

GJERDRUM KOMMUNE

Arkiv: L13
Saksmappe: 05/01622
Journalnr.: 4657/06
Dato: 27.04.2006
Unntatt off. jfr.:

SAK: FUP - BEBYGGELSESPAN FOR BRÅDALSFJELLET 2, FELT B2 – 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Mette Sydholen

Behandlende organ	Møtedato	PS sak nr.
Teknisk utvalg	23.05.06	051/06

Vedlegg: Bebyggelsesplan datert 19.12.05
Illustrasjonsplan datert 19.12.05
Innkomne høringsuttalelser
E-post fra Øvre Romerike Prosjektering datert 24.04.06

SAMMENDRAG:

Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 28.02.06, sak 026/06, å legge ut bebyggelsesplanen for felt B2, jf. reguleringsplanen for Brådalsfjellet 2, ut til offentlig ettersyn. Planen ble annonsert og berørte parter samt sektormyndigheter ble varslet direkte. Høringsfristen ble satt til 21.04.06.

I forbindelse med ettersynet ble det mottatt 3 uttalelser til planen. Disse er gjennomgått og vurdert. Det foreslås endring av punkt 4.2 under bestemmelser om fellesområder. Punkt 4.2 splittes opp i to bestemmelser og det foretas en presisering av atkomst til eksisterende hytte. I tillegg foretas det en presisering av punkt 2.1 vedrørende antall tomter med sekundærleilighet. Endringen medfører ikke behov for ny høring, og det faste utvalget for plansaker kan sluttbehandle planen som vedtaksmyndighet etter plan- og bygningsloven § 28-2.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Pkt. 2.1 foreslås endret til: *"I feltene B1a-B1d kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført sekundærleilighet på 4 av tomtene innen B1b og B1c tilsammen."*
2. Pkt. 4.2 endres til *"Felles areal for avfall FA1 skal være felles for tomt nr 16 og 17. Felles areal for avfall FA2 skal være felles for tomt nr 18-20. Ved etablering av boenhet(er) innen B1d, skal også denne/disse kunne benytte felles areal FA2."*
3. Nytt pkt. 4.3 tilføyes: *"Dersom B1d bebygges med mer enn 1 boenhet skal fremtidig atkomst etableres via felles veg B2-FV1. All eksisterende og ny bebyggelse innen B1d skal da benytte veg B2-FV1."*
4. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-2 vedtas forslag til bebyggelsesplan for Brådalsfjellet 2, felt B2 datert 19.12.05, med de endringer som fremkommer av punktene 1-3 ovenfor.

Vedtatt i Teknisk utvalg 23.05.2006

1. Pkt. 2.1 foreslås endret til: "I feltene B1a-B1d kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført sekundærleilighet på 4 av tomtene innen B1b og B1c tilsammen."
2. Pkt. 4.2 endres til "Felles areal for avfall FA1 skal være felles for tomt nr 16 og 17. Felles areal for avfall FA2 skal være felles for tomt nr 18-20. Ved etablering av boenhet(er) innen B1d, skal også denne/disse kunne benytte felles areal FA2."
3. Nytt pkt. 4.3 tilføyes: "Dersom B1d bebygges med mer enn 1 boenhet skal fremtidig atkomst etableres via felles veg B2-FV1. All eksisterende og ny bebyggelse innen B1d skal da benytte veg B2-FV1."
4. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-2 vedtas forslag til bebyggelsesplan for Brådalsfjellet 2, felt B2 datert 19.12.05, med de endringer som fremkommer av punktene 1-3 ovenfor.

Vedtaket er enstemmig

Konstituert Rådmann i Gjerdrum

Tor Johan Ekkjestøl


Torild Fagerbakk
Kommunalsjef

Bakgrunn:

Det er fremmet et privat forslag til bebyggelsesplan for Brådalsfjellet 2, felt B2. Felt B2 er i reguleringsplanen for Brådalsfjellet 2, som er vedtatt 29.09.04, ett av 10 boligfelt i denne planen. Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 28.02.06, sak 026/06, å legge felt B2 ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger og saksvurderinger:

Bebyggelsesplanen for Brådalsfjellet 2, felt B2 ble annonsert, og varslet særskilt til berørte parter og sektormyndigheter. Det ble opplyst at planforslaget innebærer at det legges til rette for 20 nye frittliggende eneboliger hvorav 4 av tomtene vil kunne bebygges med sekundærleilighet. Tomteutnyttelsen ble opplyst å være satt til %-BYA mellom 20-25%. Høringsfristen ble satt til 21.04.06.

Iht. reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Brådalsfjellet 2 pkt. 3.24 skal det i bebyggelsesplanen for B2 vises et 10 m bredt grøntdrag fra Fv 427 til veg V2. I forslag til bebyggelsesplan for Brådalsfjellet 2, felt B2, vises ikke et like bredt grøntdrag. Ut i fra en konkret vurdering og med tanke på tomteinndelingen finner vi imidlertid å kunne tillate grøntdraget i det omfang som er foreslått.

Pkt. 3.25 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplanen for Brådalsfjellet 2 sier at "Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng." Det er således ikke fastsatt noen absolutte grenser, jf. "kan". I forslag til bebyggelsesplan for Brådalsfjellet 2, felt B2, pkt. 2.4 uttales følgende: "Innen felt B1a kan det oppføres boliger med flatt tak med gesimshøyde inntil 8.5 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Ved oppføring av boliger med skråtak innen felt B1a kan maks gesimshøyde være inntil 7.5 m og mønehøyde inntil 9.5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng." Ut i fra topografien og plasseringen av B1a innen felt B2 aksepteres foreslåtte høyder. For områdene for øvrig innen felt B2 gjelder høydekravene i pkt. 3.25 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Brådalsfjellet 2.

I bestemmelser til bebyggelsesplanen for Brådalsfjellet 2, felt B2 er følgende pkt 2.1 foreslått: "I feltene B1a-B1d kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført sekundærleilighet på 4 av tomtene innen B1b og/eller B1c." For å presisere hvor mange sekundærleiligheter som totalt tillates innen tomtene på B1b og B1c, foreslås følgende endring. Følgende nytt pkt. 2.1 foreslås: "I feltene B1a-B1d kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført sekundærleilighet på 4 av tomtene innen B1b og B1c tilsammen."

Det er mottatt 3 uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn av bebyggelsesplanen. De 3 uttalelsene gjennomgås og kommenteres enkeltvis.

1. Brev fra Romerike Avfallsforedling datert 29.03.06:

Vendehammer synes å være i tilstrekkelig størrelse. Svingradius skal være minst 7,5 meter. Det må ikke settes opp kantsteiner eller plantes trær som er til hinder for renovasjonsbilen, og internveien må tåle akseltrykket på en fullastet renovasjonsbil. Avfallsbeholderne må plasseres inntil internveien på plant fast dekke. Felles standplasser merket FA 1 må være tilstrekkelig store i forhold til det antall boliger de skal betjene. Av hensyn til renovatørens arbeidsmiljø er det en fordel at beholderne plasseres slik at håndtakene vender ut mot veien. Om vinteren må det måkes og strøs rundt beholderne og langs atkomstveiene.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

2. Brev fra Akershus fylkeskommune datert 04.04.06:

På bakgrunn av tilsendt materiale mener fylkesrådmannen tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan og har ingen ytterligere merknad til forslag til bebyggelsesplanen. Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i marken gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man under arbeid i marken støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminnevernloven § 8.

Radmannens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

3. Brev fra Tore Olafsen datert 18.04.06:

Han har merknad til punkt 4.2. Han mener nevnte punkt er formulert slik at det kan oppfattes som om framtidig adkomst B2-FV1 skal benyttes som adkomst til B1d allerede ved etablering. Videre påpeker han at i følge vedtatte reguleringsbestemmelser datert 27.08.03 punkt 3.36 har forutsetningen hele tiden vært at ny adkomst skal benyttes for evt. ny boenhet på B1d.

Grunnen til at han ønsker å opprettholde nåværende atkomst er at ved etablering av gang/sykkelvei, ca i 1990, måtte eksisterende garasje rives og ny måtte bygges. Dette utgjorde da en kostnad for han på ca. kr. 130 000. Han hevder han på dette tidspunkt ble forespeilet at adkomst til fylkesvei via gang/sykkelvei (som ble bredere på grunn av dette) skulle være permanent. Videre påpeker han at det praktisk talt er umulig (pga. terrengforhold) å benytte eksisterende garasje i forbindelse med planlagt atkomst B2-FV1.

Rådmannens kommentar:

I gjeldende reguleringsbestemmelser for Brådalsfjellet 2 pkt 3.36 heter det:

"Dersom B11 bebygges med mer enn 1 boenhet, skal fremtidig adkomst etableres via byggeområde B2 til veg V2."

Ordlyden "Dersom B11 bebygges med mer enn 1 boenhet" viser til at ved etablering av flere enn 1 boenhet innen nevnte område, skal fremtidig adkomst til hele området etableres via byggeområde B2 til veg V2, dvs. via veg B2-FV1. Ved mer enn 1 boenhet i det aktuelle området, får eksisterende hytte atkomst via veg B2-FV1.

I bestemmelser til bebyggelsesplanen for Brådalsfjellet 2, felt B2 er følgende pkt 4.2 under pkt. 4 om fellesområder foreslått:

"Felles areal for avfall FA1 skal være felles for tomt nr 16 og 17. Felles areal for avfall FA2 skal være felles for eiendommer innen felt B1c. Ved etablering av ny atkomst til B1d via felles veg B2-FV1, skal FA1 [skal være FA2] også være felles for alle boenheter innen B1d."

For å klargjøre forholdene rundt felles areal FA2 foreslås følgende endring av pkt 4.2:

"Felles areal for avfall FA1 skal være felles for tomt nr 16 og 17. Felles areal for avfall FA2 skal være felles for tomt nr 18-20. Ved etablering av boenhet(er) innen B1d, skal også denne/disse kunne benytte felles areal FA2."

I tillegg foreslås nytt pkt. 4.3 under pkt. 4 om fellesområder for å presisere forholdene rundt atkomst til eksisterende hytte og atkomsten til eventuelle boenhet(er) innen B1d:

"Dersom B1d bebygges med mer enn 1 boenhet skal fremtidig atkomst etableres via felles veg B2-FV1. All eksisterende og ny bebyggelse innen B1d skal da benytte veg B2-FV1."

I dette ligger at ved etablering av flere enn 1 boenhet innen B1d får også hytten til Olafsen atkomst via B2-FV1. Merknaden Tore Olafsen har fremsatt tas således ikke til følge.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte gjennomgang foreslås følgende endringer og tilføyelse:

Pkt. 2.1 endres til: *"I feltene B1a-B1d kan det oppføres åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført sekundærleilighet på 4 av tomtene innen B1b og B1c tilsammen."*

Pkt. 4.2 endres til: *"Felles areal for avfall FA1 skal være felles for tomt nr 16 og 17. Felles areal for avfall FA2 skal være felles for tomt nr 18-20. Ved etablering av boenhet(er) innen B1d, skal også denne/disse kunne benytte felles areal FA2."*

I tillegg tilføyes nytt pkt. 4.3: *"Dersom B1d bebygges med mer enn 1 boenhet skal fremtidig atkomst etableres via felles veg B2-FV1. All eksisterende og ny bebyggelse innen B1d skal da benytte veg B2-FV1."*

Endringen medfører ikke behov for ny høring, og det faste utvalget for plansaker kan sluttbehandle planen som vedtaksmyndighet etter plan- og bygningsloven § 28-2.