



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	28.11.2017

### **Planid 023729300-Detaljregulering for gbnr. 92/231, 227, 161 Mo Gård- førstegangsbehandling**

#### **Rådmannens innstilling**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtas å legge forslag til «Planid 023729300 - Detaljregulering for gbnr. 92/231, 227, 161, 167 Mo Gård» ut til offentlig ettersyn. Plankart og reguleringsbestemmelser er datert 17.11.2017.

#### **SAKSUTREDNING**

##### **1. Saksopplysninger**

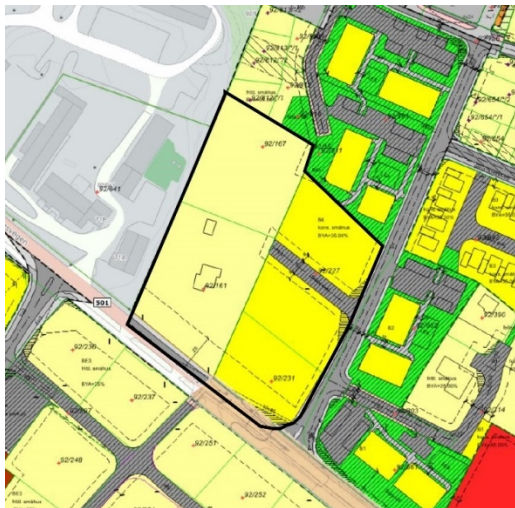
###### **1.1 Bakgrunn**

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.

Saken har tidligere vært til førstegangsbehandling i HNPM den 14.6.2017, og planforslaget har ligget ute til offentlig høring, men da tiltakshaver ønsket å utvide planområdet med ytterligere en eiendom, bestemte administrasjonen at planen måtte varsles på nytt og den må også opp til ny førstegangsbehandling. Denne saken er altså ny førstegangsbehandling med utvidelse av planområdet. I punkt 1.3 er planprosessen beskrevet.

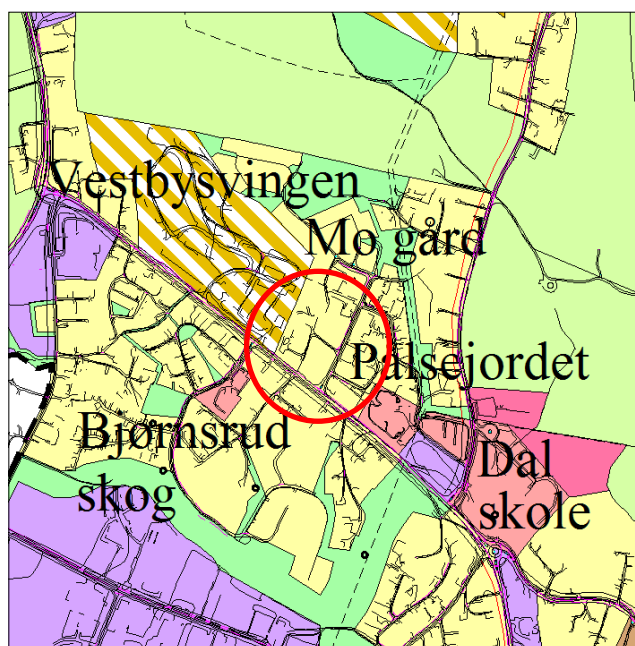
###### **1.2 Beliggenhet og beskrivelse av planområdet**

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.



Utsnitt av reguleringsplan Mo gård. Fra 18.6.2001

Området inngår opprinnelig i reguleringsplanen Mo gård (plan-ID: 023713700). Vedtatt 18.6.2001, regulert til konsentrert småhusbebyggelse BYA 35 % (gbnr. 92/231 og 92/227) og frittliggende småhusbebyggelse BYA 25% (gbnr. 92/161 og 92/167). 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. Denne forutsettes revet i planforslaget. De øvrige eiendommene er ubebygde. Adkomst til området vil være fra Hjeramoen, som igjen har direkteadkomst fra fv. 501 Trondheimsvegen.



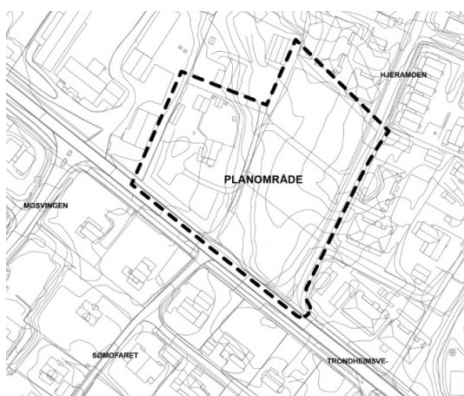
Planområdet markert med rød ring

### 1.3 Planprosessen

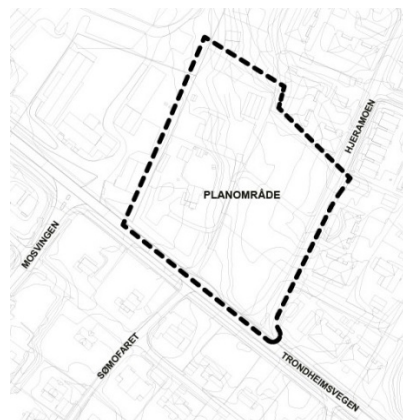
Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 19.10.2016. Varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering for gbnr.: 92/161, 231, 227 ble sendt ut til naboer og offentlige 16.11.2016 (vedlegg nr.07). Varselet ble ettersendt til offentlige og private høringsinstanser 20.12.2016 (vedlegg nr.08). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Eidsvoll Ullensaker Blad 19.11.2016. Det kom inn i alt åtte merknader (vedlegg nr.11) disse merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i (vedlegg nr.10). Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

Detaljreguleringen for gbnr. 92/161, 231 og 227 ble fremmet til førstegangsbehandling den 14.6.2017, og lå ute til offentlig høring i perioden mellom 27.6.2017 og 29.8.2017.

Det kom inn i alt seks merknader (vedlegg nr.13) disse merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller (vedlegg nr.12). Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.



Planområdet, varslet 19.11.2016



Planområdet, varslet 17.8.2017

Tilleggsvarsling (vedlegg 09): Planavgrensningen ble så utvidet, og en ny eiendom med gbnr. 92/167 ble innlemmet i planområdet. Det ble annonsert i Eidsvoll Ullensaker Blad den 17.8.2017, og ble varslet til naboer og offentlige instanser sendt 16.8.17. Det ble bestemt at reguleringen må opp til førstegangsbehandling etter utvidelsen av planavgrensningen.

Det kom inn i alt syv merknader (vedlegg nr.15) disse merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i (vedlegg nr.14). Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

#### **1.4 Beskrivelse av planforslaget**

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 92/161, 231, 227 og 167. Samlet areal er på ca. 13daa. Det legges til rette for et boligområde med tilhørende grøntområder, uteoppholdsarealer og infrastruktur. Konseptet er en bebyggelse med maksimalt 88 boenheter i en omkransende bebyggelse i to etasjer 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 bostørrelse fra 50 m<sup>2</sup> til 85 m<sup>2</sup>.

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

Utnyttelsesgraden for feltet er satt til maksimal BYA=40 %. Maksimal gesimshøyde er på åtte meter over gjennomsnittlig planert terreng. Og skal oppføres med flatt tak. Det vil bli opparbeidet tre lekeplasser. En på 800 m<sup>2</sup>, en på 500 m<sup>2</sup>, og en på 200 m<sup>2</sup>. Den største lekeplassen opparbeides som kvartalslekeplass og de to andre som nærlekeplass. Totalt er det avsatt 1500 m<sup>2</sup> til opparbeidet 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 inntatt krav om støyskjermingstiltak, samt at det skal etableres støyskjerm iht. plankart.

#### **1.5 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 reguleringsplanen for Mo gård er å anse som en

områdeplan, og det stilles krav til utarbeidelse av bebyggelsesplaner. Kravet innebærer at det må utarbeides detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008.

**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.

## 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.

## 3. Alternativer

Planforslaget er utarbeidet i tråd med pbl. § 12-3, og følger opp gjeldende kommuneplan. 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.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg som følger saken:**

- 1 01 Plankart
- 2 02 Reguleringsbestemmelser
- 4 03 Planbeskrivelse
- 5 04 Illustrasjoner
- 6 05 Støyvurdering
- 7 06 ROS analyse
- 8 07 Varslingsbrev naboer 16-11-2016
- 9 08 Varslingsbrev høringsinstanser 20-12-2016
- 10 09 Tilleggsvarsel - naboer og høringsinstanser
- 11 10 Merknadskjema svar til merknader - oppstart
- 12 11 Merknader til oppstart av regulering
- 13 12 Merknadskjema til førstegangsbehandling av 14-06-2017
- 14 13 Merknader til førstegangsbehandling av 14-06-2017
- 15 14 Merknadskjema svar til merknader - tilleggsvarsel
- 16 15 Merknader til tilleggsvarsling
- 17 16 Adresseliste - offentlige instanser
- 18 17 Adresseliste - naboer
- 18 18 Naboliste\_tilleggseiendom

#### **Vedlegg som ligger i saksmappen**

**Utskrift av behandlet sak sendes til**