

SAKSDOKUMENT

Arkivsaknr.: 12/00581-18
Arkivkode:
Saksbehandler Astrid Slettemoen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
10.09.2012

1. GANGS BEHANDLING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRUTTVERKET B 15 B

SAMMENDRAG:

Block Wathne AS har fremmet forslag til reguleringsplan for Felt B15B i Kruttverket. Planen legger opp til konsentrert småhusbebyggelse, med 14 boliger på ca. 5,8 daa. Planen er i tråd med hovedreguleringsplanen for Kruttverket, og foreslås sendt på høring.

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens 2008 § 12-11 legges vedlagte forslag til detaljreguleringsplandokumenter for felt B15 B i Kruttverket ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplan for Kruttverket plan 0233-237 fra 25.08.2008, som omfattes av forslag til ny reguleringsplan for felt B15B gbnr 13/214 oppheves.

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Anne-Birgitte Sveri

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:

1. Vedlegg1. Reg.bestemmelser.docx, revidert 06.08.2012
2. Vedlegg 2. Reguleringsplankart.pdf
3. Vedlegg 3. Situasjonsplan.pdf
4. Vedlegg 4. Terrengsnitt.pdf
5. Vedlegg 5. Fugleperspektiv.pdf
6. Vedlegg 6. Solstudie.pdf
7. Vedlegg 7. Notat- grunnundersøkelser.pdf
8. Vedlegg 8. ROS-analyse.pdf
9. Vedlegg 9. Uttalelse ifm varslingsplan.pdf
10. Vedlegg 10. B15B Planbeskrivelsen 04.07. 2012..docx
11. Rapport grunnundersøkelser

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

SAKSFRAMSTILLING:

Området omfatter gbnr. 13/214 i Kruttverket.

Bakgrunn for saken:

Delfelt B15 B i Kruttverket er tidligere regulert til konsentrert bebyggelse i reguleringsplan for Kruttverket. I gjeldende reguleringsplan er det krav om detaljplan (bebyggelsesplan etter PBL 1985) ved oppføring av annet enn åpen småhusbebyggelse.

Saksopplysninger

Planområdet er ca. 5,8 daa og avsettes i hovedsak til boligformål. Planen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse i to mindre delfelt, BK1 og BK2 på til sammen 14 boliger. I tillegg omfatter planen areal for lekeplass, privat kjørevei (Svartverksstubben), fortau og annen veggrunn – grøntareal. Fortau langs Svartkruttveien er tatt med etter ønske fra Nittedal kommune, dette bygges ikke ut av tiltakshaver. Prosjektet vil ha adkomst via Svartverksstubben til Svartkruttveien.

Areal avsatt til bolig er ca. 4,5 daa, som gir et mulig fotavtrykk på ca. 1,8 daa bolig. Forslaget viser en bebyggelse fordelt på to rekker med varierende fra 1 til 3 etasjer, inkl. kjeller og har til sammen ca. 2500m² BRA rent boligareal (eksklusivt garasjer og uteboder). Fotavtrykket på illustrasjonen er ca. 1550m². Planlagt bebyggelse er rekkehus og er i tråd med gjeldende reguleringsplan som tillater konsentrert småhusbebyggelse.

Forhold til eksisterende plandokument

Det aktuelle delfeltet i Kruttverket er tidligere regulert i reguleringsplan for Kruttverket, vedtatt av kommunestyret 25.08.08, stadfestet av Fylkesmannen 10.06.2009.

Forslag til detaljplan vurderes i tråd med gjeldende reguleringsplan både i henhold til formål og detaljer i reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplan for Kruttverket er B15B feltet regulert til konsentrert bebyggelse. I henhold til gjeldende reguleringsplan tillates vertikaldelte tomannsboliger, rekkehus og kjedehus. Det tillates BYA 30 %. Intern adkomstvei er Svartverksstubben.

Økonomiske konsekvenser

Selve utbyggingen av feltet skal ikke ha økonomiske konsekvenser for Nittedal kommune. Planen legger til rette for at det kan etableres fortau langs del av Svartkruttveien, etter ønske fra Nittedal kommune. Dette for å kunne etablere fortau også på denne siden av Svartkruttveien, noe som kan bli aktuelt i fremtiden ved en forskyvning av sentrum sørover i henhold til sentrumsplan.

Vann- og avløpsledning er ført innenfor tomtegrensen.

Miljøkonsekvenser

Støy

Området vurderes ikke som støyutsatt selv om noen boliger ligger inntil Svartkruttveien. Grenseverdier i henhold til T-1442 må overholdes. Tiltakshaver må gjøre tiltak i forhold til støy dersom det er nødvendig før det søkes om IG.

Energi

Det opplyses at boligene planlegges med balansert ventilasjon og mulighet for vedfyring. Boligene må utformes i samsvar med energikrav i nye TEK. Det ble i forbindelse med regulering av Kruttverket inngått en utbyggingsavtale for Kruttverket som gjelder for feltet. Et punkt nr. 10 i utbyggingsavtalen vedr. energiløsninger er i ettertid endret. Det innebærer bl.a. krav til energiløsning/forsyning for 500 boliger i Kruttverket. Rådmannen vil på denne bakgrunn anbefale at det frem til 2. gangs behandling av reguleringsplanen sees på muligheter for bruk av alternative energikilder/løsninger også for dette feltet.

Naturmangfoldloven

Det er tidligere i år gitt tillatelse til bruk av tomten til midlertidig deponi av masser. Det opplyses at dette er gjennomført, og kartlegginger av naturtyper vurderes dermed unødvendig.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Det er gjennomført grunnundersøkelser på tomten, konklusjonen er at tomten eger seg godt for planlagt bebyggelse, se for øvrig utarbeidet notat i vedlegg 7 og rapporten i vedlegg 11.

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Boligene i øvre rekke har kjørbare adkomst med stigning ca. 1:9 opp til inngang. Nedre rekke har tilnærmet stigningsfri adkomst til inngang. Det er medtatt en bestemmelse om universell utforming i reguleringsbestemmelsene. Det skal redegjøres for hvordan utforming er ivarettatt ved rammesøknad.

Konsekvenser for folkehelse

Lek, rekreasjon og friluftsjnteresser

Planområdet blir godt tilrettelagt for rekreasjon med takterrasse, hage på begge sider av boligen og med en lekeplass innerst i adkomstveien. Planområdet ligger nært både lekeplass, friluftsområder og har god adkomst til større rekreasjonsområder i Marka.

Radon

Det opplyses i planbeskrivelsen at det i Kruttverket generelt kan være radon i grunnen, og at målinger vil bli gjennomført før planområdet blir bebygget. Dersom målingene overstiger anbefalte verdier må tiltakshaver gjennomføre nødvendige tiltak. Utbygger må forholde seg til TEK vedr. radon.

Bebyggelsen er planlagt med rekkehus, i nedre og øvre rekke i henholdsvis BK1 og BK2.

Konsekvenser for forebygging av kriminalitet

Rådmannen kan ikke se at tiltaket skal ha spesielle konsekvenser som vil virke negativt inn på kriminalitetsforebygging.

Vurdering av konsekvenser for barn og unges interesser

Areal for felles lek er plassert sør for øvre husrekke. Arealet er på 110m² vurderes av forslagsstiller til å ha en god størrelse for møblering med både husker, sandkasse og benk. Fellesareal skal tilrettelegges på barns premisser. Boligene ligger i tillegg nært større lekeområder, friområder og skiløyper ut til Marka som bør gi gode muligheter for lek og rekreasjon. Planforslaget vurderes å oppfylle T-2/08 *Om barn og planlegging* ved å tilrettelegge for varierte lekearealer gjennom året tilpasset ulike aldre i nærmiljøet.

Fortau langs Svartkruttveien er regulert etter kommunes ønske og, dette for å reservere areal for et eventuelt fremtidig fortau videre nedover Svartkruttveien.

Rådmannens vurdering

Etter Rådmannens vurdering er planforslaget i tråd med overordnede føringer i kommuneplan og gjeldende reguleringsplan for Kruttverket. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til alternativer

Ingen alternativer

Konsekvenser

Feltet legger til rette for søknad om bygging av konsentrert bebyggelse på feltet samt fortau, innen en tidsramme på 5 + eventuell forlengelse på 2 år.