



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
54/20	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	02.06.2020
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	23.06.2020

Detaljreguleringsplan for gbnr. 96/22 Bekkedal. Planid. 023731800.

Rådmannens innstilling

Alternativ A: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 96/22 – Bekkedal» i retur til administrasjonen for å innarbeide endring av plandokumenter og rekkefølgebestemmelser. Følgende rekkefølgebestemmelse innarbeides: «Gjenstående strekning i ringløsningen i Gustav Granhaugs veg må reguleres på nytt iht. til kommunal vegnorm og må være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor planområdet får brukstillatelse. Det må også innarbeides rekkefølgekrav om at krysset Gustav Granhaugs veg x Tærudvegen må strammes opp og godkjennes av kommunen før første boenhet innenfor planområdet får brukstillatelse. I tillegg skal det reguleres og etableres midlertidig anleggsveg ved Tærudåsen.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Detaljreguleringsplan for gbnr. 96/22 på Bekkedal var oppe til førstegangsbehandling i hovedutvalg for næring, plan og miljø den 5.5.2020. Rådmannens innstilling i saken var at planforslaget skulle sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding iht. administrasjonens merknader. Et av de viktigste temaene å belyse har vært utfordringene knyttet til adkomstløsning. Se saksframlegg i saken fra 5.5.2020 for ytterligere informasjon.

Saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding i henhold til følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningsloven § 12-10 og 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gnr 96/22 – Bekkedal» i retur for ytterligere bearbeiding med følgende punkter:

1) Adkomst: a eller b velges og innarbeides i rekkefølgebestemmelsene:

a) Det reguleres ny direkte adkomst fra Tærudvegen til planområdet, fortrinnsvis på østsiden av Tærudåsen. Midlertidig anleggsvei må reguleres og innarbeides i planforslaget.

b) Gjenstående strekning i ringløsningen i Gustav Granhaugs veg må reguleres på nytt, eller må være opparbeidet før nye boliger innenfor Bekkedal tas i bruk. Midlertidig anleggsvei reguleres og innarbeides i planforslaget.

I etterkant av utvalgsmøtet har forslagsstiller sendt inn reviderte bestemmelser og et notat som forklarer forslagsstillers tolkning av vedtaket. Begge disse dokumentene er vedlagt. Forslagsstillers forslag til ny bestemmelse om adkomst lyder som følger:

Gjenstående strekning av ringløsningen i Gustav Granhaugs veg skal være opparbeidet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk. Veganlegget skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelsen får ferdigattest. Midlertidig anleggsveg skal følge samme vegtrasé.

Hjemmel for tiltaket finnes i reguleringsplan «Del av gbnr 96/14 med adkomstveg og reguleringsendring for del av gbnr 96/43», vedtatt 27.04.1998 med endring sist vedtatt 06.01.2015, samt reguleringsplan for «Eiendommene 96/264 og 36 m.fl, med adkomstveger, Bekkedalshøgda», vedtatt 15.02.1993 med endring vedtatt 23.06.2006.

2. Vurdering

Regulering av Gustav Granhaugs veg

Som nevnt over, er det utfordringer knyttet til adkomst til planområdet. Et av administrasjonens alternativer ved forrige politiske behandling var at ringløsningen i Gustav Granhaugs veg måtte reguleres på nytt og opparbeides før boligene innenfor planområdet kunne tas i bruk. Den gjenstående strekningen som ikke er bygd er om lag 260 meter lang. Denne strekningen er regulert, men planen er over ti år gammel og hjemler derfor ikke eventuell ekspropriasjon av grunn. I tillegg er ikke vegen regulert med fortau, og kun i 10 meters bredde. Gjeldende kommunal vegnorm stiller krav til fortau for adkomstveger med så stor trafikkmengde som det vil bli på Gustav Granhaugs veg når Bekkedal og deler av Tyskerud er ferdig utbygd, og reguleringsbredde skal da være 12 meter. Da denne delen av Gustav Granhaugs veg ble regulert, lå ikke feltet Bekkedal B3 og Tyskerud B8 inne som byggeområder i kommuneplanen, og det ble derfor ikke tatt høyde for en slik trafikkmengde som nå vil komme etter utbygging av Bekkedalsprosjektet. På bakgrunn av dette anbefaler administrasjonen igjen at denne strekningen må reguleres på nytt for at den skal kunne bygges i henhold til gjeldende vegnorm, herunder i 12 meters bredde inkludert fortau.

Dersom forslagsstiller skal bygge på gjeldende plan, er de avhengig av å få til en minnelig avtale med grunneiere, slik at rettighet til veggrunn er sikret. Dersom de ikke kommer til enighet vil det bli nødvendig med ekspropriasjon og dermed behov for en ny regulering av vegen, for å sikre hjemmel til ekspropriasjon. Kommunen vil bli ekspropriant.

Rekkefølgekrav til opparbeidelse av Gustav Granhaugs veg

Det er nødvendig å knytte rekkefølgekrav til brukstillatelse opp mot opparbeidelse av den gjenstående strekningen i Gustav Granhaugs veg. Boliger innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før denne strekningen er ferdig opparbeidet. Kommunen har tidligere erfart at det kan skape store utfordringer når boliger som skal bruke en adkomstveg er solgt og tatt i bruk uten at vegen er ferdig opparbeidet.

Rekkefølgekrav til opparbeidelse og oppstramming av krysset Gustav Granhaugs veg x Tærudvegen

Dersom det tillates å slippe all trafikk fra Bekkedal B3 ut på Gustav Granhaugs veg, må det også ses på behovet for å stramme opp krysset Gustav Granhaugs veg x Tærudvegen. I vurderingen fra kommunalteknikk som fulgte forrige sak, påpeker de behovet for å utbedre dette krysset ved en økt trafikkbelastning, se vedlegg 24.

Midlertidig anleggsveg

I det reviderte forslaget har forslagsstiller foreslått at midlertidig anleggsveg skal følge samme vegtrase som den manglende strekningen i Gustav Granhaugs veg. Dette fraråder administrasjonen sterkt, da anleggstrafikken da vil gå gjennom deler av de allerede etablerte

boligområdene langs Gustav Granhaugs veg. Administrasjonens anbefaling er å bruke Tærudåsen som midlertidig anleggsveg.

Dersom utvalget aksepterer forslagsstillers reviderte bestemmelser, betyr det at vegen i Gustav Granhaugs veg kan opparbeides slik den er regulert, uten fortau. I tillegg vil vegen kunne brukes til midlertidig anleggsveg.

Administrasjonen oppfattet at det ikke var politisk ønskelig å legge midlertidig anleggsveg i samme vegtrase som den manglende strekningen i Gustav Granhaugs veg. Om midlertidig anleggsveg først skal etableres i Tærudåsen er administrasjonens anbefaling fortsatt å bruke Tærudåsen først som midlertidig anleggsveg, for deretter at den oppgraderes til adkomstveg iht. kommunal vegnorm. Det anses hensiktsmessig når det først skal anlegges en anleggsveg i et LNF-område at vegen etableres videre som adkomstveg da dette vil gi en bedre løsning for trafikkavviklingen i området mellom Tærudåsen langs Tærudvegen og fram til Trondheimsvegen. Dette er i tråd med kommunalteknikkens anbefaling om å «etablere en ny felles adkomstveg fra Tærudvegen til de områdene som i dag er avsatt til boligformål på Bekkedalshøgda og enda ikke er utbygd», se vedlegg 24.

3. Alternativer

A: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 96/22 – Bekkedal» i retur til administrasjonen for å innarbeide endring av plandokumenter og rekkefølgebestemmelser. Følgende rekkefølgebestemmelse innarbeides: «Gjenstående strekning i ringløsningen i Gustav Granhaugs veg må reguleres på nytt iht. til kommunal vegnorm og må være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor planområdet får brukstillatelse. Det må også innarbeides rekkefølgekrav om at krysset Gustav Granhaugs veg x Tærudvegen må strammes opp og godkjennes av kommunen før første boenhet innenfor planområdet får brukstillatelse. I tillegg skal det reguleres og etableres midlertidig anleggsveg ved Tærudåsen.

B: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 96/22 – Bekkedal» i retur til administrasjonen for å regulere ny direkte adkomst fra Tærudvegen til planområdet på østsiden av Tærudåsen. Midlertidig anleggsveg skal følge samme vegtrase.

C: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 96/22 – Bekkedal» i retur til administrasjonen for å innarbeide endring av plandokumenter og rekkefølgebestemmelser til at gjenstående strekning av Gustav Granhaugs veg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før første boenhet innenfor planområdet får brukstillatelse. I tillegg skal det reguleres og etableres midlertidig anleggsveg ved Tærudåsen.

D: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 sendes revidert forslag til «Detaljregulering for gbnr. 96/22 – Bekkedal» på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende presisering:
Gjenstående strekning av ringløsningen i Gustav Granhaugs veg skal være opparbeidet før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk. Veganlegget skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelsen får ferdigattest. Midlertidig anleggsveg skal følge samme vegtrasé.

Alternativ D er basert på forslagsstillers innsendte reviderte bestemmelser, og er ikke et alternativ administrasjonen vil anbefale. Dersom utvalget velger å gå for alternativ D, bør ordlyden endres sånn at det står at «Gjenstående vegstrekning med tilhørende veganlegg av ringløsningen i Gustav Granhaugs veg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før boliger innenfor planområdet får brukstillatelse. Midlertidig anleggsveg skal følge samme vegtrasé».

4. Konklusjon

På bakgrunn av det ovenstående samt hovedutvalgets vedtak av 5.5.2020 anbefaler rådmannen at alternativ A vedtas, og at saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding.

Vedlegg som følger saken:

- 1 2020.05.14 Innsendelse av reviderte reguleringsbestemmelser i henhold til vedtak i HNPM 05.05.20
- 2 20200303 Reguleringsbestemmelser B3 Bekkedal revidert 20200514
- 3 Forslag til detaljregulering for gbnr. 96/22 Bekkedal - planid. 023731800 - førstegangsbehandling
- 4 20200303 Plankart B3 Bekkedal 1_1000 i A2
- 5 20200303 Planbeskrivelse B3 Bekkedal
- 6 20200303 Illustrasjonsplan B3 Bekkedal 1_1050 i A3
- 7 20190518 Notat RIG01 B3 Bekkedal
- 8 20190627 ROS-analyse B3 Bekkedal
- 9 20190627 Sjekkliste naturmangfold B3 Bekkedal
- 10 20191219 mottatt Illustrasjon vegløsninger B3 Bekkedal
- 11 20191219 Notat vegløsning Gustav Granhaugs veg
- 12 20191219 Revidert VA-rammeplan B3 Bekkedal
- 13 20200129 HC001
- 14 20200302 B3 Bekkedal - Solstudie 1. Mai
- 15 20200302 B3 Bekkedal - Solstudie 20. Juni
- 16 20200302 B3 Bekkedal - Solstudie 20. Mars
- 17 Merknadskart B3 Bekkedal
- 18 Merknadsskjema varsel oppstart regulering B3 Bekkedal
- 19 Mottatte uttalelser B3 Bekkedal
- 20 Bekkedal perspektiver 1
- 21 Bekkedal perspektiver 2
- 22 Bekkedal perspektiver 6
- 23 Referat oppstartsmøte 8.8.2017
- 24 Vurdering fra kommunalteknikk - Utbygging av Bekkedal
- 25 Protokoll HNPM 5.5.2020