



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	20.03.2018
	Kommunestyret	10.04.2018

Planid 023729300: Forslag til detaljregulering for gbnr. 92/231, 227, 161 og 167-Mo Gård. Sluttbehandling.

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for gbnr. 92/231, 227, 161 og 167-Mo Gård. Plankart og reguleringsbestemmelser er datert 7.2.2017, sist revidert 26.2.2018.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

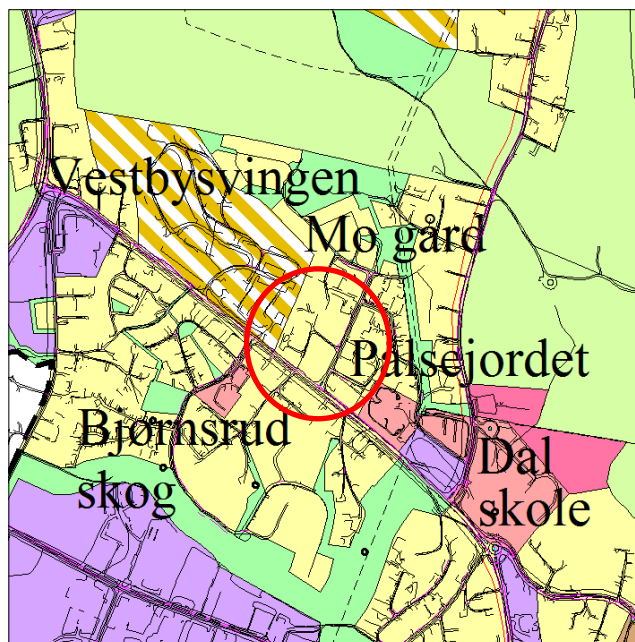
1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boligområde med tilhørende grøntområder, leke- og uteoppholdsarealer og infrastruktur. Prosjektet fremmes av Lie Øyen arkitekter AS, på vegne av Stjerneklart AS.

1.2 Beliggenhet og beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 1 km nordvest for Dal stasjon og grenser til fv. 501 Trondheimsvegen mot sørvest og Hjeramoen i sørøst. Det er ca. 500 m til Dal skole og 150-350 meter til de to nærmeste barnehagene. Det er gang- og sykkelveg på sørsiden av Trondheimsvegen fra planområdet og ned til Dal skole.

Området består i dag hovedsakelig av ryddet mark og ung løvskog. På den ene eiendommen innenfor planområdet er det i dag en enebolig med tilhørende uthus/anneks. Disse forutsettes revet i planforslaget. De øvrige eiendommene er ubebygde. Adkomst til området vil være fra Hjeramoen, som igjen har direkteadkomst fra fv. 501 Trondheimsvegen.



Planområdet markert med rød ring

1.3 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet omfatter eiendommene gbnr.: 92/161, 231, 227 og 167. Samlet areal er på ca. 13 daa. Det skal legges til rette for et boligområde med tilhørende grøntområder, uteoppholdsarealer og infrastruktur. Konseptet er omkransende bebyggelse, lavblokk i to etasjer med maksimalt 88 boenheter, rundt grønne fellesrom. Det skal legges opp til variasjon i størrelse på boenhetene slik at området tilpasses mennesker med ulike behov i alle aldre. Det oppgis boligstørrelser fra 50 m²-85 m².

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvorav minst en skal være i garasje. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i nærheten av hver enkelt inngang. Minst en sykkelparkering pr boenhet skal være under tak.

Utnyttelsesgraden for feltet er satt til maksimal BYA=40 %. Maksimal gesimshøyde er på 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal oppføres med flatt tak. Det vil bli opparbeidet tre lekeplasser. En på 800 m², en på 500 m², og en på 200 m². Den største lekeplassen opparbeides som kvartalslekeplass og de to andre som nærlekeplass. Totalt er det avsatt 1500 m² lekeareal.

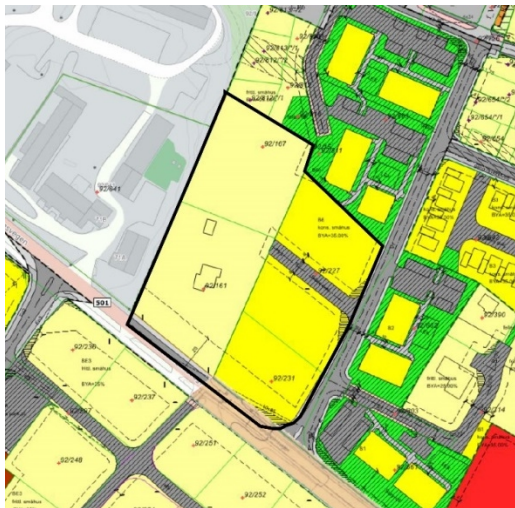
Lengst nord i planområdet reguleres det gang- og sykkelveg mot nordvest. Dette for å sikre gangforbindelser mot boligområdene i nord.

Det er utarbeidet støyberegninger og det er i bestemmelsene satt krav om at det skal etableres støyskjermingstiltak, iht. plankart.

1.4 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Kommuneplan:

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Området er i dag regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for Mo gård, planid. 023713700, vedtatt 18.6.2001. Bakgrunnen for at området nå reguleres på nytt er at gjeldende reguleringsplan for Mo gård er å anse som en områdeplan, og det stilles krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan. Kravet innebærer at det må utarbeides detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008.



Utsnitt av reguleringsplan for Mo gård av 18.6.2001

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge i planleggingen (1989) skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Blant annet skal følgende vies spesiell oppmerksomhet:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, at de gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, og at de kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om størrelse og standard på lekearealer. Det er også stilt krav om minimum uteoppholdsareal pr. boenhet.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) legger opp til at den forventede befolkningsveksten skal håndteres gjennom et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange, da dette gir best mulighet til å redusere klimagassutslipp og nedbygging av grønne arealverdier, bedre fremkommeligheten i transportsystemet, og utvikle attraktive byer og tettsteder.

1.5 Planprosessen

Offentlig ettersyn av planforslaget skjedde ved varsling av grunneiere, naboer, offentlige instanser og andre i brev datert 13.12.2017. Det ble mottatt i alt fem uttalelser, alle fra offentlige instanser. Nedenfor følger sammendrag av de innkomne merknadene med planavdelingens kommentarer.

1.5.1 Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelser til planarbeidet og har følgende merknader til planforslaget:

Samordnet areal- og transportplanlegging:

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. «Planen legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Den foreslåtte utbyggingen utgjør en betydelig del av de 20 prosentene i boligveksten som i henhold til den regionale planen kan lokaliseres utenfor prioriterte vekstområder.»

Fylkesrådmannen forutsetter at kommunen tar høyde for dette i sin videre arealplanlegging.

- Forhold som gjelder fylkesvei:
Fylkesrådmannen viser til uttalelse fra Statens vegvesen region øst når det gjelder forhold som gjelder fylkesvei.
- Øvrige regionale interesser:
Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelser til planarbeidet og har ingen ytterligere merknader.

Administrasjonens kommentar:

Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus: Selv om planområdet ligger utenfor prioriterte vekstområder, ligger planområdet ca. 1 km nordvest for Dal stasjon med to avganger i timen til Oslo og både barneskole, barnehager og dagligvarebutikk ligger i gangavstand fra planområdet.
Forhold som gjelder fylkesvei er ivaretatt, se kommentar til Statens vegvesen.

1.5.2 Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Fylkesmannen har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser.

Fylkesmannen er positiv til at kommunen har lagt inn en fellesbestemmelse som legger vekt på gjenbruk av matjord til jordbruksformål, og at det skal lages en masseforvaltningsplan for dette.

Fylkesmannen minner om rapportering av omdisponering av jordressurser i KOSTRA ved vedtak av reguleringsplanen.

Fylkesmannen påpeker at flytting av løsmasser er en av de hyppigste årsakene til spredning av fremmede organismer. Fylkesmannen forutsetter at masser som skal flyttes håndteres forsvarlig.

- Støy:
Fylkesmannen mener at det ikke er tilstrekkelig å vise til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442. og anbefaler at kommunen innarbeider bestemmelser om støygrenser i henhold til tabell 3 i T-1442 eller viser til konkrete verdier.
- ATP:
Fylkesmannen påpeker at i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) slik at kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder.
Fylkesmannen savner en vurdering av planforslaget etter retningslinjene i RP-ATP, og forutsetter at de maksimalt 88 boenhetene det planlegges for regnes inn i de 20 % av veksten som kan komme utenfor Sundet og Råholt.

Administrasjonens kommentar:

Det skal lages masseforvaltningsplan som skal håndtere forsvarlig gjenbruk av matjord. Rapportering i KOSTRA skal gjennomføres ved vedtak av reguleringsplan.

Når det gjelder støy har vi lagt inn en rekkefølgebestemmelse, se §2.3.

Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus: Selv om planområdet ligger utenfor prioriterte vekstområder, ligger planområdet ca. 1 km nordvest for Dal stasjon med to avganger i timen til Oslo. I tillegg ligger både barneskole, barnehager og dagligvarebutikk i gangavstand.

1.5.3 Forsvarsbygg

Forsvarsbyggs eiendomsforvaltning kan ikke se at detaljreguleringsplan kommer i konflikt med forsvarrets interesser på nåværende tidspunkt.

Administrasjonen kommentar: Tas til orientering.

1.5.4 Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til forslaget til detaljreguleringsplanen

Administrasjonen kommentar: Tas til orientering.

1.5.5 Eidsvoll kommune Kommunalteknikk

Kommunalteknikk i Eidsvoll kommune påpeker at planbestemmelsene ser ut til å være rettet opp iht. tidligere kommentarer.

KOT har ingen ytterligere merknader til planforslag eller planbestemmelser.

Administrasjonen kommentar: Tas til orientering.

2. Vurdering

2.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget er utarbeidet i tråd med gjeldende arealformål i kommuneplanen. Forslaget anses også å være i samsvar med føringer gitt i retningslinjer og planer fra regionale og nasjonale myndigheter.

Planforslaget utgjør en fortetting i et eksisterende boligområde. Det ligger i gangavstand til bussforbindelse, skole, barnehager og ulike servicetilbud. Det er også relativt kort avstand til togforbindelse (Dal stasjon) hvor det er 45 minutter med tog til Oslo sentralstasjon. Selv om Dal ikke er løftet frem som et av de prioriterte tettstedene i Eidsvoll (Regional plan for areal og transport), er det likevel vurdert til å være i tråd med overordnede føringer.

Dette med tanke på nærhet til kollektivtilbud og andre servicetilbud, og fortettingen av et allerede godt utbygd området, som dette planforslaget medfører. Detaljreguleringsforslaget anses derfor å være i tråd med overordnede planer.

2.2 Trafikkforhold

Utbygging av planområdet er vurdert til å medføre noe økning av trafikk i området. Adkomstvegen inn til utbyggingsområdet vil opprettholdes som privat veg, og det reguleres inn trygge gangforbindelser i form av fortau og gang- og sykkelveg nord i området. Områdets beliggenhet med gangavstand til barnehager, skoler, kollektiv- og servicetilbud gjør at fremtidige beboere vil være mindre avhengig av bilbruk til daglige gjøremål. Økt befolkningsvekst vil på sikt også bidra til økt kollektivtilbud.

2.3 Tilgjengelighet til friluftsområder

Tilgjengelighet til friluftsliv i nærområdet er viktig for å øke hverdagsaktiviteten. Rekreasjonsområder i tettsteder og i nærheten av der hvor mennesker bor er viktig for bokvaliteten og fremmer fysisk aktivitet i befolkningen. I nærheten av området ligger populære turområder som Ladderudåsen og Hasleråsen.

3. Alternativer

- A. Planforslaget vedtas slik det foreligger.
- B. Planforslaget avvises.
- C. Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredninger.

4. Konklusjon

Planforslaget legger opp til fortetting og en forlengelse av et allerede utbygd og veletablert Boligområde. Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Det er kort avstand til barnehage, skole, kollektivtilbud etc. og planforslaget er derfor i samsvar med

gjeldende retningslinjer for utbygging av boligområder. Planforslaget legger til rette for en arealeffektiv utnyttelse av området.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Illustrasjoner
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Støyvurdering
- 6 ROS analyse
- 7 Innkomne merknader offentlig ettersyn, samlet.
- 8 Førstegangsbehandling

Vedlegg som ligger i saksmappen

Utskrift av behandlet sak sendes til

Grunneiere, naboer
Forslagsstiller
Offentlige instanser og interessegrupper.