



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
153/18	Formannskapet	18.09.2018

PRINSIPPAVKLARING - OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR VARDEVEGEN 15, MOGREINA

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.

Rett utskrift

Yara Abudayya
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 18.09.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) har fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Ullensaker AP:

Området skal bebygges med familievennlige eneboliger som harmonerer med den eldre bebyggelsen i området.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Repr. Schumachers forslag fikk 5 stemmer (AP, SP), og dermed falt mot 6 stemmer (FRP,H) som har stemt imot.

RÅDMANNENS INNSTILLING

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.

Ullensaker, 04.09.2018

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Anna Lundstein

Vedlegg: Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ
Anmodning om prinsippavklaring

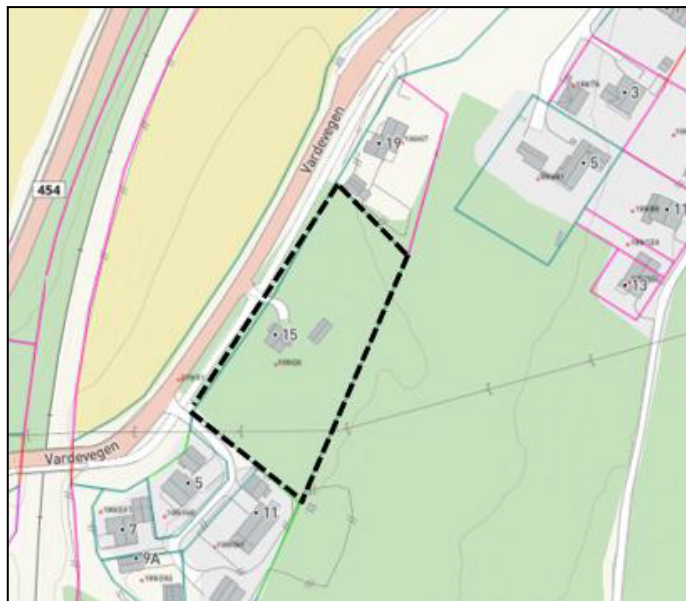
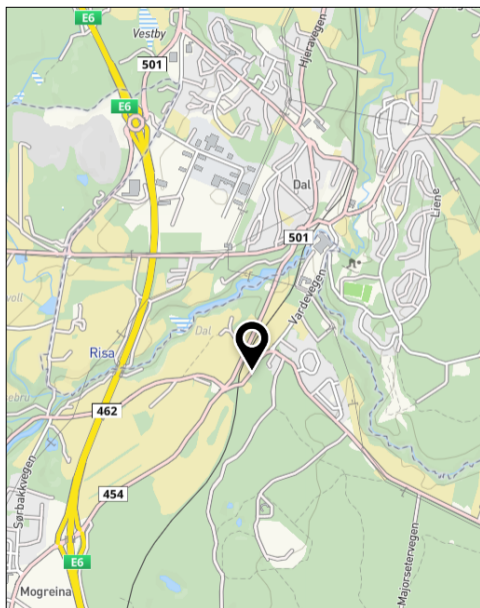
Saksdokumenter: Saksmappe (ikke vedlagt)

SAMMENDRAG

Forslagsstiller Arunas AS ønsker å bygge 12 boenheter på eiendommen 199/26 på Mogreina. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende boligformål. Oppstart av planarbeid må avklares gjennom prinsippsak i Formannskapet, da det ikke er avsatt kvoter i boligbyggeprogrammet. Det anbefales oppstart av regulering med enkelte føringer.

SAKSUTREDNING

Forslagsstiller Arunas AS ønsker å regulere eiendommen gnr. 199 bnr. 26, i Vardevegen 15 på Mogreina. Konsulent er Øvre Romerike Prosjektering AS (ØRP), og utbygger er Skalahus. Det foreslås å bygge konsentrert småhusbebyggelse med 12 boenheter, i form av tomannsbolig over 2 etasjer. Det ble avholdt oppstartsmøte 13.06.18. Da prosjektet ikke har kvoter i boligbyggeprogrammet, må det fremmes en prinsippsak slik at de kan få en avklaring av oppstart og for å tydeliggjøre forutsetningene for eventuell regulering av området.



Figurene viser plassering av eiendommen som ønskes

regulert.

Planstatus

Arealet er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel. Det er angitt en løpende generell fortetningskvote på 4 boliger i perioden 2017-2019, og 4 boliger for perioden 2020-2022, deretter 8 boliger for perioden 2023-2030. Eiendommen grenser inntil gjeldende reguleringsplan for «Gang/sykkelveg langs Fv. 183.2 Bondal Bru – Dal skog» vedtatt 01.02.1988. Området ligger innenfor Mogreina skolekrets. Planområdet er på ca. 4,7 daa og grenser til boliger i nord og syd-sydvest, og skog i sydøst-øst. Eiendommen skråner nedover mot øst, og medregnet et lite kolleparti midt på tomte er det på det meste 6 meter høydeforskjell innenfor eiendommen. Det er derfor planlagt planering av tomten.

Planforslaget

Det er utarbeidet en foreløpig planskisse av ønsket tiltak (se bildet under til venstre). Skissen viser seks tomannsboliger, 12 parkeringsplasser i garasje, og et felles lekeareal.

Parkeringsplassene er adskilt fra boligområdet, og lekeplassen ligger på et felles tun mellom boligene. Forslagsstiller ser for seg at boenhetene blir 110-120m². Utbyggingen vil føre til at området vil fremstå med en tettere utnyttelse enn det har i dag.



Skissen viser boliger i sør, med lekeplass i midten, og p-plass/garasje i nord.



Skissen viser volum på boligene.

Trafikk og støy/forurensning

Ingen nye veger planlegges fra forslagstillers side, området har privat adkomst fra Vardevegen. Området ligger nærme fylkesveg 458 og jernbanen og ligger innenfor jernbanens gule støysone. I tillegg er det mye tungtransport til og fra ØRAS, som det må tas hensyn til. Det må utarbeides gode planbestemmelser når det gjelder støy og støyskjerming. Ved en utbygging av eiendommen skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2016) legges til grunn, og det tillates ikke bygging av boliger eller plassering av uteoppholdsarealer i rød eller gul støysone.

Det går en lavspentledning i bakken gjennom planområdet. Forslagsstiller har vært i kontakt med Hafslund Nett angående krav til utbygging i tilknytning til nedgravde ledninger. I utgangspunktet er det uproblematisk å bygge over disse så lenge det er gjort i henhold til Hafslund sine krav.

VURDERINGER OG DRØFTINGER

Er planinitiativet i tråd med overordna føringer?

Planinitiativet er i tråd med boligformål i kommuneplanens arealdel. Fortettingen er vedlikeholdsvekst for området og utbyggingen utfordrer ikke 10% vekst utenfor Jessheim og Kløfta (jf. Regional plan for areal og transport). Det er ikke gitt klare føringer i den regionale

planen for hvordan man skal beregne andelen, og det har vist seg i noen saker at de regionale myndighetene har et annet syn enn kommunen på dette. Beregning av dette må følge med en eventuell plansak.

Områdeutnyttelse

Det forutsettes at det opparbeides tilstrekkelig med uteoppholdsareal og lekeareal ved bygging av 12 enheter. Det skal opparbeides uteoppholdsarealer i tråd med føringer i overordnet plan. Dette vil si 45m² uteoppholdsareal pr. 100m² bruksareal for bolig, hvorav minimum 25m² skal opparbeides som lekeareal på terreng. Antall enheter må reduseres dersom dette ikke oppnås.

Beliggenhet

Området ligger 850 m sør for Dal stasjon og Dal sentrum med bl.a. matbutikk. Her kan en benytte Vardevegen som delvis har gang- og sykkelveg. Gjenværende gang-/sykkelveg reguleres nå, og det planlegges utbygd de nærmeste årene. Det er ca. 10 min. gange- og 5 min sykkelavstand til Dal stasjon. Området ligger i underkant av 2 km nord for Mogreina. Det er godt tilrettelagt med gang- sykkelveg til Mogreina skole. Nærmeste barnehage er ca. 250 m unna. Det er busstopp i både nord- og sørgående retning helt inn til planområdet. Det er 13-14 km til Jessheim sentrum og ca. 16 km til Oslo lufthavn.

Områdets karakter

Dagens boliger i Vardevegen består i hovedsak av enetasjes eneboliger, hvor noen har loftsetasje. Ny bebyggelse må tilpasses området best mulig. I tilsendte skisser vises bebyggelse og uteområder som rommer 12 boenheter med garasje og parkeringsplass. Tomtestørrelsen er på ca. 4,7 daa. Prosjektet skiller seg ut fra nabobebyggelsen ved at de har 2 etasjer.

Vei, vann, avløp og renovasjon:

Området har tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp. Det må gjøres noen oppgraderinger i forbindelse med tilpasning til eksisterende infrastruktur. Når det gjelder overvann skal dette i størst mulig grad løses på egen eiendom.

I forbindelse med transport til og fra ØRAS miljøstasjon, vil Vardevegen være noe utsatt for tungtrafikk, samt trafikk fra privatbiler som skal levere avfall. Dette vil generere støy, som må tas hensyn til videre i planprosessen. Når det gjelder trafiksikkerhet er det etablert gang-sykkelveg langs Vardevegen forbi planområdet. I den videre planprosessen må det utredes om det er behov for ytterligere trafiksikkerhetstiltak.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Det ligger til rette for en fortetting i området. Forslaget anses for å være en vedlikeholdsvekst for Mogreina, og at med den forventete boligveksten i Jessheim og Kløfta, så vil andelen i de sistnevnte stedene utgjøre over 90 %. Endelig utforming av planforslaget må avklares i en plansak. Det anbefales at det kan igangsettes planarbeid. Endelig antall boenheter avklares i planprosessen slik at det blir tilstrekkelig areal og gode løsninger for blant annet uteområder og parkering.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler