

Nannestad kommune

Teknisk

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2013/2638/46	«REF»	Lene-Margrethe Lohre	10.02.2016

Melding om vedtak - Sluttbehandling, detaljregulering for gnr 83, bnr 42 - Harstadbekken

Ovenstående sak ble behandlet i Plan- og utviklingsutvalgets møte 02.02.2016 i sak 16/12 og følgende vedtak ble fattet:

«Detaljregulering for eiendommene gnr 83, bnr 42 - Harstadbekken, med plankart datert 03.07.2014, sist revidert 17.07.2015 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2014, sist revidert 30.11.2015, vedtas i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.»

For nærmere informasjon vises det til vedlagte saksprotokoll med saksfremlegg, reguleringsplankart og bestemmelser. Øvrige plandokumenter finnes på kommunens servicekontor og på kommunens hjemmeside www.nannestad.kommune.no under «nyheter og aktuelt» og under «om lokalpolitikk» → «Høringer og kunngjøringer».

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Eventuelle krav om erstatning etter plan- og bygningsloven §15-3 eller innløsning etter §15-2 må være satt fram innen 3 år. melding kommer frem.

Med hilsen

Lene-Margrethe Lohre
Førstesekretær

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto - kommunen	Org.nr.	E-post
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	Telefaks	Bankkonto - skatt		Internett:
Servicekontoret	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
Åpningstid:- 8.00 – 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

Vedlegg

- 1 Plankart datert 03.07.14, rev. 17.07.15
- 2 Bestemmelser datert 03.07.14 sist revidert 30.11.15
- 3 Planbeskrivelse Harstadbekken, rev 30.11.15



Nannestad kommune
Forvaltning

Arkivsak: 2013/2638-41

Arkiv: L12

Saksbehandler:

Anne Kathe Andresen

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
16/12	Plan- og utviklingsutvalget	02.02.2016

Sluttbehandling, detaljregulering for gnr 83, bnr 42 – Harstadbekken

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for eiendommene gnr 83, bnr 42 - Harstadbekken, med plankart datert 03.07.2014, sist revidert 17.07.2015 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2014, sist revidert 30.11.2015, vedtas i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Paul Glomsaker
rådmann

Caroline Salberg
virksomhetsleder forvaltning

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 02.02.2016

Behandling:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak (7 av 7 stemmer):

Detaljregulering for eiendommene gnr 83, bnr 42 - Harstadbekken, med plankart datert 03.07.2014, sist revidert 17.07.2015 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2014, sist revidert 30.11.2015, vedtas i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Karl Arne Leivestad
Utvalgets leder

Vedlegg

1 Plankart datert 03.07.14, rev. 17.07.15

- 2 Bestemmelser datert 03.07.14 sist revidert 30.11.15
- 3 Planbeskrivelse Harstadbekken, rev 30.11.15
- 4 Notat offentlig ettersyn Harstadbekken 30.11.15, rev 13.01.16
- 5 Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune til offentlig ettersyn detaljregulering - gnr 83/42 - Harstadbekken
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen til offentlig ettersyn av detaljregulering - Harstadbekken boligområde - gbnr 83/42
- 7 Uttalelse fra Hafslund Nett til offentlig ettersyn og høring for gnr 83/42 Harstadbekken - forslag til detaljregulering
- 8 Uttalelse fra Naturvernforbundet i Nannestad og Gjerdrum til detaljregulering for Harstadbekken
- 9 Uttalelse fra Ruter til forslag til detaljregulering Harstadbekken
- 10 Merknad fra Ole Martin Harstad til planforslag for Harstadbekken
- 11 Uttalelse nr 2 fra Sturla R. Sandholt til detaljregulering for Harstadbekken
- 12 Uttalelse fra Sturla R. Sandholt til detaljregulering for Harstadbekken
- 13 Plassering av netstasjon - skisse fra Hafslund

Andre dokumenter, som ikke er vedlagt

Saksframlegg detaljreguleringsplan for gnr 83, bnr 42 – Harstadbekken, 1.gangsbehandling i Plan- og utviklingsutvalget med tilhørende dokumenter:

http://ephorte.dgi.no/ephorten/locator/?SHOW=JP&JP_ID=203326&database=EPHORTE-NAN

Bakgrunn

Forslagstiller er Eltonåsen Eiendom AS.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av; Hanne Karin Tollan, landskapsarkitekt mmla, Carsten Hartig, CH Consult AS, Åge Christensen, Bakke AS, Senad Milak, Svendsen & co AS

Saksutredning

Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i samsvar med gjeldende kommuneplan. Området avsatt til byggeområde for bolig er fordelt på feltene BKS1-5 og utgjør totalt 6 747 m². Grad av utnytting for byggeområdene er satt til maks BYA=50 % inkludert parkering. Planlagt utbygging med kjedet enebolig gir private hageareal for lek-/uteopphold på den enkelte tomt og utnytting innenfor det enkelte felt (BKS1-BKS5) varierer fra BYA 35 % til 50 %. Totalt bebygd areal ved planlagt utbygging er 2 649 m², inkl. parkering.

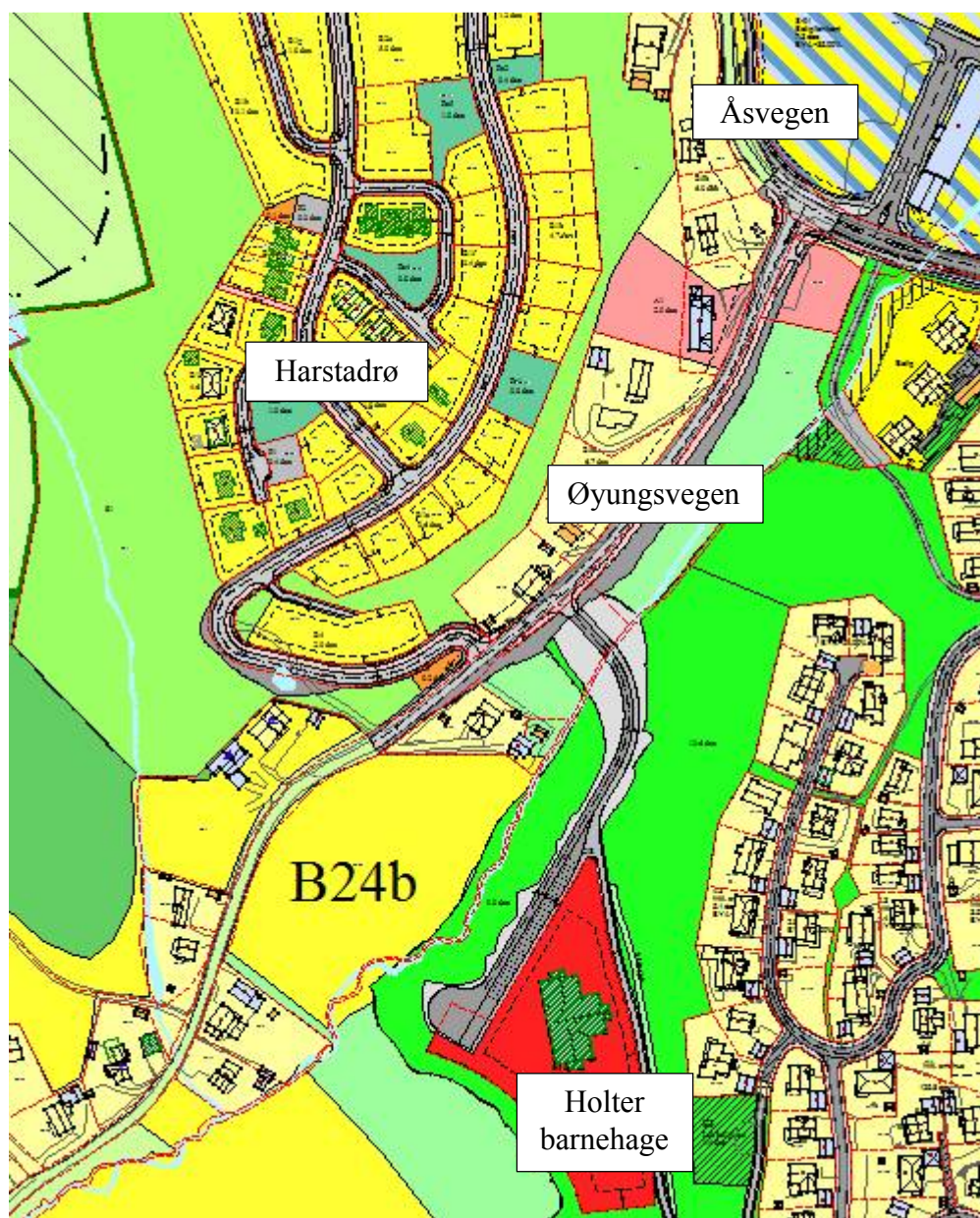
Utnyttingsgraden for byggeområdene er argumentert ut fra at det avsatt 647 m² til felles lek og 2 930 m² til grøntstruktur friområde, og at utbyggingsområdet derved samlet sett har en moderat utnytting. Dette illustreres ved tillatt bebygd areal for utbyggingsområdet samlet (brutto tomt) og med unntak av friområdet langs Harstadbekken, tilsvarende BYA=23 %.

Planarbeidet inkluderer oppgradering av Øyungsvegen med videreføring av fortau fra atkomstvegen til Harstadrø. Totalt planareal er 14 165 m².

Forhold til gjeldende planer

Planområdet er avsatt til boligformål (B24b) i gjeldende kommuneplan for Nannestad 2013-2029. Området er ikke regulert, med unntak av en del av Øyungsvegen langs gbnr 84/28, nord i planområdet. Denne delen av aktuelle reguleringsforslag inngår også i reguleringsplan for Harstadrø. Det er gjort noen tilpasninger på vegarealet i planforslaget, men ingen vesentlige endringer i forhold til vedtatte plan for Harstadrø.

Gjeldende utbyggingsstrategi innebærer at tettstedene Maura, Åsgreina og Eltonåsen skal få rundt 20 % hver av den samlede boligbyggingen i kommunen: «Legge til rette for videre boligbygging i Eltonåsen med sikte på å utnytte etablert skolekapasitet optimalt».



Kartutsnittet (med kommuneplanen og reguleringsplaner i bakgrunn) viser beliggenheten til planområdet B24b i forhold til Åsvegen, Harstadrø og Holter barnehage.

Fakta i saken

Planområdet, B24b, er lokalisert langs Øyungsvegen på vestsiden av Eltonåsen. Eltonåsen innehar alle basistilbud til befolkningen i form av barnehage, barneskole, nærbutikk, og gode kommunikasjonstilbud mot Oslo. Eltonåsen er i stor grad etablert etter at hovedflyplassen kom i 1998 og ved at den gamle Løken skole ble nedlagt og den nye Eltonåsen skole ble bygget. Planområdet er i dag landbruksjord i kornproduksjon. Tilgrensende områder er preget av randbebyggelse langs Øyungsvegen, naturområder og eksisterende boligbebyggelse i Eltonåsen. Et større boligfelt, Hardstadrø, er under utbygging like nord for planområdet.

Utnyttingsgraden for det enkelte feltet er argumentert ut fra at det avsatt 647 m² til felles lek og 2 930 m² til grøntstruktur friområde, og at utbyggingsområdet derved samlet sett har en moderat utnytting. Grøntområdene langs Harstadbekken er sikret som hensynssone flom/naturmiljø hvor tiltak ikke tillates og hvor randvegetasjonen langs bekken er sikret mot inngrep. Planarbeidet inkluderer oppgradering av Øyungsvegen, med videreføring av fortau langs en stor del av planområdet fra avkjøringsveg til Harstadrø.

Valgte plangrep er i hovedsak en konsekvens av utbyggingsområdets tilkoplingspunkt (kum 712) for kommunal spillvannsledning nord for planområdet og føring om selvføll på internt avløpsnett lagt i areal for kjøreveg. Som en følge av disse forhold er internvegen lagt i trase som vist i plankartet for å gi akseptabel ledningstrase med selvføll og forskriftsmessig avstand til eksisterende bebyggelse på eiendom 84/28.



Forslag til reguleringsplankart.

Topografi:

Terrenget er noe kupert og svakt skrånende fra c+193 ved Øyungsvegen og ned til c+185 mot Harstadbekken. Et smalt belte randvegetasjon langs bekken avgrensner planområdet i sørøst.

Trafikk og adkomstforhold:

Planområdet har adkomst via Øyungsvegen.

I forbindelse med utbygging av Harstadrø har Øyungsvegen blitt oppgradert med fortau fra avkjøring til Harstadrø til kryss Øyungsvegen/ Åsvegen. Det er også etablert fortau fra Øyungsvegen til Holter barnehage. Fra Holter barnehage er det opparbeidet gang- og sykkelveg til Willy Moes veg i tilknytning til Eltonåsen skole og barnehage.

Illustrasjonsplan og illustrasjoner i 3D

Utbyggingsområdet er planlagt utbygd med 24 kjedede eneboliger av typen «Sorgenfri». Eneboligene med enkel garasje er parvis kjedet og har private hageareal. Avhengig av markedsetterspørsel kan alternative boligtyper være aktuelle innenfor rammene gitt av detaljreguleringsplan og bestemmelser.



Situasjonsplan planlagt utbygging (Bakke AS).



Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål:

- Harstadbekken, boligformål med til sammen ca. 24 boenheter er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel.
 - Utbyggingsområde med formål «bolig» er i tråd med kommuneplanen.
 - Planforslaget avviker bestemmelsen § 2.18 kommuneplanens arealdel, da byggelinje fra Harstadbekken er ned til 15m.
«§ 2.18 Forbud mot tiltak med videre langs strandlinje»
sier følgende om «Øvrige vassdrag i LNF-områder»:
«For områder langs vassdrag inntil 30m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBLs § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke settes i verk.»
- Forslag til detaljregulering for bolig, bygger opp under utbyggingsstrategien for Nannestad kommune
- Utbygging av området bygger opp under Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Denne retningslinjen erstatter de gamle Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging fra 1993 (RPR)) på følgende punkter:
 - Planforslaget ligger innenfor en radius på 1 km fra nærmeste barneskole og er derfor i tråd med SPR.
 - Planforslaget ligger med 1,2 km avstand fra bussterminalen ved Eltonåsen og legger med dette til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.
 - Planforslaget innebærer en arealutnyttelse som er relativt høy for området og er etter administrasjonens mening i tråd med SPR om «kompakte tettsteder».

Det kan stilles spørsmål ved om planen bygger opp under SRP da høringsforslaget for SRP legger opp til at 80 % av utbyggingen skal skje i Nannestad sentrum. Nannestad kommune har i sin høringsuttalelse uttrykt sin uenighet vedrørende fordeling av utbygging i kommunen.

Konsekvenser i forhold til eiendomsforhold

- Planområdet omfatter eiendommen gnr 83 bnr 42 med Eltonåsen Eiendom AS som grunneier. Øyungsvegen, med Nannestad kommune som grunneier, inngår i planområdet for å sikre nødvendig oppgradering av veien.
Det er gjennomført oppmålingsforretning for koordinatfesting av eksisterende grenser for gnr 83 bnr 42, protokoll datert 24.06.14. Eiendomsgrensen følger Harstadbekken i øst.

Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til pbl §12-8 ved brev datert 30.08.13 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Nannestad kommunes hjemmeside og ved annonse den 04.09.13 i Romerikes Blad. Frist for merknader var satt til 27.09.13. Utvidet varslingsfrist som følge av manglende mottatt varsling ble gitt til 22.08.14.

Frist for å komme med spørsmål eller synspunkter som kunne ha betydning for saken ble satt til den 27.09.13. I forbindelse med varsel om oppstart kom det til sammen 9 innspill, 4 innspill fra offentlige instanser, samt 5 innspill fra naboer/ private instanser/ interesseorganisasjoner.

For et sammendrag av de innkomne merknader med konsulentens kommentarer vises det til planbeskrivelsen side 7-9. Merknadene i sin helhet ligger som vedlegg i saksframlegg for 1.gangsbehandling.

Forslag til detaljreguleringsplan var oppe til førstegangsbehandling 25.08.2015 (PS 40/15) og ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn med høringsfrist 19.10.2015. Det er mottatt 8 uttalelser (hvorav 2 fra samme privatperson), 2 fra offentlige instanser, 1 fra strømleverandør, 1 fra kollektivtransportselskap, 1 fra interesseorganisasjon og fra 2 privatpersoner.

Vurdering

1. Akershus fylkeskommune, datert 19.10.15

Ingen konkrete merknader. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for, ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Administrasjonens kommentar:

Det er utarbeidet eget notat av CH Consult AS v/Carsten Hartig: «VAR-prinsipper ved utbygging av Harstadbekken». Konseptet for håndtering av vann og avløp skal være i tråd med kommunens VA-norm. Administrasjonen anser at tiltaket det legges til rette for ikke skal redusere muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 19.10.15

Fylkesmannen ber om at § 8.4. i bestemmelsene stiller krav til at erosjonssikring er gjennomført i samsvar med godkjent detaljplan før byggetillatelse gis og ikke knyttet til brukstillatelse slik foreslått.

Hensyn til flom må ivaretas som foreslått i planbestemmelsene § 7.1 og Notat datert 26.6.15 utført av Svendsen & co as.

Av hensyn til flomfare og ivaretagelse av biologisk mangfold mener Fylkesmannen det er positivt at planforslaget legger til rette for vegetasjonsskjerm langs bekkedraget på minst 15 meter fra nærmeste planlagte bebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 8. 4 hjemles til byggetillatelse slik fylkesmannen ber om.

Administrasjonens kommentar:

Hensyn til flom og erosjon hjemlet i planbestemmelsenes vil bli ivaretatt i byggesaken.

3. Hafslund nett, datert 16.10.15

Hafslund nett har elektriske anlegg i planområdet, inkl. høyspenningskabler langs Øyungsvegen. Informasjon og konkrete krav og føringer ved gjennomføring av planforslaget. Det må i forbindelse med gjennomføring bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av eksisterende kablers plassering i terrenget.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til en ny nettstasjon innenfor planområdet. Nettselskapet ber om at utbygger tar hensyn til dette i planarbeidet.

Hafslund Nett ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i reguleringsbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Forslagstillers kommentar

Det er avklart med Hafslund Nett at eksisterende nettstasjon på motsatt side av Øyungsvegen skal oppgraderes og benyttes for planområdet. Det er derfor ikke nødvendig å avsette areal til nettstasjon innenfor planområdet.

Alle innspill fra Hafslund nett er innarbeidet i reviderte planbestemmelser:

Ny § 2.9 med krav til nettstasjon.

Presisering i § 5.1 som sikrer at el-forsyning og kabelpåvisning inngår i detaljprosjektering av teknisk infrastruktur.

Administrasjonens kommentar:

Da det er avklart med Hafslund Nett at eksisterende nettstasjon på motsatt side av Øyungsvegen skal benyttes for planområdet, har ikke administrasjonen pålagt plankonsulent å innarbeide areal avsatt til nettstasjon i plankartet.

Den nye bestemmelsen (§2.9) blir likevel stående for å sikre avstandskravene dersom det viser seg at det likevel skulle bli nødvendig med en nettstasjon inne på området.

4. Naturvernforbundet, 19.10.15

Henviser til uttalelse ved varslet oppstart (datert (27.09.13) og vurderer at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til Harstadbekken i planforslaget. Vurderer samtidig at vedtatte retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er fulgt opp.

Forslagstillers kommentar:

Hensynet til Harstadbekken er vurdert ivaretatt ved at naturområdene langs bekken er regulert til friområde med hensynssone naturvern. Det henvises også til fylkesmannen som i sin uttalelse vurderer planforslagets grøntsone langs Harstadbekken som positiv for biologisk mangfold.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til administrasjonens kommentar i saksframlegg til 1.gangsbehandling:

«Under reguleringsplanprosessen gjøres det vurderinger av alle avvik fra overordnede planer. Avvikene skal utredes og begrunnes.

I kommuneplanen står det at byggegrense mot vassdrag skal være 30m. Det er utført følgende undersøkelser vedrørende randsonen til Harstadbekken:

- *Det foreligger notat fra Faun Naturforvaltning vedrørende mulig naturtypeverdi og evt. sårbarhetsvurdering.*
- *Det foreligger notat for overvannsløsning med teknisk vurdering av flom og overvann, utarbeidet av Svendsen & CO AS, datert 26.06.2015*
- *Det foreligger notat vedrørende erosjon fra Løvlien Georåd AS, datert 04.03.2015.*

Alle disse vurderingene konkluderer med at det er forsvarlig å bygge slik planforslaget foreligger når sikringstiltak som nevnt over (i punkt NVE) ivaretas.»

Punkt under NVE:

«Det er imidlertid viktig at stabiliteten av nedre murrekke sikres vha. erosjonssikring. Innledende beregninger av lokal stabilitet antyder at det bør erosjonssikres ca 2-3 m ut fra murfot, mot bekken. Hensiktsmessig utforming av erosjonssikringen bør imidlertid vurderes i en prosjekteringsfase.»

Hensyn til erosjonssikring er hjemlet i bestemmelsenes §2.4.

5. Ruter, datert 09.09.15

Planforslaget ligger ca. 350 m fra nærmeste kollektivtilbud (Holter sag). For å redusere antall turer med privatbil vil det være riktig å justere planen med en mer restriktiv parkeringsdekning for bil innenfor planområdet. Mener det må stilles krav om sykkelparkering i planens bestemmelser.

Kommunen bør justere holdeplassplasseringen slik at trafikksikkerheten bedres samt at holdeplassen oppgraderes til universell utforming.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til utbygging med kjedede eneboliger, hver med en garasje plass. I tillegg vil det være plass for en bil foran garasjen til den enkelte boligen. Det er derfor vurdert å være av liten praktisk betydning å endre planforslagets parkeringskrav.

Krav til areal for 2 sykkel-p pr boenhet er foreslått i planbestemmelsene § 3.3

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen anser det som positivt at det er lagt inn bestemmelser vedrørende sykkelparkering og har ingen ytterligere kommentar.

6. Ole Martin Harstad, 13.10.15

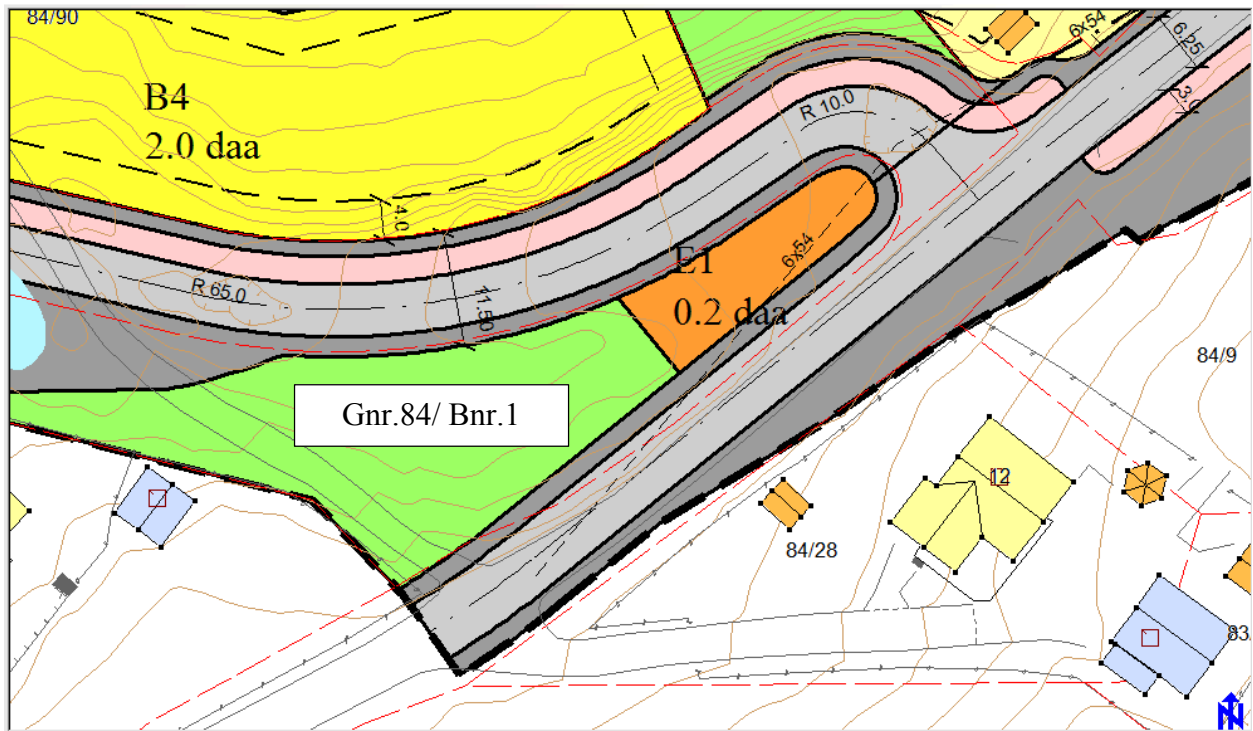
Er grunneier for gnr 84 bnr 1 som vil bli berørt ved utvidelse av Øyungsvegen. Forutsetter at det ikke skjer inngrep på eiendommen uten at den som vil foreta utvidelsen har ervervet rett til det. Har også driftsavkjørsel ved grensen til gnr 84 bnr 7, som blir brukt til skogsdrift med jevne mellomrom. Denne må ikke forringes på noen måte.

Forslagstillers kommentar:

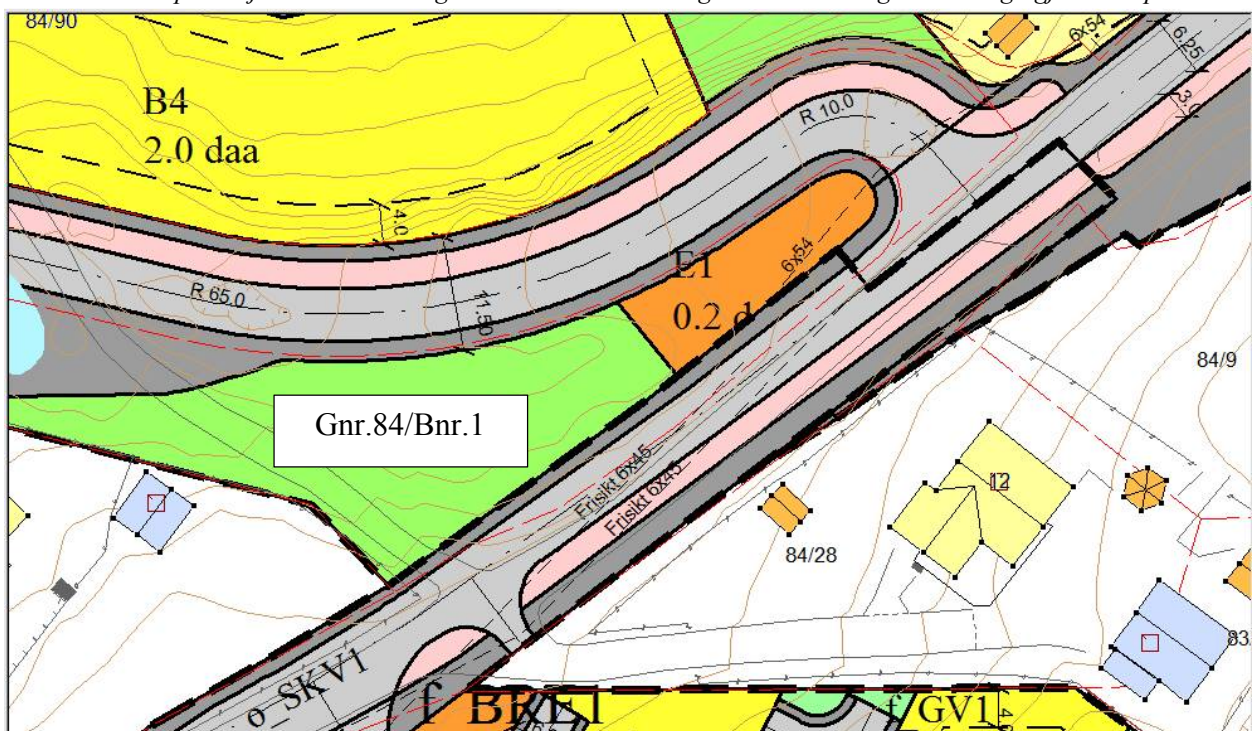
Krav til driftsavkjørsel til gnr 84 bnr 1 er innarbeidet i planbestemmelsene § 5.1 og 5.3.

Lovverket sikrer at det ikke skjer inngrep på eiendommen uten at det foreligger nødvendige rettigheter.

Administrasjonens kommentar:



Kartutsnittet viser utsnitt av gjeldende reguleringsplan for «00-06 Harstadrø ved Eltonåsen». Rød stiplet linje viser eiendomsgrense. Noe av eiendom gnr84/bnr1 er regulert til veg i gjeldende plan.



Kartutsnittet viser utsnitt av aktuelle planforslag. Noe av eiendom gnr84/bnr1 er regulert til veg også i planforslaget. Det er noe mer areal regulert til veg i nytt planforslag (det kan dreies seg om 20-25m² mer i ny plan.)

Administrasjonen forutsetter at det vil bli gjort avtale med grunneiere av regulert veg før denne bygges.

7. Sturla Sandholt, datert 19.10.15

1. Ønsker fartsdumper i Øyungsvegen. Ber om en utfyllende utredning vedrørende dette.
2. Stiller spørsmål ved skolekapasitet på Eltonåsen skole. Ber om utredning som viser tilstrekkelig kapasitet.
3. Stiller spørsmål ved planforslagets tillatte grad av utnytting.
4. Ber om målet på bredde f_GF2-3 mot sørøst, og planlagt avstand fra grensen 83/5 til nærmeste bygning. Forventer at det blir lagt opp til vegetasjonsskjerm med buskplanting på f_GF2-3
5. Ønsker ikke at planforslagets retning på Øyungsvegen med fortau medfører at egen eiendom blir berørt ved framtidig breddeutvidelse av vegen. Ber om oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser. Ber om at det tinglyses fra kommunens side at gbnr 83/5 i fremtiden ikke skal berøres av veiutbygging.

Forslagstillers kommentar:

1. Øyungsvegen er en kommunal veg med Nannestad kommune som vegmyndighet. Ønske om fartsdumper er tatt til orientering av kommunen, jfr saksutredning 1. gangs behandling sak 15/40. Eventuell etablering av fartsdumper vil bli avklart i forbindelse med utforming av detaljplan for utbedring av Øyungsvegen, jfr planbestemmelsene § 5.1.
2. Fra forslagstillers side legges tilstrekkelig skolekapasitet til grunn for planforslaget, dette med bakgrunn i at planlagt utbygging er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utbyggingsstrategi.
3. Hjemlet grad av utnytting for det enkelte felt BKS1-BKS5 er fra % BYA = 35 % til 50 %.
4. Bredden på f_GV2 er målsatt til 5 meter i plankartet. Byggegrense mot f_GV2 er 2 meter. Dette gir total avstand på 7 meter fra eiendomsgrensen til gbnr 83/5 til ny boligbebyggelse i felt BKS1. f_GF2-3 er interne grøntområder som sannsynligvis vil bli opparbeidet med gressbakke.
5. Planlagt utbygging genererer behov for oppgradering av Øyungsvegen fram til avkjørselen til utbyggingsområdet. Eventuelt behov for breddeutvidelse og oppgradering videre sørøver er knyttet til framtidige utbyggingsområder i kommuneplanen. Linjeføring for oppgradering av Øyungsvegen er fastsatt i samråd med Nannestad kommune, hvor hensynet til eksisterende eiendommer på begge sider av vegen er hensyntatt. Framtidig utbygging i samsvar med gjeldende kommuneplan forutsetter breddeutvidelse av Øyungsvegen som igjen vil medføre inngrep på tilgrensende eiendommer. Omfanget av arealavgang og inngrep vil bli avklart ved framtidige planprosesser.

Administrasjonens kommentar:

1. Eventuelle avbøtende tiltak vurderes i tråd med øvrige trafiksikkerhetstiltak i kommunen og ivaretas ved byggesaken.
2. Disse tallene ble oppgitt av Eltonåsen skole 14.01.2016:
Eltonåsen skole har per i dag 255 elever. De har kapasitet til 52 elever/trinn, til sammen 364 elever. Det er altså en restkapasitet på over 100 elever.
3. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentar enn det som står ovenfor vedrørende utnytting.
4. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

5. *Utvikling av vegnettet i tråd med kommunal vegnorm og etablering av trafiksikkerhetstiltak vil berøre private eiendommer. Denne reguleringsplanen berører ikke den aktuelle eiendommen. Eventuell framtidig utvidelse av Øyungsvegen videre vil måtte hjemles i reguleringsplan. I denne prosessen er grunneier part og har beskyttelse i forhold til unødig inngrep og erstatning knyttet til nødvendige inngrep. En tinglyst servitutt, som skal beskytte eiendom mot framtidige tiltak, vil ikke forsterke denne rettigheten eller kunne avskjære framtidige inngrep i tråd med de rettslige prosesser som må ligge bak slike avgjørelser.*

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at detaljregulering for eiendommene gnr 83, bnr 42 - Harstadbekken, med plankart datert 03.07.2014, sist revidert 17.07.2015 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2014, sist revidert 30.11.2015, vedtas i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Økonomiske konsekvenser