



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
11/20	Formannskapet	04.02.2020

1.GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR ALGARHEIM NORD, PLAN-ID 399

Vedtak

Forslag til detaljregulering for Algarheim nord med bestemmelser datert 30.10.2019, legges ut til offentlig ettersyn med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11, på følgende vilkår:

Under rekkefølgebestemmelser:

Nytt pkt 2.3.2

Rekkefølgebestemmelse i punkt 2.3.2 endres til: Det skal sikres at det reguleres og etableres gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset. Denne skal ferdigstilles før det tidligste av følgende alternativ:

- Før igangsettelsestillatelse på bolig nummer 130
- Før brukstillatelse på bolig 80

Under rekkefølgebestemmelser:

Tillegg i tekst under pkt 2.5 Vann, avløp og overvann (VA) (tilleggstekst i kursiv):

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten. Prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Det skal foreligge godkjent rammeplan for VA og overvannshåndtering for de enkelte byggetrinn. Vann-, spillvanns- og overvannsanlegg skal være opparbeidet og godkjent før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor det delområdet anleggene er ment å betjene.

Blågrønn faktor for overvannshåndtering skal etableres og dokumenteres, ved fravik fra dette skal tekniske bytter foreslås/etableres. Alternativet til blågrønn faktor skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at flomvannføringen ut fra det regulerte området ikke øker som følge av reguleringsplanen. Sikre flomveger skal kartlegges og vises i planene. Det er krav om klimafaktor 1,5 ved beregning av tiltak for håndtering av overvannet og det skal beregnes med 50-årsregn med 30 min. varighet.*

Det skal være etablert godkjent løsning for slokkevann før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

- *Teknisk bytte kan inkludere kvaliteter som Breeam-Nor, utslippsfri byggeplass, solceller, etc.*

Under rekkefølgebestemmelser:

Endring i tekst under pkt 3.10 Svartelistede arter – massehåndtering (endring i kursiv)

Ved graving eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter (bør strykes, endres til *SKAL*) skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

Dersom masser skal kjøres bort skal:

- massene dekkes godt under transport.
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før de forlater anleggsområdet.
- massene leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

Under rekkefølgebestemmelser:

Nytt pkt 3.13

Avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15. april – 30. juni.

Under rekkefølgebestemmelser:

Nytt punkt 3.14 Energianlegg

Det skal utredes en nærvarmesentral som skal gi varmeenergi til minimum 60% av omsøkt bebyggelse, evt overkapasitet skal kunne tilbys tilstøtende bebyggelse.

Nærvarmesentralen skal utredes med fornybare varmekilder, som for eksempel bergvarme, men det kan også utredes andre fornybare varmekilder. Konklusjon av utredningen skal foreligge før sluttbehandling.

Ved vedtak oppheves overlappende deler av Reguleringsplan for Algarheim, vedtatt 5.3.1979 (Plan-ID 62) i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 04.02.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende forslag på vegne av SP, AP og SV:

1. Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til nytt pkt 2.3.2

Rekkefølgebestemmelse i punkt 2.3.2 endres til: Det skal sikres at det reguleres og etableres gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset. Denne skal ferdigstilles før det tidligste av følgende alternativ:

- Før igangsettelsestillatelse på bolig nummer 130
- Før brukstillatelse på bolig 80

2. Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til tillegg i tekst under pkt 2.5 Vann, avløp og overvann (VA) (tilleggstekst i kursiv):

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten. Prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Det skal foreligge godkjent rammeplan for VA og overvannshåndtering for de enkelte byggetrinn. Vann-, spillvanns- og overvannsanlegg skal være opparbeidet og godkjent før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor det delområdet anleggene er ment å betjene.

Blågrønn faktor for overvannshåndtering skal etableres og dokumenteres, ved fravik fra dette skal tekniske bytter foreslås/etableres. Alternativet til blågrønn faktor skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at flomvannføringen ut fra det regulerte området ikke øker som følge av reguleringsplanen. Sikre flomveger skal kartlegges og vises i planene. Det er krav om klimafaktor 1,5 ved beregning av tiltak for håndtering av overvannet og det skal beregnes med 50-årsregn med 30 min. varighet.*

Det skal være etablert godkjent løsning for sløkkevann før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

- *Teknisk bytte kan inkludere kvaliteter som Breeam-Nor, utslippsfri byggeplass, solceller, etc.*

3. Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til endring i tekst under pkt 3.10 Svartelistede arter – massehåndtering (endring i kursiv)

Ved gravning eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter (bør strykes, endres til *SKAL*) skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

Dersom masser skal kjøres bort skal:

- massene dekkes godt under transport.
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før de forlater anleggsområdet.
- massene leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

4. Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til nytt pkt 3.13

Avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15. april – 30. juni.

5. Under rekkefølgebestemmelser:

Nytt punkt 3.14 Energianlegg

Det skal utredes en nærvarmesentral som skal gi varmeenergi til minimum 60% av omsøkt bebyggelse, evt overkapasitet skal kunne tilbys tilstøtende bebyggelse.

Nærvarmesentralen skal utredes med fornybare varmekilder, som for eksempel bergvarme, men det kan også utredes andre fornybare varmekilder.

Konklusjon av utredningen skal foreligge før sluttbehandling.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet følgende forslag:

1. Gang- og sykkelveg reguleres langs fv. 458.01 Kisavegen fra Gamle Algarheimsveg og frem til ny adkomst, da det for denne strekningen ikke foreligger regulering i dag. Strekningen opparbeides før igangsettelsestillatelse for å sikre trygg adkomst fram til bussholdeplass og for å legge til rette for økt bruk av kollektivtransport.
2. Gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen på strekningen Oscar Christensens veg – Gamle Algarheimsveg reguleres på et senere tidspunkt. Rekkefølgekrav til regulering og opparbeidelse sikres i reguleringsplan for Algarheim Nord og knyttes til utbyggingen av de siste 70 daa.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende merknad:

Vi har over tid merket oss de stadige utspill fra deler av politisk ledelse om nedbygging av dyrket/dyrkbar mark i Ullensaker. Sett i lys av denne saken hvor 243 dekar nå tilrettelegges for utvikling uten at de samme partier i politisk ledelse ser ut til å reagere er det for disse representanter grunnlag for å stille spørsmål ved en politisk forskjellsbehandling aktører i Ullensaker utsettes for. Dette sett i lys av endringer i arealdelen i kommende kommuneplan og andre plansaker som er under behandling og er behandlet.

Vi viser også til dokumentasjon som kommunen sitter på knyttet opp mot arealdisponeringer de senere årene for dyrket/dyrkbar jord som viser at antall omdisponerte arealer for delfelt i det store og hele er langt mindre enn i denne saken. Det står i kontrast til den virkelighet nåværende politisk ledelse har forsøkt å skape av forvaltningen i plansaker i Ullensaker.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende merknad:

Ullensaker Senterparti stiller seg uforstående til kritikken fra Ullensaker FrP knyttet til dyrkbar mark i utbyggingssaker på Algarheim. Byggeområdet består i all hovedsak av fjellgrunn, som ikke er dyrkbar. Offisielle kart fra Nibio som ligger åpent på Internett, viser at det kun er marginale arealer i ytterkanten av området som klassifiseres som dyrkbart. Ut i fra lokalkunnskap og egen faglig kjennskap til nydyrking, er dette et område som egner seg godt for nedbygging. Det enkelt dyrkbare området som opprinnelig lå inne i planen er av grunneier selv tatt ut, og dyrkes i disse dager opp til fulldyrket jord. Dette er prisverdig tiltak som Ullensaker SP applauderer. Vi erkjenner at adkomsten inn til feltet nødvendigvis må beslaglegge noe dyrkbar jord for å kunne realiseres, men prosjektet beslaglegger ikke dyrket mark.

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

Evalueringskomiteen bes om å se på praksisen med merknader ved revisjon av reglementet, ettersom det har etablert seg en praksis med å fremme merknader i saker som ikke er i henhold med intensjonen ved denne muligheten.

Votering: Repr. Kviltens forslag fikk 2 stemmer (H) og falt derved mot 9 stemmer (FrP, AP, SP, SV) som stemte i mot.
Repr. Stokstad Oseruds forslag punktene 1 og 4 ble enstemmig vedtatt.
Repr. Stokstad Oseruds forslag punktene 2, 3 og 5 fikk 6 stemmer (SP, AP og SV) og ble derved vedtatt mot 5 stemmer (FrP og H) som stemte i mot.
Rådmannens øvrige innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljregulering for Algarheim nord med bestemmelser datert 30.10.2019, legges ut til offentlig ettersyn med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11, på følgende vilkår:

Rekkefølgebestemmelse i punkt 2.3.2 endres til: Før første igangsettingstillatelse til boliger gis skal det sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset.

Ved vedtak oppheves overlappende deler av Reguleringsplan for Algarheim, vedtatt 5.3.1979 (Plan-ID 62) i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Ullensaker, 16.01.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen
Vedlegg: Reguleringsbestemmelser, datert 06.01.2020
Plankart
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Algarheim nord – utbygging etter 2030
Grønnstruktur
Geoteknisk notat
ROS-analyse
Plankart med tomtenummer
Naturmangfoldrapport
Notat – vurdering av kryssløsning Algarheim
Rapport arkeologi
Særutskrift prinsippsak
VA-rammeplan og overvannsnotat
VA-rammeplan
Avrenningsområder
Beregning overvann Algarheim nord

Saksdokumenter:

SAKEN GJELDER

Reguleringsplan for Algarheim nord er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering/ Norconsult på vegne av tiltakshaver Ole Kristoffer Algarheim. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I tråd med vedtak i prinsippsaken i formannskapet 27. februar 2018, anbefaler rådmannen at det stilles krav om at det skal sikres gang- og sykkelveg på vestsiden av Kisavegen fra planområdets adkomst til Fonbekkrysset før det gis igangsettingstillatelse til boliger. Forslagstiller ønsker dette utsatt til bolig nr. 130.

Hele reguleringsplanen omfatter ca. 243 dekar, hvorav 70 dekar først kan bygges ut etter 2030.

Bakgrunn

1.gangsbehandling av Algarheim nord gjelder eiendommene gnr/bnr 111/151, 111/1, 111/7, 8, 25, 36, 54, 56,120, 123 og 146. Hovedformålet i planen er å legge til rette for variert småhusbebyggelse med nærhet til grønnstruktur og områder for lek og aktivitet. Området ligger inntil større sammenhengende friluftsområder. Algarheim skole er nærmeste nabo i sørvest.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse, LNF og grønnstruktur. Planområdet er i hovedsak uregulert.

Planprosess

Oppstartsmøte for og varsel om detaljregulering ble holdt våren 2016. Det kom 8 merknader i saken. Disse er oppsummert av forslagsstiller, Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Prinsippsak for avklaring av gang- og sykkelveg langs Kisavegen ble vedtatt i formannskapet februar 2018.

«I reguleringsplanen må det sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset før nye boliger tas i bruk. Gang og sykkelveg fra planområdet til Oscar

Christensens veg legges derfor inn som rekkefølgekrav til første byggetrinn av Algarheim Nord.

Teknisk detaljplan må utarbeides som grunnlag for regulering av tiltak langs og på fylkesvegen. Videre må byggeplan være godkjent og gjennomføringsavtale inngått før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.»

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger nord for eksisterende boligbebyggelse på Algarheim og Algarheim skole. Videre avgrenses planområdet mot Kisavegen i øst og LNF-områder i nord og vest. Området er avsatt til boligbebyggelse, grønnstruktur og LNF-formål i kommuneplanen og er på ca. 243 dekar. Dette er videreført i denne planen. Det er generelt gode kollektivforbindelser til Jessheim sentrum med bussavganger 4 ganger i timen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Boligformålene er regulert til frittliggende (BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS). Innenfor BFS1-4 åpnes det for en utnyttelse på BYA=30% og frittliggende enebolig med tilhørende garasje/carport, mens det for BFS 5-6 er det satt en utnyttelsesgrad på BYA=40%. For sistnevnte område skal det oppføres tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.

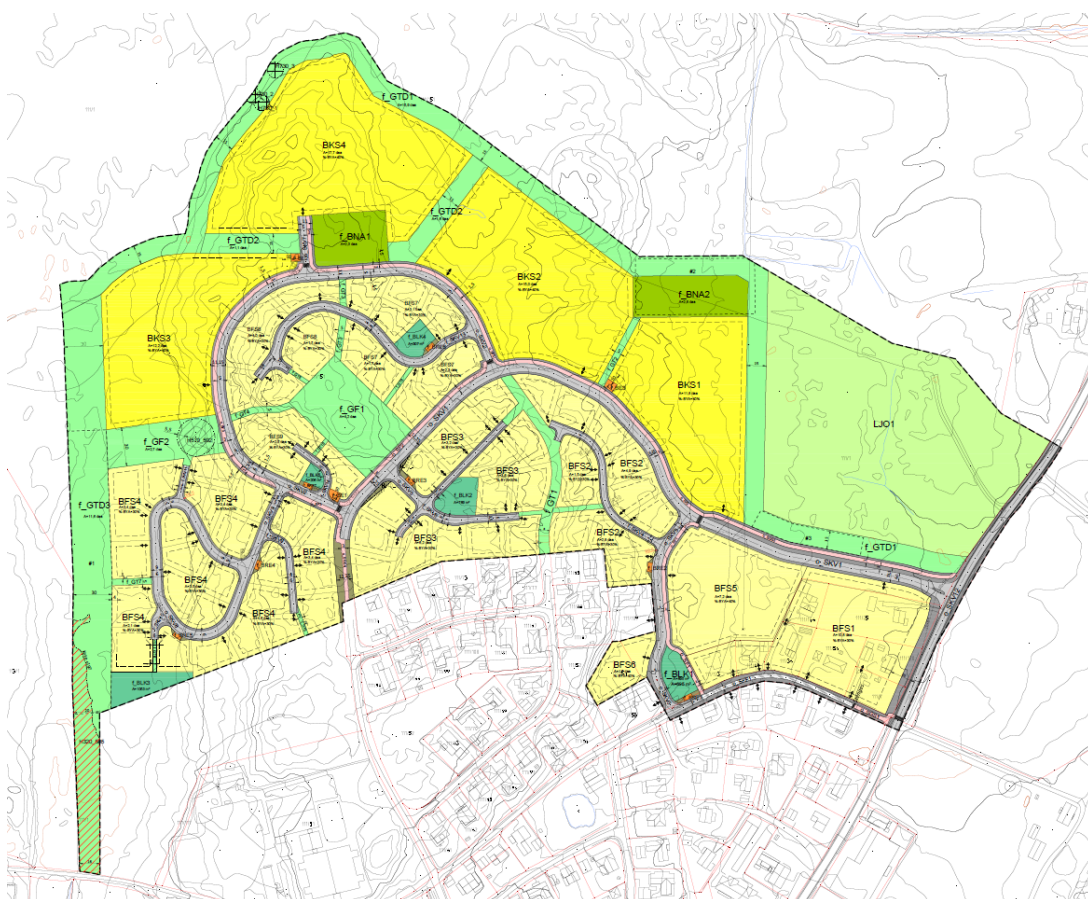
Innenfor BKS-området tillates det småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder, rekker eller som flermannsboliger. Utnyttelsesgrad er satt til BYA=40%.

Bestemmelsene legger opp til at det kan etableres 144 boenheter før 2030, og 124 etter 2030. Bakgrunnen for at det er fastsatt 124 boenheter etter 2030, er kommuneplanen § 11.10: «Folkvang vest (område 89): 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.» Fylkesmannen fremmet innsigelse til området i sin helhet i kommuneplanprosessen i 2015, men etter mekling ble utbyggingsområdet 89 godkjent for utbygging. Det ble oppnådd enighet om at ca. 70 dekar kunne bygges ut etter 2030. Området 89 ble trukket vestover for å unngå konflikt med veistøy og dyrkbar jord. I detaljreguleringen er dette foreslått til å gjelde områdene, BFS7-9, BKS3, BKS4 og deler av BFS4 (6 boliger).

For barn og unge er det avsatt tre lekeplasser tilpasset flere aldersgrupper med tilpassede lekeapparater, og to nærmiljøanlegg hvor det skal opparbeides balløkker. Samtlige boliger innenfor planområdet har tilgang til bruk av balløkkene, mens lekeplassene er knyttet til BFS-områdene. Generelt er det satt krav om større sammenhengende uteoppholdsarealer, og det skal være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjente utearealer.

Planområdet vurderes ikke som spesielt støyuksatt.

Adkomst til planområdet er planlagt fra Kisavegen. Gamle Algarheimsveg fra Kisavegen blir regulert stengt.



Figur 1: Utsnitt av plankart.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Boligsammensetting og antall boenheter

Rådmannen mener prosjektet i sin helhet vil bidra til en variert boligtypologi i Ullensaker. Det er flere prosjekter i kommunen som er regulert til boligblokkbebyggelse. I planforslaget er det utelukkende foreslått frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og vil dermed øke andelen av denne type bebyggelse i kommunen.

I regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det fastsatt mål om å konsentrere 90 % av boligveksten til prioriterte vekstområder, i Ullensaker er det Jessheim og Kløfta. Med reguleringen av Algarheim nord holdes fortsatt den spredte veksten utenfor disse områdene innenfor 10 %.

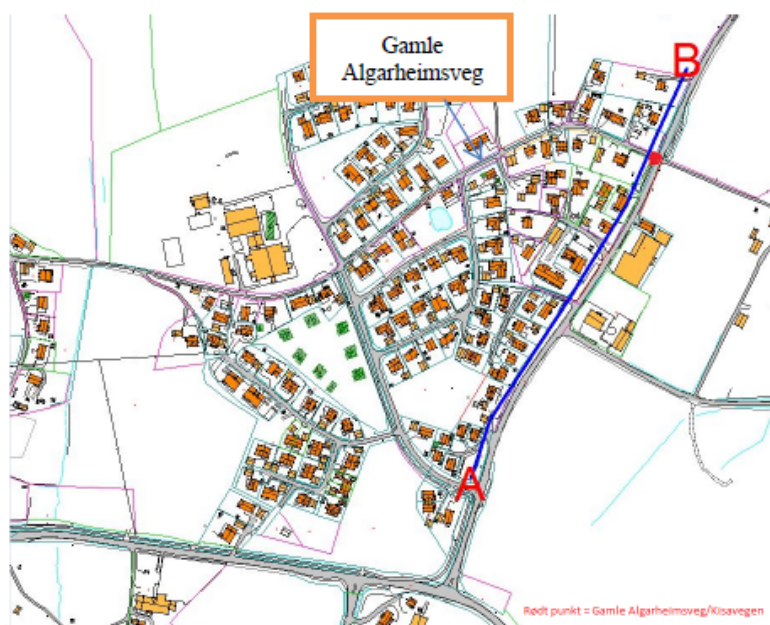
Rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg fra planområdet til Oscar Christensens veg legges inn som rekkefølgekrav til første byggetrinn Algarheim nord.

Bakgrunnen for rekkefølgekrav om gang og sykkelveg, er at med økt utbygging følger også trafikkøkning. Det er derfor av trafikksikkerhetsmessige grunner viktig å ivareta myke trafikanters interesser. Strekingen for gang- og sykkelvegen er også prioritert i Trafikksikkerhetsplanen 2016-2030 for Ullensaker kommune.

Forslagsstiller har foreslått i rekkefølgebestemmelsene at gang- og sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging av bolig nr. 130 i

planområdet, og ikke 1. bolig. Rådmannen mener at prinsippsakens vedtak bør følges, og det stilles derfor vilkår om at gang- og sykkelvegen legges inn som rekkefølgekrav til første byggetrinn.



Figur 2: Den blå linja mellom A og B viser trasé for gang- og sykkelvegen. Fra B (planlagt adkomst til planområdet for Algarheim nord-planen) og til første kryss (Gamle Algarheimsvog/Kisavegen) er det ikke regulert gang- og sykkelveg. Fra A til Gamle Algarheimsvog er det regulert gang- og sykkelveg i plan-id 152.

Grønnstruktur og uteoppholdsareal

Grønnstruktur i kommuneplanen er videreført i planen. Det er gode muligheter til å ferdes i grønnstruktur til fots eller på ski i randsonen av planområdet og i omlandet. En god kvalitet i planen er at Gullfjellet er regulert til friområde. To nærmiljøanlegg sørger for at barn og unge kan utfolde seg på balløkker.

Estetiske kvaliteter

I bestemmelsene er det fastsatt at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng for å unngå unødvendige terrenginngrep. Der det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse kan det maks etableres 6 boenheter per rekke, i tillegg til at det skal være sideforskyvning i rekkene. Dette vil sikre at rekkene ikke fremstår monotone. Bebyggelsen skal ha variasjon i både funksjon og form.

Konsekvenser for barn og unge

Det er lagt opp til gode arealer for utfoldelse for barn og unge. Algarheim skole ligger i umiddelbar nærhet, og det er mulig å ferdes dit trygt via Gamle Algarheimsvog og interne veger for øvrig.

Konsekvenser for kommunen

Forslagsstiller har foreslått flere offentlige veger innenfor planområdet. Offentlig infrastruktur medfører vedlikeholds- og driftsansvar for kommunen. Hvilke veger som skal være offentlige og private må avgjøres endelig til sluttbehandling av planen.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Rekkefølgebestemmelse i punkt 2.3.2 endres til: Før første igangsettingstillatelse til boliger gis skal det sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler