



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	29.05.2018

Plan ID 023729800: Detaljreguleringsplan for gbnr. 18/155 m.fl. – Finnkolltoppen, sluttbehandling av planforslag

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for gbnr. 18/155 m.fl – Finnkolltoppen. Plankart er datert 12.04.2018 og reguleringsbestemmelser er datert 18.04.2018.

Saksutredning

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS avdeling Gardermoen, på vegne av Signe og Vegard Strand. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse på gbnr. 18/155, 156, 159 og 160, med tilhørende adkomst og infrastruktur. I dagens situasjon er det etablert en tursti gjennom gbnr. 18/155 og 18/156. Turstien er planlagt flyttet slik at den ikke kommer i konflikt med ny bebyggelse.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ca. 7,5 dekar og inkluderer gnr/bnr 18/155, 156, 159 og 160 m. fl. Planområdet ligger ca. 3 km øst for Eidsvoll sentrum, tilgrenset Finnkollen idrettsanlegg. Nærmeste bussholdeplass er anlagt ca. 600 meter fra planområdet langs Odalsvegen, det er ca. 2,8 km til barne- og ungdomsskole, samt Eidsvoll VGS, og togstasjonen ligger ca. 4,2 km fra planområdet.

Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Sør, nord og vest for området er det regulert eneboligtomter med innslag av mer konsentrerte boligområder.

Gjennom planområdet går det en tursti som krysser eiendom gbnr. 18/155, 18/156 og 18/8. Turstien er en eldre traktorveg som opprinnelig ble brukt til skogbruk. Traktorvegen er for bratt for dagens maskiner, og det har derfor blitt etablert en ny adkomstveg fra nord, som benyttes i forbindelse med skogbruket. Øst for planområdet er det etablert en idrettsplass med tilhørende p-plass, som er utgangspunkt for mange tur- og skiløyper og idrettsarrangement.

For ytterligere informasjon vises det til planbeskrivelsen.

Planprosessen: hva har skjedd

Siden forrige utvalgsbehandling i HNPM den 28.11.2017 har planforslaget ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 07.12.2017 - 01.02.2018. Dette ble kunngjort på kommunens hjemmesider hvor sakens dokumenter har ligget offentlig tilgjengelig under hele høringsperioden. Et

eksemplar av plandokumentene har ligget tilgjengelig på innbyggertorget under høringsperioden. I tillegg har annonse av planforslaget stått på trykk i Eidsvoll Ullensaker Blad den 18.10.16 Kommunen har mottatt 7 innspill på planforslaget, hvorav 6 er fra offentlige instanser og en fra lag og foreninger.

Virksomhet for kommunalteknikk hadde noen mindre merknader knyttet til innholdet i beskrivelsen og bestemmelsene.

Hafslund hadde hovedsakelig merknader til utelatelsen av areal for nettstasjon i planforslaget, noe som imøtekommes ved å ta inn Hafslunds forslag til bestemmelser slik at en evt. ny nettstasjon har hjemmel i bestemmelsene dersom aktuelt.

Merknad fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen tas til orientering og kommenteres ut med de vurderingene som allerede er gjort hva gjelder vurderingen opp mot SPR-BATP og Regional plan for areal og transport.

DNT Oslo og omegn med Eidsvoll turlag er noe usikker på ny løsning for turtraseen, og ønsker å bli med underveis for å se på løsninger. Kommunens administrasjon forventer at tiltakshaver sikrer at dialogen med Eidsvoll turlag opprettholdes i videre arbeid hva gjelder omlegging av eksisterende turveg.

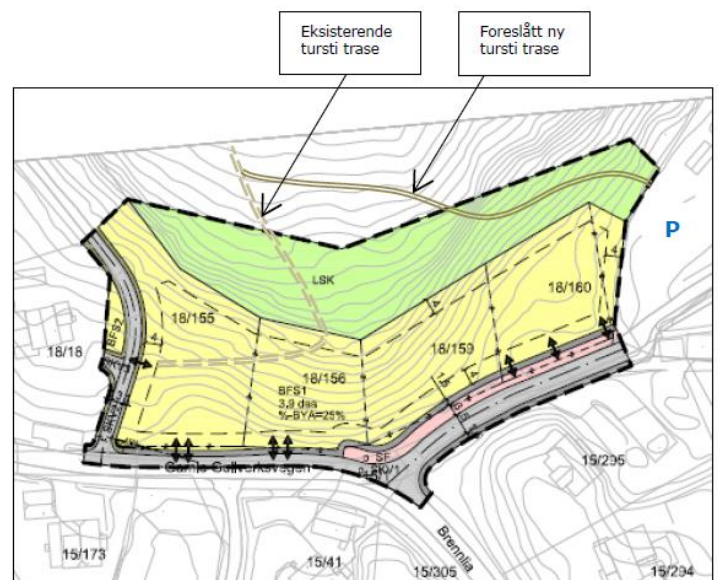
Merknadene er vedlagt i uavkortet form, og merknadsbehandlingen kan leses som eget vedlegg.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av gbnr. 18/155, 156, 159 og 160 med frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst og infrastruktur. Planen åpner for både eneboliger og tomannsboliger i inntil tre etasjer. Adkomst til boligene vil foregå fra Gamle Gullverksvegen, via Brennlia og Finnbråtavegen. Det foreslås en utnyttelse på 25 % BYA. Detaljreguleringen legger ikke opp til et spesifikt prosjekt, men legger til rette for videre salg og utvikling av eiendommene. Det er derfor ønskelig å lage en så fleksibel plan som mulig, men likevel legge til rette for et godt styringsdokument.

Planområdet er langstrakt og bratt og pr i dag inndelt i fire eiendommer. På grunn av utfordrende terrengformasjon har man i planprosessen kommet frem til at det er hensiktsmessig å oppheve eksisterende eiendomsgrenser for å få en hel flate og en mer fleksibel plan.

Gjennom planområdet går det en tursti som krysser eiendom gbnr. 18/155, 18/156 og 18/8. I dialog med naboer, Eidsvoll kommune og Eidsvoll turlag er det lagt inn en bestemmelse i detaljreguleringen om at turstien skal flyttes slik at den begynner øst for planområdet, med start ved p-plassen til idrettslaget. Turstien skal etableres nord for regulert område, i område regulert til LNFR-skogbruk.



I tråd med gjeldene kommuneplan er det lagt inn i bestemmelsene om at eneboliger skal ha 300 m² uteoppholdsareal og tomannsboliger 150 m² uteoppholdsareal pr. enhet. I tillegg skal det legges til rette for en nærlekeplass på minimum 200 m² ved etablering av mer enn 5 boenheter. Det er ikke vist i plankartet hvor nærlekeplass skal etableres. Dette er gjort for å få en fleksibel plan som ikke er detaljregulert for et spesifikt prosjekt.

Det er krav til lokal overvannshåndtering innenfor området. Sannsynligvis må man sprengne og planere ut terrenget før man skal bygge ut. Det vil da være naturlig å legge til rette for et fordrøyningsmagasin og lede overvann i området til dette magasinet.

For ytterligere informasjon om planforslaget, se vedlagt planbeskrivelse.

Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer.

Planområdet er i dag uregulert. I kommuneplanens arealdel 2015-2026, er området avsatt til boligformål. Gamle Gullverksvegen er delvis regulert i reguleringsplan for Brennhaugen 2, planID 023706501, vedtatt 17.11.1998 samt i reguleringsplan for Brennhaugen 2, planID 023706500, vedtatt 29.06.1987. Omkringliggende område er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA= 23 %.

I forbindelse med varsling fraråder Fylkesrådmannen ved Akershus fylkeskommune utbygging i planområdet. Dette på bakgrunn av Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RPR-ATP), som legger opp til at den forventede befolkningsveksten i fylket skal håndteres gjennom et mer konsentrert utbyggingsmønster innenfor prioriterte tettsteder. Dette i kombinasjon med større satsing på bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, skal sørge for at klimagassutslipp og nedbygging av grønne arealverdier reduseres til et minimum. Samtidig skal fremkommeligheten i transportsystemet bedres og byer og tettsteder utvikles til å bli mer attraktive. I samme regionale plan er det også målsettinger som har å gjøre med vedlikeholdsvekst: «Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, [...] Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder».

ROS-analyse

Det er vurdert at det finnes en risiko for løsmasseras eller snøras på grunn av bratt terreng. Det er derfor lagt inn en bestemmelse om at en fagkyndig skal vurdere sikringstiltak før utbygging kan skje. Det vises for øvrig til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vurdering

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til samme formål med omtrentlig samme BYA som omkringliggende område, og er i tråd med gjeldene kommuneplan. Planforslaget ligger ikke sentrumsnært nok til å følge retningslinjene hva gjelder avstander til dagligdagse gjøremål og kollektivknutepunkt i Regional plan for areal- og transport (RPR-ATP). Allikevel har planområdet godt gang- og sykkelnett til sentrum, og anses som et område som går under begrepet «vedlikeholdsvekst» i RPR-ATP. Ved dette forstås at det åpnes for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. Det åpnes for inntil 20 % vekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og aktuelt planområde anses som et godt område innunder denne vekstprosenten.

Trafikkforhold

Planforslaget vil være bilbasert, men lite trafikkbelastet av andre enn menneskene som selv bor i område. Det antas at man kan bygge 4-8 nye boenheter innenfor planområdet, og at dette ikke vil belaste eksisterende trafikksystem merkverdig. Med gangavstand til busstopp og sykkelavstand til sentrum er det også tilrettelagt for alternativ transport. Samtidig utbedres nå Finnbråtavegen, slik at det fra planområdet vil være sammenhengende fortau helt til sentrum.

Tilgjengelighet til friluftsområder

Planforslaget har god beliggenhet med tilgang til gode friluftsområder. Området er utgangspunkt for mange tur- og skiløyper og idrettsarrangementer. Det er en populær tursti gjennom området i dag, samt både idrettsbane og lysløype i umiddelbar nærhet.

Sosial infrastruktur

Boligene vil være attraktive for barnefamilier, førstegangsetablerte og eldre. Området ligger landlig og stille til utenfor kommunens prioriterte vekstområder, men innfor etablert boligfelt. Barnehager, skoler og servicetilbud vil kunne nås i Eidsvoll sentrum, og planforslaget vil ikke medføre behov for nye servicetilbud.

Bokvalitet

De nye boenhetene vil til en viss grad avpasse både boligtypologi og andre estetiske hensyn i forhold til eksisterende boligmasse, som stort sett består av frittliggende eneboliger. Dette ivaretas ved at det enten utvikles eneboliger eller tomannsboliger. Det åpnes for utbygging i tre etasjer, med relativt lik mønehøyde til nærmest tilgrensende boliger. Beliggenheten til planområdet, med bratt bakkant avsatt til LNFR-areal, gjør at boligene her ikke vil virke for prangende eller være til hinder for utsikt. Øvrig er tomten sørvendt og har bra potensiale til å skape gode uteoppholdsområder, jf. vedlagt illustrasjonsplan som viser potensiell utnyttelse av området.

Alternativer

Utover det foreliggende planforslag er det ikke vurdert andre alternativer for denne saken.

- A. Planforslaget vedtas slik det foreligger.
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning

Konklusjon

Planforslaget legger opp til fortetting i ytterkant av etablert boligområde. Boligene vil få omtrentlig samme utnyttelse som eksisterende boliger, med BYA=25 %. Boligene vil bygges innenfor rammene av plan – og bygningslovens bestemmelser om byggehøyder og uterom. Krav til parkering, uteoppholdsareal og lekeplass vil ivaretas i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Boligenes beliggenhet og kvalitet er i samsvar med gjeldende retningslinjer for utbygging av boligområder.

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til «Detaljregulering for gbnr. 18/155 m. fl. - Finnkolltoppen», vedtas.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart, *datert 12.04.2018*
- 2 Reguleringsbestemmelser, *datert 18.04.2018*
- 3 Planbeskrivelse, *datert, 18.04.2018*
- 4 Illustrasjonsplan, *datert, 01.11.2017*
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse, *datert, 01.11.2017*
- 6 Sjekkliste Naturmangfoldsloven, *datert 01.11.2017*
- 11 Merknadsbehandling
- 12 Høringsinnspill i sin helhet