



## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/1797-24

Saksbehandler: Eva Grete Pettersen

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
22/19	14.06.2022	Planutvalget
22/52	22.06.2022	Kommunestyret

### Utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør - andregangsbehandling

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

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør, datert 18.05.2022.

#### **Planutvalgets behandling av sak 19/2022 i møte den 14.06.2022:**

##### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som utvalgets innstilling til kommunestyret.

##### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør, datert 18.05.2022.

#### **Kommunestyrets behandling av sak 52/2022 i møte den 22.06.2022:**

##### **Behandling**

Innstilling fra planutvalget ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør, datert 18.05.2022.

## Vedlegg

- 1 Utbyggingsavtale, datert 18.05.2022
- 2 Detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør, datert 18.05.22
- 3 Planbestemmelser, datert 18.05.2022
- 4 VA-rammeplan, sist revidert 25.03.2022
- 5 Kart med markert pumpestasjon PA 14 og 15
- 6 Kommunens mal for sikring av rettigheter til infrastruktur
- 7 Mal justeringsavtale 06.11.2020

## Saksutredning

### 1. **Sammendrag**

Det er fremforhandlet utbyggingsavtale mellom utbygger, OBOS Block Watne AS, og kommunen med bakgrunn i forslag til detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør, datert 18.05.2022. Se vedlagte utbyggingsavtale datert 18.05.2022.

### 2. **Bakgrunn for at saken fremmes**

Avtalen er fremforhandlet med bakgrunn i forslag til detaljreguleringsplan og bestemmelser for Hansefellåsen sør, datert 18.05.2022. Rekkefølgebestemmelsene til planen er benyttet som grunnlag for utarbeidelsen av utbyggingsavtalen og omhandler den offentlige infrastrukturen som kommunen skal overta når utbyggingen av disse tiltakene er ferdigstilt.

### 3. **Tidligere behandling og vedtak**

Planutvalget vedtok i møte 07.09.2021 å legge ut til offentlig ettersyn forslag til utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør. Forslaget til utbyggingsavtale lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 20.09.2021-19.10.2021.

Det kom ikke inn noen merknader ved offentlig ettersyn av forslag til utbyggingsavtale.

### 3.1 **Forhold til relevante styringsdokumenter**

§ 2.2 i gjeldene arealdelen til kommuneplanen fra 2015 gir grunnlag for arbeid med utbyggingsavtaler, jf. «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Rælingen kommune», vedtatt av kommunestyret.

### 4. **Sakens innhold**

Hensikten med utbyggingsavtalen er å avklare hvilke rettigheter og plikter utbygger og kommunen har i forbindelse med utvikling av Hansefellåsen sør. Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør vil bli andregangsbehandlet før andregangsbehandlingen av utbyggingsavtalen i samme møte.

I Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør foreslås det å tilrettelegge for bygging av 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.

Utbyggingsavtalen omhandler bl.a. bygging av hovedadkomstveiene på Hansefellåsen sør med tilhørende fortau, samt offentlig snarvei ned til bussholdeplasser langs fv. 120 via fortau, gangvei og kjørbargangvei. Denne snarveien skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger som skal bygges innenfor Hansefellåsen sør.

Ved krysset med fylkesveien skal det opparbeides et fordrøyningsanlegg for overvann før vannet føres videre under fylkesveien. VA-rammeplanen er revidert etter førstegangsbehandling av forslag til utbyggingsavtale ved at det på dette arealet i planen står det nå beskrevet: «Fordrøyning av overvann», videre er det presisert i pkt. 4.1 i avtalen hvilken kvalitet og standard fordrøyningsanlegget skal ha, se under for endringer i avtaleteksten. Videre viser VA-rammeplanen nå videreføringen av overvannet under fylkesveien, som er hentet fra byggeplanen for veikrysset med fv. 120.

Utbygger yter også et bidrag til kommunen med kr. 1.200.000.- for ny pumpestasjon PA 14 og 15, jfr. pkt. 3.1.2 i avtalen. Plassering av ny pumpestasjon PA 14 og 15 er markert på kart i vedlegg 4 til utbyggingsavtalen. Bidraget skal betales før midlertidig brukstillatelse gis for bruksenhet nr. 60 innenfor Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør.

#### Endringer i avtalen etter førstegangsbehandling:

I pkt. 3.1.1 i avtalen er det i pkt. 1 presisert at kjørevei o\_SKV1 med fortau skal opparbeides iht. Detaljreguleringsplanen for Hansefellåsen sør.

I pkt. 3.1.1 i avtalen er det i pkt. 9 lagt inn en presisering av at det skal bygges trykkøkningsstasjon (pkt. 9A) i tillegg til tosidig vannforsyning (pkt. 9B), iht. VA-plan, vedlegg 3 til utbyggingsavtalen. Videre er det i pkt. 4.4.1 lagt inn at for tiltak 9A, skal arealet som trykkøkningsstasjonen bygges på overdras vederlagsfritt til kommunen, samt at for tiltak 9B – tosidig vannforsyning, skal rettighetene for ledningene i grunnen sikres vederlagsfritt for kommunen.

I pkt. 4.1 i avtalen er det lagt inn en ny setning for å beskrive hvilken kvalitet og standard som kreves for bygging av fordrøyningsanlegg for overvann ved nytt kryss mellom hovedveien o\_SKV1 og fv. 120: Anlegget skal være driftssikkert, ha lang levetid og være trygt for omgivelsene.

I pkt. 14 om partenes underskrifter er mulighet for underskrift for at avtalen kan tinglyses på annenmanns grunn tatt ut da den aktuelle eiendommen nå eies av utbygger.

## 5. **Kommunedirektørens vurdering**

## 5.1 **God folkehelse i befolkningen**

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, iht. kravene i teknisk forskrift.

## 5.2 **Trygt og sikkert lokalsamfunn**

I tråd med de føringer som er lagt i områdereguleringen for Hansefellåsen blir det etablert trafikk sikre 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 trafikk sikker 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.

## 5.3 **Bærekraftig miljø- og klimautvikling**

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 befolknings-sammensettingen 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.

## 5.4 **Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser**

Det er igangsatt utvikling av det kommunale tjenestetilbud i sentrumsområdet på Fjerdingby. Blant annet er utvikling av ny skole på Fjerdingby med større kapasitet enn eksisterende 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 både av veier, gangveier og offentlige ledninger vil påvirke kommunens driftsbudsjett når området tas i bruk og infrastrukturen etter hvert ferdigstilles.

## 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 utbyggingsavtalen for utbygging av Hansefellåsen sør fram for kommunestyret for godkjenning.

Rælingen, 31.05.2022

Eivind Glemmestad

kommunedirektør