang- og sykkelveg fra avkjørselen Turvegen og mot sentrum/Storvegen på nordøst-siden av Kisavegen. Gang – og sykkelveg er regulert i en gammel plan fra 1990 og må reguleres på nytt. Det kan bli en egen reguleringsplan eller inngå i den samme som B4. Da Kisavegen er en fylkesveg, vil Statens vegvesen ha et avgjørende ord valg av løsning blir fortau eller gang- og sykkelveg.

## **KONKLUSJON OG ANBEFALING**

Rådmannen forstår og støtter argumentet med høy utnyttelse ved nedbygginga av dyrka mark, men er ikke enig i at det må være med mange mindre boenheter. Rådmannen mener at det her bør legges til rette for større boenheter for familier. Små boenheter er det regulert for sentrumsnært på Nordkisa, B1 og B2. Etablering av lekeareal skjermet for trafikkareal som vist i skissen er imidlertid positivt.

Kravet om 90 % boligvekst/befolkningsvekst på Jessheim og Kløfta og 10 % i kommunen ellers, blir utfordret med for mange boenheter i Nordkisa.

Rådmannen anbefaler at de 20 boenhetene som er avsatt for 2016 i boligprogrammet flyttes over til 2018/2019, men at eksakt antall og grad av utnytting fastsettes i løpet av planprosessen. Dette for at forslagstiller skal ha noe handlingsrom i planen. Når planoppstart blir varslet vil sentrale og regionale myndigheter også gi signaler om føringer for planarbeidet.