



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	15.01.2019

Plan ID 023730200 - Detaljreguleringsplan for gbnr. 195/15 og del av gbnr. 195/3 - "Vestre Ulvin". Førstegangsbehandling

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljreguleringsplan for gbnr. 195/15 og del av gbnr. 195/3 – *Vestre Ulvin*, ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 30.11.2018. Planbestemmelser er datert 30.11.2018, revidert 03.12.2018.

SAKSUTREDNING

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for denne planen tilskrives ønsket om å legge til rette for boligutvikling på del av 195/3 og hele 195/15 i Morskogen, i tråd med gjeldende kommuneplan 2015-2026. Morskogen er i dag en levende boliggrind med lange tradisjoner. Denne reguleringsplanen, med tilførsel av nye boligtomter, vil kunne bidra til grindas videre eksistens og vekst. Boligtomtene vil bidra til at nye generasjoner og andre som ønsker å bosette seg her, kan etablere seg uten å måtte vente på at gamle hus blir ledige. Planen er utarbeidet av Eidsvollarkitekten Erik Ruud på vegne av grunneierne Mats Leonhard Pedersen og Olav Skatvedt.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger mot vegkrysset Trondheimsvegen og Ulvinmyravegen på Morskogen like syd for tidligere Morskogen jernbanestasjon og «Butikken». Landskapet består av glissen vegetasjon med mye fjell i dagen og skråner nedover mot Mjøsa over en høydeforskjell på ca. 13 meter. Den vestvendte beliggenheten sørger for meget gunstige solforhold hele året og ikke minst god utsikt mot Mjøsa. Bebyggelsesstrukturen i nærområdet utgjøres av mye spredt eneboligbebyggelse, samt noen hytter, på relativt store tomter men uten felles estetisk helhet, preg og kvalitet. Ny boligbebyggelse vil utgjøre en del av større klynge som i dag består av ca. 15 bebygde eiendommer med nærhet til hverandre. Mange av husene er bygd av jernbanefolk på tiden da Morskogen fungerte som et selvstendig tettsted. Stasjonsbygg, pakkhus og vokterbolig fra «jernbaneepoken» står her fortsatt i bevart og god tilstand.

1.3 Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte med forslagsstiller og administrasjonen den 28.9.2017, hvor det ble besluttet å igangsette planarbeid. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Eidsvoll

Ullensaker Blad den 14.10.2017 samt i Romerikes Blad den 16.10.2017. Varsel om oppstart vedlagt kunngjøringen ble sendt til naboer, grunneier, myndigheter og interesserte ved brev datert 19.10.2017. Frist for merknader til planarbeidet ble satt til 19.10.2017.

Det er mottatt ni innspill fra offentlige instanser og fire innspill fra private grunneiere ifm. varslingen. Fylkesmannen og fylkeskommunen fraråder foreslåtte boligutbygging med bakgrunn i motstridende målsettinger som følger av vedtatt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Statens vegvesen har merknader ift. kryssutbedring av eksisterende avkjørsel ved Trondheimsvegen. Fra Mattilsynet bes det om at vannforsyningssystemer og interne ledningsnett ikke blir forurenset som følger av foreslått utbygging samt at krav i vannforskriften etterleves. Et innspill fra en privat grunneier og nabo til planområdet utløste behov for gjennomføring av en kartforretning i området slik at eiendomsgrenser mot nabo i nord nå er blitt korrekt oppmålt.

Alle innspill ligger vedlagt, referert og kommentert ut av forslagsstiller i eget vedlegg. Administrasjonen har synspunkter på fylkeskommunens og fylkesmannens innspill vedrørende forholdet til regional plan, og vil kommentere dette i vurderingskapittelet.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget regulerer fire store boligtomter, ca. 1,2 daa store, som tillates bebygd med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus, - totalt fire boenheter. Boligene får regulert adkomst fra Bakkeli samt via Ulvinmyravegen som er tilknyttet fv. 512 - Trondheimsvegen med avkjøring. Det stilles vilkår om tradisjonelt saltak på bebyggelsen med møneretning orientert mot nord-sør. Tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige % -BYA=15 %. Alle boliger skal ha et minimum brukbart uteoppholdsareal tilsvarende 500 m². Det stilles rekkefølgekrav vedr. omlegging/utbedring av krysset Trondheimsvegen-Ulvinmyravegen før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

1.4.1 ROS

ROS-analysen peker ikke på noen risiko- og sårbarhetsforhold som krever spesielle tiltak. De mest risikable forholdene synes å være representert ved den bratte adkomstvegen samt manglende utbygd fortau/gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen. Til sistnevnte bemerkes det at Trondheimsveien er oversiktlig med god sikt til begge sider, og den totale ÅDT gjennom området er lav (ca. 100 kjøretøy/døgn forbi planområdet). Gang- og sykkelvegen *Mjøstråkk* (gamle jernbanesporet) ligger rett vest for fv. 512, og adkomst hit oppnås ved å krysse fv. 512 fra innkjøringen til Ulvinmyravegen.

1.4.2 Natur- og arts mangfold

Planforslaget har ingen negativ virkning på viktig natur- og arts mangfold. Miljødirektoratets karttjeneste *naturbase* er blitt benyttet for å undersøke og sjekke ut evt. uheldige virkninger som planforslaget kan ha for biologisk mangfold, verdifull vegetasjon og andre forhold som har naturverdi. Området er også blitt befart, - ingen funn.

1.4.3 Støy

Det er ingen vesentlige støykilder i området, foruten fv. 512 som har svært lav ÅTD.

1.4.4 Geoteknisk

NVE's sjekklister for vurdering av temaer som er innenfor deres forvaltningsområder (flom og skred) er blitt gjennomgått av forslagsstiller uten at det er blitt avdekket forhold ved planområdet som må vies oppmerksomhet og må avmerkes med hensynssone. Planområdet ligger utenfor 200-års flomsone, og det er ikke blitt registrert jordskred eller andre skredhendelser i eller nær planområdet. Iht. kart skal det gå en liten bekk gjennom planområdet, men det er blitt bekreftet at denne ikke har merkbar vannføring gjennom samtale med grunneier av 195/9. Det er fjell i dagen på planområdet, hvilket betyr at grunnen er egnet til utbygging. Der hvor fjellet er dekket av jord, er jordlaget tynt.

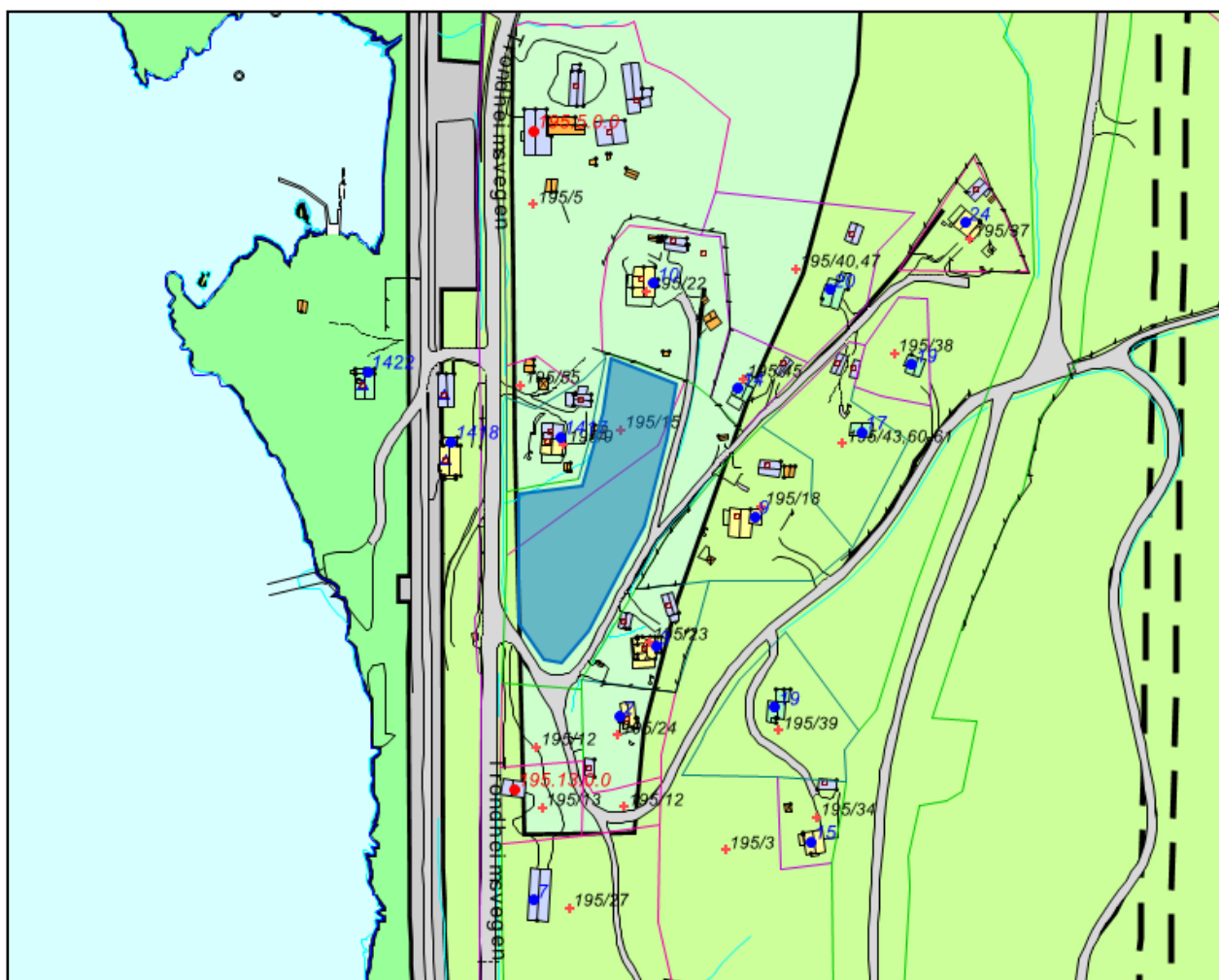
1.4.5 Estetikkvurdering

Planforslaget legger opp til at ny boligbebyggelse vil kunne utfylle og komplettere eksisterende boligrend på en god estetisk måte, - hvis utbyggingen av de fire boligene skjer helhetlig.

1.5 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer.

Planområdet er avsatt til *spredt boligbebyggelse i LNF-områder* i gjeldende kommuneplan vedtatt 10.3.2015. I områder avsatt til spredt boligbebyggelse som denne i Morskogen kan det tillates enkelthus og mindre felt med inntil syv hus (per år i planperioden) gjennom behandling av individuelle byggesøknader eller gjennom behandling av reguleringsplan.

Planområdet ligger imidlertid langt fra de to prioriterte tettstedene (retningslinje R3 i RATP) i kommunen og øvrige tettsteder med handels- og servicetilbud, - og kollektivtilbudet er svært begrenset. En utbygging som foreslått vil ikke bidra til å bygge opp under måletsetningene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt desember 2015). Regional plan skal blant annet bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. En utbygging som foreslått vil gjøre fremtidige beboere bilavhengige.



Figur 1: Utbyggingsområdet markert med blått. Kommuneplanen er brukt som underlag.

2 Vurdering

2.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget følger opp intensjoner i vedtatt kommuneplan, herunder tilfører ny boligbebyggelse til et område som tillates fortettet med noen hus. Det er totalt fire mindre LNF-områder i kommuneplanen som tillater ny spredt boligbebyggelse, - med den hensikt å

oppretholde bosetting og et sosialt nettverk innenfor de grendene formålet berører. Disse fire områdene kan også betraktes som små motvekter til den dominerende formen for LNF, dvs. områdene mykner opp bruken og tillater boligformål innenfor et begrenset omfang. Nittini prosent av LNF-arealene i kommunen innebærer fortsatt et generelt forbud mot all boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Administrasjonen er kjent med at regional plan for areal og transport henvender seg til denne typen områder jf. retningslinje R5: *Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, [...] som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel.*

Spredt boligbebyggelse i LNF-områder er formelt sett et underformål av LNF-formål jf. PBL 11-7 nr. 5b, og ikke bebyggelse og anlegg. Logisk sett må formålet imidlertid betraktes som et utbyggingsformål på linje med *bygg og anlegg*, og omfattes derfor av retningslinje R5.

Administrasjonen har forståelse for at det stilles forventninger som ovenfor, og er forberedt på å måtte foreta flere av denne typen vurderinger i forbindelse med forestående rulleringen av kommunens arealdel i 2019, - både med henblikk på gjeldende arealformål for *fremtidig boligbebyggelse* og for *spredt boligbebyggelse i LNF-områder*.

Det har imidlertid ikke vært særlig stor pågang for bygging av boliger innenfor de arealene som er avsatt til spredt boligbebyggelse. Foreliggende planforslag er den første planen som fremmes i tråd med dette arealformålet siden vedtak av gjeldende kommuneplan. Fra før er det gitt brukstillatelse for et par boliger innenfor områdene totalt på bakgrunn av individuelle byggesøknader. Dette betyr at veksten har vært ganske marginal sammenlignet med det totale boligpotensialet som områdene har hatt i seg i årene 2015-2018.

Administrasjonen mener derfor at foreliggende planforslag bør godkjennes. Administrasjonen er for øvrig oppmerksom på at denne og øvrige LNF-områder for spredt boligbebyggelse skal vurderes på nytt i tråd med regional plan i forbindelse med forestående kommuneplanrullering.

2.2 Trafikkforhold

Planområdet får adkomst fra kryss ved fv. 512, som kreves omlagt/forbedret i tråd med rekkefølgebestemmelse § 5.1. Fv. 512 har en svært lav årlig trafikkmengde. Det ligger en bussholdeplass på motsatt side av adkomsten, men uten at denne blir betjent av busser pr. dags dato. Det er på det rene at foreslått utbygging er svært bilbasert.

2.3 Tilgjengelighet til friluftsområder

Tilgjengeligheten til friluftsområder er svært god med den attraktive beliggenheten like ved Mjøsas strandsonen. Odden på motsatt side av Fv. 512 er etter utbyggingen av fellesprosjektet Dovrebanen & E6 blitt et tiltalende offentlig friluftsområde. Området innehar en småbåthavn, badestrand, en DNT-hytte (den tidligere vokterboligen), parkeringsplass, store grøntområder, benker & utemøbler samt en fullskala sandvolleyballbane. Tidligere var tilgangen til dette området kraftig hemmet av den gamle jernbanen som gikk forbi. I dag er området åpnet opp og det gamle sportet er blitt omgjort til en asfaltert gang- og sykkelveg (Mjøstråkk). Hele den gamle jernbanen mellom Langset og Morskogen er blitt lagt ned og omgjort til en attraktiv turveg i spennende omgivelser. I fremtiden vil denne turvegen koble seg på enda en ny gang- og sykkelveg, «Vormtråkk», som vil erstatte dagens jernbanelinje mellom Eidsvoll og Minnesund. Det er gode muligheter for å benytte sykkelvegtrase både mot Eidsvoll samt mot Espå i nordgående retning fra planområdet, - dette bidrar til å fremme god folkehelse.

2.4 Sosial infrastruktur

Det er 8 km til nærmeste skole på Langset, og 12 km til nærmeste barnehage på Stensby. Evt. fremtidige barnefamilier vil ha rett på fri skoleskyss grunnet planområdets perifere beliggenhet. De lange avstandene til nærmeste sosiale infrastruktur samt øvrige handel- og servicefunksjoner er planforslagets største ankepunkt og det dårligste ivarettatte hensyn. Dette

er imidlertid en naturlig og lite overaskende konsekvens som følger lokaliseringen til arealformålet *spredt boligbebyggelse* i kommuneplanen.

2.5 Bokkvalitet

Til forskjell fra kapittel 2.4 er hensynet til bokkvalitet planforslagets kanskje sterkeste attributt. Bokkvalitet er summen av boligens utearealer, terreng, tomtestørrelse, solforhold, utsikt, støypåvirkning, trafikk, barn og unges muligheter til å utfolde seg, naboskap og kvaliteter i nærmiljøet. Administrasjonen mener at en utbygging som foreslått vil ivareta hensynet til fremtidige beboeres bokkvalitet på en svært god måte.

3 Alternativer

- A. Planforslaget vedtas slik det foreligger, eventuelt;
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning
- C. Forslag avvises

4 Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til detaljreguleringsplan for gbnr. 195/15 og del av gbnr. 195/3 – *Vestre Ulvin*, legges ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 30.11.2018. Planbestemmelser er datert 30.11.2018, revidert 3.12.2018.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknader
- 5 ROS
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Sol- og skyggeanalyse
- 9 VA-notat
- 10 Omlegging av vegkryss - notat
- 10 Varsel om oppstart

Vedlegg som ligger i saksmappen

Utskrift av behandlet sak sendes til