



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2015/1836-18

Arkiv: 0104R0606

Dato: 03.10.2016

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Inge Fagerhaug

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
36/16	Fast utvalg for plansaker	17.10.2016
129/16	Kommunestyret	07.11.2016

Sluttbehandling – endring av detaljreguleringsplan 0104 R0606 Nerdrumhagen

Rådmannens innstilling:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0104 R0606 Nerdrumhagen datert 18.03.2016 med revisjoner vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 17.10.2016

Fast utvalg for plansakers behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige innstilling:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0104 R0606 Nerdrumhagen datert 18.03.2016 med revisjoner vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 07.11.2016

Kommunestyrets behandling:

Repr. Arild O. Mossing (Frp) stilte spørsmål om merknadene/spørsmålene fra Nerdrum Vel er ivaretatt og om det er avholdt informasjonsmøte med Nerdrum Vel.

Rådmann Trine Myrvold Wikstrøm opplyste at merknadene er ivaretatt så langt det er mulig. Møte med Nerdrum Vel vil bli avholdt i nær fremtid.

Fast utvalg for plansakers innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets enstemmige vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0104 R0606 Nerdrumhagen datert 18.03.2016 med revisjoner vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

V1: Plankart datert 18.03.2016

V2: Planbestemmelser datert 18.03.2016, revidert 18.04.2016

V3: Planbeskrivelse datert 25.02.2016, revidert etter høring 30.08.2016

V4: Tegninger datert 29.02.16

V5: Høringsuttalelser

Dokumenter som ligger på saken:

Saksprotokoll 1. gangs behandling.

Vedtak i Fet kommunestyre 22.06.2015, sak 62/15

Bakgrunn for saken:

På bakgrunn av dokumentert behov for å etablere flere plasser med heldøgns omsorg for eldre pleietrengende i Fet kommune, vedtok Fet kommunestyre 22.06.2015 å bygge ut en ny fløy ved Pålsetunet bo- og servicesenter. Det ble samtidig besluttet å iverksette reguleringsplanarbeid parallelt med oppstart av forprosjektering av vedtatt ombygging og utvidelse av senteret.

Saksutredning:**Formålet med reguleringen**

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge nødvendig byggeområde til utvidelse av Pålsetunet bo- og servicesenter. Den planlagte utvidelsen av bo- og servicesenteret vil berøre en mindre del av et regulert friområde som må omdisponeres til byggeformål.

Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan og fremmes som en endring av gjeldende reguleringsplan «Nerdrumhagen» godkjent i 2007.

Reguleringsplanforslaget er en direkte oppfølging av vedtak i Fet kommunestyre 22.06.2015 sak 62/15 vedr. ombygging og utvidelse av Pålsetunet bo- og servicesenter.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble behandlet første gang i Fast utvalg for plansaker på møte den 25.04.2016 sak 14/16. Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn.

Vedtak om offentlig ettersyn ble kunngjort i Romerikes Blad og Indre Akershus Blad, og planforslaget med vedlegg ble lagt ut på Fet kommunes hjemmeside. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet ved brev. Reguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.04. - 10.06.2016.

Uttalelser etter høring/ offentlig ettersyn.

Det kom totalt 6 uttalelser ved offentlig ettersyn:

1. Statens vegvesen, 30.05.2016
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 18.05.2016
3. Akershus fylkeskommune, 09.06.2016
4. Nerdrum Vel Trafikkutvalg, 12.06.2016
5. Samarbeidsutvalget Nerdrumhagen barnehage, 10.06.2016
6. Miljørettet helsevern, 26.05.2016

Uttalelse fra Nerdrum vel kom inn etter høringsfristens utløp, men den er likevel kommentert i saksutredningen og vedlagt saken.

Innkomne høringsuttalelser

Statens Vegvesen 30.05.2016

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus 18.05.2016

Ingen konkrete merknader. Viser for øvrig til kommunens krav som planmyndighet, jmf Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16.mars 2016.

Akershus Fylkeskommune ved Fylkesadministrasjonen 09.06.2016

Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 16.oktober 2015 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området, og har ingen nye merknader til planforslaget.

Nerdrum Vel Trafikkutvalg 12.06.2016

Trafikkutvalget i Nerdrum Vel ønsker en redegjørelse for hvordan kommunen skal ivareta trafiksikkerheten i området i anleggsperioden, særlig med tanke på myke trafikanter i tidspunkt da mange ferdes til skole, barnehage og pendlertog. (Tidspunkt om morgenen fra kl 07.00 til 08.30 og tidspunkt på ettermiddagen fra kl.13.30. til 16.30/17.00).

Trafikkutvalget etterspør også hvordan Pålsetun-utbyggingen samordnes med gangveiene i Lundveien og Nerdrumveien, slik at trafiksikkerheten er topp prioritert, og stiller gjerne til dialog om hvordan utfordringene best kan løses.

Forslagsstillers kommentar:

Trafiksikkerheten i anleggsperioden ivaretas først og fremst i byggesaken. Det bør tas inn som en betingelse i rammetillatelsen samt i kontrakten med utførende entreprenør. Saken er diskutert i Fet kommune og en mulig løsning er at det etableres et anleggsgjerde på oversiden av eksisterende gangvei slik at all trafikk til byggeplassen kan skje på en ny midlertidig anleggsvei bak gjerdet. Det vil være behov for noe tilpassing av eksisterende gangvei ved nytt bygg. Det vil

også medtas i avtale med entreprenør at all inn- og uttransport til byggeplassen stoppes i perioden 07.00-08.30. Dette gjelder ikke om ettermiddagen hvor fotgjengere, skolebarn og trafikk til barnehagen er spredt over lenger tid. Tilstøtende veier skiltes med anleggstrafikk og eventuelle begrensninger på hastighet må vurderes. Entreprenør vil bli instruert på å informere alle transportører/sjåfører om å vise ekstra hensyn og aktsomhet i forhold til myke trafikanter i området.

Samarbeidsutvalget i Nerdrumshagen barnehage 10.06.2016

Foreldregruppa i Nerdrumshagen barnehage går imot kommunens forslag om vareinntak på vestsiden av det planlagte tilbygget til Pålsetunet sykehjem da de mener plasseringen vil få uheldige konsekvenser for barna i barnehagen. De mener vareinntaket vil begrense brukervennligheten av dette området for barnehagebarna og uttrykker bekymring for trafikksikkerheten. Samarbeidsutvalget ønsker derfor å flytte vareinntak og evt. annen transport til østsiden av bygget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort en nøye vurdering av en mulig flytting av vareinntak fra vest - til østfasaden på bygget. Etter å ha utforsket dette med diverse skisser er konklusjonen at en eventuell flytting vil resultere i en terrengmessig dårlig løsning, og tilsvarende dårlig planløsning for bygget. Atkomst må således beholdes med den foreslåtte plasseringen. Det understrekes i denne sammenheng at trafikkbelastningen vil være helt minimal. Det vil være en utkjøring av hjelpemidler på fast tidspunkt pr. dag (ca kl.12.30) og en varelevering inn pr. uke på fast tidspunkt hver torsdag. For øvrige tider vil således området være fritt for trafikk og kan derved benyttes om ønskelig av barnehagen. Da vendehammeren er foreslått mot nybygget kan denne også benyttes av eventuelle vareleveringer til barnehagen. Nåværende vendehammer som benyttes av barnehagen kan derved inkluderes i barnehagens areal innenfor gjerdet. Vi mener dette bør være en meget akseptabel løsning også for barnehagen.

Miljørettet Helsevern 26.05.2016

Miljørettet Helsevern bemerker at det i reguleringsbestemmelsene ikke er fastsatt noen krav knyttet til anleggsperioden. De tenker da på støy og støvproblematikk i forhold til naboer, og da spesielt barnehagen, som nærmeste nabo.

Dersom dette ikke sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, ytrer de et stekt ønske om at kommunen som tiltakshaver som minimum legger til grunn T-1442/2012 kapittel 4, «støy i bygg- og anleggsperioden» i sine kontraktskrav til entreprenør.

Her gis det anbefalte grenseverdier for støy, og anvisninger for aktuelle avbøtende tiltak hvor grenseverdiene ikke lar seg overholde, som følge av spesielt støyende arbeidsoperasjoner (f.eks. peling). Varsling, informasjon og dialog med naboer synes avgjørende.

Det nevnes i tillegg at bruk av atkomstveien til barnehagen som anleggsvei vil kunne være konfliktfyllt. Miljørettet Helsevern har også et innspill vedr. omdisponering av friareal – barn og unges interesser. I RPR for styrking av barn og unges interesser i planlegging heter det at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller

egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Planen legger til rette for omdisponering av regulert friareal til utbyggingsformål. Miljørettet Helsevern synes imidlertid det er vanskelig å lese ut av planbeskrivelsen hvorvidt det er gjort en vurdering av om disse arealene er i bruk eller er egnet for bruk slik at kravet om erstatningsarealer gjøres gjeldende.

Forslagsstillers kommentar:

Vedr. støv og støyproblematikk vil Fet kommune legge inn følgende tilleggsdokumentar i anbudsunderlaget til entreprenører:

«Det er mottatt krav fra Helsetjenesten i Fet kommune vedr. støy fra anleggsvirksomheten. I tillegg til det som allerede er sagt i anbudsunderlaget om hensyn til beboere, ansatte og besøkende på sykehjemmet, samt brukere av barnehagen og boliger under anleggsarbeidene, vil det bli lagt inn som kontraktkrav at Totalentreprenøren som minimum følger «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442/2012 kapittel 4, støy i bygg- og anleggsperioden.»

Vedr. konflikt ved bruk av adkomstveien til barnehagen som anleggsvei, se kommentar til innspillet fra Nerdrum Vel Trafikkutvalg ovenfor. Et anleggsgjerde vil etableres på oversiden av eksisterende gangvei slik at all trafikk til byggeplassen kan skje på en ny midlertidig anleggsvei bak gjerdet.

Vedr. barn og unges interesser og om det er gjort en vurdering av om arealene som omdisponeres er i bruk eller er egnet for bruk eller lek og dermed burde vært fullverdig erstattet med andre arealer; Dette er omtalt bl.a. i pkt 8.1 «Barns interesser» i planbeskrivelsen. Se også kommentar til Akershus Fylkeskommune ved Fylkesadministrasjonen.

Vurderingen er at når det gjelder Friområde 1 er det for barn- og unge først og fremst bruken av akebakke på vinterstid som er kvaliteten og bruken av dette området. Dette opprettholdes som i dag. Friområde 2 rommer tennis-/ballbaner og omgjøres til is-/skøytebane på vinterstid. I tillegg har Nerdrumshagen barnehage tilhørende ute- og lekeområde.

Det vurderes derfor at barn og unge har et godt tilbud i nærområdet og at omdisponeringen ikke utløser krav om erstatningsareale.

Rådmannens vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer fra forslagsstiller. Merknadene er hensyntatt i planforslaget iht. forslagsstillers kommentarer.

Høringsuttalelsene til detaljreguleringsplanen for Nerdrumshagen er i hovedsak knyttet til trafiksikkerhet i anleggsperioden, konflikter i forbindelse med varelevering og omdisponering av grøntareal.

Generelt er det lagt inn flere trafiksikkerhetstiltak i reguleringsplan for Nerdrumshagen.

Det er avsatt areal til fortau langs Påsebakken, avkjørsel til Nerdrumshagen barnehage er strammet opp og gangveisystemet er tilpasset regulerte løsninger i Nerdrumsveien.

Bygge- og anleggsvirksomhet innebærer ofte utfordringer i forhold til trafikkavvikling, støy og støvproblemer mv. i gjennomføringsfasen. Det er derfor viktig å planlegge byggingen slik at det medfører minst mulig ulempe og risiko for naboer og andre. Forskrift om Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (Byggherreforskriften) pålegger byggherren bla. å gjennomføre forebyggende tiltak for å hensynta andre virksomheter i nærområdet, sikre anleggsområdet mv, og å planlegge trafikkavviklingen i anleggsperioden. Krav til gjennomføringen av tilbygget til Pålsetunet legges også inn i kontrakten med ansvarlig utførende foretak (totalentreprenør). Dette gjelder tidsbegrensninger for anleggstransport tilpasset barnehagedriften, midlertidig anleggsvei, krav ifbm. støyende arbeider mv.

Plassering av varemottaket har vært problematisert av Nerdrumshagen barnehage. Det anføres at vareinntaket vil begrense barnehagens muligheter for å bruke atkomstvei og friarealene utenfor barnehagetomta til aktivitetsområder for barna slik praksis har vært frem til nå. Barnehagen ønsker primært at varemottaket flyttes på motstående side av bygget (mot øst). Arkitekt har vurdert andre planmessige løsninger for å avklare muligheten for å flytte varemottaket, og konkludert med at dette vanskelig lar seg gjøre bla. av terrengmessige grunner. Som det kommenteres fra planrådgiver er det snakk om veldig begrenset trafikk med en utkjøring pr. dag og en fast mottaksdag på torsdager. Utover dette vil atkomstvei være bilfri resten av dagen. Med så vidt begrenset og regulert trafikk bør det være mulig å organisere respektive virksomheter på en slik måte at evt. konflikter kan unngås.

Utvidelsen av Pålsetunet berører ca 0,5 da av det øvre friområdet (Friområde 1), men den mest attraktive delen av F1 som bla. benyttes til akebakke om vinteren, berøres ikke. Friområdene F1 og F2 blir etter planendringen på ca 6 da, og barn og unge vil fortsatt ha gode, tilgjengelige lekearealer. Utvidelsen av Pålsetunet bo- og servicesenter er av stor samfunnsmessig betydning, og forsvarer i denne saken foreslått arealbruksendring. Omdisponeringen av del av F1 vurderes ikke å utløse krav til erstatningsarealer.

Rådmannen anbefaler at forslag til endring av detaljreguleringsplan 0104 R0606 Nerdrumshagen datert 18.03.2016 med revisjoner vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

RÅDMANNEN I FET

Trine Myrvold Wikstrøm
(sign)