



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2018/2701-11

Arkiv: 0104R1802

Dato: 12.04.2019

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Inge Fagerhaug

<u>Utv.saksnr</u>	<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>
14/19	Fast utvalg for plansaker	29.04.2019

Forslag til detaljreguleringsplan Nye boliger på Balnes, gnr. 13 bnr. 39 mfl. PlanID 0104 R1802.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §12.10, sendes forslag til detaljreguleringsplan 0104 R1802 Nye boliger på Balnes, gnr. 13 bnr. 39 mfl. datert 29.03.2019, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Fast utvalg for plansaker - 29.04.2019

Fast utvalg for plansakers behandling:

Fast utvalg for plansakers enstemmig vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §12.10, sendes forslag til detaljreguleringsplan 0104 R1802 Nye boliger på Balnes, gnr. 13 bnr. 39 mfl. datert 29.03.2019, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse datert 29.03.2019
- 2 Plankart datert 29.03.2019
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 29.03.2019
- 4 Illustrasjonsplan datert 29.03.2019
- 5 Fasadetegninger
- 6 Perspektivtegninger
- 7 Terrengsnitt
- 8 Sol- og skyggeanalyse
- 9 Geotekniske grunnundersøkelser, datarapport Norconsult 12.03.2019
- 10 Geoteknisk vurderingsrapport, Norconsult 12.03.2019
- 11 Støyrapport, Norconsult 08.04.2019
- 12 VA-rammeplan
- 13 ROS-analyse
- 14 Uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid

Dokumenter som ligger på saken:

- Varsel om oppstart av planarbeid
- K-sak 15/16 og 70/16

Bakgrunn for saken:

Fet kommunestyre vedtok i 2016 å etablere inntil 12 flyktningeboliger i modulbygg på kommunal tomt i Fetveien 307 i Fetsund. En slik etablering av permanente flyktningeboliger forutsetter hjemmel i reguleringsplan, og på den kommunale tomten i Fetveien 307 ville dette kreve ny reguleringsplan.

Planavdelingen i Fet kommune vurderte at kommunens eiendom hadde et vesentlig større potensial enn de skisserte modulbyggene, og Vindveggen arkitekter AS ble derfor engasjert til å utarbeide et mulighetsstudium for videre utvikling av den kommunale eiendommen Fetveien 307, gnr. 13 bnr. 39, og deler av eiendommen gnr. 12 bnr. 1, til boligformål.

Mulighetsstudien skulle kartlegge områdets verdier og utfordringer, og illustrere ulike alternativer for utvikling og arealdisponering basert på områdets kvaliteter og potensial. Mulighetsstudien skulle lede til en konseptutredning som underlag for videre beslutninger og regulering. Mulighetsstudien ble ferdig vinteren 2018, og reguleringsplanarbeidet startet høsten 2018.

Vindveggen arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Fet kommune v. Eiendomsenheten, søkt om detaljregulering av Nye boliger i Fetveien på Balnes. Planforslaget er utarbeidet iht. plan og bygningslovens (PBL) § 12-3, og er nå klar til behandling.

Saksutredning:

Formålet med reguleringen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for ca 25 nye boliger på kommunale tomter i Fetveien på Balnes med vekt på god arkitektur, høy bokvalitet, gode private og felles uteoppholdsarealer og god områdetilpasning. Ny bebyggelse er planlagt for både kommunale og kommersielle boliger jfr. kommunestyresak 15/16 og 70/16.

Planområdet

Planområdet ligger på Balnes ca. 2,5 km nordvest for Fetsund sentrum, og er på ca. 21 daa. Planområdet avgrenses av Fetveien (fv. 279) i nord, Hovinbakken i øst, Hovinåsveien i vest og eksisterende boligbebyggelse i sør.



Planområdet sett fra nordvest

Planområdet ligger åpent til i landskapet med gode daglys- og utsiktsforhold. Riksvei 22 (Fetveien) ligger ca. 120 meter øst for planområdet. Kongsvingerbanen ligger omtrent 320 meter unna i luftlinje mot vest, og innsjøen Svelle, som inngår i Nordre Øyeren naturreservat, ligger ca 500 meter i vestlig retning. Nærmeste togstasjon er Nerdrum togstasjon, ca. 1 km unna.

Eksisterende bebyggelse

Området øst for planområdet er det tett/lav bebyggelse med kjedede boliger, sør for planområdet ligger en rekke med horisontaldelte tomannsboliger, og mot vest og nord preges bebyggelsen av frittliggende eneboliger. Det nye boligområdet betraktes som et infill-prosjekt mellom eksisterende boligbebyggelse av varierende bygningstypologi. Eksisterende bolig i Fetveien 307 planlegges revet.

Eierforhold

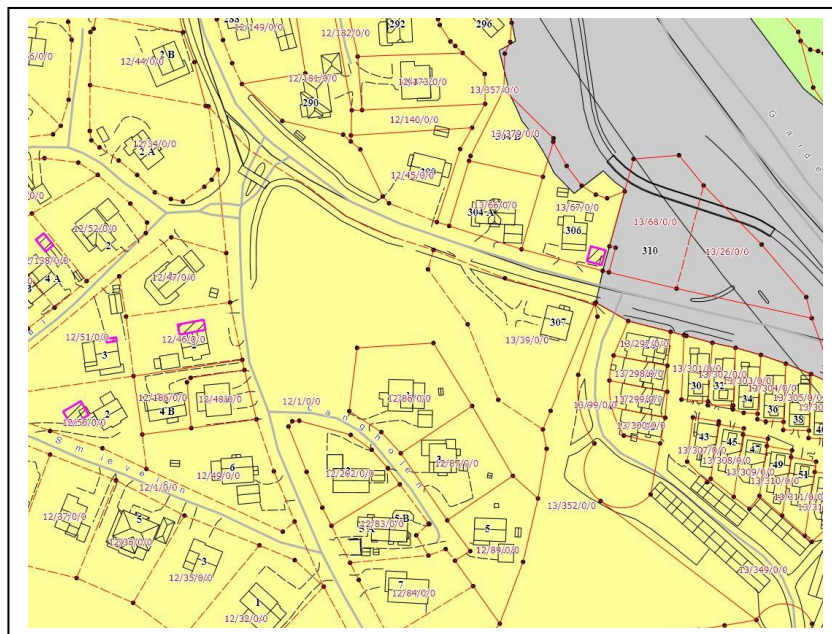
Ny bebyggelse i planområdet planlegges på de kommunale eiendommene gnr. 13 bnr. 39, og del av eiendommen gnr. 12 bnr. 1 i Fetveien. Eiendommene langs Langholen, lekeplass ved Hovinbakken og vegareal inngår også i reguleringsplanen.

Konsekvensutredning (KU)

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 4 og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 19. desember 2014. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, da planområdet og dets formål i stor grad er klarert gjennom kommuneplan.

Forholdet til overordnede planer

Foreslått byggeområde til boligformål er i gjeldende kommuneplan for Fet kommune 2014-2026 i avsatt til boligformål.



Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Fet kommune 2014-2026

Gjeldende regulering

Store deler av planområdet er regulert, og omfattes i hovedsak av to eldre reguleringsplaner.

1. Reguleringsplan «Vest og syd for Søndre Hovin» vedtatt i 1966
2. Reguleringsplan «Hovin Nordre II» vedtatt i 1985.

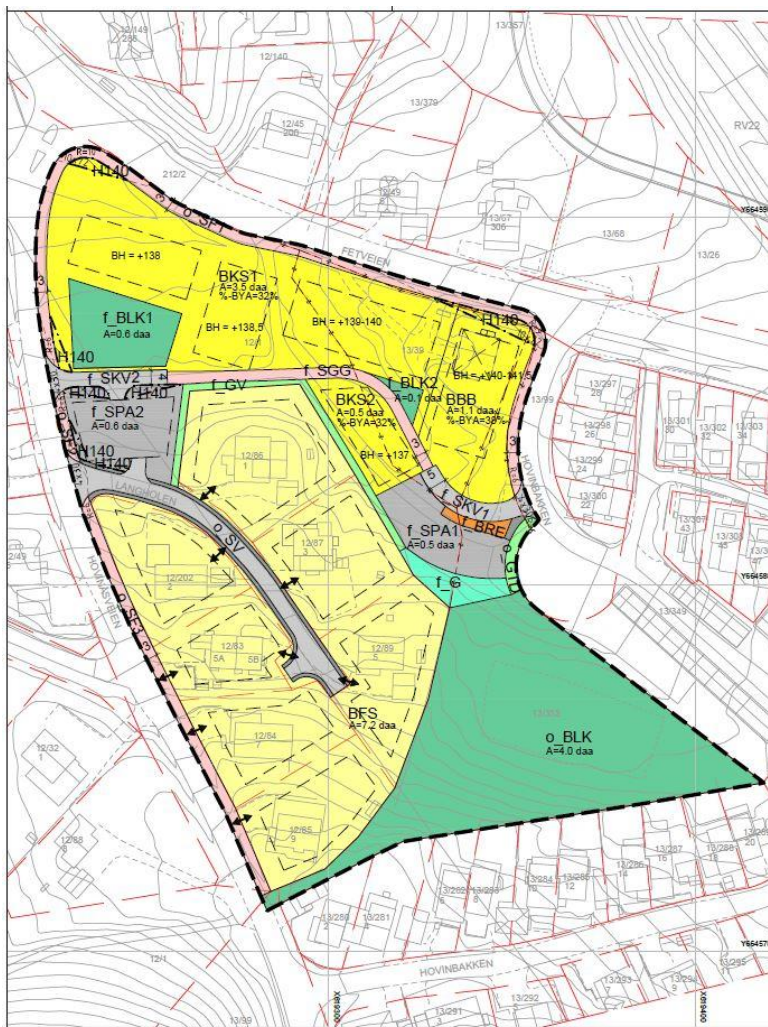
I tillegg ligger den nordøstlige delen av planområdet innenfor reguleringsplan «Rv.22 – utvidelse til 4-felt mellom Vinsnes og Hovinhøgda» fra 2010, og et mindre areal er uregulert. Planområdet er i de nevnte planene avsatt til boligformål, trafikkarealer og friområde.

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for en lavblokk i 3 etasjer, rekkehusbebyggelse i 3 etasjer med inntrukket toppetasje og to-mannsboliger i 2 etasjer. Illustrert bebyggelse viser muligheten for 28 nye boenheter, fordelt på 11 leiligheter, 15 rekkehus og en tomannsbolig. Totalt rundt 3500 m² bruksareal. Området som avsettes til ny bebyggelse er på ca 7,5 da.

Eksisterende bebyggelse langs Langholen, trafikkarealer langs Fetveien og Hovinåsveien og grøntareal/ lekeplass ved Hovinbakken inngår i planen for å sikre helhetlige løsninger med hensyn til trafiksikkerhet, atkomst, tilgjengelighet, grøntstruktur mv. i området.

Planen vil hjemle nye tiltak innenfor hele området som omfattes av reguleringsplanen.



Forslag til detaljreguleringsplan Nye boliger på Balnes, gnr. 13 bnr 39 mfl.

Lekeområder

Planområdet omfatter eksisterende friområde/ballplass ved Hovinbakken. Hovinhøgda skole med ballplass og lekearealer ligger ca. 700 meter øst for planområdet. Innen planområdet er det avsatt 2 mindre områder til lek og opphold.

Natur- og kulturområder

Planområdet ligger i nærheten til store blå- og grønnstrukturer. De landlige omgivelsene med kulturlandskap og skogsområder samt innsjøen Svelle og Glomma gir gode muligheter for vann- og friluftaktiviteter i nærområdet.

Skoleveg

Det er sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet til Hovinhøgda barneskole ca. 600 meter mot øst. Østersund ungdomsskole ligger på østsiden av Glomma ca 3 km fra planområdet, og er den eneste ungdomsskolen i Fetsund. Fra Balnes er det skoleskysst til ungdomsskolen. Nerdrum barnehage ligger cirka 1 km sørøst for planområdet.

Kollektivtransport

Det er bussholdeplass i Fetveien ved planområdet. Det er hyppige avganger i ukedagene i rushtiden i retning Lillestrøm (morgen) og i retning Garderåsen (ettermiddag). Ellers halvtimes avganger. Det går noen flere avganger fra bussholdeplassen i Hovinbakken (Rv. 22) i gangavstand fra planområdet. Nerdrum stasjon er nærmeste togstasjon, ca. 1 km sørøst for planområdet. Toget har halvtimes avganger i rushtiden og ellers er det timesavganger.

Støy

Ifølge overordnet støykartlegging ligger planområdet i rød og gul støysone. Rød sone er i utgangspunktet en byggeforbudssone mens gul sone er en vurderingssone. Ved planlegging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone må planforslaget følges av en støyfaglig utredning. Planens bestemmelser må i tillegg sikre at nødvendige støyskjermingstiltak, i henhold til T-1442 blir gjennomført som en del av utbyggingsprosjektet, og før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse. I forbindelse med foreliggende reguleringsforslag, har Norconsult AS gjennomført en detaljert støyberegning for planområdet, iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Fremdriftsplan

Følgende fremdrift er lagt til grunn for den politiske behandlingen av planforslaget:

Planutvalget 1. gangsbehandling	29.04. 2019
Offentlig ettersyn	06.05 – 17.06.2019
Planutvalget 2. gangsbehandling	19.08.2019
Sluttbehandling i kommunestyret	02.09.2019

Planprosess

Mulighetsstudien for utvikling av kommunale eiendommer i Fetveien 307 ble ferdig vinteren 2017. Studien ble presentert for Utvalg Samfunn og Miljø 8. mars 2018 og for kommunestyret i Fet 9. april. Det ble også avholdt et orienteringsmøte med naboene til planområdet 21. mars. Kommunestyret i Fet bevilget midler til utarbeidelse av reguleringsplan i mai, og planarbeidet startet opp høsten 2018.

Kunngjøring av planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Indre Akershus Blad og Romerike Blad 16.11.2018. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet ved brev. Frist for merknader ble satt til 07.01.2019.

Innkommne merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 11 uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller nedenfor.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 07.12.2018
2. Akershus Fylkeskommune, 18.12.2018
3. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 29.11.2018
4. Statens vegvesen, 05.12.2018
5. Nedre Romerike vannverk IKS (NRV) 20.11.2018
6. NVE, 15.11.2018
7. Romerike avfallsforedling IKS, 23.11.2018
8. Hafslund nett (HN), 26.11.2018
9. Katrine Hola, 25.11.2018
10. Stian Grønnesby, 02.12.2018
11. Stian Grønnesby på vegne av beboere i Hovinbakken, 05.01.2019

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 07.12.18

Fylkesmannen viser til «Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene» av 01. mars 2018 med aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging samt til «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.06.15. Fylkesmannen påpeker spesielt at deler av planområdet ligger i gul støysone og minner om at retningslinje T-1442 må legges til grunn for planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

2. Akershus fylkeskommune, 18.12.18

Fylkeskommunen viser til regional plan for samordnet areal- og transportplanlegging i Oslo og Akershus, til at området ligger 2 kilometer fra Fetsund som er et prioritert tettsted, har gåavstand til to bussholdeplasser og ligger cirka 1 kilometer fra Nerdrum stasjon.

Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å avveie dimensjonering av kommunens planlagte boligutbygging helhetlig for å sikre at kommunens boligvekst bygger opp under Fetsund som prioritert tettsted slik at man oppnår 80/20 fordeling av veksten.

Fylkesrådmannen angir at det er viktig at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mot skole, før utbyggingen er ferdigstilt, samt at man sikrer tilgjengeligheten for disse under bygge- og anleggsfasen.

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes restriktive parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer og at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. Arealer for lek- og uteopphold må sikres god kvalitet med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. Det bør settes krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Fylkesrådmannen forventer at kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn for planarbeidet. Fylkesrådmannen forventer videre at kommuneplanens krav knyttet til universell utforming følges opp i det videre planarbeidet.

Fylkeskommunen viser til regional plan for vannforvaltning 2016-2021 og forutsetter at planforslaget ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen.

Fylkesrådmannen forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser i regional plan for masseforvaltning i Akershus legges til grunn i det videre planarbeidet.

Potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt og det er ikke nødvendig med en nærmere utredning av kulturminneinteressene. Det bes om at de som skal utføre arbeidet gjøres særlig oppmerksomme på at dersom man støter på et kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet ligger som fylkesrådmannen påpeker sentralt med hensyn til Fetsund som prioritert tettsted og med kort avstand til kollektivtilbud. Planforslaget legger opp til en utvikling med høy bokvalitet og et antall boenheter og en tetthet som ansees å være bærekraftig men som samtidig skal innordne seg i eksisterende boligområde. Trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter er vektlagt i planarbeidet og vil ivaretas gjennom bygge- og anleggsperioden.

Det er satt forholdsvis restriktive parkeringsbestemmelser i planforslaget (strengere norm enn kommuneplanen) og krav om anlegg for sykkelparkering for leilighetsbebyggelsen.

Bebyggelsen er plassert i «tunformasjon». De felles uteoppholdsarealene med de interne lekeplassene er plassert sørvendt og med god sikt fra boligene. Like ved ligger det videre en større ballplass som også ligger solfylt til og omringet av eksisterende boliger. Det er satt rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av leke- og fellesarealer og oppgradering av eksisterende ballplass før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Merknaden tas for øvrig til etterretning.

3. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR), 29.11.18

NRBR angir at krav i byggeteknisk forskrift til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper må ivaretas og viser videre til deres retningslinjer. Brannsikkerheten samt brannvesenets tilgjengelighet og innsatsmuligheter må ivaretas, også i hele anleggsperioden.

NRBR ber om at det tas inn følgende reguleringsbestemmelse: «Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet».

Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljreguleringen. Det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst og det bør legges opp til tosidig forsyning. Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. En mulighet kan være kombinerte beredskaps- og gang/sykkelveier. Brannsikkerheten må også vurderes ved valg og plassering av avfallsløsning. For byggverk hvor det planlegges montering av solcelleanlegg ønsker NRBR at planene fremlegges til uttalelse og at dette gjøres i dialog med brannvesenet. NRBR viser til at det skal være en sikkerhetssone på minimum 35 m fra oppstillingsplass for lift, stigebil eller lignende til høyspentlinjer. Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats. Utomhusplanen må bl.a. vise adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Dette gjelder også ved etappevis utbygging. Adkomst og vannforsyning må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse må ikke forringes. NRBR foreslår at følgende legges inn i rekkefølgesbestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Tilrettelegging for brannvesenet, også i anleggsperioden, vil være viktig. Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, lekeapparater, bomber, med videre må ikke hindre effektiv innsats for brannvesenet.

Ved underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesenet med hensyn til angrepsveier, vannforsyning og røykventilasjon. Ved etablering av ladestasjoner for elbiler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. DSB har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbil og hybridbiler.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil være god tilgjengelighet til bebyggelse fra både de interne veiene i området og de veiene som omringer planområdet. Hva gjelder høyspenningsluftledning har Hafslund opplyst om at de skal kables og de vil derfor ikke være en begrensning for brannvesenets innsats.

Det er utarbeidet en overordnet VA-rammeplan i forbindelse med planarbeidet, (se vedlegg til planforslaget) som omtaler hvordan brannvesenets krav er tenkt ivaretatt. Brannvesenets merknad er for øvrig tatt til etterretning og det er satt bestemmelser i planforslaget som skal ivareta NRBRs krav og retningslinjer.

4. Statens vegvesen, 05.12.18

Vegvesenet viser til at planområdet grenser til fv. 279 og til to kommunale veier og forutsetter at planområdet får adkomst fra kommunal vei. Vegvesenet viser videre til at store deler av planområdet ligger i gul støysone, noe som fordrer at det må utarbeides en detaljert støyfaglig utredning. Vegvesenet henviser til kommuneplanens bestemmelse vedrørende støy § 1.13 som angir at det ved behov må treffes støyreduserende tiltak slik tiltaket kommer inn under grenseverdiene for støy gitt i T-1442 og ber Fet kommune, som miljømyndighet, om følge opp at gjeldende krav til støy blir fulgt opp.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til at planområdet får adkomst fra de kommunale veiene. Hva gjelder støy har Norconsult utarbeidet en detaljert støyrapport for området (se vedlegg til planforslaget). Rapporten viser at del av planområdet ligger i rød og gul støysone. Alle boenhetene kan oppnå stille side, enten naturlig eller ved gjennomføring av tiltak (eksempelvis innglassing av leilighetsbalkong). Alle boenhetene vil ha tilgang til uteoppholdsarealer under grenseverdi for gul støysone. Mesteparten av felles uteoppholdsarealer på mark mot sør ligger under grenseverdi for gul støysone uten støytiltak. Interne lekeplasser plasseres støyfritt, området ligger videre med kort avstand til større ballplass som ligger også under grenseverdi for gul støysone. Det er satt spesifikke bestemmelser for støy som omtaler tillate avvik og avbøtende tiltak.

5. Nedre Romerike Vannverk (NRV), 20.11.18

NRV viser til at det ligger en hovedvannledning og en overvannsledning langs Fetveien og ber om at disse blir hensyntatt ved planlegging av området. Det ønskes minimum en 4 meter avstand mellom vannledning og ny bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det planlegges ingen bebyggelse nærmere enn 4 meter fra vannledning.

6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 15.11.18

NVE viser til at de er en nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon-, og skredfare, vassdrag og grunnvann samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE ber aktørene søke om råd og veiledning ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

NVE henviser til flere veiledere og verktøy som kan være nyttige i reguleringsarbeidet, slik som NVEs karttjenester, NVEs veileder om nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging, NVEs retningslinje om Flaum og skredfare i arealplanar, NVEs sjekklister for reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering og en overordnet plan for overvannshåndtering i forbindelse med planarbeidet (se vedlegg til planforslaget). Den geotekniske undersøkelsen viser at sikkerheten mot naturpåkjenninger er vurdert som tilstrekkelig og grunnforholdene anses som egnet for tenkt utvikling. Merknaden tas til orientering.

7. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF), 23.11.18

ROAF viser til at de har egne krav og føringer til utforming av renovasjonsløsning. De ber om å bli kontaktet så tidlig som mulig slik at ovennevnte blir ivaretatt og det blir regulert tilstrekkelig med areal for renovasjonsløsning. De viser videre til at de yter fri konsulenthjelp.

Forslagsstillers kommentar:

Med hensyn til trafikksikkerhet er renovasjon for de 28 boenhetene tenkt samlet ett sted og det er lagt opp til at renovasjonskjøretøy skal kunne hente uten å måtte rygge. Det er foreløpig satt av plass til 1 avfallsbrønn til restavfall (5 m³), 1 til papp/papir (5 m³) og 1 til glass/metall (3 m³). Mulighet for plassering av renovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner er vist i illustrasjonsplanen og regulert i plankart (se vedlegg til planforslaget). Det er videre satt bestemmelser i planforslaget om renovasjonsløsning. Merknaden tas til etterretning.

8. Hafslund Nett AS (HN), 26.11.18

Hafslund angir at planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendig for nettselskapet å drifte og å etablere. Det må videre ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapets sine anlegg. Hafslund angir at de har følgende anlegg innenfor planområdet: normalt distribusjonsnett, høyspenningsluftledning, høyspenningskabler og nettstasjon. De informerer om byggeforbudsbelter og sikkerhetsavstander til eksisterende anlegg samt tar opp behov for en eventuell ny nettstasjon.

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som regel dekke kostnadene, inkludert eventuelle kostnader knyttet til erverv av stedvarige bruksrettigheter. Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes og om nye kabler må legges. HN ber om at utbygger tar kontakt i god tid for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Multiconsult har utarbeidet et notat med vurdering av nødvendige tiltak knyttet til høyspentledninger/kabler for å kunne gjennomføre planforslaget. Underveis i prosessen har Hafslund gitt tilbakemelding om at de er i gang med kabling av eksisterende høyspenningsluftledninger. De har videre opplyst at eksisterende nettstasjon ikke har mer kapasitet og det må derfor påregnes behov for en ny nettstasjon. Merknaden tas til orientering. Hafslund vil kontaktes nærmere når tiltaket og behovet som tiltaket utløser er mer avklart. Det settes en bestemmelse i planforslaget for å ivareta behov for fremtidig nettstasjon.

9. Katrine Hola, 25.11.18

Katrine Hola (Fetveien 290) ber om flere opplysninger om planarbeidet: hvorvidt det er tenkt gjort noe i skråningen bak Foss bussholdeplass (retning Lillestrøm), formålet med boligene, antall boenheter, hvordan eierforholdene blir, om de skal legges ut til salg.

Hola lurer videre på om eksisterende hus i 307 skal rives, om det er tenkt på støyskjerming mot deres hus og om det er tenkt på hovedvannledning gjennom søndre del av Fetveien 290.

Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulent sendte ytterligere opplysninger per e-post 26.11.18.

Avgrensingen av planområdet er sett i sammenheng med tilgrensende planer for å få til en fornuftig plansituasjon i området. I utgangspunktet planlegges det ingen tiltak ved skråningen

bak Foss bussholdeplass (retning Lillestrøm) eller på Fetveien 290. Det er kommunale eiendommer som tenkes regulert for fremtidig utvikling (del av gnr 12 bnr 1 og gnr 13 bnr 39). Det er illustrert 28 boenheter i planforslaget. Prosjektet planlegges som «vanlige» boliger og vil trolig legges ut for salg på det åpne markedet, eventuelt med en andel som kommunen kjøper tilbake. Planforslaget forutsetter at Fetveien 307 rives.

Det planlegges ingen bebyggelse som kommer i konflikt med hovedvannledning. Det planlegges ikke støyskjerming av Fetveien 290.

10. Stian Grønnesby, 02.12.18

Stian Grønnesby (Hovinbakken 24) ber om å få tilsendt alternativer for tenkte nye boliger. Han er særlig interessert i hvordan lys og utsiktsforhold for eksisterende boliger blir påvirket, løsning for parkering og utnytting av fellesarealer.

11. Stian Grønnesby på vegne av beboerne i Hovinbakken 22, 24, 26 og 28, 05.01.19

Beboerne i Hovinbakken 22, 24, 26 og 28 anser at de foreløpige forslagene i tidlig mulighetsstudie påvirker dem på forskjellige vis. De er svært opptatt at man tar hensyn til lysforhold, innsyn og trafikk for eksisterende boliger og ønsker en løsning som gir dem minst mulig sjenanse.

Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulent sendte ytterligere opplysninger per e-post 04.12.18 med tidlig mulighetsstudie utarbeidet for området. Forslagstiller er opptatt av å skape et attraktivt boligområde for både eksisterende beboere og nye beboere i området. Forskjellige utviklingsmuligheter er testet ut. Illustrert planforslag viser en mulig utviklingsmåte som anses å kunne gi god bokvalitet for alle uten å medføre vesentlige negative konsekvenser.

Det er god avstand mellom boligene i Hovinbakken 22, 24, 26 og 28 og den planlagte nærmeste bebyggelsen. Høyde på planlagt leilighetsbebyggelse er tilsvarende eksisterende bolig som forutsettes revet (Fetveien 307). Leilighetsbebyggelsen ligger videre delvis nedgravd i terrenget og framstår derfor høydemessig med ca. 2 synlige etasjer i forhold til nabobebyggelsen i Hovinbakken. Sol- og skyggestudie og snitt/fasadetegninger som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet (se vedlegg til planforslaget) viser påvirkning av tenkt utvikling. Samlet sett anses påvirkning på eksisterende boligbebyggelse å være av mindre vesentlig art og anses som akseptabel ved fortetting innenfor et eksisterende boligområde.

Rådmannens vurdering:

Innkomne merknader

Oppsummering og vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene til varsel om oppstart av planarbeid fremgår av forslagsstillers gjennomgang av merknadene. Merknadene er hensyntatt i samsvar med forslagsstillers kommentar.

Plankart

Oversendt plankart mangler noen målsettinger og frisiktlinjer som suppleres til sluttbehandling. Byggegrensene for område BBB ser heller ikke ut til å samsvare med plassering av ny bebyggelse i illustrasjonsplanen.

Planprosess

Planforslaget er utformet med utgangspunkt i mulighetsstudiet for Fetveien 307, Balnes. Forslagsstiller har vært i tett dialog med planavdelingen i Fet kommune underveis i planprosessen, og de sentrale problemstillingene i planen og plandokumentene er gjennomgått og drøftet med planmyndigheten før søknad om regulering.

Overordnede planer

Forslag til detaljreguleringsplan for Nye boliger på Balnes er i tråd med kommuneplanens arealdel og hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplaner.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningsloven kapittel 4 'Generelle utredningskrav' med tilhørende forskrift. Forslag til detaljreguleringsplan for Nye boliger på Balnes vurderes å ikke falle inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger §§ 2-4.

Regional plan for areal og transport

I regional plan for areal og transport for Oslo kommune og Akershus fylkeskommune vedtatt i desember 2015 legges det til grunn at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Planområdet ligger ikke innenfor forslag til grønn grense i Fetsund i den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel. Nyetablering av boliger på Balnes blir derfor del av den 20% bolig- og arbeidsplassveksten som kan etableres utenfor det prioriterte vekstområdet i Fet kommune (Fetsund).

Mulighetsstudie

Mulighetsstudien som har vært grunnlaget for reguleringsplanforslaget Nye boliger på Balnes, ble utarbeidet av Vindveggen arkitekter AS vinteren 2018. Bakgrunnen for denne studien var kommunens behov for permanente boliger til flyktninger. De kommunale tomtene i Fetveien 307 hadde et potensiale utover behovet til kommunale boliger, og mulighetsstudien skulle derfor utrede potensialet på de kommunale eiendommene hvor de kommunale boligene ville bli en integrert del av den samlede bebyggelsen. Det ble lagt særlig vekt på god tomteutnyttelse, tilpasning til områdekarakteren, god arkitektur og gode uteoppholdsarealer. Det ble utarbeidet 3 alternative løsningsforslag med ulik organisering av bebyggelsen som belyste ulike muligheter og utfordringer. Etter en samlet vurdering, ble det valgt en prinsipløsning som utgangspunkt for det videre arbeidet.

Overordnet plangrep

Den nye bebyggelsen er organisert i tunløsninger rundt felles uteoppholdsarealer, og Fetveien har vært det overordnede strukturerende element for den nye bebyggelsen.

Uteområdene er plassert på sørvest-siden av de nye husene, og planlagt bebyggelse vil dermed skjerme utearealene mot trafikken på Fetveien og redusere støyen fra biltrafikken.

All parkering til de planlagte boligene er lagt utenfor boligområdet, slik at det indre området i hovedsak blir bilfritt. Nødvendig nyttetransport kan tillates.

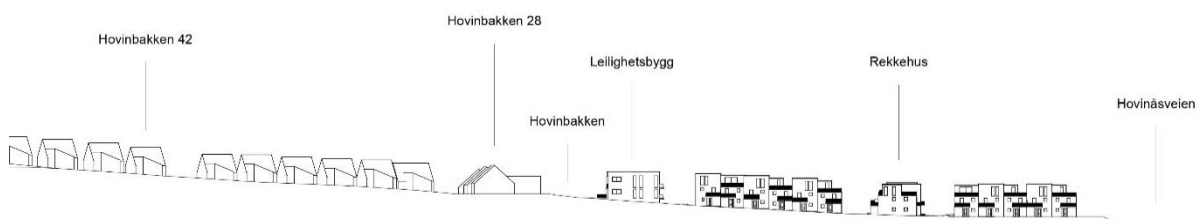


Illustrasjonsplan viser organisering av foreslått ny boligbebyggelse, uteoppholdsarealer, parkeringsarealer og adkomstene.

Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse planlegges med en blanding av rekkehus, lavblokk og tomannsboliger.

Bebyggelsen er tilpasset områdekarakteren i makroform, og det legges opp til en variasjon av 2 og 3-etasjes bygg. For bygg i 3 etasjer skal øverste etasje være inntrukket for å dempe høydevirkningen av disse husene. Det har også vært sentralt i planarbeidet å legge til rette for en variert bebyggelse, både i form, typologi og uttrykk. De kommunale boligene er tenkt i område BBB. Tomteutnyttelsen varierer fra 32-38 % BYA.



Fasadeoppriss som viser forholdet mellom foreslått ny bebyggelse og nabobebyggelse langs Fetveien.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Eksisterende bebyggelse langs Langholen, trafikkarealer langs Fetveien og Hovinåsveien og grøntareal/ lekeplass ved Hovinbakken inngår i planen for å sikre helhetlige løsninger med hensyn til trafiksikkerhet, atkomster, tilgjengelighet, grøntstruktur mv. i området.

Planen stadfester dagens bruk for de eksisterende boligeiendommene, og vil hjemle nye tiltak i planområdet.

Sol- og skyggestudie

Det er utført sol- og skyggestudie i forbindelse med planarbeidet som viser virkningen av planlagt ny bebyggelse for utearealer og nabobebyggelse. Avstand mellom planlagt bebyggelse og eksisterende boliger, planlagte byggehøyder og terrengfall i området bidrar til å begrense virkningen av tiltaket med hensyn til skyggevirkninger og utsiktsforhold. Samlet vurderes virkningen av planen for nabobebyggelsen å være akseptabel ved fortetting i et eksisterende boligområde.

Utearealer

Planen er utformet med fokus på gode uteområder. Det flatere partiet mot vest er godt egnet til lek for mindre barn. Utearealene er sørvendte og får generelt gode dagslysforhold. Det blir godt utsyn til alle utearealene fra boligene, noe som vil bidra til tryggere nærmiljøer. Det stilles krav om god belysning av uteoppholdsarealene, og det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse til planen som sikrer opparbeidelse og belysning av utearealene før det gis igangsettelsestillatelse/ brukstillatelse for ny bebyggelse. For å sikre tilstrekkelige felles utearealer, bør imidlertid områdene f_BLK1 og 2 utvides noe og det bør avsettes eget fellesareal på sørsiden av lavblokk i byggeområde BBB. Dette innarbeides til 2. gangsbehandling.



Skjermede og sørvendte utearealer i tunløsning. Fra boligene er det god oversikt over uteoppholdsarealene.

Sentralt lekefelt

Planen omfatter eksisterende sentralt lekefelt ved Hovinbakken. Feltet er på ca. 4 da, og er opparbeidet som ballplass. Det er imidlertid betydelig behov for oppgradering av denne ballplassen, og det er derfor tatt inn en rekkefølgebestemmelse som forutsetter oppgradering og møblering av lekefeltet før brukstillatelse kan gis for boligene.

Kollektivtransport

Nærmeste bussholdeplasser ligger i Fetveien 307 ved planområdet og i Hovinbakken (Rv. 22). Disse bussholdeplassene har bussavganger hver halvtime i rushtiden og hver time ellers. Dette gir en god kollektivbetjening med buss. Togstasjonen på Nerdrum stasjon ligger også innenfor akseptabel gang/sykkelavstand, ca. 1 km sørøst for planområdet. Toget har halvtimes avganger i rushtiden og ellers er det timesavganger.

Gang- sykkelveger

Hensynet til fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter er godt ivaretatt i planforslaget. I dag er det fortau langs Fetveien, og i planforslaget er det i tillegg avsatt arealer til fortau langs Hovinbakken og Hovinåsveien for å sikre trygg atkomst til lekeplass/ ballplass o_BLK. Atkomstveien til boligene (kjørbar gangveg) kan også brukes som snarvei gjennom området.

Rekkefølgebestemmelse til gjennomføring av planlagte fortau bør vurderes til sluttbehandlingen av planforslaget.

Offentlig veger

Langholen er atkomstveg til eksisterende boliger som inngår i planen, og atkomstvegen reguleres til offentlig veg i samsvar med gjeldende bruk og status.

Støy

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet har Norconsult AS gjennomført en detaljert støyberegning for planområdet, iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Rapporten anviser nødvendige tiltak for å ivareta kravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Krav om dokumentasjon av tiltak for å ivareta støykrav er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Biologisk mangfold

De nye byggeområdene er i stor grad endret i forhold til opprinnelig natur og landskap. Det er utført en enkel kartlegging og vurdering av de temaer innenfor naturmangfold i for planområdet. Det er ikke registrert naturverdier som er til hinder for reguleringen.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner med behov for vern innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Landbruk

Planen kommer ikke i berøring med jordbruksarealer.

Overvannshåndtering

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Løsning for overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Geotekniske forhold

Norconsult AS har utført Geotekniske grunnundersøkelser av det aktuelle tiltaksområdet. Grunnen består i hovedsak av middels fast til fast grunn av tørrskorpeleire over leire med et tynt lag av antatt morene over berg. Opptatte prøver viser lite til middels sensitiv og middels fast leire. Berg er påtruffet ved dybder på 10-19 m under terrengnivå.

Geoteknisk vurderingsnotat fra Norconsult datert 12.03.2019 bekrefter at sikkerheten mot naturpåkjenninger er vurdert som tilstrekkelig, og at området kan reguleres til boligformål.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven.

Anbefaling

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen anbefaler rådmannen at planforslaget 0104 R1802 Nye boliger på Balnes, gnr. 13 bnr. 39 mfl. datert 29.03.2019, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent