



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2017/3653-9

Arkiv: 0203 R1702

Dato: 04.04.2019

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Vetle Schafranek Solum Hommersand

<u>Utv.saksnr</u>	<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>
12/19	Fast utvalg for plansaker	29.04.2019

Forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2, gnr. 39 bnr. 106. Plan ID 0203 R1702

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2 – plan ID 0203 R1702, 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:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fast utvalg for plansakers enstemmige vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2 – plan ID 0203 R1702, datert 29.03.2019, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2 – plan ID 0203 R1702, datert 29.03.2019, på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart nivå 2 - detaljregulering av Løkenåsen C2
- 2 Plankart nivå 1 - detaljregulering av Løkenåsen C2
- 3 Reguleringsbestemmelser - detaljregulering av Løkenåsen C2
- 4 Planbeskrivelse - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 5 Situasjonsplan - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 6 Snitt - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 7 Plan og profil - vei - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 8 VA- og overvann - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 9 ROS analyse - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 10 Arealregnskap - detaljregulering av Løkenåsen felt C2
- 11 Merknader varsel om oppstart - detaljregulering av Løkenåsen felt C2

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Norconsult AS fremmer på vegne av Løkenåsen Eiendomsutvikling AS, forslag til privat detaljregulering for Løkenåsen felt C2. Planen omfatter gnr og bnr 39/106.

SAKSUTREDNING:

Formål med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse med leiligheter i varierende størrelse og for beboere i alle aldre.

Saksgang:

Varsel om oppstart	03.07.2017
Fullstendig planforslag mottatt	04.04.2019
1. gangs behandling	29.04.2019

Planlagt fremdrift

Offentlig ettersyn

2. gangs behandling

Godkjenning av kommunestyret

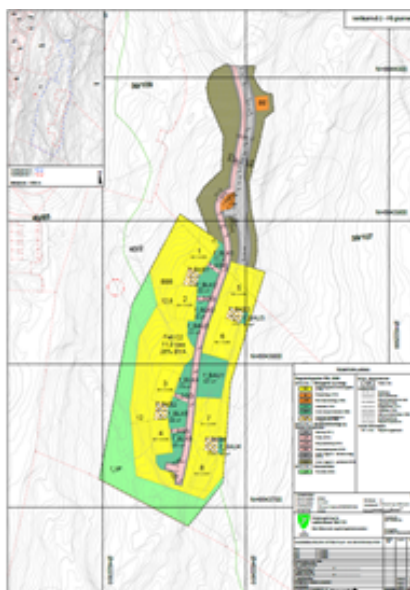
til medio juni 2019

august 2019

september 2019

Planområdet

Planområdet er lokalisert på østsiden av Glomma, i Løkenåsen. Området er ca. 19,15 daa, vestvendt med utsikt utover Øyeren, Glomma og Fetsund. Felt C2 er en del av den helhetlige boligutbyggingen i Løkenåsen og Granåsen.



Eierforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 39 bnr. 189 samt del av eiendommen gnr. 39 bnr. 106. Løkenåsen Eiendomsutvikling er eier av begge eiendommene.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningsloven kapittel 4 'Generelle utredningskrav' med tilhørende forskrift. Forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2 vurderes å være i tråd med overordnede planer og regulering, og faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger §§ 2-4.

Forholdet til overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Fet kommune 2014-2026 avsatt til boligformål. I forslag til kommuneplan for Fet kommune 2018-2030, som ligger ute til høring og offentlig ettersyn, er formålet foreslått videreført. Løkenåsen forslås også innenfor grønn grense for Fetsund.

Gjeldende regulering

Løkenåsen felt C2 omfattes av områdereguleringsplan «Del av Løkenåsen» vedtatt 26.05.2008. Planområdet er i gjeldende områdereguleringsplan avsatt til boligformål og felles grøntareal. I bestemmelsene til planen stilles det krav om bebyggelsesplan som hjemmel for utbygging. Bebyggelsesplan ble erstattet av detaljreguleringsplan ved ikrafttreden av plandelen i ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009.

PLANFORSLAG:

Rådmannen viser i hovedsak til vedlagt plankart med tilhørende bestemmelser av 04.04.2019, samt planbeskrivelse og øvrige vedlegg. Underliggende punkter er trukket frem som hovedmomenter i foreliggende planforslag.

Bløkkbebyggelse

Planforslaget legger til rette for oppføring av åtte boligblokker. Nevnte boligblokker er plassert i to rekker som danner et internt «tun» mellom bakre og fremre rekke. Det foreslås at fremre rekke kan oppføres med inntil fire etasjer. Bakre rekke kan oppføres med inntil fem etasjer. Øverste etasje skal være inntrukket i begge rekkene. Det tillates maksimalt 108 boenheter fordelt på de åtte boligblokkene. Utnyttelsesgraden kan ikke overskride 28 % BYA.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for beboerne er lokalisert på «tunet» mellom fremre og bakre rekke. «Tunet» er oppdelt i ulike soner. Sonene tilrettelegges for aktivitet, opphold og lek for ulike aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (MUA) er foreslått til 30 m² per boenhet. Det etableres interne gangstier, samt en kjørbar gang- og sykkelveg som ivaretar adkomsten inn til «tunet» for utrykningskjøretøy og annen nyttekjøring.

Adkomst og parkering

Planområdet har adkomst fra den kommunale veien Løykjelia. Fra Løykjelia etableres det en felles-privat adkomstveg, som leder rett inn i garasjelegget under bakken. Fra den felles private adkomstvegen går det en kjørbar gang- og sykkelveg inn mellom blokkene og til enden av «tunet». Den er dimensjonert for utrykningskjøretøy og kun tillatt for øvrig nyttekjøring. Garasjelegget etableres med 1,25 parkeringsplass per boenhet, for boenheter opp til 80 m² bruksareal (BRA) og 1,5 parkeringsplass per boenhet, for boenheter større enn 80 m² bruksareal.

Renovasjon

Det skal etableres nedgravde beholdere for renovasjon der kjørbar gang- og sykkelveg møter den felles-private adkomstvegen. De etableres ved siden av snuhammer. Det er også avsatt plass til parkeringslomme langs vegen for en god avvikling av biltrafikken ved stopp for kasting av avfall.

Tilpasning til omgivelsene

Det foreslås at bebyggelsen skal ha en forholdsvis mørk farge for å dempe fjernvirkningen fra Fetsund. Det legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelsen for å unngå store skjæringer og fyllinger i terrenget, samt bruk av naturlige materialer.

Innkommene merknader

Det er kommet inn totalt syv merknader til varsel om oppstart av planarbeidet. Under følger oversikt, oppsummering og kommentar til merknadene.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	2017-08-01
2. Akershus fylkeskommune	2017-08-11
3. Statens vegvesen	2017-07-11
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Øst	2017-07-04
5. Hafslund Nett AS	2017-07-11
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	2017-07-04
7. Romerike Avfallsforedling IKS	2017-07-05

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

De anser planområdet for å være utenfor det prioriterte vekstområdet Fetsund. I henhold til retningslinje R3 i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten foregå i vekstområdet (vekstfordelingsprinsippet).

På bakgrunn av at kommunen tidligere har vedtatt og er i ferd med å vedta ytterligere utbygging av Løkenåsen, Grånåsen II, samt andre planer utenfor Fetsund sentrum, vil de fraråde kommunen å detaljregulere dette området nå. De anser at kommunen vil få store utfordringer med å nå vekstfordelingsprinsippet i retningslinje R3 i regional plan. I tillegg vil ytterligere utbygging utenfor sentrum svekke kommunens egne mål om økt satsning på Fetsund sentrum. Kommunen bør derfor fokusere sin arealplanlegging mot Fetsund sentrum fremfor å bygge ut områder utenfor vekstområdet.

Dersom kommunen går videre med planen ber de om at planen vurderes opp mot vekstfordelingsprinsippet i regional plan for areal og transport.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har vært i dialog med kommunens administrasjon om innspillet. Kommunen har kommet med følgende uttalelse til oss som vi nå følger opp:

«Det har i senere tid blitt regulert flere store boligområder med betydelige bidrag til boligforsyningen i Fet kommune. Løkenåsen i Fetsund er et utviklingsområde til boligformål som ble tatt inn i kommuneplanen for Fet kommune i 2008, og som har vært del av den langsiktige kommunale utbyggingsstrategien frem til ny regional plan. En mer konsentrert utvikling av tettstedet Fetsund, som i ytterligere grad bygger opp under kollektive transportløsninger lokalt og regionalt, vil bli gjenstand for nærmere vurderinger ved rullering av kommuneplan. Fet kommune vil derfor ikke stille seg bak Fylkesmannens anbefaling om å utsette detaljreguleringen av Løkenåsen felt C2».

2. Akershus fylkeskommune

Reguleringsområdet ligger utenfor Fetsund som er et prioritert vekstområde i kommunen, og dermed utenfor områder hvor 80% av boligveksten bør skje. Selv om de omkringliggende områder allerede er i en utbyggingsprosess, anser fylkesrådmannen det som viktig at nye reguleringsområder vurderes selvstendig opp mot RP-ATP og øvrig vekstfordeling i kommunen. Et av momentene i RP-ATP er at gangavstand bør være styrende for hvor arealutvikling bør skje. Det anbefales at boliger planlegges i områder som ligger i en avstand av mindre enn 1 km fra sentralt kollektivknutepunkt.

Reguleringsområdet har et noe begrenset busstilbud. Det er plassert ved sammenhengende gang- og sykkelveinett i tilknytning til både Fetsund sentrum og Svingen stasjon. Området ligger i en slik avstand fra Fetsund sentrum og Svingen stasjon at utbyggingen mest trolig ikke vil bidra til at persontransportveksten i området kommer til å skje med sykkel eller

gange. Om detaljreguleringen vedtas, vil fylkesrådmannen anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mellom utbyggingsområdet og skole, før utbyggingen er ferdigstilles. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal håndtering av overvann med avrenning på egen grunn. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning, og at det foreligger en plan for håndtering av overvann. Forholdet til arkeologiske kulturminner er avklart ved områderegulering i 2015. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt. Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Vi har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Konklusjon

Utbyggingsområdet ligger plassert i en avstand fra Fetsund stasjon/ sentrum at utbyggingen i liten grad bidrar til å nå målsetningene i RP-ATP. Samtidig utgjør planområdet en begrenset utvidelse av eksisterende byggeområde i Løkenåsen og området innehar et visst kollektivtilbud i form av bussbetjening på Fetveien. Fylkesrådmannen vil derfor ikke motsette seg et videre planarbeid, men mener det er viktig at kommunen legger vekt på utbyggingens betydning for vektfordelingen knyttet til den totale boligbyggingen i kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

Plan for Løkenåsen C2 er en del av detaljreguleringen for Løkenåsen del II. Kollektivvurderinger gjort i plan for Løkenåsen del II gjelder derfor også for Løkenåsen C2. I plan for Løkenåsen del II er det regulert inn en kollektivholdeplass. Holdeplassen er plassert ca. 300 m fra boligområdet i plan for Løkenåsen C2. Tiltaket vurderes positivt i tilhørende konsekvensutredning for Løkenåsen del II, etter som dette betyr potensielt flere brukere av miljøvennlig transport. I tillegg ligger det per i dag en bussholdeplass for busslinje 476, 486 og 875 på rv 22, ved krysset med Løykjelia. Holdeplassen er utformet som busslomme, og har god tilgjengelighet fra gang/sykkelvei og undergang. Forslagstiller vurderer kollektivdekningen som god for ny utbygging av Løkenåsen C2.

Krav til sykkelparkering i bestemmelsene er satt til 2 stk pr. leilighet, i tråd med krav i kommuneplanen. I tillegg etableres det 5 stk sykkelparkeringsplasser utenfor hver blokk. I tillegg ivaretas stiforbindelsen gjennom planområdet som en snarvei for gående. Forslagstiller vurderer at planforslaget tilrettelegger og motiverer beboere til å benytte mer miljøvennlige transportformer. Det er satt krav om at trygg ferdselsforbindelse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dette inkluderer også belysning av forbindelsene. Det er satt krav om at overvann skal håndteres på egen grunn.

3. Statens vegvesen

I regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er Fetsund utpekt som det prioriterte vekstområdet i Fet, der 80 % av all bolig- og arbeidsplassvekst skal skje. Løkenåsen er ikke en del av Fetsund sentrum. På grunn av områdets forhistorie vil de ikke fremme innsigelse til etablering av nye boenheter i felt C2, men de ber Fet kommune vurdere å begrense antall nye boenheter der.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svar til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Øst

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare.

Forslagsstillers kommentar:

Sjekkliste er tatt til følge.

Det eksisterer ingen vassdrag innenfor området.

Planområdet ligger ikke i faresone for flom. Planområdet er ikke skredutsatt. Planområdet ligger ikke innenfor marin grense. Nettstasjon etableres i forbindelse med nytt boligområde. Nettstasjon er regulert som bebyggelse energianlegg. Plassering av nettstasjon er gjort i dialog med fagkyndige (Hafslund nett).

5. Hafslund Nett AS (HN)

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Fet kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen. Dersom utbygger blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.

HN har ingen nettstasjoner innenfor planområdet. Det er to nettstasjoner som ligger nær planområdet, henholdsvis på eiendommene 40/75 og 40/76. Hvorvidt en av disse kan brukes til å forsyne ny bebyggelse med strøm er avhengige av effekt- og energibehovet til planområdet samt kapasiteten i eksisterende nett.

Dersom det ikke er kapasitet i eksisterende nett, vil det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Nettselskapet ber derfor om at forslagsstiller så raskt som mulig oppgir effektbehovet slik at det på et tidlig tidspunkt blir avklart om det må settes av arealer til ny nettstasjon. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har i planprosessen vært i dialog med Hafslund nett om behov for nettstasjon i tilknytning til nytt boligområde. Av mail mottatt 04.10.18 konkluderer Hafslund med at det er behov for nettstasjon i forbindelse med nytt boligområde. Nettstasjonen er plassert i planområdet på bakgrunn av dialog med Hafslund nett. Forslagstiller anser plassering av nettstasjon som innenfor kravene gitt av Hafslund nett.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i Byggteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slökkemansskaper blir ivarettatt.

Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Våre retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper kan leses på <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>. Dersom det blir aktuelt å etablere nye brannvannsutttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer. Brannvesenet ber om at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: "Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsutttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet." Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må påseses og dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i VA-nettet til å gjennomføre planen, og /eller hvordan nødvendig kapasitet skal oppnås. Det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. Det bør etableres redundante systemer for vannforsyning inklusive slokkevann. For å sikre vannforsyning til brannvannsutttakene bør hovedledningsnettet ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstveg gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar. En mulig løsning kan være å etablere kombinerte beredskaps- og sykkelveier. Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da bl.a. på adkomstveger for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsutttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene: Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsutttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Forslagsstillers kommentar:

Det er tatt inn bestemmelse for etablering av brannvernsmottak i reguleringsbestemmelsene. Det er utarbeidet egen temaplan for brann i planforslaget. Utomhusplanen baserer seg på temaplanen. Det er sikret to atkomster til Løkenåsen med offentlig vei, Løykjelia. Avklaring rundt adkomst er gjort i dialog med Nedre Romerike brann- og redningsvesen. Renovasjonsløsninger legges utenom bebyggelsesområdet, langs atkomstvei til garasjeanlegget. Adkomst og vannforsyning for brannvesen er ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene før brukstillatelse gis. Forslag til rekkefølgebestemmelser er tatt til følge.

7. Romerike Avfallsforedling IKS

ROAF anbefaler at renovasjonen i områder med ny bebyggelse legges opp til mest mulig bruk av fellesløsninger der dette er mulig. Det er ønskelig å få ned mengden støyende og potensielt farlig trafikk inne i boligområdene. I områder som planlegges for etablering av 10 boenheter eller mer anbefaler vi etablering av avfallsbrønner. Dette av hensyn til hygiene, effektive tømmeprosesser og mer effektiv arealbruk. ROAF yter fri konsulenthjelp relatert til renovasjon av husholdningsavfall i saker som berører våre eierkommuner. Vi ber om å bli tatt med på råd så tidlig i prosessen som mulig.

Forslagsstillers kommentar:

Renovasjonsløsningen skal være felles for hele boligområdet. Renovasjonsløsning er lagt utenom boligområdet, på områder regulert til renovasjon. Det er valgt for å ha en god avvikling av trafikken. Forslagstiller har vært i kontakt med ROAF gjennom planprosessen for plassering av renovasjonsløsning.

RÅDMANNENS VURDERING:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte merknadene til varsel om oppstart av planarbeidet, fremkommer av forslagstillers kommentar til merknadene. Merknadene er hensyntatt i samsvar med forslagstillers kommentar.

Blokkbebyggelse

Planforslaget legger til rette for oppføring av åtte boligblokker. Blokkenes lineære struktur, samt avstanden dem imellom, skaper et «tun» mellom bebyggelsen som er godt skjernet for vær og vind. Det til tross for en delvis eksponert beliggenhet i den vestvendte åsen. Bestemmelsene sikrer en arkitektonisk helhet, med god estetisk utforming, som vil gi kvalitet til området i form av fasader som er visuelt tiltalende. Øverste etasje skal være inntrukket for fremre og bakre rekke, noe som bidrar til å dempe høydevirkningen av bygningskroppene. Utnyttelsesgraden er satt til 28 % BYA og maksimalt 108 boenheter fordelt på de åtte boligblokkene. Utnyttelsesgraden anses å være fornuftig sett i sammenheng med regionale og kommunale føringer, samt planområdets egenhet og kvalitet.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for beboerne er lokalisert på «tunet» mellom fremre og bakre rekke. «Tunet» deles opp i ulike soner, som tilrettelegges for aktivitet, opphold og lek for ulike aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 30 m² per boenhet. Det inkluderer riktig nok også private arealer som balkong og markterrasse. Området er vestvendt og har god beliggenhet. Sett i sammenheng med den foreslåtte bebyggelsesstrukturen, gir det gode solforhold på uteoppholdsarealene. Det er større grøntområder som grenser til planområdet, som kan fungere som en ekstra kvalitet til lek og opphold. Gang og sykkelvegen inn til «tunet» ivaretar adkomsten for utrykningskjøretøy og annen nyttekjøring. I perioder vil det kunne være noe trafikk inn på «tunet». Det er viktig at tunet opparbeides på myke trafikanters vilkår for å bidra til at kjørende må holde lav hastighet, samt høy aktsomhetsgrad.

Adkomst og parkering

Planområdet har adkomst fra den kommunale veien Løykjelia. Fra Løykjelia etableres det en felles-privat adkomstveg, som leder rett inn i garasjeanlegget under bakken. Den opparbeides

med fortau og belysning for å gi trygg adkomst for myke trafikanter inn og ut av planområdet. Fra den felles private adkomstvegen går det en kjørbare gang og sykkelveg inn mellom blokkene til enden av «tunet». Den er dimensjonert for utrykningskjøretøy og forøvrig kun tillatt for nyttekjøring. Kravet til parkering er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det er krav til to sykkelplasser per boenhet. De kan være lokalisert i boder eller i egen oppstillingsplass for sykkel på «tunet». Det er ikke tatt høyde for ladepunkt for el-biler i planforslaget. Det bør innarbeides til 2. gangs behandling.

Renovasjon

Det etableres nedgravde beholdere for renovasjon der kjørbare gang og sykkelveg møter den felles-private adkomstvegen. De etableres ved en snuhammer som gjør det enkelt og oversiktlig for renovasjonsbilen å snu. Det er også avsatt plass til parkeringslomme langs veggen slik at beboerne kan parkere bilen og kaste søppel uten å være til hinder for andre trafikanter.

Tilpasning til omgivelsene

Bebyggelsen skal ha en forholdsvis mørk farge, for å dempe fjernvirkningen fra Fetsund og omegn. Det legges videre vekt på en god terrengtilslutning rundt bebyggelsen for å unngå store skjæringer i terrenget, samt bruk av naturlige materialer.

Regional plan for areal og transport – grønn grense

I regional plan for areal og transport for Oslo kommune og Akershus fylkeskommune vedtatt i desember 2015, er Fetsund definert som et prioritert lokalt tettsted utenfor regionale byer og bybåndet. De prioriterte lokale byene og tettstedene skal utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen og utvikles konsentrert med gode lokale tilbud. I areal og transportplanen legges til grunn at minimum 80 % av bolig og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder, avgrenset av «grønn grense».

Løkenåsen i Fetsund er et utviklingsområde til boligformål som ble tatt inn i kommuneplanen for Fet kommune før 2008, og området er foreslått innenfor «grønn grense» i forslag til ny kommuneplan for Fet kommune 2018 - 2030. Løkenåsen er del av tettstedet Fetsund, og ligger i gang og sykkelavstand til viktige målpunkter i Kirkeveien på østsiden av Glomma. Dette omfatter både skoler og barnehager, rådhus, flerbrukshall, idrettsanlegg, rekreasjonsområder, kirke mv. Avstanden fra Løkenåsen til skoler og fritidsaktiviteter i Kirkeveien er ca 1,5 km, og avstanden fra Løkenåsen til Fetsund sentrum på ca 3 km. Avstanden fra planområdet til målpunktene på østsiden av Glomma er vel så viktige for transportarbeidet lokalt som avstanden til sentrumsfunksjonene.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at forslag til detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2, plan ID 0203 R1702, datert 29.03.2019, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent