



Arkivsak-dok. 15/04682-44
Saksbehandler Henry Michael Ødegaard

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

Forslag til områdereguleringsplan for Blikrudåsen boligområde 2. gangs behandling

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret godkjenner forslag til områdereguleringsplan for Blikrudåsen datert 20.04.17, med bestemmelser datert 02.12.16, sist rev. 08.05.18

Planforslagets kryssløsning med Kompveien utgår, i og med at tilknytning til Kompveien skal avklares i en egen reguleringsplan.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse datert 30.04.15, siste rev. 02.05.18
Forslag til reguleringsplan datert 20.04.17
Forslag til reguleringsbestemmelser datert 02.12.16, sist rev. 08.05.18
VA-rammeplan datert 04.05.15
Overvannsnotat rammeplan datert 24.04.17, rev. 19.05.17
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 28.04.15
Registreringsrapport automatisk fredete kulturminner datert 15.11.12
Forslagsstillers gjennomgang av innkomne uttalelser og merknader
Akershus fylkeskommune datert 08.12.17
Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 05.12.17
Statens vegvesen datert 21.11.17
Statens vegvesen datert 16.04.18
Bjørkelangen næringsforening datert 08.12.18
Eiere av gnr.75.169
Eldrerådet datert 13.11.17
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne datert 13.11.17

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 21.11.17
ROAF (Romerike avfallsforedling)
Eier av gnr.75, bnr.181
Øvre Damsloravei 1 og 3
Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR)
HSL eiendom As og Slorbak & Thoresen AS
Mattilsynet
OTS eiendom
Referat fra befarings 07.05.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan
Kommunedelplan for Bjørkelangen

Saksopplysninger:

Blikrudåsen er satt av til boligformål på kommuneplanen. Det foreligger nå et forslag til områdereguleringsplan for Blikrudåsen. Områdereguleringsplaner er kommunens ansvar, men kan utarbeides av private på vegne av kommunen. Områdereguleringsplanen er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS på oppdrag fra Bjørkelangen Tomteutvikling AS.

Blikrudåsen boligområde ligger innenfor Bjørkelangen tettsted, ca. 1 km i luftlinje fra sentrum. Forslag til områdereguleringsplan legger til rette for variert bebyggelse i form av eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus og blokkbebyggelse. Eneboligområdene kan bygges ut med direkte hjemmel i denne områdereguleringsplanen. For øvrige områder er en forutsetning for utbygging at det blir utarbeidet og godkjent detaljreguleringsplaner. Totalt legges det til rette for ca. 300 – 350 boliger innenfor planområdet.

Det er også regulert et område til barnehage i østre del av planområdet.

Arbeidet med reguleringsplan for området ble igangsatt allerede i 2007. Det ble varslet oppstart i januar 2008. Planarbeidet ble etter en tid stilt i bero, og ble varslet oppstart på nytt i januar 2012. Planområdet ble da utvidet mot nord. Prosjektet skiftet deretter eiere, og planområdet ble på nytt endret. En tredje varsling ble gjennomført i august 2014.

Grunnen til at det har tatt tre år å få klagjort et planforslag til politisk behandling, skyldes bl.a. at det først nå foreligger et planforslag som tilfredsstillende pkt. 2.4 i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel som omhandler grønnstruktur:

«Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen i tettstedene.»

Over Blikrudåsen går det merkede stier. Det ligger også en tjennpytt der, kjent under navnet Doktortjenn. På de første planforslagene var både merkede stier og Doktortjenn utradert. Dette er nå innarbeidet i planforslaget på en tilfredsstillende måte.

Utover dette har det vært grundige diskusjoner med kommunen om kommunaltekniske anlegg, plassering av barnehagetomt og generelt om utforming og innhold i planforslaget.

For nærmere om innholdet i og begrunnelsen for planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

Planforslaget ble vedlagt utlagt på offentlig ettersyn av formannskapet den 23.10.17, F-sak 118/17. Planforslaget lå ute på offentlig ettersyn med frist for uttalelser satt til 08.12.17. Det inkom uttalelser og merknader i henhold til vedleggsliste.

Tilknytning til Kompveien, kanalisert kryss eller rundkjøring

Planforslaget viser et nytt kanalisert kryss med Kompveien, noen hundre meter nord for innkjøringen til Bjørkelangen Næringspark (Blikrud næringsområde). Under offentlig ettersyn har spørsmålet om å samle de to avkjøringene i en rundkjøring blitt tatt opp. Kommunen har fått gjennomført en trafikkanalyse som viser at rundkjøring er å foretrekke framfor to kanaliserte kryss. Vegvesenet, som tidligere har vært skeptisk til rundkjøring på strekningen, har akseptert rundkjøring. Det har vært avholdt møte med alle som er berørt av planene. Kommunen har fått utarbeidet et kostnadsoverslag som viser en kostnad på ca. kr 14 mill for en rundkjøring, kontra et nytt kanalisert kryss som er beregnet til å koste ca. kr 15 mill. Det er enighet med partene om et parallelt løp. Reguleringsplanen for Blikrudåsen fremmes til sluttbehandling, parallelt med at det jobbes videre for å få realisert en rundkjøring. Konsekvensen av et slikt løp er at ved godkjenning av reguleringsplanen for Blikrudåsen, kan opparbeidelse av teknisk infrastruktur igangsettes, basert på eksisterende veisystem. Kryssløsningen må avklares i en egen reguleringsplan. Boligbygging kan ikke igangsettes før kryssløsning med Kompveien er opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan for kryssløsning. Denne måten å håndtere videre framdrift på, er akseptert av vegvesenet på den forutsetning at følgende rekkefølgebestemmelse inntas i reguleringsplanen for Blikrudåsen boligområde:

«Igangsettingstillatelse for boligbygging innen planområdet kan ikke gis før rundkjøring med fv. 170, med tilhørende fasiliteter, er bygd. Rundkjøringen må reguleres i henhold til en teknisk detaljplan, som er godkjent av Statens vegvesen, og bygges etter en byggeplan som Statens vegvesen har godkjent.»

Denne rekkefølgebestemmelsen er inntatt i de reviderte reguleringsbestemmelsene.

Øvre Damsloravei som beredskapsvei

Planforslaget grenser inn til eksisterende boligområder. Stiforbindelser fra eksisterende boligområder opprettholdes. En av disse forbindelsene, Øvre Damsloravei, ønskes av Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR), beholdt i en bredde som gjør at den kan brukes som en beredskapsvei, slik at det er to uavhengige atkomster til det nye boligområdet. Beboere i området mener dette gjør at denne forbindelsen må bommes for å hindre uønsket gjennomkjøring med biler fra det nye boligområdet. Rekkefølgebestemmelse som sikrer dette er inntatt i de reviderte reguleringsbestemmelsene.

Andre forhold

Når det gjelder øvrige innhold i de uttalelser og merknader som foreligger slutter administrasjonen seg til forslagsstillers gjennomgang og de endringer som der foreslås i planforslaget.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven

Vurderinger:

Eneboligtomter er prioritert, mens områder som er bratte og egner seg bedre til feltutbygging er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med krav om godkjent detaljreguleringsplan som forutsetning for utbygging. Det er satt av plass til en ny barnehage. Det er regulert inn en samlevei med fortau. Det er regulert inn grøntkorridorer, ballplass, lekeplasser og friområder. Planforslaget er klimatilpasset i forhold til å håndtere overvann og flomvann. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med kommuneplanen og kommunedelplanen for Bjørkelangen.

Økonomiske vurderinger:

Alle veiene er regulert som kommunal vei. Det gir økte drift- og vedlikeholdskostnader. Vann- og avløp går på selvkostbudsjettet. Kommunale tjenestetilbud må økes i takt med antall nye innbyggere; skole, barnehage m.v.

Det er en forutsetning for utbygging av det foreligger en utbyggingsavtale signert av utbygger og kommunen. Partene i denne saken er enige om at det er fornuftig å avvente utarbeiding av en utbyggingsavtale til tilknytningen til Kompveien er nærmere avklart.

Konklusjon:

Planforslaget anbefales godkjent med de endringer som framgår av saksframlegget. Planforslagets kryssløsning med Kompveien utgår, i og med at tilknytning til Kompveien skal avklares i en egen reguleringsplan.