



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2007/1606-152

Arkiv: 0202 R0701

Dato: 01.06.2017

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Inge Fagerhaug

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|---------------------------|------------|
| 24/17 | Fast utvalg for plansaker | 12.06.2017 |
| 72/17 | Kommunestyret | 19.06.2017 |

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 0202 R0701 Granåsen II.

Rådmannens innstilling:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0202 R0701 Granåsen II datert sist revidert 19.05.2017 vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 12.06.2017

Fast utvalg for plansakers behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige innstilling:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0202 R0701 Granåsen II datert sist revidert 19.05.2017 vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.06.2017

Kommunestyrets behandling:

Fast utvalg for plansakers innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets enstemmige vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 0202 R0701 Granåsen II datert sist revidert 19.05.2017 vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Plankart, sist revidert 19.05.2017
- 2 Planbestemmelser, sist revidert 19.05.2017
- 3 Planbeskrivelse, sist revidert 28.08.2014
- 4 Supplement til planbeskrivelse, 17.02.2017
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 VVA-notat
- 7 VA Ledningsplan
- 8 Høringsuttalelser

Dokumenter som ligger på saken:

Saksprotokoll fra 1. gangs behandling.

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljreguleringsplan for Granåsen II ble behandlet 1. gang i det faste utvalget for plansaker på møte 08.09.2014 sak 34/49, og det ble vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Forslagsstiller til detaljreguleringsplanen for Granåsen II var Ubuntu Eiendom AS. Etter høringsrunden skiftet planen eier, og forslagsstiller er endret til Gartnerveien Eiendom AS. Forslag til detaljreguleringsplan for Granåsen II er nå klar til sluttbehandling.

Saksutredning:

Etter at Ubuntu Eiendom AS solgte seg ut av Granåsen II, ønsket ny eier, Gartenveien Eiendom AS som er en del av Bakkegruppen AS, en gjennomgang av reguleringsplanforslaget. I samarbeid med Fet kommune ble planforslaget bearbeidet, både for å bringe planen i tråd med gjeldende lovverk, og for å forbedre enkelte løsninger. Planforslaget som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn, inneholdt et krav ny detaljreguleringsplan for rundkjøringen på fv. 170. Dette var begrunnet med at rundkjøringen ikke var planlagt i detalj og at man bare ønsket å avsette areal til formålet. Det er imidlertid kun i områdereguleringsplaner det er anledning til å stille krav om ny detaljreguleringsplan, og kravet var derfor ikke i samsvar med lovverket. Det var heller ikke avsatt tilstrekkelig areal til ny rundkjøring i opprinnelig planforslag for Granåsen II. Rundkjøringen på fv. 170 er derfor tatt ut av detaljreguleringsplan for Granåsen II og behandles i egen plan.

Kommunen ønsket videre å se på muligheter for å redusere trafikkbelastningen på Granåsenveien, redusere boligavkjørsler direkte fra samleveger, tilpasse vegløsningene for å optimalisere driften av veiene (snøbrøyting, strøing, avfallshåndtering mv), koordinere planen

med tilliggende planforslag for Løkenåsen 2 - øvre del, gjennomgående g/s-løsninger mv. En del av planområdet mot sør har skiftet eier, og omfattes nå av reguleringsplan Løkenåsen 2 – øvre del. Uttalelsene som kom inn i høringsperioden er tillagt vekt, og planen som fremmes til sluttbehandling inneholder enkelte endringer som direkte følge av høringsuttalelsene. Det legges til grunn at endringene fra 1. gangs-behandling til sluttbehandling ikke har vært av større omfang eller viktig prinsipiell karakter som ville medført behov for ny høring.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble behandlet første gang i Fast utvalg for plansaker på møte den 08.09.2014 sak 28/14. Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn.

Vedtaket om offentlig ettersyn ble kunngjort i Romerikes Blad, 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 høring og offentlig ettersyn i perioden 23.09 - 25.10.2014.

Uttalelser etter høring/ offentlig ettersyn.

Det kom totalt 15 uttalelser ved offentlig ettersyn:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Nedre Romerike vannverk v/ Morten Mangseth | 24.10.2014. |
| 2. ROAF v/ Beate K. Langseth | 09.10.2014. |
| 3. Statens vegvesen v/ Arne Kolstadbråten /Gyda Viken | 24.10.2014. |
| 4. NVE v/ Kristin Ø. Bryhn | 21.10.2014. |
| 5. Akershus fylkeskommune. Sentraladministrasjonen. | 23.10.2014. |
| 6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus. | 20.10.2014. |
| 7. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus avd. Romerike v/ Bente Arnesen. | 06.10.2014. |
| 8. Granåsen interesselag v/ Sigurd Børresen. | 31.10.2014. |
| 9. Løkenåsen interessefellesskap v/ Jarle Hansen. | 24.10.2014. |
| 10. Jahren vel | 21.10.2014. |
| 11. Ivar Brandt | 25.09.2014. |
| 12. Tor og Anne Berit Olsen | 22.10.2014. |
| 13. Leikvin Boligutvikling AS/ Kruse Smith Eiendom AS v.Tag arkitekter AS | 17.10.2014. |
| 14. Stian Engrø | 04.12.2014. |
| 15. Jahren vel v/ Advokatfirmaet Selmer | 08.12.2014. |

1. Nedre Romerike vannverk (NRV)

NRV ber om at det tas hensyn til:

Hovedvannledningen Ø225 ved Klokkeveien / Gransveien: NRV kan kreve at utbygger legger om ledningen der det kommer ny vei / veikryssing over denne PVC-ledningen.

I tillegg til Ø225 langs eksisterende Gransveien har NRV signalkabel lagt i grunn grøft i ca samme trase. Denne kableen kan ikke bli liggende igjen i grunn grøft der veien er planlagt flyttet. Det må tas hensyn til Ø300 støpejerns ledningen som ligger i / muligens stedvis utenfor veien opp til bassenget. Det må tas hensyn til tømmeledningen, Ø200 som ender ut i det nye boligområdet. Denne OV-ledningen vil ved tømning av bassenget sende så mye som 100 liter/sekund ut i det som nå er en liten bekk. (se tidligere merknad nevnt i 2012)

NRV må ha sikret adkomst til høydebassenget til enhver tid. Alt arbeid som berører NRV' anlegg må utføres i samarbeid med NRV. Se vedlagte kopier av tinglyste rettigheter og avtaler mellom grunneiere og NRV.

Forslagsstillers kommentar

Bestemmelsene sier flg. i pkt. 6.4 om Vann og avløp;

«Detaljplan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse i feltene kan gis.» Høydebassenget ligger ikke innenfor planområdet. I forbindelse med detaljprosjektering av vann og avløp, vil det bli tatt hensyn og opprettet dialog om de tema som er tatt opp i merknaden. Vi har ikke mottatt de tinglyste rettigheter og avtaler med grunneiere som det vises til, og kan derfor ikke kommentere på dette punktet.

2. ROAF

Anbefaler avfallsbrønner der det planlegges mer enn 10 boenheter.

Kommunens norm for vendehammer for renovasjonsbil er utdatert, og det bes om at dimensjoner for lastebil (L) benyttes. Ber om å bli tatt med på råd før byggesaksnivå. ROAF yter gratis konsulenthjelp.

Forslagsstillers kommentar

Forslagstiller er positiv til å samarbeide med ROAF for å finne gode løsninger. Det vil bli tatt kontakt før byggesak iverksettes.

3. Statens vegvesen (SVV)

Adkomst fra Tofsrudkrysset kan ikke tillates i dagens kryss. Viser til møte hvor SVV konkluderte med at Granåsen kunne få adkomst via ny rundkjøring og Fet kommunes informasjon om at det vil bli utarbeidet detaljplan for rundkjøringskrysset.

SVV må godkjenne en teknisk plan / detaljplan utarbeidet iht. vegnormalens retningslinjer R700, og vedlagt orientering om krav til slik plan i merknaden. Deretter kan denne innarbeides i detaljregulering. Rundkjøringen må bygges etter godkjent byggeplan. SVV vil også komme med innspill når det varsles oppstart av detaljregulering for krysset. § 7, pkt. 7.2 i bestemmelsene forstås som at byggeplan skal være godkjent av SVV før det gis IG. Før SVV gjør dette, må det foreligge en gjennomføringsplan.

Det understrekes at eksisterende og nye beboere i Granåsen, må hindres ved stengning i å kjøre ut på fylkesveien før rundkjøringen er ferdigbygget.

Forslagsstillers kommentar

Det har i hele planprosessen ligget i kortene at rundkjøringskrysset må detaljplanlegges og reguleres. Dette vil bli gjort av fagkyndig iht. SVV's regler.

Kommunens kommentar

Statens vegvesen har i brev datert 30.05.2017 godkjent detaljplan for ny rundkjøring på fv. 170.

4. NVE

En mindre del av planområdet ligger på marine avsetninger. Vi minner om at områdestabilitet og risiko for kvikkleireskred skal avklares på reguleringsplan-nivå. Vi antar imidlertid at dette er tynne marine avsetninger over fjell uten at dette kan sies med sikkerhet. Vi forutsetter derfor at kommunen påser at det i forbindelse med søknad om tiltak vil bli gjennomført nødvendige grunnundersøkelser av geoteknisk fagkyndig i tråd med planbestemmelsene § 2.7.2.

Forslagsstillers kommentar

Merknaden er i tråd med forslagsstillers intensjon, og tas til etterretning. Det er lagt inn krav i bestemmelsene.

5. Akershus fylkeskommune

Automatisk fredete kulturminner.

Planforslaget er vurdert som søknad om sletting av registrerte kulturminner. Riksantikvaren konkluderer med at minnene ikke skulle vært regnet som automatisk fredete kulturminner da de er av nyere dato enn tidligere antatt. Akershus fylkeskommune konkluderer derfor med at planforslaget kan gjennomføres som utlagt til offentlig ettersyn. For øvrig ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar

Konklusjonen tas til etterretning og planforslaget opprettholdes.

6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen forutsetter at det tas inn i reguleringsbestemmelsene krav tilfredsstillende overvannshåndtering, og krav i henhold til NVEs regelverk.

Forslagsstillers kommentar

Krav til håndtering av overvann og dokumentasjon av grunnforhold er tatt inn i planbestemmelsene.

7. Fortidsminneforeningen

Ønsker registrerte fortidsminner bevart.

Forslagsstillers kommentar

Viser til Riksantikvarens utredning og fylkeskommunens konklusjon. Planforslaget opprettholdes på dette punktet.

8. Granåsen interesselag samt Svein Lilleberg.

Privatrettslige løfter til eiendomsrett vei og fellesareal ble ikke effektivert da denne bebyggelsen i sin tid ble oppført. Laget er i mot økt trafikk i Granåsen, og fortau langs eiendommene 34/18 og 20. Tror fortauet går inn på eiendommene. Ønsker rekkefølgebestemmelse på opparbeiding av Granåsen til A1 standard.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget har lagt seg opp mot tilstøtende plans grøntarealer for å styrke sammenhengene i nærområdet. Vi har forståelse for de privatrettslige forhold som reises i merknaden. Vi har imidlertid verken ansvar for, eller mulighet til å gjøre noe med dette.

Etablering av fortau langs eiendommene 34/18 og 20 er foreslått etter henstilling fra kommunen. Dette er et ledd i arbeidet med å etablere sikker skolevei. Formålslinjen til fortauet skal forholde seg til gjeldende eiendomsgrense for de to teigene, og skal ikke ta av disse tomtene. Granåsen er ikke lenger fysisk knyttet sammen med resten av feltet. Evt. stenging av Gransveien er et forhold som forslagsstiller ikke blander seg bort i. Planforslaget er ikke avhengig av valgt løsning på dette punktet, og mener det er et spørsmål som bør avgjøres av beboerne og kommunen. Forslagsstiller har ikke noe imot å medta rekkefølgebestemmelse som foreslått vedr. oppgradering av Granåsen til A1 standard. Anleggsperioden vil bli forsøkt gjennomført på en effektiv måte.

Kommunens kommentar

Kommunal vegmyndighet vil gjennomføre nødvendige trafikkreguleringer av Gransveien for å hindre uønsket fremmedkjøring. Planbestemmelsene stiller krav til at kommunale veier skal opparbeides i henhold til Felles kommunal veinorm.

9. Løkenåsen interesselag.

Ønsker endringer i planforslaget tilpasset kulturminner. Mener grøntarealer er bratte. Bekymret for gjennomkjøring av Gransveien.

Forslagsstillers kommentar

Vedr. kulturminnene vises til kommentar til merknad fra Akershus fylkeskommune. Stisystemet i planområdet er planlagt nettopp for å skape transparens og åpenhet for bl. a. eksisterende beboere i Granåsen og Løkenåsen. Via eksist. og nye stier vil man oppnå en fin kontakt med marka i øst.

Planforslaget vil bidra betydelig til å sikre en tryggere skolevei langs Gransveien. Det vil bli opparbeidet GS-vei over jordet, og fortau langs eksisterende Gransveien helt frem til Klokkerudveien, hvor man fra kommunens side forutsetter at barna skal følge denne over på GS-veinettet som opparbeides i forbindelse med bl. a. utviklingen av Løkenåsen. Oppsett av bom for å forhindre gjennomkjøring på Gransveien mellom Fv 170 og Rv 22 er en sak forslagsstiller overlater til kommunen å avgjøre.

10. Jahren vel

Uenig i kommunens beslutning om at saken ikke skal konsekvensutredes. Bekymret for belastningen den samlede planlagte befolkningsveksten som Granåsen II og Løkenåsen II vil ha på infrastrukturen i kommunen. Fornøyd med at adkomst til Granåsen II er sikret fra Fv 170. Ønsker sikret at økt trafikk ikke kommer inn i deres boligområder. Vellet ønsker bom i Gransveien. Bekymret over at store grøntarealer og kulturminner bygges ned. Ønsker Granåsen II utsatt til erfaring med Løkenåsen II foreligger. Infrastruktur bør komme før utbygging.

Forslagsstillerens kommentar

Forslagsstiller forholder seg til de føringer og fremdrift som planansvarlig myndighet har lagt opp for saken. Adkomst fra Fv 170 er en løsning forslagsstiller hele tiden har ønsket. Gleden over å ha lyktes med å få til enighet om denne løsningen, deles derfor med de eksisterende beboerne. Forslagsstiller har hatt et stort fokus på å etablere trafikksikre løsninger på Gransveien mellom Tofsrudkrysset og Klokkerudveien. Spørsmålet om bom kan ikke avgjøres i planforslaget, men må overlates kommunen/beboerne i området. At planområdet skulle bebygges har ligget som en forutsetning i kommuneplanen i mange år. Forslagsstiller forholder seg til fremdrift lovet av kommunen. For øvrig vises til tidligere kommentarer.

11. Ivar Brandt.

Ønsker foreslått fortau i Gransveien lagt på andre siden / langs jordet.

Forslagsstillerens kommentar.

Ny vei over jordet fra Tofsrudkrysset til Gransveien har GS vei frem til Granåsen. Denne ligger på samme side som ballplassen noe som er ryddig, og vil bidra til å forhindre uorganisert kryssing av veien når barn ankommer denne. Fortauet langs Gransveien fortsetter på samme side frem til Klokkerudveien av samme grunn. Fortauets formålslinje ligger på eiendommenes grense mot vei, og tar følgelig ikke av disse tomtenes areal. Plasseringen av fortauet er valgt i samarbeid med kommunens fagfolk.

12. Anne Berit og Tore Olsen.

Bekymret for om ny oppgradering av vei tar av deres tomt, og belastning av kommunens infrastruktur. Anbefaler senkning av bakketoppen.

Forslagsstillers kommentar.

Foreslått oppgradering av Gransveien ligger på eiendom 34/5 regulert til veiformål forbi Gransveien 61. Veien er pr i dag ikke opparbeidet iht. formål i gjeldende regulering. På dette punktet er derfor foreliggende planforslag bare en videreføring av gjeldende regulering.

13. Leikvin Boligutvikling as og Kruse Smith Eiendom as v/ Tag arkitekter.

Ønsker eiendommen GBnr 39/1 tatt ut av planforslaget og medtatt i plan for Løkenåsen-del II. Ønsker dialog for å sikre god løsning i grensesnittet mellom de to planene på følgende tema:

- 1) Private avtaler om utvikling av eiendommer.
- 2) Planprosess (områdeplan).
- 3) Fordeling Grønt- og fellesarealer.
- 4) Kostnadsfordeling.
- 5) Adkomstvei.
- 6) Disponering av plangrenser
- 7) Forslag av endringer i Granåsen II

Forslagsstillers kommentar.

1) Forslagsstiller er i forhandlinger med Leikvin/Kruse Smith om fremtidens håndtering av eiendommen GBnr. 39/1. Det kan muligens bli aktuelt å ta denne eiendommen helt ut av planforslaget for Granåsen II. Uansett er det tema i grensesnittet mellom denne eiendommen og de som fortsatt blir en del av planforslaget for Granåsen II, som må avklares mellom partene.

2) Den gode dialogen som forslagsstiller gjennom hele prosessen har hatt med kommunen, vil bli ført videre med utgangspunkt i de endrete forutsetningene for planarbeidet. Det er kommunen som er planfaglig ansvarlig for valg av prosedyre videre.

3) Lekeplassene/grøntarealene som er regulert inn er fremkommet i dialog med kommunen. Det har vært enighet om at summen av uteoppholdsarealer på friarealer, fellesområder, turdrag, turveier, felles lekeplasser og nærlekeplasser internt i felt for konsentrert småhusbebyggelse og på egne private eneboligtomter i tillegg til den naturnære beliggenheten, er så gode at kommuneplanens og annen veilednings krav/anbefalinger er tilfredsstillende i planforslaget. Plasseringen av felt FL6 og T5 diskuteres gjerne sett i lys av den utviklingen som har funnet sted.

4) Forslagsstiller understreker at det gjenstår forhandlinger om kostnadsfordeling i forbindelse med opparbeiding av infrastruktur etc. Nødvendigheten av dette har ligget i kortene helt siden grunneier til 39/1 og 34/2 valgte heller å samarbeide med forslagsstiller for Løkenåsen. Vi forutsetter at Fet kommune står ved sine løfter og føringer i de kommende forhandlingene. Forslagsstiller har i prosessen blitt ledet til å påta seg ansvar som i utgangspunktet var tenkt fordelt på en større utbygging enn det som har blitt det endelige resultatet.

5) Adkomst fra Fv 170 er en god løsning for både Granåsen II og Løkenåsen. Eksisterende naboer i nærområdene er svært tilfreds med foreslått løsning. Det er imidlertid en dyr løsning, hvor kostnadene som sagt over var forventet fordelt på en mye større utbygging. Fet kommune har vært en pådriver for å få til en sammenkopling med Løkenåsen på den måten det nå foreligger forslag om i planforslaget for Granåsen II. Kommunen har lagt til grunn at det er en forutsetning at utgiftene fordeles på både Granåsen II og Løkenåsen II, og således er uavhengig av hvilke side grunneier velger å hoppe til. Det har i løpet av planprosessen vært klart uttrykt fra kommunens side at de forutsetter at Gnr 39/1 og 34/2 skal benytte denne adkomsten. Det er også forutsatt at buss skal kunne trafikkere gjennom de to planområdene.

6) Forslagsstiller avventer kommunens konklusjon mht. hvor plangrensen bør trekkes. Se for øvrig punkt 1) over. Når eier av GBnr 39/1 har trukket seg fra tidligere avtale med forslagsstiller i Granåsen II om å regulere hans eiendom, har vi ingen myndighet til eller ønske om å forhindre at disse reguleres i Løkenåsen II. Eier må imidlertid påvente et refusjonskrav i fhd. til det merarbeid som regulering av hans eiendom inntil avtalebruddet har medført for Granåsen II.

7) Til merknadens forslag til endringer i planforslag for Granåsen II:

-Prosjekteringen av grøntarealer i området som grenser mot GBnr 39/1 må ses på og diskuteres, når eiendommene nå skal ses isolert fra hverandre.

-Fortauets plassering må samordnes. Vårt forslag til plassering på veiens innside er valgt bl. a. fordi dette muliggjør en fotgjengerside helt fra Tofsrudkrysset til høydebassenget/Løkenåsen.

-o_A1-8 har sin formålsgrense inn på eiendommen GBnr 34/2 fordi man har skullet medta dagens skogsbilvei til høydebassenget i planforslaget. Det er naturlig ut fra terrengets form å medta arealet inn til skrenten. Eiendomsgrensen ligger midt i dagens vei på denne strekningen. Det har vært naturlig å regulere veien til kommunal standard, og det er fra kommunens side blitt bedt om at eksisterende grøft skal opprettholdes åpen. Forslagsstiller har ikke behov for å eie denne grunnen. Det er 3 eiendommer som har sin adkomst fra den eksisterende skogsbilveien som i det vesentligste ligger på eiendommen GBnr 34/49. Det er fint at man er positiv til en evt. avståelse av eiendom dersom det blir nødvendig. Nedre Romerike Vannverk har stilt krav til tilgang etc. til høydebassenget. Se merknad over.

-LNF-1. Forslagsstiller er i planprosessen pålagt å avsette areal for nødvendig skogbruksvirksomhet i forbindelse med uttak av tømmer fra eiendommene i marka øst for planområdet. Dette er slik vi har forstått først og fremst skog fra eiendommen GBnr. 34/2. Arealet avsatt til dette ligger delvis på GBnr. 34/49, så her blir det evt. snakk om en eiendomsoverdragelse fra forslagsstiller til denne grunneieren.

-Positivt at man kan ordne en naturlig grense mot skrenten for felt BK-9 ved en eiendomsjustering. Alternativt kan u-grad justeres opp i feltet ved revisjon før politisk behandling.

-Hvorvidt tomt 4 i felt i BF 7 skal avsettes til grønt vil bli gjenstand for vurdering når arealene mot evt. ny utkant av planområdet revideres/forhandles.

-Plassering av turdrag T5 inngår også i revisjonsvurdering/forhandling.

Kommunens kommentar:

Del av 39/1 inngår i byggeområde B13 i kommuneplanens arealdel. B13 skal ha hovedatkomst fra ny rundkjøring på fv. 170.

Alle refusjonskrav må fremmes som en egen sak før utbygging tar til jfr. pbl. § 18-8.

14. Stian Engtrø

Er bekymret for trafikksikkerhet ifm. bruk av Gransveien som adkomstvei til Granåsen.

Forslagsstillers kommentar.

I løpet at detaljprosjekteringen av planen har vi fått mange innspill og prøvd å ivareta forskjellige hensyn på best mulig måte. Man har tatt hensyn til innspill fra naboer og i den reviderte planen har man ivaretatt disse på en slik måte at Gransveien ikke lenger brukes til adkomst.

15. Jahren vel v/ Advokatfirmaet Selmer

Kommenterer følgende; Rekkefølgebestemmelsens utforming – Adkomst via Gransveien kan ikke tillates. Hele Granåsen får adkomst via Gransveien hvis forslaget vedtas
Uforsvarlig behandling av forslaget.

Forslagsstillers kommentar.

I løpet at detaljprosjekteringen av planen er det kommet inn mange innspill og forslagsstiller har prøvd å ivareta forskjellige hensyn på best mulig måte. Man har tatt hensyn til innspill fra naboer og i den reviderte planen har man ivaretatt disse på en slik måte at Gransveien ikke lenger brukes til adkomst.

Det er ikke lenger mulig å kjøre til Granåsen II via Granåsen. Det er nå kun adkomst til 6 stk. eneboliger samt 5 stk. rekkehus. Belastningen på Granåsen er betydelig redusert.

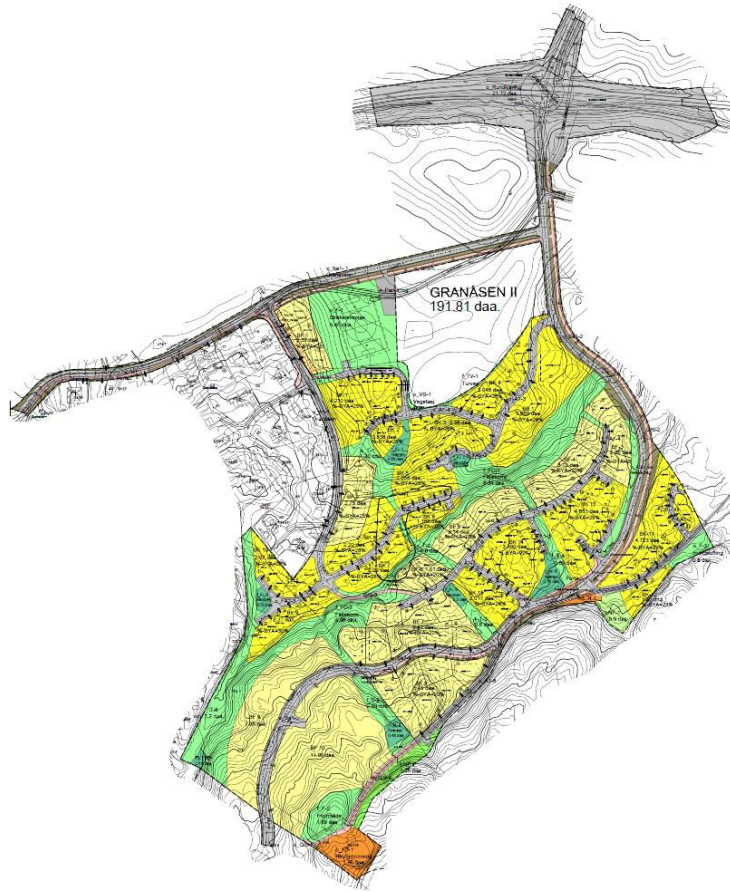
Som nevnt så er det ikke lenger tilfellet at Granåsen II får adkomst via Gransveien.

Planarbeidet har vært et samarbeide med bl.a. Fet kommune og Statens vegvesen hvor de forvalter sine interesser. Prosjektet var vært videreført etter retningslinjer fra disse etatene.

Endringer av planforslag

Forslagsstillers beskrivelse:

I arbeidet med reguleringen har det blitt gjort endringer siden innlevering av opprinnelig plan den 15.08.2014. Disse endringene/justeringene har blitt gjort i samarbeid med Fet kommune. Reguleringsforslagets hovedgrep er vesentlig endret.



Plan for Granåsen II til 1. gangs behandling



Revidert plan for Granåsen II til sluttbehandling.

Sammendrag av endringene:

- *Planområdet er redusert*
Arealet har blitt redusert fra 192 til 136 daa. (rundkjøring og Gnr.Bnr. 39/1 er tatt ut)
Deler av tidl. planområde inngår nå i plan for Løkenåsen II
Rundkjøring blir egen plan.
- *Veinettet innenfor planområdet er revidert og effektivisert.*
Adkomstveinettet har blitt forenklet og sammenkoblet på platå 1.
Flere kommunale veier. Private veier kun innenfor BK-feltene.
Belastningen på Granåsenveien er redusert. Det er ikke lenger gjennomkjøring her.
- *Mindre endring i feltene.*
Antall BK-felt (konsentrert småhusbebyggelse) har blitt redusert fra 15 til 12
Antall BF-felt (frittliggende småhusbebyggelse) har blitt økt fra 10 til 11
Hensynsone/høyspentkabler i BF-1 er fjernet. Kablene legges i jorden.
Antall BB-felt (boligbebyggelse – lavblokk) er uendret (1)
- *Økt utnyttelse av BK-feltene*
U-graden i BK-feltene er endret fra 23-30% til 28-37 %.
Antall boliger er endret fra 157 til 181 (tilsvarende areal)
Det etableres felles renovasjonsløsning innenfor de enkelte BK-feltene.
Det etableres felles renovasjonsløsning for BF-feltene.

Planområdet er redusert

Som nevnt i punktene ovenfor er planområdet redusert betydelig.

G.nr 39 b.nr. 1, som tidligere var en del av planområdet, er tatt ut av plan for Granåsen.

Dette arealet er nå del av planområdet for Løkenåsen II.

Rundkjøringen på Fv. 170 i kryss med Tofrudveien er også tatt ut og behandles i egen plan.

Reduksjonen av planområdet har ingen konsekvenser for planforslaget.

Det må påpekes at grøntdragene/ turveiene som er sentrale i planen ikke bare er beholdt, men også videreutviklet med tanke på feltenes umiddelbare kontakt med naturen.

Lekeplassene i området er nært knyttet opp mot disse grøntdragene, som med variert terreng og topografi, legger et godt grunnlag for et positivt oppvekstmiljø i naturlige omgivelser.

Veinettet innenfor planområdet er revidert og effektivisert.

De offentlige adkomstveiene (Sa1-1 og Sa1-2) til planområdet (og videre opp til Løkenåsen m.fl.) er uendret, men veinettet av boligadkomstveier (A1-1 til A1-7) innad i planområdet har blitt ytterligere forenklet. Sammenkoblingen av adkomstveiene på nivå 1 vil øke brukervennligheten på området. Den private veistubben som tidligere gikk inn til BK-9 og 10, er nå erstattet av den kommunale tilkomstveien helt til det som nå er BK-7 (tilsv. område). I det reviderte forslaget er belastningen på Granåsen (A1-1) redusert betraktelig. Tidligere var det mulig å kjøre videre inn i Granåsen II området via denne veien. Dette er ikke lenger mulig, man må kjøre via hovedadkomstveiene (Sa1-1 og SA1-2) for så å komme til de interne boligadkomstveiene.

Gang/sykkelvei (G/S-1 og G/S-2) har blitt flyttet til andre siden av adkomstvei Sa1-2 slik at man unngår kryssninger og problemer med topografien på sydsiden av adkomstveien.

Veilegemet har blitt revidert iht. relevante svingradius og bedre kjørekomfort.

Massebalansen har blitt stekt forbedret ifm. detaljplanleggingen av infrastruktur og veilegeme.

Mindre endring i feltene

Sammensetningen av de forskjellige feltene har fått noen mindre endringer. Det har blitt færre BK-felt (konsentrert småhusbebyggelse) Dette er pga. sammenslåing og utskilling av noen enebolig-tomter. To BF-felt er fjernet og skal nå være del av planen for Løkenåsen II (gnrbnr. 39/1). På tross av dette har det blitt flere BF-felt i området. Det er oppdeling av felt og utskilling av tomter fra BK-felt som er grunn til dette. Feltet med boligblokker er uendret.

Økt utnyttelse av BK-feltene

De mer konsentrerte småhusfeltene (BK-feltene) er lokalisert på det flatere delene av området da dette anses å ha en fin effekt på fjernvirkningen av bebyggelsen.

Forslagsstiller har detaljprosjektert BK-feltene med bruk av sine hustyper og dette har ført til en bedre utnyttelse. U-graden har tidligere variert mellom 23 og 30 % for disse feltene (med 28 % som et gjennomsnitt), men dette økes til 28 - 37 %. (med 34 % som et gjennomsnitt)

Antall boliger i BK-feltene økes fra 157 til 181.

Hundeluftingen helt syd-vest i området er fjernet og her er det i stedet en lekeplass.

Alle BK-feltene og BB-feltet vil ha en felles renovasjonsløsning internt på feltet. Returpunktet for gjenbruk er tatt ut av planen.

Rådmannens vurdering:

Innkommne merknader

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

Koordinering med detaljregulering av Løkenåsen 2- øvre del

Revidert forslag til Granåsen 2 er koordinert med tilliggende plan for Løkenåsen 2 – øvre del. Dette omfatter bla. gjennomgående løsninger for gang/sykkelveg-fortau, kollektivtransport, VA-system og grensesnitt mellom planene.

Boligavkjørsler

I opprinnelig forslag til detaljreguleringsplan for Granåsen II var det planlagt 36 nye boligavkjørsler fra Gransveien. Bla som følge av merknader fra naboer er antall boligavkjørsler fra Granåsenveien redusert til 11. Med denne endringen vil trafikkbelastningen på Granåsenveien bli vesentlig redusert. Etter ønske fra Fet kommune er også antall boligavkjørsler direkte fra samleveg SA1 redusert ved at enkeltavkjørsler er slått sammen.

Gang/sykkelveg

I opprinnelig plan var den gjennomgående gang-sykkelveg/ fortauet langs samleveg SA1 plassert på østsiden av vegen. På grunn av at de aller fleste boligene er planlagt på motsatt side, ville en slik plassering føre til mye unødvendig og potensielt farlig kryssing av vegen for å komme seg over til G/S-vegen. I tillegg videreføres fortauet på vestsiden av ny planveg i detaljreguleringsplan for Løkenåsen 2 – øvre del. I forslag detaljreguleringsplan for Granåsen II er derfor gjennomgående gang-sykkelveg/ fortau langs SA1 flyttet på vestsiden av ny veg.

Vegsystem

I opprinnelig plan var det interne vegsystemet preget av mange blindveger. Dette ble vurdert som uheldig spesielt med hensyn til vinterdrift av vegene og renovasjonsbetjening. Blindvegene ville medføre unødvendig mye rykking med store biler, og lite rasjonell drift. I tillegg var flere av blindvegene planlagt som private veger med lavere vegstandard. I revidert forslag til sluttbehandling er det lagt til grunn færre blindveger og lik standard på internvegene i boligfeltene. Den planlagte forlengelsen av Granåsenveien er tatt ut av planen. Mest mulig av ny bebyggelse er nå koblet til ny samlevei med atkomst fra den planlagte rundkjøringen på Fv. 170. Det er også ryddet opp i veg-geometrien enkelte steder for å unngå geometrier som inviterer til et uønsket kjøremønster.

Trafikkregulering

Jahren vel, Løkenåsen Interesselag og naboer er bekymret for uønsket fremmedtrafikk over Gransveien som følge av utbyggingen i Granåsen og den nye forbindelsen til Fv. 170 uten trafikkregulering i Gransveien. Kommunen deler denne bekymringen og vil ivareta nødvendige reguleringer av veien for å hindre uønsket fremmedkjøring, og sørge for en trygg

trafikkavvikling. Kommunen kan gjennomføre ulike trafikkreguleringer på kommunale veger i samsvar med gjeldende lover og forskrifter uten hjemmel i reguleringsplan.

Fordelen med å gjennomføre trafikkreguleringer (for eksempel med bom eller skilting) med hjemmel i Veiloven i stedet for i reguleringsplan, vil være større fleksibilitet til å optimalisere tiltaket etter stedlige forhold, bla mht. løsningsvalg, plassering osv. Kommunal vegmyndighet vil følge opp dette i driftsfasen.

Tomteutnyttelse

U-graden i BK-feltene foreslås endret fra 23-30% til 28-37 % som innebærer at antall boliger økes fra inntil 157 i opprinnelig forslag til 181 i foreliggende forslag.

Ny Areal- og transportplan for Oslo og Akershus legger generelt opp til økt tomteutnyttelse, og dette er hensyntatt både i forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen 2 – øvre del og i detaljreguleringsplan for Granåsen 2.

Avfallsløsning

Opprinnelig plan for Granåsen 2 som har vært ute på høring inneholdt ikke felles-løsninger for avfallshåndtering. På bakgrunn av innspill bla. fra RoAF legges det opp til flere fellesløsninger for renovasjon i revidert plan.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan 0202 R0701 Granåsen II, sist revidert 19.05.2017, vedtas i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

RÅDMANNEN I FET

Ingrid Lund Flesland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent