



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/1797-23

Saksbehandler: Eva Grete Pettersen

| Saksnummer | Møtedato | Utvalg |
|-------------------|-----------------|---------------|
| 22/18 | 14.06.2022 | Planutvalget |
| 22/51 | 22.06.2022 | Kommunestyret |

Detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør - andregangsbehandling

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør med plankart og bestemmelser datert 18.05.2022.

Planutvalgets behandling av sak 18/2022 i møte den 14.06.2022:

Behandling

Innstilling fra kommunedirektøren ble enstemmig vedtatt som kommunestyrets innstilling til kommunestyret.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør med plankart og bestemmelser datert 18.05.2022.

Kommunestyrets behandling av sak 51/2022 i møte den 22.06.2022:

Behandling

Innstilling fra planutvalget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør med plankart og bestemmelser datert 18.05.2022.

Vedlegg

- 1 Detaljreguleringsplan, datert 18.05.22
- 2 Bestemmelser, datert 18.05.2022
- 3 Planbeskrivelse, datert 18.05.2022

Ikke trykte vedlegg:

[Vedlegg 1. Detaljreguleringsplan, datert 18.05.22](#)

[Vedlegg 2. Bestemmelser, datert 18.05.2022](#)

[Vedlegg 3. Planbeskrivelse, datert 18.05.2022](#)

[Vedlegg 4. ROS-analyse, datert 18.05.22](#)

[Vedlegg 5. Teknisk notat, datert 18.05.2022](#)

[Vedlegg 6. Støyutredning, datert 12.11.2020](#)

[Vedlegg 7. Snitt boligtyper, datert 15.05.2020](#)

[Vedlegg 8. Sol- og skygge, datert 12.11.2020](#)

[Vedlegg 9. Illustrasjonsplan, datert 18.05.2022](#)

[Vedlegg 10. MUA-oversikt, datert 18.05.2022](#)

[Vedlegg 11. Terrengsnitt og snitt BLK, datert 24.03.2022](#)

[Vedlegg 12. Merknader - samlet](#)

Saksutredning

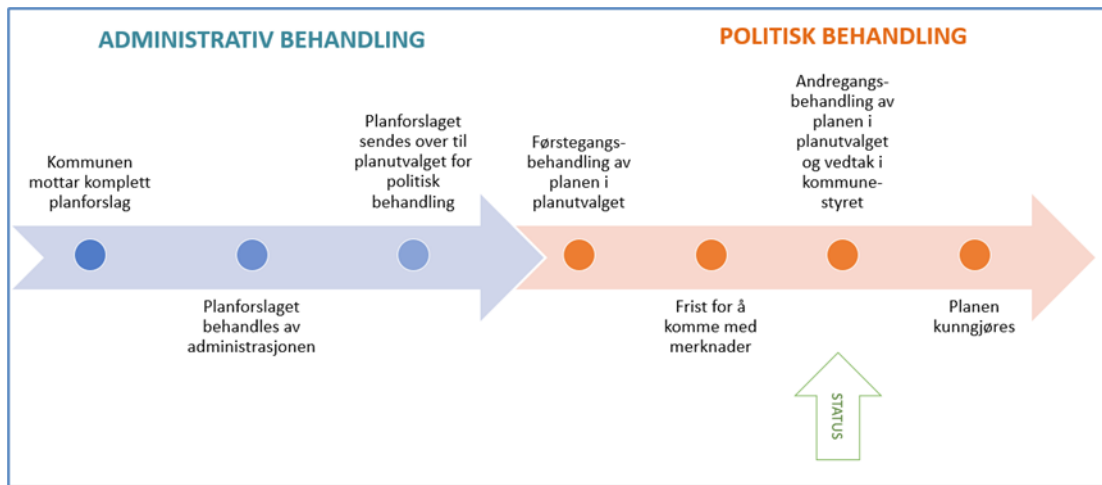
1. **Sammendrag**
Planområde ligger ca. 1,5 km sør for Fjerdingsby sentrum og utgjør totalt ca. 67,4 daa.

Forslag til detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør legger til rette for en utbygging med 112 boenheter med variert størrelse og typologi, og med tilhørende grønt/fellesareal og teknisk infrastruktur, i samsvar med vedtatt områderegulering for Hansefellåsen.

Planområdet har adkomst via samlevei med fortau og nytt kryss med fv. 120 / Nedre Rælingsveg.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Block Watne AS har utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør og som ble førstegangsbehandlet i planutvalget 30.11.2020. Planforslaget har ligget ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra 10.12.2020 til 01.02.2021. Det har kommet inn 9 merknader i forbindelse med høringen, se resyme, samt forslagsstillers og kommunens merknader til dette i kapittel 4.5 under. Alle merknader er samlet i vedlegg 12 til saksframlegget.



Figuren over viser to av fem faser i behandlingen av reguleringsplansaker. Pilen angir status for detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør.

3. Tidligere behandling og vedtak

Under fremgår vedtaket fra førstegangsbehandlingen i planutvalget 30.11.2020:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør, med plankart datert 13.02.20 sist revidert 12.11.2020 og bestemmelser datert 13.02.20 sist revidert 12.11.2020, ut på offentlig ettersyn.
2. Byggene i området skal oppføres med bruk av hovedsakelig trevirke.
3. Nytt punkt: Det skal bestrebes at tiltaket med nytt veikryss gjør minimal skade på ravinlandskapet øst for Fv120.
4. Setningen i planbestemmelsenes punkt 3.1.1. siste avsnitt fjerde setning strykes og erstattes med: Blokkbebyggelsen skal oppføres hovedsakelig i trevirke med en helhetlig fasade i tråd med veileder for estetikk.

Bestemmelsene § 3.1.1 siste avsnitt fjerde setning er endret i henhold til vedtaket i planutvalgets pkt. 4 før utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn.

Planområde og tilgrensende områder

Planområde for detaljregulering ligger ca. 1,5 km sør for Fjerdingby sentrum. Planområdet består av skogsmark og er en del av et større, sammenhengende skogbrukslandskap som henger sammen med Østmarka. Området er kupert og heller mot øst. Planområde utgjør totalt ca. 67,4 daa. Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Utbygger er grunneier av arealene innenfor planområde, med unntak av del av felt BKS3 og del av grønnstruktursonen f_G1 som eies av eiere av gnr. 98 bnr. 5.



Flyfoto av Hansefellåsen med planavgrensning for planforslaget.

4.2 Beskrivelse av planforslaget

Planens arealbruk og hensikt

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegg for boligutvikling med grad av utnyttning tilsvarende 112 boenheter med variert størrelse og typologi, og med tilhørende grønt/fellesareal og teknisk infrastruktur, i samsvar med vedtatt områderegulering for Hansefellåsen.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse, garasjeanlegg, lekeplasser, renovasjon, kjøreveg, fortau, annen veggrunn, tekniskanlegg og grøntareal, kombinert formål – kjørbar gang og sykkelveg, blå/grønnstruktur og turdrag.

Planområdet har adkomst via samlevei med fortau og nytt kryss med fv. 120 / Nedre Rælingsveg.

Planforslaget foreslår en utbygging med 112 boenheter. Det er 10 delfelte for bebyggelse. I felt BKS1-7 foreslås konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/tomannsboliger og kjedet eneboliger), i felt BFS1-5 foreslås frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og i felt BBB1- 2 blokkbebyggelse.

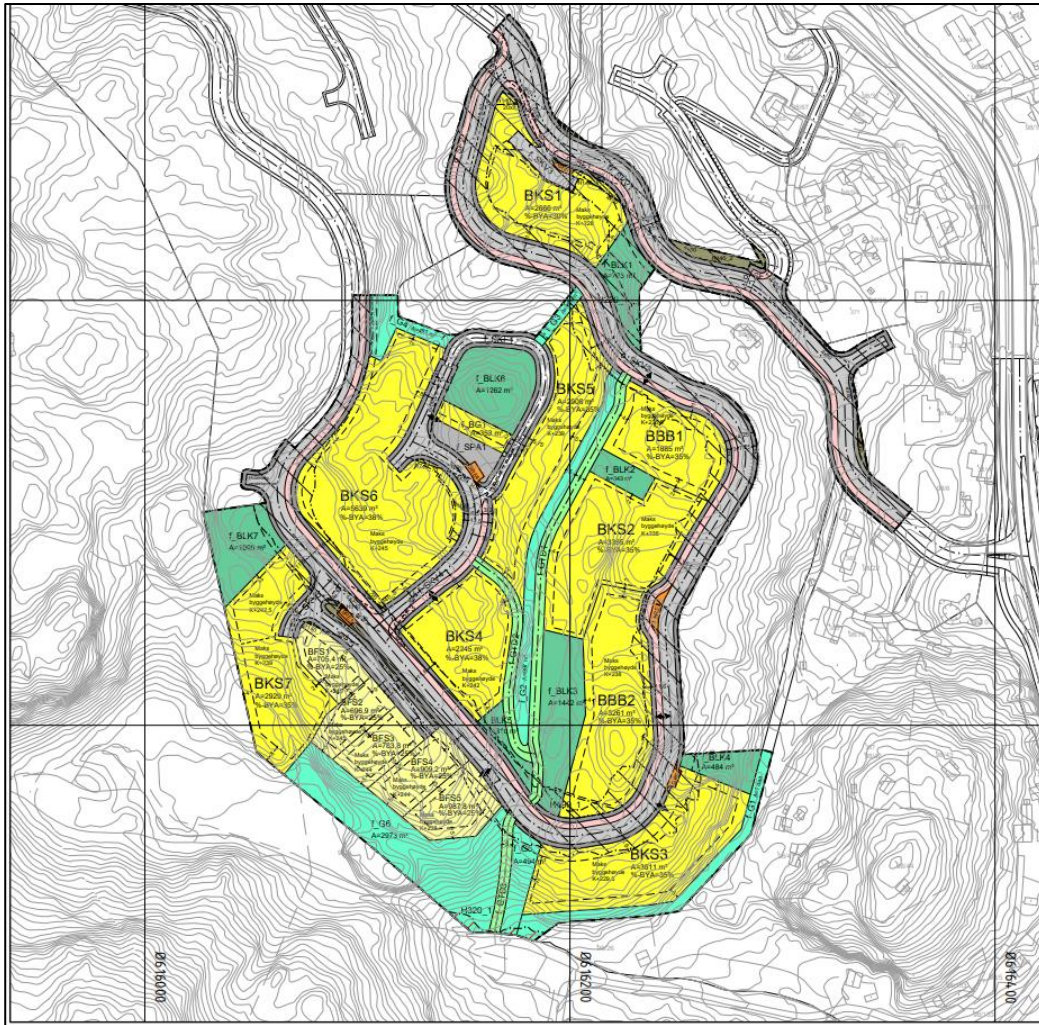
For hvert utbyggingsfelt er det i bestemmelsene fastsatt grad av utnyttelse (% BYA), maks byggehøyder, samt etasjetall og krav til underetasje.

| Felt | Tillatt boligtype | %BYA |
|--------------|--|-----------------|
| Felt BFS1-5: | Frittliggende småhusbebyggelse - enebolig | %BYA = 25% |
| Felt BKS1-7: | Konsentrert småhusbebyggelse – rekke- /kjedehus | %BYA = 30 – 38% |
| Felt BBB1-2: | Blokkbebyggelse/leilighet | %BYA = 35% |

Tabell 1: Tabell som viser grad av utnyttning for felt i %BYA og tillatt boligtype jf. bestemmelsen 3.1.2

| Felt | Maksimal byggehøyde -ferdig planert terreng | Etasjetall, krav til underetasje (U) og krav til parkeringskjeller |
|------------------|--|---|
| BFS1-5 | Mønehøyde: 9,0 m Gesimshøyde: 6,6 m | 2 |
| BKS1 | Mønehøyde: 12,0 m Gesimshøyde: 10,0 m | 2 + U |
| BKS2 | Mønehøyde: 12,5 m Gesimshøyde: 10,0 m | 3 Krav til parkeringskjeller |
| BKS3 | Mønehøyde: 12,0 m Gesimshøyde: 9,7 m | 1 + 2U |
| BKS4 | Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 7,5 m | 2 |
| BKS5 | Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 6,5 m | 1 + U (1 + 2U skal vurderes) |
| BKS6 | Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 7,5 m | 2 |
| BKS7 Rekkehus | Mønehøyde: 10,0 m Gesimshøyde: 7,0 m | 1 + U |
| BKS7 Kjedehus | Mønehøyde: 10,0 m Gesimshøyde: 7,5 m | 1 + U |
| BBB 1-2 | Møne/gesimshøyde: 15,0 m | 4 Krav til parkeringskjeller |

Tabell 2: Tabell hentet fra bestemmelsene 3.1.4 som viser maksimal byggehøyde, samt etasjetall og krav til underetasje.



Forslag til plankart datert 13.02.2020, sist revidert 18.05.2022.

Gang- og sykkelforbindelser

Planforslaget legger til rette for grønn mobilitet ved at det skal etableres fortau langs hovedadkomstveier og gjennomgående grønnstruktur med gangforbindelser (f_GTD1-3) til overordnet gang-/sykkelveinett med kollektivtilbud langs fv. 120, samt til Marka.

Innenfor flere lekeplasser, f_BLK- felt, skal det tilrettelegges for gangforbindelser som skal sikre god mobilitet internt i planområdet.

I områdereguleringsplanen er det lagt opp til en snarvei ned til bussholdeplasser langs fv. 120 via fortau, gangvei og kjørbargangvei gjennom felt BKB1. Denne snarveien skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger som skal bygges innenfor Hansefellåsen sør.

Parkering

Det er satt krav til biloppstillingsplasser i bestemmelsene til planforslaget, § 3.1.5.

Det er forutsatt bolig-parkering på egen tomt i felt BFS1-5 og i felt BKS1, 3, 4, 6 og 7. Felt BKS5 vil få parkering adskilt fra boligene med felles garasje/carport/boder plassert i felt f_BG1. Felles p-plass, f_SPA1, vil bli felles gjesteparkering for feltene BKS4-6.

For feltene BBB1-2 og BKS2 er hensynet til bilfritt bomiljø prioritert særskilt ved krav til felles parkering under bakkeplan/i parkeringskjeller med adkomst direkte fra o_SKV2. Minimum 50% av biloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal ha fremlagt mulighet for ladning av elbil.

Det skal være minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Innenfor hvert delfelt er det avsatt uteoppholdsareal (MUA) på egent tomt og/eller som en del av fellesareal for flere eiendommer, som skal være egnet for opphold. Kravet til MUA er i tråd med kommuneplanens krav og hjemlet i planbestemmelsene § 3.1.3.

Det foreslås at areal innenfor gul støysone kan medregnes i MUA, forutsatt at boliger har tilgang til et uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen med tilfredsstillende støygrenseverdier i samsvar med T-1442/2016, se planbestemmelsene § 3.1.3.

Kartillustrasjon og arealoversikt MUA for planlagt utbygging er vist i vedlegg 10.

Det foreslås å regulere totalt 5 664 m² til felles lekeplasser (f_BLK1-7). Planlagt utbygging med 112 boenheter gir krav til felles lekeareal på minimum 2 240 m².

Innenfor planområde skal det etablere to kvartalslekeplasser f_BLK 3 og f_BLK 6 og fem nærlekeplasser f_BLK1, 2, 4, 5 og 7. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og tilrettelegges med oppholds- og aktivitetsmulighet for alle aldersgrupper, samt være tilpasset helårsbruk. Deler av lekeplassutstyret på alle lekeplassene skal være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne.

På kvartalslekeplass f_BLK6 skal det opparbeides gressflate egnet for ballek og vinteraktivitet/ skøytebane på minimum 10x15 m. På f_BLK3 vil det ikke være mulig å etablere ballbinge, grunnet hensyn til nærliggende blokkbebyggelse i forhold til støy.

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

Planforslaget har i bestemmelsene § 3.1.1 krav til estetisk kvalitet og helhetlig arkitektur ved utforming av ny bebyggelse, adkomst og utomhusanlegg.

Bebyggelse innenfor samme delområde/rekke skal ha en harmonisk utforming med hensyn til plassering, takform/møneretning, materialbruk og fargesetting. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning, hensiktsmessig terrengbearbeiding og variert vegetasjonsbruk for dempet visuell fjernvirkning og intern differensiering av delområder.

Bebyggelsen skal ved material- og fargebruk i fasader gis en dempet fremtoning. Materialbruk i fasade kan være tre, puss, tegl og fasadeplater.

For blokkbebyggelsen felt BBB1 og BBB2 er det i bestemmelsene stilt krav om at disse skal oppføres hovdesalig i trevirke med helhetlig fasade i tråd med veileder for estetikk.

Fargebruk i fasader skal ha dempede fargetoner i jordfarger/gråtoner som hovedfarge. Sort/hvitt og ulike kontrastfarger kan brukes på mindre bygningselementer og detaljer for å fremheve arkitektoniske kvaliteter og av hensyn til UU-krav.

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak. Blokkbebyggelsen på felt BBB1 og BBB2 skal bygges med flatt tak. For bygninger med saltak skal

takvinkelen være mellom 25 og 35 grader. Bolig og tilhørende garasje skal gis samme takform. Konsentrert bebyggelse skal ha ensartet takform i samme kjede/rekke. Takterrasser tillates innenfor angitt byggehøyde.

Planbestemmelsene § 7.1 hjemler krav til dokumentasjon av valgt arkitektur/materialbruk i 3D terrengmodell og i utomhusplan med supplerende dokumentasjon. Redegjørelse i samsvar med Rælingen kommunes estetiske retningslinje skal følge byggesaksbehandlingen.



Over vises utsnitt av 3D-terrengmodell.

Avfallshåndtering

Det er avsatt areal til renovasjonsløsninger på plankartet (BRE1-5). Utforming og plassering av renovasjonsløsninger er gjort i samsvar med ROAF og Rælingen kommune. Det er tenkt nedgravde avfallsløsninger med avfallsbrønner for kildesortering (mat, restavfall og papir). Returpunkt for glass- og metallemballasje er forutsatt etablert i felt BRE2.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en overordnet plan for overvannshåndtering og flomvurdering. Overvannshåndtering skal følge Rælingen kommunes «Retningslinjer for overvannshåndtering» og treleddsstrategien som består av følgende:

- Infiltrere den lille nedbøren (95 % av årsnedbøren).
- Forsinke og fordrøye det større regnet på egen tomt.
- Sikre trygge flomveger eller oversvømmelsesarealer for det store regnet (ekstremt regn).

I hovedsak går dette ut på at det må anlegges soner (grøfter, regnbed, swales, grønne tak osv.) rundt i området som er store nok til å håndtere den lille nedbøren. Nedbør utover dette opp til 20 års regn (med klimafaktor 1,5) skal også håndteres på egen tomt. Dette kan utføres på mange måter (som tradisjonelle magasiner, større dammer, grønne tak osv). Overvann løst på terreng kan trekkes fra på totalen. Resterende må fordrøyes under bakken.

Nedbørsmengder som overstiger det større regnet (20års regnet) skal ledes i trygge flomveger mot resipient, og det må sørges for at det ikke skaper større erosjonsutfordringer i resipient ved større utslipp enn ved dagens situasjon.

For detaljert beskrivelse av overvannsløsning se Teknisk notat, vedlegg 5, kapittel 4, samt notat utarbeidet etter førstegangsbehandling av Detaljreguleringsplanen med følgende konklusjoner for flom og erosjonsfare:

Endringene i nedbørfeltet til Sørlibekken vil teoretisk føre til større vannføring, men Norconsult vurderer at flomforholdene vil være tilnærmet uendret. Nedbørfeltet er forventet å øke med 1% og i flomsammenheng vurderes det å ha liten eller neglisjerbar påvirkning på avrenning og erosjon.

Det er utført befaring for å undersøke erosjonsfaren langs Sørlibekken på strekningen mellom Fv120 og Svillet/Øyeren. Det er ikke observert erosjonsskader på terrenget langs bekken og bare mindre pågående erosjonsprosesser i bekkeløpet. Utbygging av Hansefellåsen kan føre til en marginal økning i vannføring, men det er ikke forventet at dette vil påvirke skred- og erosjonsfaren langs Sørlibekken.

For en mer detaljert beskrivelse av planforslaget vises det til kapittel 5 i planbeskrivelsen.

4.3 Konsekvenser av planforslaget

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd. Planforslaget er konsekvensutredet i kommuneplanen 2014- 2025 og de ulike hensynene er videre utredet ved behandlingen av områdeplanen for Hansefellåsen.

Forslagsstiller plikter likevel å utrede virkning av temaer som berøres av planarbeidet. Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg 4.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Resultatet av ROS-analysen viser at det er identifisert 3 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål. Følgende temaer er utredet i ROS-analysen:

- Flom/overvann
- Steinsprang
- Brann/skogbrann

Ut fra risiko og sårbarhetsanalysen som er utført har man ikke funnet at utbyggingen av planområdet vil medføre særskilt fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier. I planforslaget er avbøtende tiltak innarbeidet og hjemlet i plankart og bestemmelser for tilfredsstillende risikonivå og samfunnsikkerhet.

Utredningen og hvordan resultatet av disse er ivaretatt i planforslaget er beskrevet og vurdert videre under kommunedirektørens vurderinger.

Geoteknisk notat om grunnforhold

I områdereguleringen er det utarbeidet et geoteknisk notat, datert 05.11.2016. Grunnforholdene vurderes i notatet mht. terrengforhold og topografi som ikke skredutsatt og med tilstrekkelig stabilitet.

Støyrapport

Det er gjennomført støyvurdering, se vedlegg 6. Nye boliger innenfor planområdet vil bli utsatt for støy fra Nedre Rælingsveg (fv. 120) og internveier i området. I planforslaget er det derfor regulert en hensynssone for støy (H220_1) hvor planbestemmelsene § 6.2 hjemler krav til støygrenseverdier for bebyggelsen i samsvar med T-1442/2016, tabell 3. Alle nye boliger vil få tilgang til uteoppholdsareal på bakken med støynivå under nedre grense for gul støysone. Støynivå ved fasade til nye boliger er ikke så høye at de ikke kan dempes med normale fasadetiltak.

For uteområder er det hjemlet særskilt krav til at alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støygrenseverdier for lek, hvile og solbading i direkte tilknytning til boligen. Støyskjermingstiltak skal dokumenteres i byggesøknad.

En eksisterende bolig (gnr. 98 bnr. 22) vil få en økning i støynivå på mer enn 3 dB på grunn av trafikk på ny vei (SKV1) til planområdet. Særskilt krav til at støyskjerming for denne eiendommen skal være gjennomført før nye boliger kan tas i bruk er hjemlet i planbestemmelsene § 7.2.3.

Støynivået ved eksisterende boliger langs plangrensen for nytt kryss endres ikke. Flere av boligene her ligger imidlertid allerede i gul eller rød støysone fra fv. 120 / Nedre Rælingsveg.

Sol- og skyggeanalyse

Planområdet ligger i en østvendt helling med utsyn mot kulturlandskapet og Øyeren. Hensyn til utsikt fra den enkelte bolig er vektlagt ved utforming og plassering av bebyggelsen og ved tilpasning av byggehøyder slik at nabobebyggelse i minst mulig grad hemmer utsyn. Solforhold i planområdet har en naturgitt forutsetning gitt av det stigende terrenget i vest som kaster skygge over hele utbyggingsområdet etter kl. 21:00 på sommertid og etter kl. 16:00 på vinterstid. Med denne forutsetning er bebyggelsen utformet og orientert ut fra hensyn til best mulig solforhold for oppholdsareal innvendig (stue) og utvendig (balkong/terrasse). Det henvises til vedlegg 8 og 3D modell som del av planmaterialet for detaljert dokumentasjon av akseptable sol/skygge-forhold for uteområder og for den enkelte bolig.

4.4 Endringer foretatt etter førstegangsbehandling:

Følgende endringer av reguleringsplanen og bestemmelsene er foretatt etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn av Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør:

Reguleringsplankartet - endringer:

På grunn av at det ikke ønskes rykking av renovasjonsbiler over fortau er det for felt BKS1 lagt inn en vendehammer inne på feltet, samt at tidligere renovasjonsplass inne på felt BKS4 er samlokalisert med renovasjonsplass lengre inne i veien f_SKV4 på renovasjonsplass f_BRE4. Videre er renovasjonsplass f_BRE2 utvidet litt for å få plass til enn avfallsbrønn som vil bli for matavfall.

Byggegrenser langs kjøreveien o_SKV2 er utvidet med ca. 1 m på begge sidene av veien for å harmonere mer med kravene i veinormen. Byggegrensen langs hovedveien o_SKV1 er satt til samme byggegrense som langs o_SKV2, dvs. 11,6 m fra midten av kjøreveien.

Byggegrenser langs alle kjøreveier der det også er fortau har blitt endret slik at disse er satt fra midten av kjøreveiene.

Byggegrensene følger kjøreveien uavhengig av formål langs veiene, slik at disse nå også er vist gjennom lekeplasser og grønnstruktur-formål.

To hensynssoner er lagt inn for å bedre muligheten for snølagring langs kjøreveiene o_SKV2 og f_SKV4. Dette er hensynssonene H_190_1 inne på felt BBB2 og på formål f_BLK3, samt hensynssone H_190_2 inne på felt BKS6.

Frisiktlinje er lagt inn ved avkjørselen ved fortauet o_SF1 ned mot felt BKB1 i Områdereguleringsplanen for Hansefellåsen.

Felt f_BG1 der det planlegges garasjer mot lekeplassen f_BLK6, samt p-plasser mot kjøreveien f_SKV4 er blitt delt inn i byggeområde f_BG1 og p-plass f_SPA1. Byggegrense i felt f_BG1 er satt for snumulighet mellom garasjer og p-plasser. Det er også lagt inn en liten overgang, f_GTD4, over grøft fra p-plassen f_SPA1.

Ett av grønnstruktur feltene har endret benevnelse på grunn av at det var to felt som hadde samme benevnelse: f_G2 i sørvest har blitt f_G6.

Som det vises i plankartet nå har eiendomsgrensene for eiendommene gnr. 98 bnr. 26 og gnr. 98 bnr. 5 blitt endret. På grunn av at disse eiendomsgrensene var usikre, så har de blitt oppmålt før andregangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Eiendommen gnr. 98 bnr. 5 ligger dermed innenfor del av felt BKS3, samt at den ligger innenfor i del av grønnstrukturområdet f_G1.

Bestemmelsene – endringer:

§ 3.1.1: Følgende setning er tatt ut av bestemmelsene for at en slik bestemmelse ikke skal være til hinder for å bygge solcelleanlegg på tak: «Taktekking med reflekterende materiale tillates ikke.»

§ 3.1.2: Feil i bestemmelsene er rettet for felt BKS5 der det skal stå 35 % for tillatt % BYA i tabellen, jfr. % BYA i plankartet. Videre er tomannsbolig satt inn som hustype sammen med rekkehus: «Rekkehus/tomannsbolig» i tabellen.

§ 3.1.3: I tabellen er tomannsbolig tatt ut for feltene BFS1-5 da det her bare skal være eneboliger eller eneboliger med sekundærleilighet. For tomannsboliger i tabellen innenfor feltene BKS1-7 er krav til MUA for tomannsbolig endret til 150 kvm fra krav om 200 kvm på grunn av at det her ikke er noen forskjell på utformingen av boliger i samme rekke om det er tre boliger eller flere som bygges sammen, enn om det er bare to boliger som bygges sammen.

§ 3.1.4: I tabellen er det satt inn et tillegg i parentes for felt BKS5 om antall etasjer: «(1 + 2U skal vurderes)». Dette med henblikk på bestemmelsen i samme paragraf som sier at «Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.», og at det bør sees på om hele boligrekken eller noen av boenhetene i felt BKS5 bør bygges med to underetasjer på grunn av høydeforskjellen fra dette feltet og ned til turdraget f_GTD1.

§ 3.1.5: Med samme begrunnelse som for MUA over er det lagt inn at både tomannsboliger og rekkehus får samme krav til antall p-plasser, dvs. 1,5 p-plasser pr. boenhet. Videre er p-plass f_SPA1 føyd til i bestemmelsen for felt BKS5 da p-plassen er lagt inn som eget formål i plankartet, samt at det også vises til §4.3.

§ 3.2: Denne paragrafen er endret slik at den bare gjelder for felles garasjeanlegg f_BG1 da parkeringsplassen f_SPA1 har blitt et eget formål i plankartet.

§ 3.4: Denne paragrafen er endret i avsnitt 3 og 4 med bakgrunn i merknader fra Midtre Rælingen vel, se deres merknader og kommentarer til disse.

§ 4.1: Dato for Teknisk notat er rettet til dato for siste revisjon av notatet før andregangsbehandling. Den samme endringen er foretatt i § 2.5.

§ 4.3: Det er satt inn følgende bestemmelse på grunn av at p-lass f_SPA1 har blitt et eget formål i detaljreguleringsplanen: «f_SPA1 Felles parkeringsplass for boliger i felt BKS5 og felles gjesteparkering for feltene BKS 4-6.»

§ 5.2: I siste avsnitt er følgende tatt ut av bestemmelsene: «... enhet kommunalteknikk v/idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv». Dette på grunn av at det bare bygges en trase for privat skiløype i området f_G6 og som får en lavere standard enn det ville blitt stilt krav om ved en offentlig løype.

§ 5.3: Her er det føyd til at eksisterende tursti f_GTD3 skal istandsettes ved bruk av masse som ikke vaskes ut/blir erodert ved kraftig regnskyll.

§ 6.2: Det er satt inn en ny bestemmelse i denne paragrafen da det vil bli støy inne på noen av lekeklassene: «I felt BLK1 og 4 skal det dokumenteres at grenseverdier for støy i tabell 3 er ivaretatt for min. 50 m² av lekeklassen. Det arealet som opparbeides med sandlekeplass, lekeapparater og bord/benker, jfr. §3.4, skal være innenfor de ovennevnte 50 m² av lekeklassen.»

§ 6.4: Paragrafen er en ny bestemmelse om hensynssone for snøopplag: «Hensynssonene skal benyttes til snøopplag etter brøyting av veinett. Det skal ikke være anlegg eller arealbruk, eks. biloppstillingsplasser, innenfor hensynssonene som hindrer snøopplag eller kan ta skade av dette. Rettighet til snøopplag skal tinglyses etter at feltene/eiendommene er fradelt.»

§ 7.1.1: Felles garasjeanlegg BG1 og felles p-plasser SPA er føyd til for samferdselsanlegg som skal inngå i helhetlig utomhusplan for det enkelte delfelt.

§ 7.1.4: Sikring i forhold til steinsprang er lagt inn i tillegg som tema som må inngå i miljøoppfølgingsplan, jfr. ROS-analysen.

§ 7.2.3: Bestemmelsen: «Støytiltak for eksisterende bolig gnr. 98 bnr. 22 (Nedre Rælingsvei 383) skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.» er flyttet fra § 6.2 «Sikringsone for støy» til § 7.2.3 om rekkefølgekrav for «Veianlegg, boligadkomst og teknisk infrastruktur» fordi dette er støytiltak i forbindelse med bygging av hovedadkomstveien SKV1.

§ 7.2.5: Det er lagt inn en ny bestemmelse, avsnitt 3, om rekkefølgekrav også for felt f_G-4: «Grøntområder i felt f_G1-4 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 5.2 og § 7 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor tilliggende felt.» Videre er det i avsnitt 4 i bestemmelsen endret til at felt f_GTD3 skal istandsettes, jfr. § 5.3. Paragraf 5.3 sier nå at det skal benyttes masse som ikke vaskes ut/blir erodert ved kraftig regnskyll.

4.5 Merknader til offentlig ettersyn:

Det har kommet inn 9 merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn av Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 19.01.21
2. Viken fylkeskommune, 01.02.21
3. NVE, 15.01.21 og 3b. Presisering/avklaring fra NVE pr epost 21.01.21
4. NRBR, 18.12.20
5. ROAF, 25.01.21 og 5b. Spørsmål fra Roaf pr. epost 18.01.21
6. NOF OA, 01.02.21
7. Midtre Rælingen Vel, mottatt 25.01.2021
8. Nedre Rælingsveg 399, mottatt 29.01.2021
9. Adv. Halvorsen & Co for gnr. 98 bnr. 94, 01.02.21

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut ifra nasjonale og vesentlige regionale interesser. Henviser til kommunens ansvar som planmyndighet, og anmoder på generelt grunnlag kommunen om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før vedtak.

Ingen konkrete merknader til planforslaget.

2. Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen har vurdert planforslaget på bakgrunn av sin rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften.

- Samordnet areal- og transportplanlegging: Henviser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus med krav til arealeffektivt utbyggingsmønster med vekt på kollektivtransport og bevaring av overordnet grønnstruktur. Kommunen har vurdert at utviklingen av Hansefellåsen bygger opp under kommunens ambisjoner om å videreutvikle Fjerdingby som kommunens prioriterte tettsted.
- Barn og unges interesser: Positiv til planforslagets rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gangforbindelser, utomhusanlegg og lekeplasser.
- Masseforvaltning: Henviser til regional plan for masseforvaltning og forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet.
- Vannforvaltning og overvannshåndtering: Henviser til planforslagets overordnet plan for overvannshåndtering og flomvurdering, og krav til plan for anleggsfasensikkerhet og miljøkvalitet som har særlig vekt på trafiksikkerhet og overvannshåndtering. Dette anses som positive tiltak for å sikre god vannhåndtering på planområdet.
- Automatisk fredete kulturminner: Ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ansett som oppfylt.
- Nyere tids kulturminner: Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier som Viken fylkeskommune skal ivareta og har ingen merknader til tiltaket.

Forslagstillers kommentar:

Føringer fra Viken fylkeskommune er vurdert ivaretatt. Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

Masseforvaltning: I planbeskrivelsen for detaljreguleringsplanen beskrives at det er tilstrebet massebalanse ved utformingen av planforslaget, dette for å minske behovet for transport av masser ut og inn av området. Det vil likevel bli et overskudd av masser med ca. 8305 m³.

Det skal ifølge bestemmelsene til detaljreguleringsplanen §7.1.4 vises/redegjøres for håndtering av masser, lagerplasser m.m.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

NVE gjør oppmerksom på at det nedstrøms Fv120 er kartlagt marine leirer i grunnen. Det er svært viktig at utbygging av Hansefellåsen ikke fører til økt avrenning og erosjon i løsmasser nedstrøms Fv120 og dermed øker faren for skred som kan ramme laveliggende bebyggelse. Forutsetter at denne problemstillingen har vært en del av vurderingene som ligger til grunn for at det konkluderes med at utbyggingen fører til «ubetydelig økning av vannføring» i bekkedragene nedstrøms Fv120.

Utover dette har NVE ingen vesentlige merknader til planen.

3b. NVE utdypet sitt krav i epost 21.01.2021:

Utbyggingen av Hansfellåsen vil i utgangspunktet ikke påvirke stabiliteten til de marine avsetningene nedenfor Fv120, annet enn gjennom mulig økt erosjon langs bekkedragene grunnet mulig endret avrenning.

Det vil etter NVEs vurdering derfor være tilstrekkelig å dokumentere at utbyggingen ikke øker strømnings og erosjonsforhold langs bekkedragene nedstrøms Fv120 på en slik måte at skredfaren øker. Dette må komme tydelig frem av konklusjonen.

Utover vurderingene direkte knyttet til erosjon i bekkedragene, vil det etter NVEs vurdering ikke være nødvendig med mer omfattende geotekniske vurderinger av

grunnforhold nedenfor Fv120 i forbindelse med utarbeiding av denne reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar:

Det er gjennomført hydrologisk utredning/flomvurdering som grunnlag for teknisk notat sist revidert 18.05.2022. Gjennomførte utredninger konkluderer med at utbyggingen vil gi en ubetydelig økning av vannføring under flom, men er såpass beskjeden og vil ikke påvirke flomfaren.

Det er gjennomført ytterligere hydrologisk utredning som dokumentasjon på at utbyggingen ikke øker strømnings- og erosjonsforhold langs bekkedragene nedstrøms fv. 120 i samsvar med føringer fra NVE, jfr. Teknisk notat, sist rev. 18.05.2022.

Kommunedirektørens kommentar:

I VA-Rammeplan H02 i Teknisk notat er det nå lagt inn forslag til plassering av lukket fordrøyningsareal oppe i selve utbyggingsområdet, samt nede ved fv. 120, og før overvann føres videre under fv. 120.

I oppsummering i kapittel 4.5 er det lagt til et punkt om at overvann skal fordrøyes før passering av fv. 120 ved utslippspunkt 2, dvs. rett vest for der det skal bygges nytt kryss for Hansefellåsen sør og sør for hovedveien inn i området.

Ny overvannsledning under fv. 120 vist i VA-rammeplan, vedlegg H00c i Teknisk notat, vil være del av byggesaken for krysset med fv. 120.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR):

Viser til tidligere uttalelse ved varsling av planoppstart (27.05.19) og er fornøyd med at flere av innspillene er innlemmet i planforslagets reguleringsbestemmelser.

Påpeker at tidligere anbefaling om to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy ikke er ivaretatt i planforslaget. Kun én kjørbare adkomstvei til bebygde arealer gjør brann- og ulykkesberedskapen til området svært sårbar.

Forslagstillers kommentar:

Planforslag for Hansefellåsen sør representerer første byggetrinn i Områdereguleringsplan for hele Hansefellåsen (vedtatt 12.06.19). Ferdig utbygget har området et veisystem med flere adkomstmuligheter og rundløyper – og vil derved ivareta brann- og ulykkesberedskapen for utbyggingsområdet samlet. Gjennomført ROS-analyse (20.06.18) lagt til grunn for Områdereguleringsplan for Hansefellåsen viser at regulert veiløsning er vurdert med akseptabel risiko mht. tilgjengelighet til området/beredskapsvei.

4. Romerike avfallsselskap (ROAF)

ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonsteknikk. Ber om å bli kontaktet for spørsmål og avklaringer. Henviser til renovasjonsteknisk veileder. Stiller spørsmål i epost 18.01.21 ved kapasitet, fordeling av avfallsbrønner og manøvrerings-/snuareal, inkl. sporingskurve for renovasjonsbilen med dimensjoneringsgrunnlag (L).

Forslagstillers kommentar:

Veitegning E1b i Teknisk notat som vedlegg 8 til planforslaget viser manøvrering/sporing for renovasjonsbil. Prinsipløsning for renovasjon er omtalt i notatets punkt 6 side 16. Illustrasjonsplan til planforslaget viser stigning på vei og antall liter ved hvert BRE-felt. Planbestemmelsene §§ 3.3, 4.1 og 7.1 hjemler krav til godkjent teknisk plan/renovasjonsplan med detaljprosjekterte renovasjonstekniske løsninger.

Kommunedirektørens kommentar:

I e-post, datert 16.05.2022, har ROAF godkjent tegninger for andregangsbehandling av Detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør. De siste endringene som ble gjort var å tegne inn en ekstra brønn på renovasjonspunkt BRE2 for å få plass til brønn for matavfall. Her er det også en ekstra brønn for glass og metall. Siden offentlig ettersyn har det også blitt lagt inn snumulighet for renovasjonsbiler inne på selve boligfeltet BSK1, samt at renovasjon for boligfeltet BSK4 er samlokalisert til renovasjonsplass BRE4, begge deler for ikke å få rygging av renovasjonsbiler over fortau.

5. Norsk ornitologisk forening, i Oslo og Akershus (NOF OA):

Gjentar tidligere motforestillinger og kritikk mot arealbruk og forhold fastsatt i vedtatt Områdereguleringsplan for Hansefellåsen.

Forslagstillers kommentar:

Gjelder forhold avklart i vedtatt områdereguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar:

Ved utarbeidelse av Områdereguleringsplanen for Hansefellåsen ble det på bakgrunn av varsel om innsigelse fra fylkesmannen (nå statsforvalteren) lagt inn en spunt (tiltak) slik at ikke utvidelsen av fv. 120 for bygging av nytt kryss skulle føre til fylling av masser ned i ravine som har A-verdi med begrunnelse i bevaring av naturmangfold.

6. Midtre Rælingen Vel (MRV)

- Mener at flatt areal avsatt til lekeplasser i planforslaget er i underkant av minstekravet.
- Mener at det heller burde prioriteres færre, men større lekeplasser. Med konkrete krav til innhold. Ofte blir slike lekeplasser utstyrt på enkleste/billigste måte, og helt like.
- Foreslår at f_BLK7 utvides. Med sin nærhet til marka kan denne bli en flott innfallsportal til marka. Kommunen bør stille konkrete krav til f.eks. aktivitetsløype, natursti og lekeapparater i naturlige materialer.
- At kommuneplanen skal operere med et absolutt krav om at nærmeste lekeplass skal være minimum 50 meter unna, finner MRV kontraproduktivt. Man ender da opp med løsninger med mange små lekeplasser, kun for å tilfredsstille kravet. Kommunen burde heller fokusere på kvalitet på lekeplasser, framfor kvantitet. Kan heller ikke se at hensyn til bevegelseshemmede er spesielt godt ivaretatt, når over halvparten av lekeplass-arealet er skråning.
- Mener at kommunen burde ha startet prosessen med å oppgradere skitråsen fra Marikollen, via Smestad, til Ramstadsjøen parallelt med den store utbyggingen i området, og utnyttet masseoverskudd i planforslaget til oppgradering av eksisterende skitråse. En utfartsparkering i Sørlidalen (ved tømmerfeltet) kunne ses i sammenheng med oppgradering av skitråsen, og som supplement/avlastning mtp utfartsparkeringen ved Klasdammen/Smestad.

Forslagstillers kommentar:

- Det stemmer ikke at flatt (<= 1:20) terreng er under minstekravet slik hjemlet i kommuneplanens bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelser § 4.7 hjemler krav til min 20 m² felles lekeplass pr boenhet. Planlagt utbygging med 112 boenheter gir derved krav til felles lekeareal på minimum **2 240 m²**. Planforslaget regulerer totalt **5 664 m²** til felles lekeplasser (BLK1-7). Dette er det dobbelte av kommuneplanens krav. Av dette er totalt 2 196 m² flatt terreng. I tillegg er 7,9 daa regulert til grønnstruktur. Min 15 m² pr boenhet

skal reguleres til kvartalslekeplass hvorav min 50% av arealet har terreng (\leq 1:20). Felt BLK 3 og 6 på totalt 2 704 m² er kvartalslekeplasser, hvorav **1 374 m²** har terreng (\leq 1:20).

Altså: minstekrav til flatt terreng er 840 m² - flatt terreng i planforslaget er 2 196 m².

- Forslagstiller er enig i at det heller burde prioriteres færre og større lekeplasser, dette ble også forsøkt innarbeidet som premiss i tidlig fase av planarbeidet. Rælingen kommune ga sine føringer og krav til planarbeidet med henvisning til areal- og avstandsnorm i gjeldende kommuneplanbestemmelser § 4.7. Planforslaget er tilpasset kommunens krav og føringer.

- Forslagstiller er positiv til innspill vedr. oppgradering av skitraseen fra Marikollen til Ramstadsjøen, men dette er forhold utenfor planområdet og kommenteres derfor ikke nærmere her.

Med bakgrunn i høringsuttalelsen fra Midtre Rælingen Vel har Rælingen kommune gitt føringer til revisjon av planbestemmelsene § 3.4 hvor det fremgår hvilke BLK-felt som defineres som nærlekeplasser for de minste barna, og hvilke som defineres som kvartalslekeplasser hvor det skal vektlegges aktivitetstilbud også til eldre barn. I tillegg er det presisert at det ved opparbeiding av felt f_BLK7 skal områdets betydning som innfallspori til Marka vektlegges ved tilrettelegging av naturbasert aktivitetsløype/natursti. Revisjonsdato for reguleringsbestemmelsene er 18.05.2022.

Kommunedirektørens kommentar:

Som forslagsstiller viser til blir flatt areal (\leq 1:20) større enn 50 % av de arealene som reguleres til kvartalslekeplasser og som er kravet ifølge bestemmelsene til gjeldende arealdel til kommuneplanen vedtatt i 2015. Videre ville kravet til flatt areal være oppfylt med 840 kvm dersom størrelsen på kvartalslekeplassene hadde vært redusert til minimumskrav med 15 kvm pr. boenhet.

Plasseringen og fordeling av lekeplassene som er vist i forslag til detaljreguleringsplan er foreslått av konsulent for forslagsstiller. Kvartalslekeplassene er plassert sentralt i boligområdene på Hansefellåsen sør og gir åpenhet og grøntarealer inne i bebyggelsen. Videre vil lekeplassen BLK1 også fungere som en snarvei fra de interne tur-/snarveiene GTD1 og GTD2. BLK4 vil også fungere som et grøntareal og skille mellom boligfeltet BKS3 og videre utbygging nordover i detaljreguleringsplan som vil komme senere. Lekeplassen BLK7 vil være en innfallspori til Marka, som MRV viser til, samt at det er tatt inn i bestemmelsene som MRV ønsker at det skal være naturbasert aktivitetsløype/natursti på denne lekeplassen i tillegg til at en del av den også skal opparbeides som nærlekeplass. Kommunedirektøren mener at det ikke er behov for utvide denne lekeplassen for å plass til begge deler.

Som nevnt over vil lekeplassene som reguleres inn i planforslaget ikke bare fungere som lekeplasser, men også som grønne lunger inne i byggeområdet, samt at noen av lekeplassene vil være kombinert med adkomst til Marka eller som snarvei f.eks. mot bussholdeplasser ved fylkesveien.

For å sikre mer at det blir kvalitet på lekeplassene i området er det lagt inn en spesifisering i bestemmelsene om hva slags lekeplassutstyr m.m. som nærlekeplassene minimum skal inneholde, samt at det er spesifisert at kvartalslekeplassene skal være tilpasset både små barn og eldre barn.

Vedrørende MRV sitt ønske om oppgradering av skitraser i Marka, så er det under utarbeidelse sti- og løypeplan for Rælingen kommune i forbindelse med Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. Planen skal gi en helhetlig

vurdering av hvilke stier- og turveier som skal prioriteres i kommunen. Det vil sannsynligvis bli en høring av planen høsten 2022 og sluttbehandling på nyåret.

MRV sitt ønske om utfartsparkering i Sørlidalen ligger utenfor planavgrensningen for Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør.

7. Nedre Rælingsveg 399

Ønsker nok en gang å melde bekymring for at utbygginga av Hansefellåsen vil komme altfor nær egen tomtegrense og derved ødelegge det særpregete boområde opparbeidet gjennom over 20 år.

Er spesielt kritisk til planlagt utbygging i felt BKS3 (BYA = 35% og byggehøyde 12 m). Bekymret for forringede solforhold og vurderer grad av utnytting altfor høy sett i forhold til den beskjedne bebyggelsen i Nedre Rælingsvei 399. Bekymret for at planlagt utbygging vil innebære store terrenginngrep og bli dominerende i landskapet.

Ber om at felt BKS3 flyttes lenger unna. Ber om å bli ivaretatt som innbyggere av Rælingen kommune og at eget boområde behandles som alle andre husstander i kommunen. Dette bør innebære at byggegrensen mot oss trekkes lenger inn av hensyn til bevaring av terreng og landskap. I tillegg bør det være en grønn buffersone med vegetasjon/skog som en skjerm mellom oss og planlagte nybygg.

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller henviser til gjennomført terreng-/landskaps- og sol/skyggeanalyse, som sammen med generelle føringer til arealeffektiv utnyttelse er lagt til grunn for planforslaget, - og vurderer på denne bakgrunn at planlagt bebyggelse i felt BKS3 i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til omgivelsene.

Mot Nedre Rælingsvei 399 er det i planforslaget regulert grønnstruktur/buffersone (f_G1) på 5 meter og i tillegg byggegrense 5 m for bebyggelsen i felt BKS3.

Kommunedirektørens kommentar:

Planmyndigheten har på bakgrunn av bemerkningene fra eierne av Nedre Rælingsveg 399, samt befaring 17.03.2022, foreslått overfor forslagsstiller å vurdere en endring av planen, men har fått tilbakemelding om at foreslåtte Detaljregulering for Hansefellåsen sør er i henhold til vedtatt områderegulering og at de ikke ønsker å endre på deres forslag til utforming av boligfelt BKS3.

I forhold til Områdereguleringen er byggegrensen i felt BKS3 lagt en meter lengre unna eiendomsgrensen til NRV 399 i detaljreguleringsplanen.

Utnyttelsesgraden for dette feltet vil ifølge tabell i MUA-oversikt være ca. 25 % BYA, og dermed like lav som for eneboligbebyggelsen i planen. På grunn av krav til antall p-plasser og bratt terreng er det liten mulighet til å øke utnyttelsen her utover bygging av terrasser m.m. Planmyndigheten mener derfor at dette ikke gir en spesielt høy utnyttelse av området, bortsett fra at bebyggelsen blir noe høy sett fra NRV 399. For solforhold vil dette med høyde på bebyggelsen ha noe betydning for NRV 399 på kveldstid.

Kotene er endret i illustrasjonsplanen og på snitt for felt BKS3 slik at det ikke skal bli noen fylling inn på eiendommen til Nedre Rælingsveg 399. Videre vil nok ikke den grønne buffersonen i 5 meters bredde bli bestående med trær da det planlegges å gjøre terrengendringer innenfor buffersonen for utbygging av boligene. Dette er også i henhold til bestemmelsene til detaljreguleringsplanen.

Eiendomsgrensen er ikke blitt oppmålt på grunn av at eierne av NRV 399 ikke møtte ved oppmålingsforretningen. Ut fra gamle dokumenter er størrelsen på eiendommen slik den ligger i kommunens kart imidlertid riktig. Eiendomsgrensen til NRV 399 ligger inntil buffersonen/planavgrensningen i sør, mens nordover går den lengre

unna buffersonen og planavgrensningen for Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør.

8. Advokat Halvorsen & Co for gnr. 98 bnr. 94

Representerer hjemmelshaver gnr. 98 bnr. 94. Protesterer på plassering av kjørbare gang- og sykkelvei o_SKF1 i Områdereguleringsplan for Hansefellåsen, vedtatt 12.06.19, sist revidert 20.01.20. Anfører argumenter for å flytte o_SKF1 til mellom B17 og BKB1 i områdereguleringsplanen. Påpeker at planforslag for Hansefellåsen sør innebærer at mange myke trafikanter vil bruke o_SKF1, men anser ikke gangforbindelsen for tilstrekkelig trygg og heller ikke i samsvar med gjeldende veinorm. Ønsker å gjennomføre ny befaring i området.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen gjelder ønske om endring av vedtatt områdereguleringsplan og utenfor planområde for detaljregulering Hansefellåsen sør. Planforslag for Hansefellåsen sør er dimensjonert og tilpasset bruken av o_SK1 som gangforbindelse til kollektivholdeplass slik avklart og forutsatt i vedtatt områdereguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er riktig som forslagsstiller viser til at ønsket om endring gjelder kjøreveier og gangveier beliggende innenfor Områdereguleringsplan for Hansefellåsen som er vedtatt, samt at de ligger utenfor Detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør. Hjemmelshaver av gnr. 98 bnr. 94 klagde på Områdereguleringsplanen for Hansefellåsen med bl.a. begrunnelse i bekymringen for trafikksikkerheten for gående og syklende. Klagen ble behandlet i planutvalget 14.09.2020. Klagen ble ikke imøtekommet og saken ble sendt til Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) for avgjørelse. Fylkesmannen konkluderte i brev 19.10.2020 med at klagen ikke førte fram og at planutvalgets vedtak blir stående uendret.

Forslagsstiller foretok en befaring sammen med eier på gnr. 98 bnr. 94 etter at brevet med merknader fra advokat for eieren ble mottatt ved offentlig ettersyn av Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør.

5. Kommunedirektørens vurdering

I kommuneplanens arealdel er det seks bestemmelser som omhandler estetikk. Bestemmelsene om estetikk er videre utdypet i kommunens *Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker*. Planforslaget åpner for en variert utnyttelse. Det er inntatt bestemmelser om at estetiske kvaliteter skal vektlegges ved utforming av området. Det er videre stilt krav om at bebyggelsen skal tilpasses hverandre i forhold til plassering, utforming, materialbruk og fargesetting. Spesielt i randsonene blir det en utfordring å utvikle godt terrengtilpassede boligprosjekter og der dette er vurdert å bli spesielt utfordrende er det krav om 2 underetasjer eller at dette skal vurderes.

Det er store høydeforskjeller i området noe som gjør det nødvendig å etablere støttemurer, både mellom enkelte delfelt og mellom byggeområder og veier. For å dempe høydevirkningen er det inntatt i bestemmelsene at de skal utføres i naturstein, at murer og skjæringer over en viss høyde skal trappes og at eksponerte murer og skjæringer skal vegeteres.

Bestemmelsene har også føringer om utstrakt bruk av tre i bebyggelsen og for å sikre at delfeltene blir utformet med god tilpasning til terrenget er det bestemmelser om hustype, med både en og to underetasjer på de bratteste tomtene.

Det er videre inntatt bestemmelser om at leilighetsbyggene i BBB områdene ikke tillates oppført med svalganger som utgjør mer enn 1/4 del av fasaden og at disse skal ha noen vertikale felt for å bryte de opp.

På enkelte veistrekninger avviker byggegrensene noe fra veinormen og fra det som er fastsatt i områdeplanen. Enkelte steder er avstanden mellom veien og nærmeste bolig større enn det som fremgår av normen, mens det andre steder er noe mindre. For å sikre at de hensynene som er grunnlag for avstandskravene blir godt ivaretatt, er dette forholdt gjennomgått slik at det er gjort korrigeringer før sluttbehandling av planen, se over for endringer som er foretatt i plankartet.

5.1 God folkehelse i befolkningen

Støy

Planlagte boliger vil bli utsatt for støy både fra interne veier og fra fv. 120. Feltene BKS1, BKS2, BKS5, BBB1 og BBB2 vil få boliger med fasade i gul sone, noe som tilsier at det kan være nødvendig med enklere fasadetiltak og tiltak for å skjerme uteplasser over bakkenivå. Alle boliger vil få fasader som tilfredsstillende anbefalingen i T1442 om stille side og, ifølge støyrapporten, vil boligene også få uteplasser på bakkenivå utenfor gul støysone. Konkrete tiltak for å skjerme mot støy der det er nødvendig blir fulgt opp i den enkelte byggesak.

Universell utforming /tilgjengelighet

Området ligger i en sterkt skrånende østvendt helling. Veier og gangveier følger kommunens veinorm i forhold til stigning. Det vil ikke være mulig å utvikle område med universelt utformet veinett dersom andre hensyn som f.eks. terrengtilpasning og massebalanse skal ivaretas. Internt i området vil gangveier og fortau langs veiene bli universelt utformet, slik at lekeplasser og andre uteoppholdsarealer blir tilgjengelig for alle. En stor andel av boligene vil bli utformet slik at de kan benyttes av personer med funksjonsnedsettelse, i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Kommunedirektøren mener at hensynet er tilfredsstillende ivaretatt i detaljreguleringsplanen.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

I tråd med de føringer som er lagt i områdereguleringen for Hansefellåsen blir det etablert trafiksikre løsninger for gående og syklende, både mellom boligene og lekeplassene internt i området og mellom boligfeltet og de ulike tilbudene i Fjerdingby sentrum. Alle delfeltene innenfor planområdet vil få nærlekeplasser og det etableres kvartalslekeplasser sentralt i planområdet med god og trafiksikker tilgjengelighet fra alle delområdene. Stier og gangveier som etableres i grøntdragene vil stedvis bli relativt bratte, men vil fungere bra som snarveier. Det etableres også forbindelse ut i marka, som ikke vil være universelt utformet, men som vil gi tilgjengelighet og påkobling til etablerte turstier og løyper i marka.

Kommunedirektøren mener at hensynet er tilfredsstillende ivaretatt i detaljreguleringsplanen.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Det er gjennomført vurdering av naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper §§7-12 ved behandlingen av områdeplanen for Hansefellåsen. Innenfor avgrensingen til detaljreguleringen er det registrert forekomst av den rødlistede mosearten Grønnsko - *Buxbaumia viridis* som vil gå tapt ved utviklingen av området. Det er også registrert

noen svartlistede arter på forskjellige steder i området, noe det er inntatt bestemmelser om bekjempelse av.

Realisering av Hansefellåsen er viktig for videreutvikling av Fjerdingby som kommunens prioriterte tettsted. Det legges til rette for boliger som i stor grad vil tiltrekke seg barnefamilier og slik sett sikre en variasjon i befolkningssammensetningen i området. Selv om området ikke ligger innenfor det som defineres som akseptable gangavstander i forhold til det å velge bilen fremfor grønn mobilitet, så ligger det innenfor akseptabel avstand i forhold til bruk av sykkel.

Det er allerede sammenhengende gang- og sykkelvei langs fylkesveien og det vil bli etablert fortau og gang- og sykkelveier internt i området. Det blir også godt tilrettelagt i forhold til bruk av buss og det er inntatt bestemmelser om at snarvei ned til bussholdeplassene langs fv. 120 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på Hansefellåsen sør.

De boligene som vil ligge lengst sør i Hansefellåsen sør vil få ca. 2 km til både Smestad skole og nye Fjerdingby skole når veiene og gangveiene innenfor områderegeringsplanen er ferdig bygget.

Miljøprinsippene vurderes å være ivaretatt og vurdert i både i detaljreguleringsplanen og i områderegeringsplan for Hansefellåsen.

Kommunedirektøren mener at planforslaget ivaretar hensynet til bærekraftig miljø- og klimautvikling. Samfunnsnyttene av utbyggingen vurderes som stor, og i tråd med de vurderinger som ble gjort ved behandlingen av områdeplanen, anses belastningen på naturen å være liten i forhold.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Det er igangsatt utvikling av det kommunale tjenestetilbud i sentrumsområdet på Fjerdingby. Blant annet utvikling av ny barneskole på Fjerdingby med større kapasitet enn eksisterende, og som er en direkte følge av boligutviklingen blant annet i Hansefellåsen. Utviklingen av teknisk infrastruktur som følge av boligutbyggingen forutsettes ikke å belaste kommunens budsjett, men fremtidig drift og vedlikehold av både av veier, gangveier og offentlige ledninger vil påvirke kommunens driftsbudsjett når området tas i bruk og infrastrukturen etter hvert ferdigstilles.

Fremforhandlet utbyggingsavtale følger sluttbehandlingen av reguleringsplanen.

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn

Utviklingen av Hansefellåsen vil bidra med en bolig- og befolkningsvekst som er viktig for kommunens ambisjoner for sentrumsutviklingen på Fjerdingby, med blant annet butikker, bibliotek, kulturhus og ny skole.

Det er få som blir direkte berørt av utviklingen i denne delen av Hansefellåsen og det er lite interessekonflikter i forhold til dagens bruk.

6. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å legge Detaljreguleringsplanen fram for kommunestyret for vedtak.

Eivind Glemmestad
kommunedirektør