

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/5696

Samlet saksfremstilling - Detaljregulering av Skogsåsen

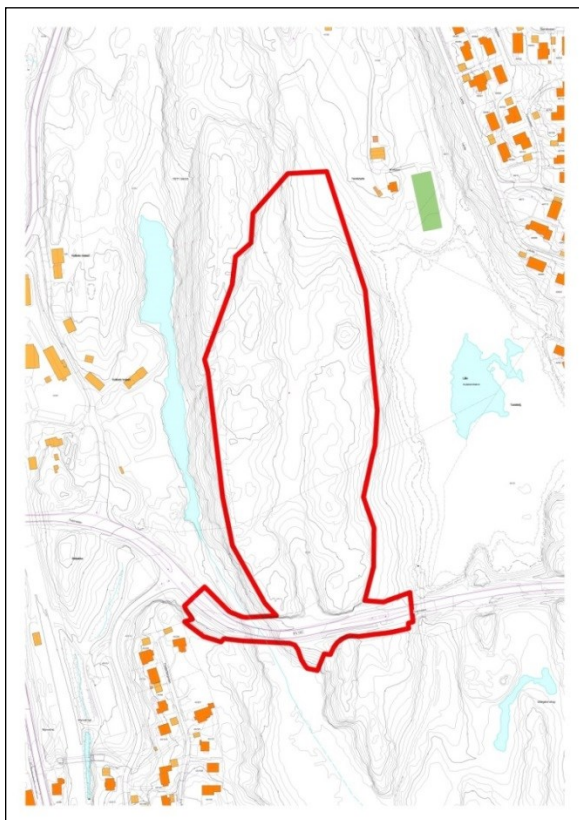
Saksbehandler: Kristine Klavina

Arkiv: L13

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
77/16	Utvalg for miljø og plan	15.11.2016
62/16	Kommunestyret	28.11.2016

Vedlegg som følger saken

- 1) Forslag til reguleringsplan med:
 - plankart datert: 18.10.2016
 - reguleringsbestemmelser datert: 18.10.2016
 - planbeskrivelse datert: 03.06.2016
- 2) Illustrasjonsplan datert: 24.05.2016
- 3) Innkomne merknader til offentlig ettersyn
- 4) Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader datert: 19.10.2016



Oversiktskart

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.11.2016 sak 62/16

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Skogsåsen, planident 0217-2015001, datert 18.10.2016, vedtas. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling/vedtak i Utvalg for miljø og plan den 15.11.2016 sak 77/16

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Skogsåsen, planident 0217-2015001, datert 18.10.2016, vedtas. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljregulering for Skogsåsen, planident 0217-2015001, datert 18.10.2016, vedtas. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

SAKSUTREDNING

Sammendrag

Forslagsstiller, JM Norge AS, har fremmet forslag til detaljregulering for Skogsåsen.

Formålet med planen er å utvikle et boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, lokalsenterfunksjoner og store rekreasjonsområder. Det er planlagt å bygge ca. 157 rekkehus og ca. 64 leiligheter fordelt på 4 blokker. Planen legger til rette for ny barnehage, store uteområder, ny rundkjøring i Tverrveien og et gjennomgående gang- og sykkelveinett.

Forslag til detaljregulering var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 30.6.2016 - 1.9.2016. Det kom i alt 5 merknader/uttalelser. Reguleringsbestemmelsene er justert noe blant annet for å ivareta innspill fra merknadshavere.

Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar forventningene om effektiv arealutnyttelse med kvalitet. Forslaget følger opp nasjonale føringer for areal- og transport, ivaretar kommuneplanens føringer og bestemmelser for utvikling av området og følger opp krav fastsatt i områderegulering for Myrvoll Ekornrud. Det er ikke kommet noen innsigelser til planen, som derfor kan egengodkjennes av kommunestyret.

Bakgrunn for saken

Områderegulering for Myrvoll Ekornrud ble vedtatt 23.11.2015. Områdereguleringen fastsetter hovedstrukturene for hele planområdet og gir føringer for videre planlegging og utbygging. I arbeidet med områdereguleringen har det vært viktig å sikre interne og eksterne forbindelser, offentlige rom og områder som er viktige for grønnstruktur og biologisk mangfold. Videre var det viktig å få til en arealeffektiv og klimavennlig arealutnyttelse.

Som supplement til områdereguleringen har Oppegård kommune og forslagstiller utarbeidet og blitt enige om et kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet beskriver visjonene, ambisjonene og prinsippene som skal ligge til grunn for utbyggingen. På Myrvoll skal det være enkelt å:

- Leve sunt og miljøvennlig
- Møte andre mennesker
- La bilen stå
- Handle lokalt
- Opplive natur

Detaljregulering for Trelasttomta ble vedtatt samtidig med områdereguleringen 23.11.2015 og legger blant annet til rette for utvikling av et lokalsenter ved Myrvoll stasjon.

Den 21.6.2016 vedtok UMP å legge planen ut til offentlig ettersyn med frist til 1.9.2016. Detaljreguleringen fremmes nå til andregangsbehandling og vedtak i kommunestyret.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Skogsåsen er utarbeidet av Landskaperiet AS på vegne av forslagsstiller JM Norge AS.

Planområdet ligger nordøst for Myrvoll stasjon og omfatter den søndre og midtre delen av Skogsåsen og tilliggende del av Tverrveien i sør. Planområdet har et samlet areal på ca. 70 dekar. Det er avsatt til boligbebyggelse og veg i områderegulering for Myrvoll Ekornrud, og omgis av regulert grønnstruktur på alle sider.

Formålet med planen er å utvikle et boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, lokalsenterfunksjoner og store rekreasjonsområder.

Foreslåtte utbyggingsområder

Detaljregulering legger til rette for maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) på 19 500 m². Foreløpig planlegges det for 157 rekkehus og 4 blokker med 64 leiligheter fordelt på 8 byggefelt, B1-B8. Totalt BRA (bruksareal) i planområdet er anslått til 32 500 m², herav 5200 m² BRA blokkbebyggelse, 25 800 m² BRA rekkehus og 1500 m² BRA barnehage. Både rekkehusene og leilighetene skal ha variert størrelse.

Byggehøyder for rekkehusene skal variere, slik at solforholdene for boliger og uterom optimaliseres og tilpasses områdets terrengvariasjoner, fra 2 etasjer, 2 etasjer + underetasje til 2 etasjer + en liten toppetasje med takterrasse. Blokkbebyggelse kan ha opp til 4 etasjer. Bestemmelsene sikrer variasjon i volumoppbygging og materialbruk med høy kvalitet.

Bebyggelsen skal organiseres omkring et sentralt, gjennomgående og bilfritt felles grøntareal med plass for uteopphold og lek. Som supplement til uteoppholdsarealene kommer de bilfrie bolig gatene. Blokkene skal plasseres nærmest adkomsten fra Tverrveien.

Det legges til rette for oppføring av en barnehage, felt T, med maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) på 1000 m², tilsvarende en barnehage med 6 avdelinger. Barnehagen plasseres i tilknytning til det

sentrale grøntarealet. Slik legges det til rette for flerbruk av arealer. Inntil barnehagen blir bygd skal barnehagearealet opparbeides som felles uteoppholdsareal for beboere i området.

Trafikkforhold og parkeringsdekning

Det skal bygges ny rundkjøring i Tverrveien som skal være avkjøring til Skogsåsen. Skogsåsen planlegges tilnærmet som bilfritt med all parkering i garasjeanlegg under bebyggelsen. Innkjørsel til garasjeanleggene legges ved adkomsten til området, via adkomstveiene V1 og V3, slik at biltrafikk inn i bolig gatene unngås.

Det legges opp til min 1 og maks 1,5 parkeringsplasser for rekkehus og min 0,8 og maks 1,2 parkeringsplasser pr leilighet, inkludert gjesteparkering. Dette er i samsvar med krav stilt i områderegulering for Myrvoll Ekornrud og begrunnet med områdets nærhet til kollektivtrafikk, Myrvoll jernbanestasjon og lokalsenteret. Det er lagt til rette for etablering av en bilpoolordning i området.

Eksterne og interne forbindelser

Det skal anlegges gang- og sykkelbru over våtdraget på nordsiden av Tverrveien. Denne skal gi en direkte forbindelse mellom Skogsåsen, Trelasttomta og Myrvoll stasjon uten kryssing av Tverrveien i gateplan. Det skal opparbeides fortau langs adkomstveier V1 og V3. Fortauet langs V1 skal knytte seg på den planlagte gang- og sykkelbrua.

Det skal opparbeides gjennomgående gang- og sykkelvei, felt G/S1, over Skogsåsen mot Øvre Ekornrud gård. Gang- og sykkelveien skal knyttes sammen med gang- og sykkelveien videre mot nord, slik at det blir god tilgjengelighet til Sofiemyrtoppen skole, Sofiemyr idrettspark og naturområdet ved Lille Kolbotnvann i øst.

Det skal etableres en trapp i skråningen ned til Salamanderdammen for å skape best mulig sammenheng mellom Skogsåsen og Trelasttomta.

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale

Boligområdet skal bygges ut i flere faser både av hensyn til byggetid og boligetterspørsel. Det er utarbeidet en faseplan som viser utbyggingsrekkefølgen. Det er planlagt først å bygge ut den østre siden av åsen fra sør mot nord og etterpå vestre siden fra nord mot sør. Siste to byggetrinn er felt B1 og B2 sør i planområdet. Forventet utbyggingstakt er 50-80 boliger pr år. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til utbyggingsrekkefølge som sikrer at felt S1 (sentrumsformål) i områdereguleringen for Myrvoll Ekornrud, er igangsatt før utbygging av Skogsåsen finner sted. Slik bidrar man til realisering av lokalsenteret på en tidlig fase av utbyggingen.

Opparbeidelse av infrastrukturtiltak, interne og eksterne forbindelser, og grøntområder i området er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Det forhandles om en utbyggingsavtaler mellom JM Norge AS, Ekornrud Eiendom og Oppedgård kommune om utbygging av teknisk infrastruktur, grøntområder og andre offentlige rom som omfattes av områderegulering for Myrvoll Ekornrud, detaljregulering for Trelasttomta og detaljregulering for Skogsåsen. Formålet med avtalene er å sikre gjennomføring av rekkefølgebestemmelser. Avtalene skal behandles politisk.

Naturforhold

Arealet som planlegges utbygget omfatter et område som i dag er ubebygget og består hovedsakelig av skogsmark. Mye av den stedlige vegetasjonen på Skogsåsen vil gå tapt. Avsetting av planområdet til utbygging av boligbebyggelse er grundig vurdert i forbindelse med områderegulering for Myrvoll Ekornrud. Konsentrert knutepunktutbygging ble da valgt, bl.a. for å skåne store naturområder og rødlistede amfibier i områdene rundt Skogsåsen. Det grønne preget i planområdet vil likevel beholdes gjennom å ta vare på hovedtrekkene i landskapsformen, bevare vegetasjon i skråningene og opparbeidelse av grønne arealer mellom boligene.

Innkommne merknader

Planforslaget lå ut til offentlig ettersyn fra 30.6.2016 til 1.9.2016. Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget. Det er mottatt i alt 5 merknader. Nedenfor finnes et sammendrag av merknadene med rådmannens kommentarer. Merknader er vedlagt saken.

Offentlige myndigheter og bedrifter

1) Statens Vegvesen

(brev, datert 29.8.2016, dok. 15/5696-9)

Statens Vegvesen (SVV) viser til dialog om utforming av vegsystemet tidligere i planprosessen. Nytt kryss (rundkjøring) på fylkesveg 131, Tverrveien og tiltak for gående og syklende, er utarbeidet i samråd med SVV. SVV merknader til planforslaget er i hovedsak knyttet til rekkefølgekravene i planbestemmelsene - § 12.3 Opparbeidelse av V2, Tverrveien.

I følge rekkefølgebestemmelsen § 12.3 skal rundkjøringen på Tverrveien være bygd før det gis brukstillatelse for bygging innenfor felt B1 – B8. SVV mener rekkefølgekravet må knyttes til igangsettingstillatelse. Eventuelt kan bestemmelsen formuleres tilsvarende som for detaljreguleringsplanen for «Trelasttomta», der det skal foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale for vegtiltaket før det gis igangsettingstillatelse. SVV mener et slikt krav er nødvendig for å sikre at rundkjøring med tilhørende vegtiltak blir opparbeidet til rett tid med riktig kvalitet.

SVV mener videre at rekkefølgekravet som er angitt for 100 boliger er noe uklart formulert og antar at formålet med bestemmelsen er å tillate inntil 100 boenheter før gang- og sykkelvegbru over våtdrag må bygges. Bestemmelsen kan i følge SVV tolkes slik at inntil 100 boliger også kan bygges før V2 må opparbeides, der rundkjøringen er en del av V2. Når rundkjøringen bygges må også gang- og sykkelvegen gjennom kryssområdet på sydsiden opparbeides.

SVV ønsker i utgangspunktet at også gang- og sykkelvegbrua over våtdrag bygges samtidig med den øvrige delen av V2. SVV vil imidlertid ikke motsette seg en utsettelse av gangbrua inntil 100 boliger er bygd, så lenge det tilrettelegges for at gående og syklende kan krysse Tverrveien og benytte gang- og sykkelvegen mot sydsiden av vegen.

Rådmannens kommentar

For å imøtekomme SVV krav til opparbeidelse av rundkjøring og gang- og sykkelveien i V2 er det tatt inn nytt punkt til i rekkefølgebestemmelsene § 12.2. § 12.3 er omformulert.

Videre detaljering av de tiltak som berører fylkesveg/gang- og sykkelveg vil bli avklart i byggesaksprosessen.

2) Akershus Fylkeskommune

(brev, datert 30.09.2016, dok. 15/5696-10)

Tiltaket er vurdert ut i fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet.

Fylkeskommunen viser til vedtatt plan for areal og transport i Oslo og Akershus og planens hovedmål at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt. Planen skal bidra til å nå felles målet om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

For forhold vedrørende fylkesveien vises det til uttalelse fra Statens vegvesen region øst.

Fylkesrådmannen anser at det endelige planforslaget ikke er i konflikt med kulturminnelovens bestemmelser om automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen ber om at de som skal

utføre arbeidet i marka blir gjort særskilt oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området.

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Fylkesrådmannen mener, med bakgrunn i det tilsendte materialet, at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar merknaden til orientering.

3) Fylkesmannen i Oslo og Akershus

(brev, datert 31.8.2016, dok. 15/5696-11)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen konkrete merknader til planforslaget, og viser for øvrig til kommunens ansvar som planmyndighet.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar merknaden til orientering.

4) Hafslund Nett

(brev, datert 1.9.2016, dok. 15/5696-12)

Hafslund Nett viser til at de har elektriske anlegg i området og at de har høyspentkabler i vegarealet, og at tiltakene ikke må forringe disse anleggene eller tilgangen til dem. De vedlegger kart som viser kabler og anlegg i området. Hafslund Nett minner om at det ikke må gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler og at det må bestilles kabelpåvisning for å få en omtrentlig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, vil det bli aktuelt å etablere ny nettstasjon innenfor planområdet. Hafslund Nett viser generelt til størrelsen på nettstasjoner og hvor nettstasjoner kan plasseres.

Hafslund Nett gjør oppmerksom på at den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både gjennom flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

Hafslund Nett ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging for å avklare hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske kabler.

Rådmannens kommentar

Reguleringsbestemmelsene § 5.2 stiller krav til energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler for planområdet.

Rådmannen påpeker at tiltakshaver må ha en dialog med netteier om tekniske løsninger for energiforsyning i planområdet og behov, plassering for nye nettstasjoner i forbindelse byggesaken.

Foreninger og organisasjoner

5) Ungdomsrådet

(brev, datert 31.8.2016, dok. 15/5696-13)

Ungdomsrådet minner om at det er like viktig å ta hensyn til ungdom, som til barn når man planlegger uteoppholdsarealer og at det er nødvendig med oppholdssted for eldre ungdommer også. Det oppfordres å tenke kreativt og gjerne ha områder som inkluderer både mulighet for å være aktiv, og det å bare møtes.

Videre påpeker ungdomsrådet at det er viktig å ta vare på mest mulig natur i området.

Rådmannens kommentar

Det skal etableres et stort uteoppholds- og lekeareal sentralt i planområdet. Dette området skal være solrikt store deler av dagen og skal inneholde rom for lek, opphold og aktivitet. Som supplement til uteoppholdsarealet kommer de bilfrie bolig gatene, som kan bli attraktive møteplasser. Medvirkningsprosessen med barn og unge i forbindelse med utarbeidelse av områderegulering for Myrvoll/Ekornrud har gitt flere konkrete innspill til innhold i utearealene. Det kan nevnes rundløype og hinderløype i skogen, plener å slappe av på, overbygde plasser og benker. Detaljene kommer når utomhusplanen legges fram for byggesak.

I vedtatt detaljreguleringsplan for Trelasttomta er det avsatt 8 daa til strøkslekeplass. Strøkslekeplassen skal være felles for hele områdereguleringen Myrvoll/Ekornrud. Kvalitet på strøkslekeplassen er et tema det forhandles om i utbyggingsavtalen.

Mye av den eksisterende vegetasjonen i planområde/på Skogsåsen vil gå tapt under utbygging av denne typen. Det grønne preget i planområdet vil likevel beholdes gjennom å ta vare på hovedtrekkene i landskapsformen, bevare vegetasjon i skråningene og opparbeidelse av grønne arealer mellom boligene.

Andre forhold

6) § 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Rådmannen er gjort oppmerksom på at første setning i reguleringsbestemmelsen viser til besøksstandart. Besøksstandart er et begrep som er lite egnet til planleggingsformål, da det ikke er knyttet spesifikke krav til standarten. Den blir vanskelig å tolke i en byggesak. Målet med bestemmelsen er at alle boliger uten heis (rekkehus) skal ha muligheter for besøk av personer i rullestol. Det må derfor være toalett og oppholdsrom i inngangsplanet. Rådmannen foreslår derfor å omformulere setningen og knytte tydelige krav til det i reguleringsbestemmelsene.

7) § 13 Endringer i plankart

Etter nærmere avklaring med juristene har rådmannen ikke anledning å ta inn en slik reguleringsbestemmelse da den handler om saksbehandlingsregler og blir vanskelig å håndtere i en byggesak. § 13 tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens endringer i planforslaget

Med bakgrunn i merknadene og forhold nevnt ovenfor har rådmannen foretatt følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. § 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet
Nytt, omformulert første setning «Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestol på inngangsplanet.»
2. § 12.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse
Nytt punkt/avsnitt:
Vegtiltak innenfor V2
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B1-B8, eller T skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale godkjent av Statens Vegvesen for vegtiltak innenfor V2.
3. § 12.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse
Nytt, omformulert tekst under punkt: Opparbeidelse av V2, Tverrveien

«Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 eller T skal rundkjøring i Tverrveien mot Skogsåsen og G/S veier innenfor V2, være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal gang-/sykkel bru over våtdrag innenfor V2, være opparbeidet.»

4. § 13 Endringer i plankart
Hele § 13 tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens vurdering

Planforslaget følger opp områderegulering for Myrvoll Ekornrud. Visjonen fra områdereguleringen er ivarettatt i planen med blant annet prioritet for gang- og sykkeltrafikk, gjennomtenkte sammenhenger mellom bebyggelse og uterom og gode miljøkvaliteter. Planforslaget gir samlet sett et helhetlig og godt grep for utviklingen av nytt boligområde på Skogsåsen. Det har vært en tett og konstruktiv dialog med utbygger i planprosessen for å sikre kvaliteter i planområdet.

Området skal bygges ut med både rekkehus og leiligheter i variert størrelse. Utnyttelsen av området vurderes som riktig og i samsvar forventningene om effektiv arealutnyttelse med kvalitet. Valg av løsning for plassering av bygg vil gi gode muligheter for gode uterom og lek- og oppholdsarealer. Lekeområdene knyttes sammen med sammenhengende gangforbindelser i planområdet og vil være godt tilgjengelig. Planområdet har ellers god tilgang til omkringliggende natur- og friluftsområder, trygg skolevei og flere lekeplasser.

Utbygging nær kollektivknutepunkt, Myrvoll stasjon og lokalsenter tilrettelegger for redusert bruk av bil og mulighet for økt bruk av kollektive reisemidler. Det er sikret restriktiv parkeringsdekning og tilrettelagt mulighet for etablering av bilpoolordning i området i reguleringsbestemmelsene.

I planbestemmelsene § 12.1 er det sikret at skolekapasiteten skal vurderes av kommunen ved rammetillatelse for hvert boligfelt. Utbyggingen av Myrvoll/Ekornrud er tatt hensyn til i skolebruksplanen. Skolekapasiteten i denne skolekretsen skal økes med blant annet bygging av en ny ungdomsskole.

Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget. Ved offentlig ettersyn ble det heller ikke avdekket andre vesentlige konsekvenser av planforslaget enn det som var kjent da planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det har vært en god dialog mellom kommunen, utbyggerne og Statens Vegvesen for å få på plass trafikkløsningene i Tverrveien.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler å vedta forslag til detaljregulering for Skogsåsen, planident 0217-2015001, datert 18.10.2016.

Lars Henrik Bøhler
Rådmann, konst

Anne Holten
Plansjef

Godkjent og ekspedert elektronisk.