



Saksframlegg

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

PlanId. 023729300 - Detaljregulering for gbnr. 92/161 m.fl. - del av Mo gård - førstegangsbehandling

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas det å legge forslag til «Detaljregulering for gbnr. 92/161 m.fl. – del av Mo gård» ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 21.04.2017 og bestemmelsene er datert 21.04.2017.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

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

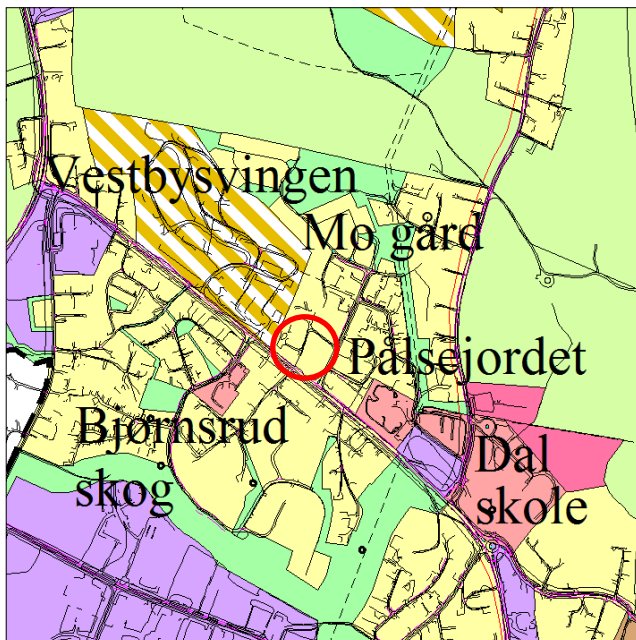
1.2 Beskrivelse av planområdet

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 er en del av eksisterende reguleringsplan for Mo gård (planid. 023724600), og 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. Denne forutsettes revet i planforslaget. De øvrige eiendommene er ubebygde.

Planområdet omfatter gbnr. 92/161, 92/227 og 92/231, og det samlede arealet er på ca. 10 daa.

Adkomst til området vil være fra Hjeramoen, som igjen har direkteadkomst fra fv. 501 Trondheimsvegen.



Figur 1: Planområdet markert med rød ring

1.3 Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 19.10.2016, og det ble varslet oppstart den 19.11.2016. Oppstart av planarbeidet ble også annonsert i Eidsvoll Ullensaker blad den 19.11.2016. Det kom inn i alt åtte uttalelser til oppstartsvarselet, og disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et eget vedlegg.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Det overordnede formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på tomtene gnr./bnr.: 92/161, 92/231 og 92/227. I hovedsak innebærer dette detaljregulering med formål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det legges til rette for å bygge maksimalt 65 boenheter fordelt på både ett og to plan, og med en variasjon i størrelse på 50m²-85m². Bebyggelsen planlegges som rekkehusbebyggelse med underjordisk garasjeanlegg. Det avsettes 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvorav 1 skal være i garasje. De resterende parkeringsplassene skal være på terreng. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i nærheten av hver enkelt inngang, og minst 1 sykkelparkering pr. boenhet skal være under tak, i fellesanlegg.

Det er utarbeidet en egen sol/skyggeanalyse, og denne er lagt ved selve planbeskrivelsen. Situasjonsplanen viser i tillegg uteoppholdsarealer, lekeplass, parkering, adkomst og byggegrenser.

Utnyttelsesgraden for feltet er satt til BYA=40 %. Det vil si at utnyttelsen ikke skal overstige dette ved endelig utbygging. Dette fremgår av planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal høyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

Det er lagt opp til en høy utnyttelse innenfor planområdet, men ettersom lekearealene er regulert til eget formål, blir ikke dette arealet tatt med i beregningen av BYA. Dersom lekearealet ikke hadde vært regulert, men vært en del av «bebyggelse og anlegg» (markert som gult i plankartet), ville % BYA vært på om lag 33%.

Det vil bli opparbeidet to lekeplasser. En på 1 daa, og en på 0,3 daa. Lekeklassene skal opparbeides som nærlekeplass og kvartalslekeplass. De skal opparbeides parkmessig med utemøbler, beplantning og lekeapparater som minimum inkluderer sandkasse, lekeapparater til klatring og balanselek, huskestativ og noe fast dekke.

Lekeplass, uteoppholdsarealer, parkering og renovasjonsordning skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

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

Reguleringsbestemmelsene gir på vanlig måte rammer og bestemmelser for de forhold som kan påvirke omkringliggende omgivelser og miljø. I denne sammenhengen vil det være forhold som byggehøyder, utnyttelsesgrad og utforming. For ytterligere informasjon om planforslaget, se vedlagte planbeskrivelse.

1.5 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til nåværende boligbebyggelse. Reguleringsplanforslaget er således 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 reguleringsplanen for Mo gård er å anse som en områdeplan, og det stilles krav til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for områdene for konsentrert småhus (felt B1-B8). Der det i gamle reguleringsplaner er stilt krav om bebyggelsesplan, vil dette kravet i dag innebære at det må utarbeides detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008. I tillegg er deler av planområdet regulert til frittliggende småhusbebyggelse, som i dette planforslaget foreslås omregulert til konsentrert småhusbebyggelse.

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.

1.6 ROS-analyse

Det er utført en ROS-analyse for planforslaget, datert 07.02.2017. Konklusjonen i analysen viser at det er størst risiko knyttet til støy. Det er utarbeidet en egen støyrapport, gjort av Asplan Viak, og det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om støyskjermingstiltak i planen.

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, med tanke på nærhet til kollektivtilbud og andre servicetilbud, og en fortetting av et allerede godt utbygd tettsted. Planforslaget 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 privat bilbruk til daglige gjøremål. Økt boligvekst 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 bokvalitet og fremmer fysisk aktivitet i befolkningen. I nærheten av området ligger populære turområder som Ladderudåsen og Hasleråsen.

2.4 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil bidra til et økt antall sentralt beliggende boliger på Dal. Boligene vil kunne være attraktive for både barnefamilier, førstegangsetablerere og seniorer. På sikt vil økt antall boliger i området medføre en økt etterspørsel etter barnehage- og elevplasser, utbygging av omsorgsplasser og annet kommunalt tjenestetilbud.

2.5 Bokvalitet

Det legges opp til en noe høyere utnyttelse innenfor planområdet sammenlignet med omkringliggende boligområder, men ettersom parkering delvis vil løses ved å bygge et parkeringsanlegg under bakken, vil det derfor frigjøre mye areal som skal opparbeides som leke- og utearealer. Dette vil bidra til mindre trafikk og grå flater og derfor øke bokvaliteten. For å sikre god bokvalitet videre i dette prosjektet må det være fokus på det estetiske og god arkitektur i den videre prosjekteringen. Det må også være et tydelig fokus på gode ute- og lekeområder.

3. Alternativer

Planforslaget er utarbeidet i tråd med pbl. § 12-3, og følger opp gjeldende kommunale planer innholdsmessig. Med bakgrunn i dette er det derfor ikke vurdert andre alternativer for denne saken.

4. Konklusjon

Planforslaget legger opp til fortetting og en forlengelse av et allerede utbygd og veletablert boligområde, og 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 med en BYA på 40%, og vil med den planlagte parkeringsløsningen under terreng, samt en bebyggelse som omkranser de store leke- og utearealene og skjerner dem for støy og trafikk kunne bidra til et fint boligområde.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknadskjema svar til merknader
- 5 Merknader - samlet
- 6 ROS - analyse
- 7 Illustrasjoner
- 8 Støyvurdering Dal, Eidsvoll kommune

Utskrift av behandlet sak sendes til

Lie Øyen Arkitekter