



Arkivsak: 2017/3297 - 35

Arkiv: L12

Administrativ enhet: Plan

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for teknikk, næring og kultur	06.11.2018
	Formannskapet	13.11.2018
	Kommunestyret	20.11.2018

Detaljreguleringsplan Fjellfoten Vest B12 - 2. gangs behandling etter offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fjellfoten Vest B12, gnr. 175 bnr. 456.

VEDLEGG:

- 1 Reguleringsplankart datert 25.09.18
- 2 Planbestemmelser datert 25.09.18
- 3 Planbeskrivelse datert 25.09.18
- 4 Sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer
- 5 Høringsuttalelser

SAMMENDRAG:

Saken gjelder sluttbehandling av privat reguleringsforslag for Fjellfoten Vest felt B12. Området er i gjeldende reguleringsplan «Fjellfoten Vest», vedtatt 08.05.2007, regulert til *konsentrert småhusbebyggelse*. Reguleringsplanen stiller krav til utarbeidelse av en bebyggelsesplan før området B12 kan bygges ut. Etter plan- og bygningsloven av 2008 er dette begrepet erstattet av «detaljreguleringsplan».

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Formannskapet den 12.06.2018 i sak 106/18. Formannskapet vedtok å utlegge forslaget til offentlig ettersyn. Høringsfristen for offentlig ettersyn var 31.08.18.

SAKSOPPLYSNINGER:

Planforslaget

Planforslaget som fremmes til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 25.09.2018
- Reguleringsbestemmelser, datert 25.09.2018
- Planbeskrivelse, datert 25.09.2018

Plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser er juridisk bindende dokumenter.

Formålet med detaljreguleringen

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur på felt B12 av Fjellfoten Vest.

Planstatus

Området «B12» er i kommuneplanens arealdel 2015-2030 avsatt til boligbebyggelse og friområde. I gjeldende reguleringsplan er området B12 regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Detaljreguleringsplanforslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området «Fjellfoten Vest», vedtatt 08.05.2007. Reguleringsplanen stiller krav til utarbeidelse av en bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan) for B12 før området kan bygges ut.

Bebyggelse

I planforslaget ligger det forslag til utbygging av rekkehus/kjedede boliger og seksmannsboliger. Illustrasjonsplanen viser et eksempel med totalt 32 boenheter, herunder 14 stk. rekkehus/kjedede boliger og tre stk. seksmannsboliger.

1.gangsbehandling

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Formannskapet den 12.06.2018 i sak 106/18. Formannskapet vedtok å fremme saken og legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble sendt ut til berørte parter i brev datert 25.06.2018. Utlleggelsen til offentlig ettersyn ble kunngjort i lokalavisen Raumnes. Høringsfristen var 31.08.18. I løpet av høringsperioden kom det inn totalt ni innspill. Innspillene følger saken som vedlegg 5. Et

sammendrag av innspillene med rådmannens kommentarer kan leses i vedlegg 4. Innholdet i høringsuttalelsene omtales senere i saksframlegget.

Endringer etter 1.gangsbehandling

Som et ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser er det gjort mindre endringer i plandokumentene:

- Ny bestemmelse om frisikt i pkt. 5.3 i planbestemmelsene
- Oppdatert planbeskrivelse iht. planprosessen etter 1.gangsbehandling

Medvirkning

Etter ønske fra eksisterende beboere i Spireavegen ble det avholdt et informasjonsmøte om planforslaget den 20.august 2018. Utbygger og forslagsstiller Plan 1 AS deltok på møtet sammen med representanter fra administrasjonen i kommunen. Under møtet ble planforslaget gjennomgått og naboene fikk muligheten til å komme med spørsmål og kommentarer til utbygger Romerikshus AS, forslagsstiller Plan1 AS og kommunen.

Innsigelser

Det er ikke innkommet innsigelser til planen fra offentlige myndigheter og kommunestyret kan sluttbehandle (vedta) reguleringsplanen.

VURDERING:

Regional plan for areal og transport

Fylkesmannen fraråder kommunen å vedta planen med det omfanget av boenheter som foreligger. Det vises til Regional plan for areal og transport (R-ATP), herunder 80/20 prinsippet og krav til at utbygginger utenfor prioriterte vekstområder skal begrenses til *nødvendig vedlikeholdsvekst*. Fylkesmannen vurderer 32 boenheter som vesentlig mer enn det som kategoriseres som vedlikeholdsvekst for Fjellfoten og viser til avstanden til Årnes sentrum på 4 km, manglende sentrale funksjoner og mangelfull kollektivdekning som medfører at det må påregnes at de nye boligene i hovedsak bli bilbaserte. Ruter AS viser også til R-ATP og mener på lik linje som Fylkesmannen at tiltaket vil føre til økt biltrafikk. I uttalelsen ber Ruter kommunen forholde seg innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlaget i vekst iht. retningslinje R3 i R-ATP. Også eksisterende beboere i Spireavegen stiller seg undrende til om vekstfordelingsprinsippet 80/20 (R-ATP) med 32 nye boenheter utenfor Årnes sentrum sett i lys av utbygging på Fjellfoten for øvrig, nyetablerte Fjellfoten 3 og området sør for Fjellfoten barnehage hvor grunnarbeidene er igangsatt.

Rådmannen viser til sin vurdering fra 1.gangsbehandlingen av planforslaget. Nes kommune har en utbyggingsstruktur som er spredt på flere mindre tettsteder, og at utbygging av B12 ved Fjellfoten vil ha marginal betydning. Det aktuelle området er også allerede regulert til bolig. R-ATP ble vedtatt etter kommuneplanens arealdel 2015-2030 og retningslinjene i den regionale planen vil være førende ved ny rullering av kommuneplanen.

Det er etablert skole og barnehage på Fjellfoten og det er i dag et grunnleggende busstilbud til/fra Årnes. I rushtiden om morgenen og ettermiddagen er det satt inn ekstra avganger hver halvtime som korresponderer med tog til/fra Oslo. På bakgrunn av ovennevnte vurderer rådmannen at en videre utvikling av det allerede etablerte boligområdet Fjellfoten er akseptabelt. Det vises her også til at planforslaget forholder seg innenfor 35% BYA og vurderes å være i tråd med gjeldende områdereguleringsplan for Fjellfoten Vest.

Trafikksikkerhet

Det er innkommet tre innspill fra eksisterende naboer i Spireavegen, som omkranser felt B12. Innspillene omhandler i hovedsak ivaretagelse av trafikksikkerhet ved økt biltrafikk som følge av utbygging på B12.

Eksisterende beboere uttrykker bekymring ifht økt trafikk og trafikkfarlige situasjoner langs Spireavegen, da vegbredden er for smal til at knapt to biler kan møtes. Dette oppleves særlig

utfordrende på vinterstid pga. brøytekanter. Det påpekes at det ikke er fortau langs vegen og at det ikke er plass til å ferdes for gående utenfor vegkanten. I det ene innspillet viser beboerne til utbyggers uttalelse i nabomøtet 20.08.18, der det ble antydning at det vil bli etablert gangsti gjennom det nye feltet (B12). Beboerne påpeker imidlertid at dette vil ha liten effekt for eksisterende beboere i Spireavegen, da vegbredden fremdeles er veldig smal, spesielt på vinterstid når fotgjengere og biltrafikk møtes.

Rådmannen viser til gjeldende reguleringsplan for Fjellfoten vest, hvor Spireavegen er regulert med vegbredde 4 meter og 2 meters vegkant på hver side. Dette er standard vegbredde for internveger i boligfelt med inntil 1000 ÅDT.

I etterkant av høringen har administrasjon befart Spireavegen. Under befaringen ble det gjennomført fysiske stikkmålinger av vegbredden på enkelte punkter i terrenget. Målingene viser at Spireavegen har noe varierende vegbredde. De målte punktene var fra ca. 3,80m til 4,13m. Vegen er ikke overtatt av Nes kommune fra utbygger av Fjellfoten Vest. Før overtakelse finner sted vil kommunen påse at vegen er i henhold til de krav som stilles gjennom gjeldende reguleringsplan og felleskommunal vegnorm. Vintervedlikehold utføres ikke av Nes kommune i dag, dette ansvaret overtas ved overtakelse av vegen.

Rådmannen har vurdert trafikksikkerhetstiltak for området. Et aktuelt tiltak er å sette ned fartsgrensen på internvegene fra 50 km/t til 30 km/t. Dette tiltaket vil utføres gjennom en skiltplan, som er forventet vedtatt i løpet av høsten 2018. Vegbredden på 4 meter er også vurdert som et trafikksikkerhetstiltak i seg selv. Ved smalere vegbredder blir hastigheten redusert. I gjeldende reguleringsplan for Fjellfoten Vest er det ikke regulert inn fortau/gang- og sykkelveg og det er ikke foreslått gang- og sykkelveg langs B12. Utbygging av gang- og sykkelveg eller fortau langs Spireavegen vil medføre et større permanent arealbeslag. Dersom gang- og sykkelvegen legges på felt B12, vil eksisterende beboere langs Spireavegen få to krysningspunkt over Spireavegen for å komme seg til gang- og sykkelvegen som igjen fører til gangstien mot skolen. Ved å legge gang- og sykkelveien i ytterkant av Spireavegen vil tiltaket medføre behov for en omreguleringsprosess og etterfølgende erverv av grunn fra eksisterende boligeiendommer som har innrettet seg etter innmålte eiendomsgrenser. Kommunen vil i tilfelle måtte påregne kostnader i forbindelse med et grunnerv. Det er heller ikke vanlig praksis at kommunen etablerer gang- og sykkelveger/fortau på denne type internveger. Et eventuelt unntak her vil i tilfelle kunne bli førende for andre utbyggingsområder i fremtiden.

Andre tiltak som etablering av fartsdumper og gangfelt er også vurdert som trafikksikkerhetstiltak. Rådmannen påpeker i denne sammenheng at det er en restriktiv holdning i forhold til fartsdumper pga. nødetaters behov for fremkommelighet ved eventuell utrykning. Etablering av gangfelt vil kunne oppleves som en «falsk trygghet» for myke trafikanter og rådmannen vurderer at dette ikke er formålstjenlig på denne type internveg.

Uavhengig av om planforslaget vedtas, imøteser naboene en bedring av trafikksikkerheten i Spireavegen ved å innføre fartsreducerende tiltak, samt tilrettelegge for gående og syklende. Rådmannen har forståelse for at det vil bli endret situasjon for eksisterende beboere i området, men viser til at B12 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse gjennom planen for Fjellfoten Vest og forslaget til detaljregulering er i tråd med føringene i overordnet reguleringsplan.

Adkomstløsninger

Eksisterende beboere har noe delt syn på de foreslåtte adkomstløsningene inn til B12. I det ene innspillet fra enkelte av beboerne påpekes teksten i planbeskrivelsen på side 17 under pkt. 4.9: *Man er opptatt av å skape et helhetlig bomiljø på Fjellfoten, som er trafikksikkert og oppleves trygt og oversiktlig.* Beboerne mener at dette ikke ivaretas fullt ut, da den foreslåtte adkomstløsningen til B12 leder trafikken forbi en stor andel eksisterende boliger. Denne løsningen vil i følge naboene medføre at den økte trafikken berører eksisterende bebyggelse i for stor grad. Det er ønskelig at kommunen og utbygger vurderer alternative løsninger for tilkomst til B12. Andre beboere har i sitt innspill skrevet at de støtter utbyggers forslag til adkomstløsninger, da de mener det ser ut til å være det mest trafikksikre alternativet.

Rådmannen vurderer at det skisserte forslaget med to adkomster til felt B12 er godt, da dette fordeler trafikken på begge sider rundt feltet. Disse løsningene innebærer mindre terrenginngrep enn nord på B12, hvor det i dag er en kolle. Dersom adkomstvegen inn på B12 legges i nord, vil det bli mer belastning på allerede eksisterende vegkryss. Dette anses uheldig med tanke på mye trafikanter som skal krysse vegen i samme kryss.

Frisiktsone

Statens vegvesen anbefaler at det tas inn en bestemmelse om frisikt i reguleringsplanen og at dette vises og målsettes på plankartet. Frisiktlinjene vises i plankartet som lå ved 1.gangsbehandling. Etter høringsperioden er det tatt inn en tilhørende bestemmelse om frisikt i planbestemmelsene, der også målene for sonen er angitt. I bestemmelsen er det satt en høydebegrensning i frisiktsonen på 0,5 meter med beplantning eller andre sikthindre.

Grunnforhold

Det er ikke utført geoteknisk vurdering av området ut over forslagstillers opplysninger i planbeskrivelsen. Disse opplysningene er basert på kartverk for berggrunn og løsmasser hos Norges geologiske undersøkelser. Området er imidlertid bestående av grunnlent skogsterrang og ved befaring av området er det registrert «fjell i dagen». Rådmannen påpeker at geotekniske forhold må følges opp i byggesaken.

Trafikksituasjonen Øvre Hagaveg

Årnes Vel påpeker at etablering av ytterligere boliger på Fjellfoten vil medføre økt trafikk på Øvre Hagaveg, spesielt hvor Øvre Hagaveg møter Bruvegen. Velet ber om at tiltak iverksettes snarest mulig for å bedre dette. Rådmannen viser i denne forbindelse til kommunedelplanen for Årnes som er under utarbeidelse, hvor det er foreslått tiltak for å utbedre trafikksituasjonen i krysset med Øvre Hagaveg og Bruvegen. Det er skissert en fjerde arm i rundkjøringen øst for dagens kryss.

Samlet vurdering:

Det foreligger interessenmotsetninger i forhold til økt trafikk som følge av utbygging av B12 og ønsket om utbygging av felt B12 i tråd med gjeldende reguleringsplan for Fjellfoten Vest. Ved sluttbehandling er det lagt vekt på at Spireavegen skal være opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan for Fjellfoten vest med 4 meter bredde og 2 m grøft på hver side før kommunen overtar vegen. I tillegg vil fartsgrensen på internvegen kunne nedsettes til 30 km/t etter at skiltplanen er vedtatt. Et annet moment av betydning er at Spireavegen er stengt for gjennomkjøring og mesteparten av trafikken vil følgelig være til og fra boligene i Spireavegen og på nye felt B12.

Rådmannen vurderer at planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i tilstrekkelig grad.

Hjemmelsgrunnlag / rettsregler

- Plan- og bygningsloven § 12-12
- Kommuneplanens arealdel 2015-2030
- Reguleringsplan «Fjellfoten Vest», plan ID 023607030, vedtatt 08.05.2007

Økonomiske konsekvenser

Ny intern veg på området skal være privat og kommunen vil ikke få ytterligere kostnader med drift og vedlikehold av denne. Utbyggingen vil derimot medføre mertrafikk og slitasje på eksisterende vegnett.

Spireavegen vil overtas av kommunen på et senere tidspunkt, herunder vedlikehold av vegen.

Rådmannen vurderer at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Fjellfoten når man ser på utbygging av feltet B12 alene. For øvrig vises til arbeid med prognoser som framgår av egen politisk sak fremmet til politisk behandling i november.

Administrative konsekvenser

Ingen særlige konsekvenser.

Andre konsekvenser

Ingen særlige konsekvenser.

KONKLUSJON:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at detaljregulering for Fjellfoten Vest B12 vedtas.