



Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2015/1904-33

Deres ref:
«REF»

Dato:
11.12.2017

Forslag til detaljregulering for Haugerud, Maura - høring

Ovenstående sak ble behandlet i Plan- og utviklingsutvalgets møte 28.11.2017 i sak 17/65 og følgende vedtak ble fattet:

«Forslag til detaljregulering for Haugerud, med plankart og bestemmelser datert 20.06.2017, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 med følgende rekkefølgekrav:

- 1. Plan- og utviklingsutvalget krever at utbygger gjennomfører tilfredsstillende løsning for myke trafikanter langs fv 120 fra eksisterende fortau til ny utkjøring. Dette må være ferdig før brukstillatelse gis, men løsning fremlegges i forbindelse med sluttbehandling av saken.*
- 2. Nannestad kommune gjennomfører fartsreduserende tiltak i Kopperudmovegen.»*

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge Haugerud-området for ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende grøntarealer og infrastruktur, i tillegg til regulering av eksisterende eneboligtomter innenfor planområdet.

For nærmere informasjon vises det til vedlagte saksframlegg og høringsdokumentene.

Dokumentene finnes tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.nannestad.kommune.no under «Høringer/kunngjøringer».

Høringsfrist er 31.01.2018. Merknader til planforslaget sendes til Nannestad Kommune, Teiealleen 31, 2030 Nannestad eller på e-post: postmottak@nannestad.kommune.no.

Med hilsen

Lene-Margrethe Lohre
førstesekretær

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

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan
- 2 Reguleringsbestemmelser 20.06.2017
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Risiko og sårbarhetsanalyse
- 6 Arealtabell
- 7 Sjekkliste naturmangfold
- 8 Støyrapport
- 9 Oversiktsplan vann, avløp og overvann
- 10 Miljøfaglig utredning Notat
- 11 Geoteknisk rapport



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

Arkivsak: 2015/1904-30

Arkiv: L12

Saksbehandler:

Anne Kathe Andresen

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
17/65	Plan-og utviklingsutvalget	28.11.2017

Forslag til detaljregulering for Haugerud, Maura

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 28.11.2017

Behandling:

Følgende omforente tilleggsforslag ble fremmet i møtet:

«med følgende rekkefølgekrav:

1. PU krever at utbygger gjennomfører tilfredsstillende løsning for myke trafikanter langs fv 120 fra eksisterende fortau til ny utkjøring. Dette må være ferdig før brukstillatelse gis, men løsning fremlegges ifm sluttbehandling av saken.
2. Nannestad kommune gjennomfører fartsreduserende tiltak i Kopperudmovegen.»

Avstemning:

Rådmannens forslag og forslag fremmet i møtet enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Haugerud, med plankart og bestemmelser datert 20.06.2017, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 med følgende rekkefølgekrav:

3. Plan- og utviklingsutvalget krever at utbygger gjennomfører tilfredsstillende løsning for myke trafikanter langs fv 120 fra eksisterende fortau til ny utkjøring. Dette må være ferdig før brukstillatelse gis, men løsning fremlegges i forbindelse med sluttbehandling av saken.
4. Nannestad kommune gjennomfører fartsreduserende tiltak i Kopperudmovegen.

Karl Arne Leivestad
Utvalgets leder

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Haugerud, med plankart og bestemmelser datert 20.06.2017, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11.

Paul Glomsaker
rådmann

Caroline Salberg
virksomhetsleder

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan
- 2 Reguleringsbestemmelser 20.06.2017
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Oversiktsplan vann, avløp og overvann
- 6 Geoteknisk rapport
- 7 Støyrapport
- 8 Miljøfaglig utredning Notat
- 9 Sjekkliste naturmangfold
- 10 Risiko og sårbarhetsanalyse
- 11 Arealtebell
- 12 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus til varsel om igangsatt detaljregulering - Haugerud - Maura - gbnr 145/20 m.fl.
- 13 Uttalelse fra Akershus fylkeskommune til varsel om planoppstart for detaljregulering av området Haugerud, Maura i Nannestad kommune
- 14 Uttalelse fra Statens vegvesen til varsel om planoppstart for detaljregulering av området Haugerud, Maura i Nannestad kommune
- 15 Uttalelse fra Statens vegvesen om videre arbeid med detaljreguleringsplan for Haugerud boligfelt, vegløsning Kopperudmoen og gang- og sykkelveg langs fv 120
- 16 Innspill fra NVE til varsel om oppstart reguleringsplan for området Haugerud
- 17 Uttalelse Hafslund Nett
- 18 Innspill fra Ruter AS til varsel om oppstart av detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale
- 19 Innspill fra Mathiesen Eidsvold Værk ANS til varsel om oppstart av detaljregulering for området Haugerud
- 20 Innspill Tobias Finsnes
- 21 Innspill fra Øyvind Østbu til varsel om oppstart av detaljregulering
- 22 Innspill fra grunneier Eli Therese Flatmo til varsel om detaljregulering - anmodning om møte
- 23 Innspill fra grunneiere Kjetil Røberg og Ole-Martin Haug til varsel om oppstart detaljregulering - anmodning om møte

Andre dokumenter, som ikke er vedlagt

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Plan1 AS i samarbeid med Arealtek AS på vegne av Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS.

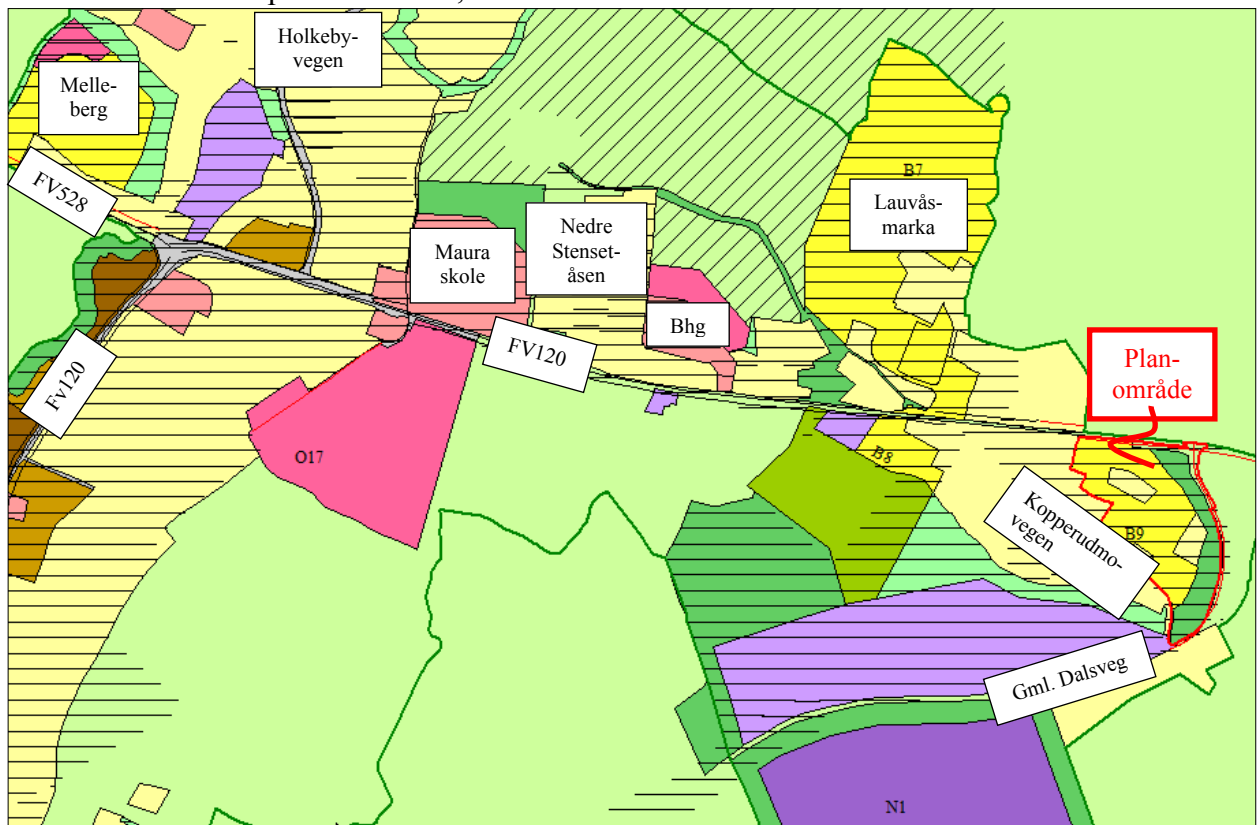
Hellvik Hus har bidratt med utarbeidelse av illustrasjonsplan og hustegninger.

Saksutredning

➤ *Beliggenhet, avgrensning og størrelse*

Planområdet ligger på Kopperudmoen ca. 1,5 km øst for Maura sentrum. Det ligger mellom Fv 120 og Kopperudmovegen, og vest for Gamle Dalsveg.

Planområdet avgrenses av eiendomsgrense i nord og vest. I sør avgrenses det av eiendomsgrense og Kopperudmøvegen. I øst er avgrensingen den framtidige vegen "diagonalen". Planområdet som er på totalt ca. 45,7 dekar.



Kartutsnitt av kommuneplanen med planområdet markert med rød linje.

➤ Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge Haugerud-området for ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende grøntarealer og infrastruktur, i tillegg til regulering av eksisterende eneboligtomter innenfor planområdet.

➤ Fakta i saken

Beskrivelse av planområdet

Området består i dag av spredt boligbebyggelse og skogarealer.

Terrenget innenfor planområdet er både litt kupert og tildels flatt, og varierer i hovedsak mellom kote 200 og 207. Toppen av ryggen med kulturminner ligger på kote 210.

Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i kulturminnedatabasen Askeladden.

For ID 35453, 45014 og 72421 har Riksantikvaren ved sitt vedtak 19.10.2007, gitt dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser for boligutbygging i området. For ID25146 er området foreslått regulert til grønnstruktur med hensynssone bevaring etter lov om kulturminner. Det har tidligere vært tatt ut grus på vestsiden av Gamle Dalsveg.

Planlagt bebyggelse

De fem eksisterende eneboligtomtene reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. De har benevnelsen BFS1-BFS3. Frittliggende småhusbebyggelse omfatter både ene- og tomannsboliger.

Ny boligbebyggelse i egne delområder foreslås regulert som konsentrert småhusbebyggelse. De har benevnelsen BKS1-BKS5. Konsentrert småhusbebyggelse er i planforslaget leilighetsbygg i 2 etasjer. I planforslaget er det lagt opp til leilighetsbygg med 6 og 8-mannsboliger, tilsammen 74 boenheter. Det planlegges samme type bebyggelse med lik grunnflate for hver av de to typene. De viste 6-mannsboligene har en grunnflate på 282m², mens 8-mannsboligene har en grunnflate på 374m². For å ha noe å gå på om det skulle bli forandringer av boligtypene, foreslås utnyttingsgraden satt til bebygd areal BYA inntil 30%. En har undersøkt og kommet til at dette kan være en utnyttelse som også bør gjelde for de eksisterende frittliggende boligtomtene.

Bebyggelsen planlegges i 2 etasjer. Den konsentrerte småhusbebyggelsen foreslås med flatt tak eller pulttak, og en gesimshøyde inntil 8m. Den eksisterende frittliggende småhus-bebyggelsen foreslås med skråtak og gesimshøyde inntil 8m og mønehøyden inntil 9m over gjennomsnittlig planert terreng, slik plan- og bygningslovens § 29-4 hjemler.

Planforslagets foreslåtte områder til lek BLK1 og BLK2, gangveg SGS2 og grønnstruktur-området G1, som i flg. bestemmelsene skal kunne nyttes til uteopphold, er tilsammen 5525m². Med maks. utnyttingsgrad opp til 30% BYA, vil uteoppholdsarealene innenfor byggeområdene BKS1-5 bli på minst 10.300m². Tilsammen vil dette utgjøre ca. 213m² uteoppholdsarealer pr. ny boenhet. Plankonsulent anser dette å være tilstrekkelige og gode utearealer, med varierte kvaliteter og muligheter til uteopphold. Uteoppholdsareal på balkonger kommer i tillegg, samt G2 som vil fungere som leke- og oppdagelsesområde uten spesiell tilrettelegging. De nærliggende og sammenhengende skogområdene i nord for fylkesvegen og Nordåsen, som er tilgjengelig med stier og skogsveger, er meget populære friluftsområder.

➤ Illustrasjonsplan

Tilhørende illustrasjonsplan til detaljreguleringen viser bebyggelsens plassering, uteoppholdsarealer og nærlekeplasser, parkering, interne stier, gang- og sykkelveg og lekeområdene som er foreslått i detaljreguleringen, i tillegg til vegarealer og grønnstrukturområder.

Det er tatt inn i bestemmelsene at illustrasjonsplanen skal være veiledende ved vurdering av terrengtilpasning, bygningers høyde og plassering, samt for plassering av interne lekeplasser og gangarealer.



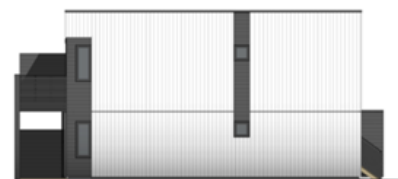
Under illustreres den bebyggelsen som er planlagt i området. Boligene er vist med flatt tak. Det er like leiligheter i begge etasjene.

6-mannsbolig

Mot hagen:



Gavl med balkonger på hagesiden:



Inngangssiden:



Gavl med inngang:

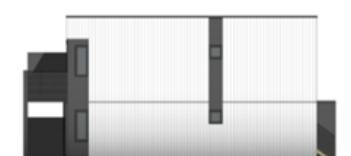


8-mannsbolig

Mot hagen:



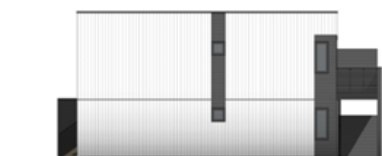
Gavl med balkonger på hagesiden:



Inngangssiden:



Gavl med trapper på inngangssiden:

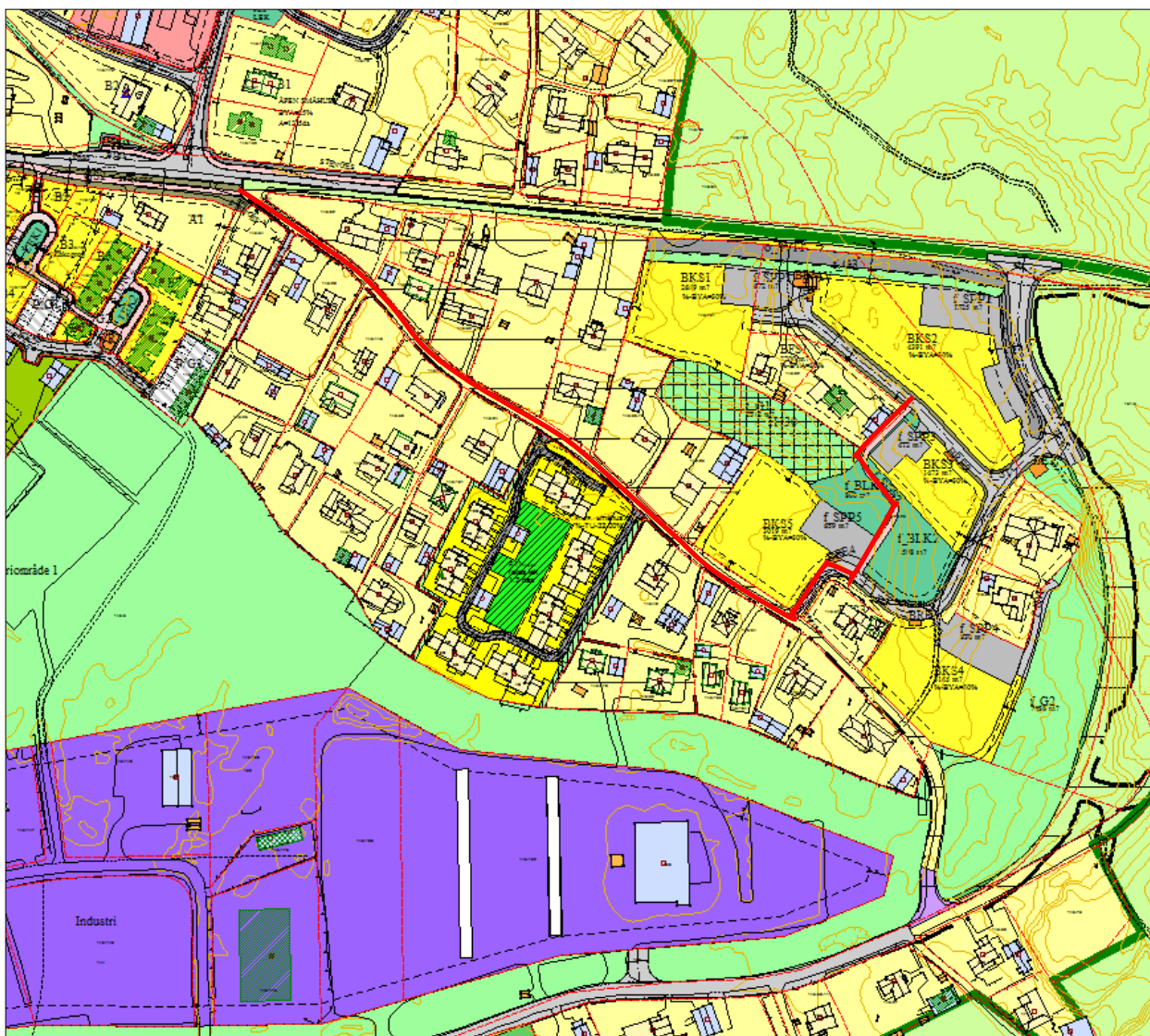


➤ Trafikk og adkomstforhold:

Adkomst

Adkomsten til planområdet vil være fra Fv 120 via «tverrforbindelsen».

Myke trafikanter skal benytte Kopperudmovegen opp til fv120 hvor det er tilrettelagt med GSV til skole, barnehage og Maura sentrum.



*Kartutsnitt med kommuneplan og reguleringsplaner og planforslag.
Rød linje viser tilrettelagt veg for myke trafikanter.*

Kollektivtransport

Det går busser fra Kopperudmoen via Maura, Nannestad, flyplassen og til Jessheim stasjon minst hver halvtime på hverdagens. I Nannestad, flyplassen og Jessheim stasjon er det mulighet for omstiging til andre bussruter og tog.

Det er sykkel- og gåavstand til barnehagen og barneskolen. Det går skolebusser til ungdomsskolen og videregående skole i Nannestad.

➤ Forhold til gjeldende planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014.

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal

bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Plankonsulentens kommentar:

Reguleringsplanen er basert på kommuneplanens avsatte eksisterende og framtidig boligbebyggelse (B9). Gjeldende kommuneplanen legger til rette for stor boligbygging i årene som kommer. Boligbyggingen, med 100–120 boenheter i året, forventes å fordele seg slik mellom tettstedene:

- Nannestad sentrum 40 %,
- Maura 20 %,
- Åsgreina 20 %
- Holter/Eltonåsen 20 %.

Utbyggingen av Haugerud støtter opp om styrking av tettstedet og skolen og gjøre dem bærekraftig, samt utgjør en god ressursutnyttelse av teknisk infrastruktur og kollektivtilbud.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Vedtatt ved kgl. res. 12.06.2015.

De nasjonale forventningene peker på mål, oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene legger vekt på i sin planlegging etter plan- og bygningsloven i kommende fireårsperiode. Forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer, og for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. På denne måten skal forventningene bidra til bedre sammenheng mellom plannivåene og gjøre planleggingen mer forutsigbar, effektiv og målrettet. Forventningene er knyttet til tre hovedtema:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Plankonsulentens kommentar:

Det vises til kommentar over.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (T-2/08)

Skal synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i planleggingen av det fysiske miljø. Retningslinjene skal trygge arealer som brukes av barn og unge ved at de sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planprosessen skal legges til rette for deltakelse av barn og unge. Retningslinjene slår fast at det ved omdisponering av arealer som benyttes til lek og opphold, skal skaffes til veie fullbyrdige erstatningsarealer.

Plankonsulentens kommentar:

Innenfor planområdet avsettes det areal for små og store lekeplasser som skal tilrettelegges for lek og opphold sommer som vinter. I tillegg reguleres grøntområder som vil også fungere som leke- og oppdagelsesområder uten spesiell tilrettelegging. Det er trafikksikker adkomst til skolen og idrettsplasser. Planområdet blir ikke utsatt for trafikkstøy når det gjennomføres støyskjerming mot tilliggende hovedveger.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (T-5/99B)

Skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

Plankonsulentens kommentar:

Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Vedtatt i Akershus fylkesting den 14.12.2015 og i Oslo bystyre den 16.12.2015.

I planen framheves det at et utbyggingsmønster med konsentrert vekst, dvs. begrenset til noen steder, gir grunnlag for levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud. Videre at flere kan gå og sykle i hverdagen. For å få til dette må stedene utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, gode bomiljøer som kan appellere til en bredt sammensatt befolkning, og gangavstand mellom funksjonene. Fotgjengere, syklistene og gode knutepunkt for kollektivtransport må prioriteres.

Plankonsulentens kommentar:

Utbyggingen av dette området er ikke nødvendigvis helt i tråd med den regionale planen, men området har vært planavklart gjennom flere kommuneplanrullinger, sist vedtatt 29.10.2013, og ligger i tilknytning til tettstedet Maura. Den regionale planen er vedtatt etter dette, og har ikke tilbakevirkende kraft på gjeldende kommunale planer.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til R5 i «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» som sier følgende:

«Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.»

Administrasjonen tolker R5 dithen at arbeidet med revurdering av områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg må starte med endringer i kommuneplanen og kommuneplanens arealdel og ikke ved en detaljplan i tråd med gjeldende kommuneplan.

I Planstrategi for Nannestad kommune, vedtatt av kommunestyret 01.11.2016, står det at kommuneplanens arealdel skal rulleres i 2018.

Planprosesser er lange, og administrasjonen er av den oppfatning at for å kunne være forutsigbar må man kunne forholde seg til gjeldende vedtatte planer.

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging - 2017

Med det årlige forventningsbrevet til kommunene ønsker Fylkesmannen å presisere hva som ut fra regjeringens arealpolitikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Oslo og Akershus i 2017. I innspill til arealplanleggingen vil Fylkesmannen vektlegge oppfølging av den vedtatte regionale planen for areal og transport. De vil ha fokus på fortetting med kvalitet, grønn grense og klimahensyn.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til etterretning. Det vises forøvrig til kommentarer foran.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til administrasjonens kommentar over.

Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Nannestad 2013-2029, vedtatt 29.10.2013, avsatt til eksisterende og framtidig boligbebyggelse (B9). Østre del av planområdet er avsatt til grøntstruktur og framtidig veg. Tilgrensende område i vest, samt sør for Kopperudmo-vegen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Plankonsulentens kommentar:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget avviker fra kommuneplanen § 3.3 Krav til minste uteoppholdsarealer og lekeplasser. Planen avviker på følgende punkt:

«For hver 30. bolig skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 1500m², i tillegg til innganglekeplassene. Maksimal avstand fra boliger skal være 150m.»

Se ytterligere vurdering av dette nedenfor under «konsekvenser av planforslaget».

➤ Konsekvenser av planforslaget

Under har administrasjonen kommentert de temaene vi mener er nødvendige å drøfte. For fullstendig vurdering fra plankonsulenten vedrørende konsekvensene av planforslaget vises det til planbeskrivelsen. Disse temaene er ikke tatt inn i saksframlegget:

- Transport
- Kommunaltekniske forutsetninger
- Støy
- Kulturminner
- Forhold for barn
- Universell utforming
- Risiko- og sårbarhet

Kommuneplanen:

Plankonsulentens kommentar:

Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Det legger opp til ny utbygging av konsentrert småhusbebyggelse.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til avvik nevnt ovenfor:

«For hver 30. bolig skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 1500m², i tillegg til inngangselekeplassene. Maksimal avstand fra boliger skal være 150m.»

Det vil i utgangspunktet si at det skal avsettes, for 74 boenheter, 4500m² nærlekeplass.

Planforslaget viser ca. 2400m² lekeplass.

Administrasjonen mener redusert areal avsatt til lekeplasser kan oppveies av at det i tillegg reguleres grøntområder som også vil fungere som leke- og oppdagelsesområder uten spesiell tilrettelegging. Arealene regulert til grønnstruktur i planforslaget er til sammen ca. 10 000m². Det er trafikksikker adkomst til skolen og idrettsplasser, hvor barna også har mulighet for å drive idrett og lek.

I tillegg er det nærliggende og sammenhengende skogområdene nord for fylkesvegen og Nordåsen, som er tilgjengelig med stier og skogsveger. Nordåsen er et meget populært friluftsområde.

Bomiljø og bokvalitet:

Plankonsulentens kommentar:

Planområdet er godt egnet for konsentrert småhusbebyggelse. I illustrasjonsplanen er det vist forslag til 6-mannsboliger og 8-mannsboliger med romslige 3-romsleiligheter som er på ca. 65 kvadratmeter pr. boenhet. Denne typen bolig viser seg å tiltrekke seg flere ulike kundegrupper som for eksempel enslige, enslige forsørgere med barn og samboerpar. Det er Hellvik Hus Romerike sin erfaring at denne type leilighet også gir relativt god spredning i alderssammensetning. Slikt botilbud er det lite av i denne delen av tettstedet Maura.

I illustrasjonsplanen er vist bygg med 3-roms leiligheter som eksempler på leilighetstyper. Det vil i fbm. byggesøknadene bli utarbeidet en viss variasjon av leilighetstyper for å øke variasjon i beboermassen.

Med store uteoppholdsarealer og lekeplasser som opparbeides for ulike bruk, og med forbindelser til andre boligfelt og grøntområder, oppstår det mange møteplasser for mennesker i alle aldre i planområdet og fra naboene. Det bør ligge vel til rette for å skape et godt bomiljø i et område som i utgangspunktet har gode bokvaliteter.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen mener det i utgangspunktet skal være en fordeling av størrelse på boenhetene. Boligmassens sammensetning er et viktig styringsverktøy for det offentlige for å sikre bokvalitet og en sosialt bærekraftig bolig- og byutvikling som inkluderer ulike kjøpergrupper. Ideelt sett mener noen planleggere at boligstørrelsene skal gå inn i en tre-deling: 1/3 store boenheter, 1/3 middels store og 1/3 små boenheter.

En gevinst ved å ha en jevn fordeling av ulike boligtyper og størrelser innenfor samme område, er at stedets beboere kan flytte «internt», det vil si at det er et boligtilbud i samme område for de ulike fasene i livet. Dette vil være med på å skape stabile og sosialt gode bomiljøer.

Administrasjonen ser at når det kommer til byggesak, er det ikke noe som ligger til hinder for å utarbeide variasjon av leilighetstyper. Illustrasjonsplanen er veiledende og bestemmelsene åpner for ulike størrelser av leilighetstyper, jfr. punkt 4.2 i forslag til bestemmelser.

Naturmangfold:

Plankonsulentens kommentar:

Det er i de offentlige registrene ikke registrert viktige naturverdier eller forhold knyttet til biologisk mangfold i dette området. I østre del av planområdet, innenfor gnr. 131/3, har det vært foretatt hogst i år. Øvrige deler av planområdet har grodd igjen med tett lauvvegetasjon, mens noe areal er mer åpent.

Det har i forbindelse med utarbeidelsen av detaljreguleringen blitt gjennomført en kartlegging av naturmangfold. Rapport foreligger. Her er det registrert et myr- og sumpaktig område på ca. 2 dekar rett sør for fylkesvegen. Lokaliteten er en starrsump med dominans av flaskestarr. I rapporten framgår det at lokaliteten er en del av vannkantsamfunn som er vanlig å finne i raviner på Romerike. På bakgrunn av dette oppnår lokaliteten lav vekt på hyppighet i regionen. Lokaliteten er videre vurdert med lav vekt i forhold til artsmangfold, rødlistede arter og påvirkning. Den oppnår middels vekt i forhold til størrelse og høy vekt på fravær av fremmede arter. Siden lokaliteten er større enn 1 dekar og vurderes å være vanlig til tallrik i regionen, er den gitt verdi som naturtype kategori B. Rapporten konkluderer med at dersom utbyggingen medfører at denne naturtypen går tapt, vurderes dette å innebære en liten tilleggsbelastning for naturtyper i distriktet.

Det myr- og sumpaktige området ligger i et lavpunkt i terrenget, og området får derfor tilsig av overflatevann fra tiliggende områder. Vanntilførselen til området er delvis menneskeskapt. Det er bl.a. observert en 200mm overvannsledning som går inn i området og er skadet der den ligger i dagen. Den lekker og fører til ekstra vanntilførsel inn i dette området. Vanntilførselen vil bli redusert når overvannsledningen utbedres og legges om. Selv om en større del av dette området skulle ha blitt liggende ubebygget, ville det likevel blitt påvirket av den øvrige utbyggingen innenfor planområdet med tilhørende infrastruktur.

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget er det foretatt en grundig avveining av hensynet til bevaring av det myr- og sumpaktige området opp mot ulempene dette medfører i tråd med kravene etter naturmangfoldlovens §§8-12. I veilederen til naturmangfoldloven fremgår det særlig på side 74-75 at det i hver sak skal foretas en samlet helhetsvurdering og interesseavveining av de ulike hensyn.

I hht. kommuneplanens bestemmelse § 2.17 skal tiltak som kan forringe naturverdier som utgangspunkt unngås. Vannkantsamfunnet er i utarbeidet rapport gitt verdi viktig B. Dette er et argument som tilsier at myra bør bevares.

Naturmangfoldet innenfor området vil i noen grad berøres som følge av planforslaget, men en utbygging vil ikke ha nevneverdig negativ effekt på truet, nær truet eller verdifull natur. I dette tilfellet gjelder det en naturverdi som er vanlig i nærområdet og regionen. Samlet vil belastningen for naturmangfoldet og økosystemet følgelig være små, og tiltaket medfører ingen nedbygging av viktige lokaliteter.

En utbygging av flere boliger i området tilsier normalt at barnefamilier vil bosette seg her. Bevaring av myr- og sumpområdet vil kunne bety en viss risiko for små barn ved lek.

Den planlagte nye avkjøring fra fylkesvegen inn til planområdet er første trinn i en framtidig omlegging av avkjøringen til Gamle Dalsveg. Omleggingen går fram av kommuneplanen, og er ment å gi en mere trafikksikker og kapasitetsmessig løsning enn dagens. Haugerudområdet har vært avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen gjennom flere rullinger. Kommunen

igangsatte selv regulering allerede i 1999, men på grunn av diverse omstendigheter ble ikke planforslaget formelt sluttbehandlet. Den gangen var det også vist utbygging av boliger innenfor hele planområdet.

Etter en avveining av de interessene som her er omtalt i saken er forslagstiller kommet til at man bør kunne nedbygge det myr- og sumpaktige området, som dels er menneskeskapt. Det er også lagt vekt på at arter som går tapt ikke er truet og i henhold til veilederen til naturmangoldloven er derfor argumentet for bevaring ikke like tungt som i de tilfeller der truede arter kan gå tapt. Dette betyr at man anser nedbygging av myra for ikke å være i strid med regionalt viktige interesser, og bidrar heller ikke til en svekkelse av naturtypens forvaltningsmål.

Til slutt bemerkes at retningslinjene fra naturmangfoldlovens §§8-12 er vurdert i denne saken og det er gjort en interesseavveining. Først at kunnskapsgrunnlaget er basert på vitenskapelig kunnskap ved at kartleggingen av naturmangfoldet med tilhørende rapport er utført av et sakkyndig firma - Miljøfaglig Utredning AS, jfr. §8. Videre vil en nedbygging av myr- og sumpområdet ikke innebære irreversibel skade og føre-var-prinsippet er tatt med i helhetsvurderingen, jfr. §9. Det vises også her til bestemmelsenes pkt. 3.10 om svartelistede arter og massehåndtering. Samlet belastning av økosystemet er vurdert, jfr. §10, og alle kostnader ved tiltaket bæres av tiltakshaver, jfr. §11. Det er også vurdert at tiltaket skal gi mest mulig begrenset skade på naturmangfoldet i planområdet og det kan nevnes at overvannsbehandling er vurdert og planlagt ved et fordrøyningsmagasin, noe som også i en del tilfeller vil gi bedre overvannssituasjon enn man har i dag for eksisterende bebyggelse. Dette er nærmere omtalt i pkt. 6.4.

Administrasjonens kommentar:

Naturtypen vannkantsamfunn med utforming elvesnelle-starr-sump med verdi `Viktig B` er registrert i området. Naturtypen omfatter en dam med omkringliggende myr og myrsamfunn. Lokaliteten er større enn 1 daa og lokaliteten er vanlig tallrik i regionen. Miljøfaglig utredning har gjort en vurdering knyttet til § 10 i Naturmangfoldloven «økosystemtilnærming og samlet belastning». De konkluderer med at naturtypen er relativt vanlig på Romerike og om naturtypen går tapt vurderes dette å være en liten tilleggsbelastning for naturtyper i distriktet.

Administrasjonen viser til plankonsulentens vurderinger over og har ingen ytterligere kommentarer.

➤ Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 29.1.2016. På møtet var forslagsstiller representert med daglig leder i Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS og representant fra Arealtek AS, som da var plankonsulent. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 ble det varslet igangsatt arbeid med detaljregulering av Haugerud den 2.7.2016, med kunngjøring i Eidsvoll Ullensaker Blad og på kommunens og Plan1 sine hjemmesider. Varslingsbrev datert 20.6.2016 ble sendt til offentlige instanser, grunneiere, naboer o.a. Frist for merknader ble satt til 22.8.2016.

Den 24.4.2017 var alle grunneierne av boligeiendommene innenfor planområdet, samt nabo i vest ved Kopperudmovegen, invitert av forslagsstiller til informasjonsmøte om planarbeidet. Det møtte opp grunneiere fra tre av eiendommene. Den ene skulle rapportere etter møtet til sin nabo.

Vurdering

Varsel om oppstart for detaljregulering for Haugerud er datert 2.7.2016. Frist for merknader ble satt til 22.8.2016.

Det kom tilsammen inn 11 uttalelser og innspill fra offentlige instanser og fra private.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 6.7.2016
2. Akershus fylkeskommune, 23.8.2016, mottatt 30.8.2016
3. Statens vegvesen, 12.8.2016
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 1.7.2016
5. Hafslund Nett AS, 29.7.2016
6. Ruter AS, 04.7.2016
7. Mathiesen Eidsvold Værk ANS, 6.7.2016
8. Tobias Finsnes, 7.7.2016
9. Eli Therese Flatemo, 8.7.2016
10. Øyvind Østbu, 22.8.2016
11. Ole Martin Haug, 2.7.2016

Uttalelsene er oppsummert og kommentert under.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Plankonsulentens kommentar:

Tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen merker seg at fylkesmannen ikke har noen konkrete merknader til varsel om oppstart.

2. Akershus fylkeskommune

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Nannestad sentrum er i den regionale planen pekt ut som prioritert tettsted, med en forventning om at 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal komme dit. Kommunen må vurdere hvorvidt reguleringsarbeidet vil være med å bygge opp under dette vekstfordelingsmålet og øvrige

føringer i planen. Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet.

Parkering

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Automatisk fredete kulturminner

Området ble befart 30. juni 2016. Uttalelsen bygger ellers på eldre registreringer og arkivmateriale. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet; ID 25146, 35453, 45014 og 72421 i kulturminnedatabasen Askeladden.

For ID 35453, 45014 og 72421 har Riksantikvaren ved sitt vedtak 19.10.2007, gitt dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser for boligutbygging i området (Reguleringsplan for Haugerud, gnr. 145, bnr. 25, 151 m.fl. vedtatt 22.10.2010). Dispensasjonen ble gitt uten vilkår om nærmere arkeologiske undersøkelser. Akershus fylkeskommune mener dispensasjonen kan videreføres i den nye detaljreguleringsplanen. Når planen legges ut på offentlig ettersyn vil fylkesrådmannen gi den formelle dispensasjonen fra kulturminneloven. Lokalitene skal markeres på plankartet som bestemmelsesområder, uten pålagt hensynssone.

Hva gjelder ID25146 forutsettes at eksisterende spesialområde for bevaring av kulturminner videreføres som en hensynssone med tilhørende bestemmelser i det nye planarbeidet.

Anbefaler videre at detaljreguleringen sikrer fremtidig ferdsel gjennom området langs traseene for Kopperudmovegen og Gamle Dalsveg. Vegfarene er av høy alder. De vises bl.a. på kart fra 1818 (Rektangelkart 20_20A-10) og kan gå tilbake til middelalderen.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Barn og unges interesser

Fylkesrådmannen viser til § 3.3 i kommuneplanens gjeldende bestemmelser, og forutsetter at barn og unges interesser ivaretas i det videre planarbeidet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene. Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Fylkesrådmannens vurdering

Fylkesrådmannen forventer at kommunen vurderer det planlagte reguleringsarbeidet i lys av føringene i den regionale planen for areal og transport og hvorvidt det bygges opp under denne.

Plankonsulentens kommentar:

I retningslinjenes R4 til den regionale planen, om vurdering av områder i gjeldende kommuneplan, står det følgende:

"Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes."

Retningslinjen sier klart i fra at den regionale planen ikke har tilbakevirkende kraft på gjeldende kommunale planer. Haugerudområdet (B9) har vært planavklart på kommuneplannivå i lang tid, og gjennom flere kommuneplanrullinger. Dette har tiltakshaver og kommunen forholdt seg til videre. Reguleringsplanforslaget er en oppfølging av krav i bestemmelsene til detaljregulering. Det legges opp til en relativ høy utnyttelse med 6-8 boenheter i hvert boligbygg. Utbyggingen går ikke på bekostning av dyrka eller dyrkbar jord.

Parkeringsnormen er i hht. gjeldende planer med tilsvarende bebyggelse.

ID25146 reguleres til grønnstruktur og med hensynssone bevaring av kulturminner.

Det reguleres inn et felles lekeområde på ca. 2,7 dekar. Her kan det legges til rette for ulike aktiviteter, også vinterstid. Dette reguleres inntil området med kulturminner, der en også kan oppholde seg, selv om det ikke legges til rette for noen opparbeidelse. Det vil tilrettelegges for nærlekeplasser innenfor delområdene.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har kommentert «Samordnet areal- og transportplanlegging» under «Forhold til gjeldende planer» og har ingen ytterligere kommentarer utover disse. Vedrørende «Barn og unges interesser» har administrasjonen kommentert dette under «Konsekvenser av planforslaget», «Kommuneplanen».

Hva angår «Parkerings», «Automatisk fredete kulturminner» og «Nyere tids kulturminner» har administrasjonen ingen ytterligere kommentarer.

Administrasjonen har vurdert «det planlagte reguleringsarbeidet i lys av føringene i den regionale planen for areal og transport og hvorvidt det bygges opp under denne» under «Forhold til gjeldende planer», «Samordnet areal- og transportplanlegging».

3. Statens vegvesen

Reguleringsplan for Kopperudmoen og Haugerud, strekker seg over varslet planområde for Haugerud og videre, nord for Kopperudmovegen frem til krysset mellom Kopperudmovegen og Fv 120. Denne planen viser blant annet gang- og sykkelveg langs Fv 120, på strekingen mellom de to kryssene Fv 120 x Kopperudmovegen og Fv 120 x Gamle Dalsveg. Det vises til tidligere korrespondanse i forbindelse med gangvegen og tilknytning fra Fv 120 til planområdet, og forventer at utarbeidelse av detaljregulering for Haugerud vil bygge opp under det som ble avklart da. Vegvesenet forventer også at plan for Haugerud vil inneholde rekkefølgebestemmelser som sikrer at gangveg langs Fv 120 må være bygd før det blir gitt igangsettingstillatelse innen planområdet. Dette er viktig bl.a. for å sikre trygg skoleveg.

Gangveg langs den aktuelle Fv 120 strekingen er i rapporten "Trygging av skoleveger i Akershus, Grunnlag for prioritering" prioritert på førsteplass av gangvegprosjektene i Nannestad

kommune. I "Vedtatt handlingsprogram for samferdsel i Akershus", som Akershus fylkeskommune vedtok den 14.12.2015, er det aktuelle g/s-vegprosjektet listet opp som et aktuelt reguleringsplanprosjekt. Det er en målsetting at prosjekter som er høyt prioriterte i Trygging av skolevegrapporter skal gjennomføres innen en 10-årsperiode, men det er foreløpig ikke avsatt midler for bygging av denne gang- og sykkelvegstrekingen i handlingsprogram for samferdsel i Akershus. Byggetidspunktet er derfor usikkert.

Alle tiltak som planlegges i og langs fylkesvegen må det utarbeides teknisk detaljplan for som grunnlag for regulering. Dersom tiltakshaver ønsker å fremme reguleringsplanen før det foreligger et reguleringsgrunnlag for gang-/sykkelvegen må de selv besørge og bekoste dette.

Konklusjon:

Reguleringsplan for Haugerud må:

- Inneholde rekkefølgekrav som sikrer at det ikke blir gitt igangsettingstillatelse innen planområdet før g/s-veg langs Fv 120 er bygd jf. gangvegløsning i ovennevnte plan.
- Bygge opp under gangvegløsningen i ovennevnte plan.
- Vise en minst 15m bred målsatt byggegrense langs Fv 120.
- Sikre at nødvendige støytiltak blir gjennomført før kommunen gir brukstillatelse til nye boliger innen planområdet, jf. gjeldende støyretningslinjer.
- Sikre at ny bebyggelse får en best mulig tilknytning til gang- og sykkelvegnettet og til bussholdeplasser.
- Teknisk detaljplan godkjent av Statens vegvesen må utarbeides som grunnlag for regulering av fylkesvegelementer.

Under forutsetning av ovennevnte har ikke Statens vegvesen noen merknader til varsel om planoppstart for Haugerud.

Plankonsulentens kommentar:

Kommunen har i fbm. plan for Trygging av skoleveger i Nannestad kommune hatt møter og samarbeid ved vegvesenet, der bl.a. behovet for gang- og sykkelveg langs Fv 120 har vært diskutert, samt omtalt i brev. Kommunen har presisert at det er behov for en forlengelse av opparbeidet gang- og sykkelveg/fortau langs nordsiden av Fv 120, fra Bispelivegen og fram til Stensgårdsvegen. Dette for å sikre gang- og sykkeltrafikk for eksisterende boligbebyggelse og skolebarn på nordsiden av fylkesvegen.

Det er i planforslaget lagt opp til at gang- og sykkeltrafikken fra planområdet skal gå via Kopperudmovegen, til busslommer og videre langs gang- og sykkelvegen fram til undergangen ved skolen. Dette vil gi en tilfredsstillende trafikksikker løsning for myke trafikanter sør for fylkesvegen. Dette er også avklart med kommunen.

Det foreslås en 20m byggegrense til fylkesvegen, da 15m vil komme i støyvollen. Det foreslås i bestemmelsene at parkeringsplasser og carporter kan plasseres inntil 2m innenfor byggegrensa.

Det er satt rekkefølgekrav i fht. støytiltak, der det står at før det gis bruksattest for boliger innenfor BKS1 og BKS2, skal støytiltak langs Fv 120 og o_SV2 være gjennomført som vist på planen.

Teknisk plan for krysset med fylkesvegen er utarbeidet.

Administrasjonens kommentar:

Nannestad kommune hadde et møte med Statens vegvesen 22.10.15.

Møtet ble avholdt for å avklare videre samarbeid, prioriteringer og prosess mellom vegvesenet og kommunen, for prosjekter som ligger inne i plan for Trygging av skoleveger i Nannestad kommune.

Følgende ble oppsummert i referatet (skrevet av SVV), angående angjeldende gang-/sykkelvegprosjekt:

Fv. 120 Mauravegen, Bispelivegen – Stensgårdsvegen. Lenke nr. 9

(Pri. 2 i NKs trafikksikkerhetsplan):

- Området nord for fv. 120 skal ikke utvikles for videre byutvikling og er ikke prioritert i henhold til kommunens utbyggingsplaner av boligområder. Kommunen viser til at den manglende gang- og sykkelvegen langs fv. 120 er en viktig lenke for de som bor på den kommunale vegen Stensgårdveien.
- Planlagt fremtidig boligbebyggelse sør for strekningen har eget rekkefølgekrav som omhandler at interne gang- og sykkelveger må bygges til boligområdets brukere. Dette løses inne i boligområdet og ikke lang fv. 120.
- Per dags dato så blir strekningen brukt av en del skolebarn (ca. 15 barn) fra nordsiden av fylkesvegen som er bosatt langs Stensgårdveien.
- Kommunen ønsker strekt at denne gang- og sykkelvegen skal ligge på nordsiden av fylkesvegen på bakgrunn av ovennevnte informasjon. I skisseprosjektrapporten er det lagt opp til gang- og sykkelveg på sørsiden av vegen, som da tok hensyn til utbyggingen i sør og ikke skolebarn fra Stensgårdveien i nord.
- En gang- og sykkelveg etablert på nordsiden av vegen vil koste mindre enn det kostnadsoverslaget som er gjort i skisseprosjektet. Dette fordi nordsiden er trolig mindre komplisert å bygge ut og kan videreføres fra eksisterende tilbud. SVV bør muligens gjøre et raskt kostnadsoverslag av alternativet på nordsiden av fylkesvegen.
- SVV vil oppsummere kommunens mening og forslag i form av et notat som skal vurderes i neste planfase. Kommunen sitt eget notat med tilbakemeldinger vil også ligge som vedlegg til skisseprosjektet.

Kommunen ble bedt om å lage et eget notat for den enkelte strekning og sendte dette over til vegvesenet i etterkant av møtet.

Følgende ble meldt inn 19.11.15:

Kommentar:

I vegvesenets skisseprosjekt er gang-/sykkelveg planlagt på sørsiden av fylkesvegen.

Her har kommunen gjort vurderinger som tilsier at gang-/sykkelvegen bør etableres på nordsiden av fylkesvegen, i forlengelse av allerede etablert fortau fram til Bispelivegen vestfra.

Det er noe usikkert når utbygging av områdene på sørsiden vil skje, og for å sikre gang-/sykkeltrafikk for eksisterende boligbebyggelse/skolebarn (noe som her er en viktig forutsetning) bør fortau/gang- og sykkelveg etableres på nordsiden. Kommunen foreslår fortau forbi boligeiendommene og gang-/sykkelveg videre til Stensgårdsvegen.

Mulig bør det ved framtidig utbygging på sørsiden også etableres fortau der, men det viktigste er i første omgang å sikre eksisterende gang-/sykkeltrafikk på nordsiden. Eksisterende boligbebyggelse på sørsiden har «bakenforliggende» gangmulighet opp til eksisterende gang-/sykkelvegnett vestover mot skole/sentrum.

Anleggelse på nordsiden antas også enklere/mindre kostbart ift. eiendomsinngrep og terrenginngrep.

Etter dette har administrasjonen ikke hørt noe fra Statens vegvesen i denne saken. Men administrasjonen fikk, gjennom møtet og dialog omkring referatet i etterkant, full forståelse fra vegvesenet for kommunens innspill/argumenter for endret løsning og prioritering. Dvs. at i kommunens trafikksikkerhetsplan er prosjektet på 2.prioritet. (Gang-og sykkelveg langs Preståsvegen er første pri.)

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Planområdet befinner seg i et område med marine avsetninger og tykke breelvavsetninger med muligheter for marin leire under. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere (områdestabilitet). Om det avdekkes kvikkleire i området må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen. En geoteknisk utredning i fbm. reguleringsplan skal utrede reel fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen, og skal inneholde en dokumentasjon av områdestabiliteten. Det må framgå av utredningen at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Eventuelle risikoreduserende tiltak skal beskrives, virkningen av dem dokumenteres, og de må innarbeides i reguleringsplanen.

Plankonsulentens kommentar:

Det er foretatt geotekniske undersøkelser i området. Rapport foreligger.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

5. Hafslund AS (HN)

HN har lavspenningsanlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det normalt er behov for et areal på ca. 50m² (7,5m x 6,5m). Nettstasjonen skal stå minst 5m fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3m fra vegkant og utenfor vegens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelveg regnes også som vegkant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10m fra ny bebyggelse.

HN 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. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, bes om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

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

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke eller offentliggjøres
- Må ikke anses som kabelpåvisning.

Gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet.

Arealer som eventuelt i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjon avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

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.

Plankonsulentens kommentar:

Det reguleres inn areal til trafoer. Forøvrig tas uttalelsen til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

6. Ruter AS

Det er et omforent mål om at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta transportveksten. Dette til tross for at det forventes en kraftig befolkningsvekst i Oslo og Akershus. For å nå målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange er det av stor betydning at nye boliger plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivtrafikk.

Planområdet ligger mellom holdeplassene Kopperudmoen (bussgarasjen), Kopperudmoen og Herstukryssset, som betjenes av busslinje 855. Bebyggelsen og det interne vegnettet i planområdet må planlegges på en slik måte at stoppestedene er tilgjengelig uten omveier og barrierer med gange og sykkel fra all bebyggelse i planområdet.

De vil anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og at sykkelparkeringsplassene fortrinnsvis under tak nær inngangspartiene.

Plankonsulentens kommentar:

Busslommer langs Fv 120 kan nås via Kopperudmovegen, i en avstand på ca. 350m fra gangvegen inn til planområdet.

Det settes krav til sykkelparkering i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

7. Mathiesen Eidsvold Værk ANS

Detaljplanens avgrensning går gjennom deres eiendom gnr. 131/3, og setter igjen et areal av denne eiendommen mot Gamle Dalsveg. De ønsker at hele dette arealet tas inn i detaljplanen nå for å oppnå en helhet i hele området mot Gamle Dalsveg/FV 120.

Plankonsulentens kommentar:

I planforslaget inngår kun den delen av eiendommen som ligger vest for ny veg fra Fv 120. Det er i etterkant inngått avtale om kjøp av dette arealet.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

8. Tobias Finsnes

De er eiere av Kopperudmovegen gnr. 145/75. Dette er en tomt med gode muligheter for oppføring av boliger med gunstig infrastruktur. Er interessert i å selge tomten og vil gjerne ha kontaktinfo til utbygger som søker om detaljregulering. De holder til i Bærum og eier tomten kun fordi dette var en eiendel i et selskap de kjøpte. Hadde selv tenkt til å bygge på tomten, men grunnet geografi er det vanskelig for dem å gjennomføre dette.

Plankonsulentens kommentar:

Eiendommen inngår ikke i planområdet.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

9. Eli Therese Flatmo

Ser at deler av planområdet er tegnet inn over deres tomt gnr. 145/59. Ønsker en dialog rundt dette, og ser helst at noen kommer hit og forklarer og viser. De godtar ikke uten videre denne plantegningen uten mer informasjon om hva som er tenkt.

Plankonsulentens kommentar:

Det har vært avholdt møte. Eiendommen inngår ikke i planområdet.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

10. Øyvind Østbu

Med tanke på planarbeidet er det allerede en gammel høring eller lignende om ny avkjørsel fra Kopperudmovegen og Gamle Dalsveg ut på Fv 120. Mener at avkjøringen ut på Fv 120 bør avklares ferdig før flere boliger blir bygd, noe som vil fjerne flere av de mulige alternativene.

Planidentitet 99-07-E1 må tas med i beregningene. Disse vegene er ikke tegnet inn på Hellvik Hus sitt kart.

Plankonsulentens kommentar:

Forslag til regulering av nytt kryss med Fv 120 har tatt utgangspunkt i tidligere reguleringsforslag. Vegen inn fra fylkesvegen skal være hovedadkomsten til planområdet og vil derfor bli bygd før nye boliger tas i bruk.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

11. Ole Martin Haug

Varslet omhandler detaljregulering av flere eiendommer, bl.a. eiendommene gnr. 145/83 og 145/119 som han eier, samt gnr. 145/58 som eies av Røberg. Som grunneiere innen planområdet ønsker de å bli involvert og informert i utarbeidelsen av planforslaget. Ønsker derfor et snarlig møte med planstiller og plankonsulent.

Plankonsulentens kommentar:

Begge deltok på informasjonsmøtet den 24.4.2017.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Økonomiske konsekvenser