



Arkiv: PLANID-436,
PLANNAVN-
Vardevegen 15,
PLANTYPE-35, FA-L12,
GBNR-199/26, HIST-
2017/3261
Arkivsak: 20/10574- 1
Saksbehandler: Sarah Huang
Dato: 30.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 171/20	Formannskapet	10.11.2020
PS 113/20	Kommunestyret	17.11.2020

Sluttbehandling - Detaljregulering for Vardevegen 15

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 03.06.2020
Planbestemmelser, datert 02.06.2020
Plankart datert 02.06.2020, sist revidert 19.10.2020
Samlede merknader fra offentlig ettersyn

Formannskapet 10.11.2020:

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.
Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

FSK- 171/20 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Vardevegen 15 (planID 436), datert 02.06.2020, sist revidert 19.10.2020, med tilhørende bestemmelser, datert 02.06.2020, vedtas med hjemmel i plan-og bygningsloven § 12-12. Del av reguleringsplan for «Gang/sykkelveg langs FV. C 183.2 Bondal Bru –Dal skog» vedtatt 01.02.1988 (planID 102) som overlapper, oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan i henhold til plan-og bygningsloven § 12-14.

Kommunestyret 17.11.2020:

Behandling:

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

Votering: Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KST- 113/20 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Vardevegen 15 (planID 436), datert 02.06.2020, sist revidert 19.10.2020, med tilhørende bestemmelser, datert 02.06.2020, vedtas med hjemmel i plan-og bygningsloven § 12-12. Del av reguleringsplan for «Gang/sykkelveg langs FV. C 183.2 Bondal Bru –Dal skog» vedtatt 01.02.1988 (planID 102) som overlapper, oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan i henhold til plan-og bygningsloven § 12-14.



ULLENSAKER
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-436,
PLANNAVN-Vardevegen
15, PLANTYPE-35, FA-
L12, GBNR-199/26
JournalpostID: 20/201049
Saksbehandler: Sarah Huang
Dato: 30.10.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Detaljregulering for Vardevegen 15

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for Vardevegen 15 (planID 436), datert 02.06.2020, sist revidert 19.10.2020, med tilhørende bestemmelser, datert 02.06.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Del av reguleringsplan for «Gang/sykkelveg langs FV. C 183.2 Bondal Bru – Dal skog» vedtatt 01.02.1988 (planID 102) som overlapper, oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Ullensaker, 28.10.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Sarah Huang
Vedlegg: 1. Plankart, datert 02.06.2020, sist revidert 19.10.2020
2. Planbestemmelser, datert 02.06.2020
3. Planbeskrivelse, datert 03.06.2020
4. Samlede merknader fra offentlig ettersyn
Saksdokumenter: *Illustrasjonsplan (datert 26.02.2019, sist revidert 03.06.2020), ROS-analyse (datert 07.05.2019), støyrapport (datert 05.04.2019), geoteknisk notat (datert 29.11.2018), prinsippsak FSK-sak 153/18 (datert 18.09.2018)*

SAMMENDRAG

Detaljregulering for Vardevegen 15 på Mogreina tilrettelegger for utbygging av 12 boenheter i form av seks tomannsboliger. Adkomst er foreslått via Vardevegen/fv. 1555 nordvest for planområdet. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

SAKSUTREDNING

Saken gjelder sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Vardevegen 15, datert 02.06.2020. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Arunas AS

Bakgrunn

Planområdet omfatter gbnr. 199/26, grøfteareal, eksisterende gang- og sykkelvei og fv. 1555. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boliger rettet mot førstegangskjøpere og småbarnsfamilier. Planområdet er et skogsareal med en eksisterende enebolig og tilhørende uthus.



Planområdet med fv. 1555, eksisterende bebyggelse og skogsareal.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2015-2030 er planområdet avsatt til nåværende boligformål, men ikke regulert. Planforslaget vil erstatte del av gjeldende reguleringsplan for «Gang/sykkelveg langs FV. C 183.2 Bondal Bru – Dal skog» vedtatt 01.02.1988. Det er ingen pågående planer i nærheten som kan påvirke dette planforslaget. Planområdet er i Mogreina skolekrets.

SAKSGANG

Foreslått utbygging samsvarer med avsatt arealformål i kommuneplanen. Da det i Boligbyggeprogrammet ikke var avsatt kvoter for planområdet, ble det avklart i Formannskapetets sak 153/18 datert 18.09.2018, følgende vedtak:

«Det kan igangsettes planarbeid for Vardevegen 15, Mogreina. Endelig antall boenheter avklares i planprosessen slik at det blir tilstrekkelig areal og gode løsninger for blant annet uteområder og parkering.»

Oppstart av planarbeid med 12 boenheter ble varslet 25.09.2018. Formannskapet vedtok å legge saken ut til offentlig ettersyn i perioden 30.06.-11.09.2020. Det kom inn fem merknader som ligger vedlagt i sin helhet, samt oppsummert og kommentert nedenfor.

Innkommne uttalelser til offentlig ettersyn

1. NVE, brev datert 01.07.2020

NVEs generelle tilbakemelding med påminnelse om deres og kommunens ansvarsområder.

2. Bane NOR, brev datert 15.07.2020

Bane NOR kommenterer at støy, overvann og geoteknikk er ivaretatt i planens bestemmelser og forutsetter at det følges opp i byggesaken.

3. Viken fylkeskommune, brev datert 04.09.2020

Vikens merknader til varsel om oppstart er i hovedsak blitt ivaretatt i planforslaget, men ber om at eksisterende avkjørsel til eiendom gbnr. 199/26, i tillegg til det som fremgår av bestemmelse 2.1., merkes stengt på plankartet.

Rådmannens kommentar

Avkjørsel til eiendommen er markert stengt i ny revidert plankart vedlagt saken.

4. Avinor, e-post datert 09.09.2020

Avinor bemerker at planområdet ligger utenfor gul støysone og vil trolig ikke berøres av en eventuell 3. rullebane øst for dagens.

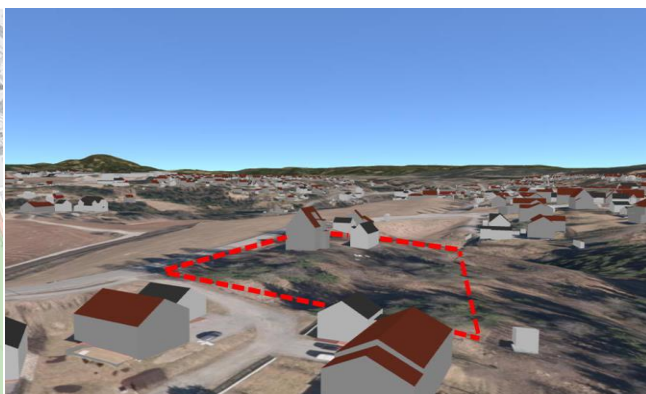
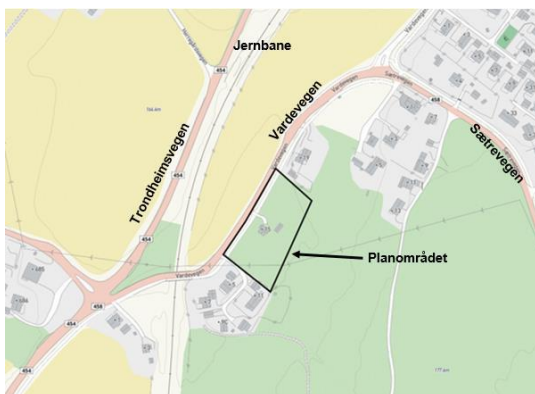
5. Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 10.09.2020

Fylkesmannen nevner at kommunen bør være varsom med å etablere støyfølsom arealbruk i gul sone og at avbøtende tiltak må tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016. Videre anser Fylkesmannen det som uheldig at lekeareal og carport/parkeringsanlegg er plassert ved siden av hverandre. Det påpekes derimot at kommunen har ivaretatt og løst både støyproblematikken og lekeplassplasseringen i plandokumentene med tydelige bestemmelser.

Rådmannen tar uttalelsene til etterretning.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Mogreina, om lag 13 km nord for Jessheim sentrum og grenser til Vardevegen/fv. 1555 i vest samt omgitt av eksisterende boligfelt i nordøst og sørvest og skogsareal i øst-sørøst. Planområdet som er foreslått til bolig, gbnr. 199/26 er på ca. 4,7daa. Eiendommen skråner ned mot øst med en liten kolle midt på tomten, som medfører en høydeforskjell på 6 m. Dagens adkomst er fra fv. 1555 og det er gang- og sykkelvei langs veien som er tilknyttet gang- og sykkelveinettet mellom blant annet Mogreina skole, Dal stasjon og Råholt. Planområdet har kollektivtransportdekning med 150 m avstand til bussholdeplass og ca. 1 km avstand til Dal togstasjon.



T.v.: Planområdet i lokal kontekst. T.h.: Eiendommen med eksisterende bebyggelse sett fra sør.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Bebyggelse

Det er foreslått frittliggende småhusbebyggelse i form av seks tomannsboliger på to etasjer – 12 nye boenheter – med inntil 7 m gesimshøyde og 8 m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. I bestemmelsene er det satt krav om ene- og/eller tomannsboliger. Eksisterende bygninger på eiendommen vil bli revet. For å ta hensyn til naboer i sør er byggegrensen der 6 m fra eiendoms grensen. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på BYA = 35 %. Boligene er i illustrasjon vist med treverk som fasademateriale og saltak. I bestemmelsene er det satt at det ikke skal være flatt tak eller takterrasser. Terrenget med noe høydeforskjeller vil flates ut slik at planområdet blir universelt utformet.



Illustrasjoner av planlagt bebyggelse (hovedinngang, hageside og ny bebyggelse i hvitt).

Parkering

Det er planlagt 2 parkeringsplasser per boenhet i form av en carport og parkering uten tak. Parkeringsplassene er plassert nordøst for boligene. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner. For hver boenhet skal det være 2 sykkelparkeringsplasser.

Uteoppholdsareal/lekeplass

Uteoppholdsareal og lekeplassareal er planlagt mellom boligene slik at det blir et bilfritt tun. Alle boenheter vil også få sitt eget private uteareal som skal sikres ved seksjonering eller fradeling.



Illustrasjonsplan av uteoppholds- og lekeareal.

Støy

Utarbeidet støyrapport viser at planområdet er støyutsatt fra to kilder, herunder fv. 1555 og jernbanen. Utearealene til tre av boligene nærmest fylkesveien inngår dermed delvis i gul støysone, ca. 1-2 dB over $L_{den} = 55$ dB. Støyskjermingstiltak er regulert inn i plankartet og i bestemmelsene. Tiltaket må også i henhold til Statens vegvesens presiseringer plasseres innenfor egen eiendom langs fylkesveien, minimum 3 m fra gang- og sykkelveiens asfaltkant og utenfor adkomstens frisisiktsone.

Adkomst

SKV1 er hovedadkomst til planområdet og regulert til privatvei. Eksisterende adkomst er forutsatt sanert og ny adkomst opparbeides lengre nordøst. Det er satt krav i bestemmelsene om utarbeidelse av byggeplan for ny avkjørsel som skal godkjennes av Viken fylkeskommune før igangsettingstillatelse for boliger.

Byggegrense

Byggegrense til senterlinjen av fv. 1555 er foreslått til 18 m med avklaring fra Statens vegvesen. Dette for å få et mer romsligere og bilfritt område mellom boligene.

Gang- og sykkelvei

Deler av eksisterende gang- og sykkelvei er inkludert i reguleringen for å sikre at denne blir en del av et sammenhengende gang- og sykkelveinett.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

I reguleringsbestemmelsene er det lagt til krav om at det avsettes plass til 2 sykler og tilrettelegging for elbillading, «*Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.*»

I plankartet er eksisterende avkjørsel til gbnr. 199/26 markert stengt og byggegrense i øst er endret fra 4 til 6 meter fra eiendomsgrense.

RÅDMANNENS VURDERINGER

Forhold til overordnede planer og strategier

Planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel, men utfordrer Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus med tanke på arealeffektiv utbyggingsmønster. Planen legger opp til at minimum 90 % av veksten skal skje i Jessheim og på Kløfta som er prioriterte vekstområder. 10 % av veksten kan tas ellers i Ullensaker. Rådmannen mener 12 boenheter er en naturlig vedlikeholdsvekst og anbefaler ikke å bygge tettere i dette området.

Utnyttelse, plassering og utforming

Utnyttelsen på BYA = 35 % og maksimalt 12 boenheter er i seg selv ikke en høy utnyttelse, men rådmannen mener uteoppholds- og lekeareal kunne vært noe mer organisk og variert utformet, samt at illustrasjonsplanen med parkering og carport inn til lekeareal er en utfordring. Med hensyn til trafiksikkerhet, støy og støv er ikke dette den beste løsningen, men med skjerming med vegetasjon og sikring mellom lek og trafikk er det akseptabelt. Rådmannen er positiv til bilfritt område mellom boligene.

Parkering, kollektivdekning og trafiksikkerhet

Kort avstand til busstopp, jernbanestasjon og gang- og sykkelveg til skole og barnehage er positivt. Likevel er foreslått parkeringsdekning på 2 parkeringsplasser per boenhet hensiktsmessig sett i samsvar med planområdets lokalisering og dagens kollektivdekning. Da tanken bak planforslaget er å tiltrekke småbarnsfamilier, er det ekstra viktig å tilrettelegge for god trafiksikkerhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Flere boenheter og innbyggere vil medføre belastning på sosial infrastruktur, men det er god kapasitet på Mogreina barneskole.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

Melding om vedtak sendes saksbehandler.