

GJERDRUM KOMMUNE

Arkiv: L13
Saksmappe: 05/00091
Journalnr.: 8434/05
Dato: 01.09.2005
Unntatt off. jfr.:

SAK: FUP - BEBYGGELSESPAN I BRÅDALSFJELLET 2, OMRÅDE B5 , OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Torild Fagerbekk

Behandlende organ	Møtedato	PS sak nr.
Teknisk utvalg	04.10.05	061/05
Teknisk utvalg	01.11.05	072/05

- Vedlegg:**
1. Bebyggelsesplan, datert 09.06.05, rev. 07.07.05, med tilhørende bestemmelser, datert 09.06.05, rev 09.09.05
 2. Illustrasjonsplan, datert 09.06.05, revidert 07.07.05
 3. Reguleringsplan for Brådalsfjellet 2 (oversiktskart) datert 10.04.02 med bestemmelser
 4. Følg brev for Brådalsfjellet 2, B5, fra Erik Ask datert 11.08.05

SAMMENDRAG:

Foreliggende bebyggelsesplan viser delfelt B5, som er ett av ti boligfelt på Brådalsfjellet, regulert i plan for Brådalsfjellet 2, gnr/bnr. 37/6, 37/28, 46/1 m.fl., vedtatt den 29.09.04. Bebyggelsesplanen er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering på vegne av tiltakshaver Erik Ask.

Det foreslås 17 frittliggende eneboliger med tomtestørrelse varierende fra 544m² til 956 m². Syv av tomtene skal kunne utbygges med sekundærleilighet, dvs til sammen 24 boenheter. Dette er vist i vedlagte illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende). Tomteutnyttelsen er satt til %BYA mellom 15-25%. Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for felt B5, Brådalsfjellet 2, datert 09.06.05, revidert 07.07.05, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27 – 1.

Behandling i Teknisk utvalg 04.10.2005:

Nytt forslag til vedtak: Saken utsettes og utbygger inviteres til å presentere hele prosjektet, inkludert B5, for utvalget i neste møte.

Vedtatt i Teknisk utvalg 04.10.2005

04/4321-2

Saken utsettes og utbygger inviteres til å presentere hele prosjektet, inkludert B5, for utvalget i neste møte.

Vedtaket er enstemmig.

Vedtak i Teknisk utvalg 01.11.2005

Forslag til bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for felt B5, Brådalsfjellet 2, datert 09.06.05, revidert 07.07.05, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27 – 1.

Vedtaket er enstemmig

Rådmannen i Gjerdrum

Björg Rydsaa


Torild Fagerbekk
Kommunalsjef

Saksopplysninger og Saksvurderinger:

Planforslaget er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av tiltakshaver Erik Ask.

Bakgrunn/hjemmel:

Reguleringsplan for Brådalsfjellet 2, datert 29.09.04, består av bl.a. 10 større boligfelt. I reguleringsbestemmelse §2.8 stilles det krav om at det innen feltene B1-10 skal utarbeides bebyggelsesplan ved søknad om byggetillatelse.

Tidligere behandling i kommunestyret:

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for "Brådalsfjellet 2, gnr/bnr. 37/6, 37/28, 46/1 m.fl" ble vedtatt i kommunestyret den 29.09.04.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble varslet med brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter den 13.12.04, samt annonser i lokalpressen. Frist for eventuelle forhåndsuttalelser ble satt til 17.01.05. Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser. Disse er beskrevet og kommentert senere i saksframlegget.

Beskrivelse av planområdet

Feltet som i reguleringsplanen er benevnt B5, har et areal på 14.3 da.

B5 grenser mot LNF-område mot vest, friområde mot sør og boligområder med mellomliggende samleveg V2 mot nord og øst. Området har adkomst via regulert offentlig veg (V1 og V2) inn i området fra Fv 427.

Felt B5 er i reguleringsplanen forutsatt utbygget med boligbebyggelse med største tillatte tomteutnyttelse %BYA= 35 %. Det er i reguleringsbestemmelsene åpnet for at en i planprosessen skal avklare om det skal være åpen eller konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

B5-feltet har varierende grunnforhold, med fjell i dagen, grunnlendte og myrlendte skogpartier. Terrenget heller mot nord og øst, med gode sol- og utsiktsforhold. Blandingsskog i vestre del av feltet

Planbestemmelser:

Forslag til bestemmelser datert 09.06.05, revidert 09.09.05, i tilknytning til bebyggelsesplanen, er utarbeidet med grunnlag i vedtatte reguleringsbestemmelser og drøftinger mellom tiltakshaver, forslagsstiller og kommunens administrasjon. Det er kun utfyllende bestemmelser spesielt for B5 som er tatt inn i bestemmelsene, for øvrig gjelder generelle og felles bestemmelser i hht reguleringsbestemmelsene for Brådalsfjellet 2.

Type bebyggelse/ tomteutnyttelse:

Området planlegges utbygd i tråd med reguleringsplanen og det foreslås frittliggende eneboliger, herav 17 eneboliger med tomtestørrelser varierende fra 544 m² til 956 m². Syv av tomtene skal kunne bebygges med sekundærleilighet, slik det framkommer i vedlagte illustrasjonsplan, datert 09.06.05 revidert 07.07.05. Ved utvelgelsen er det vurdert hvilke tomter som har en størrelse og arrondering som egner seg for bolig med sekundærleilighet. Sekundærleilighet medfører krav om en ekstra biloppstillingsplass som skal kunne etableres ved oppføring av boligen. Tomteutnyttelsen som er foreslått på vedlagte illustrasjonsplan, datert 09.06.05, revidert 07.07.05, varierer fra 15 % til 25 %. I ettersendte forslag til bebyggelsesplan er utnyttelsesgraden endret fra BYA= 35 % til BYA=30 %.

Areal

Boligfelt B5 utgjør totalt 14 064 m² herav:

B1a	: 2557 m ²
B1b	: 5518 m ²
B1c	: 3585 m ²
V1	: 1308 m ²
V2	: 408 m ²
FV1	: 233 m ²
FG1 og FG2	: 111 m ²
FL1	: 222 m ²
F1	: 108 m ²
FA1	: 14 m ²

Kvalitetsavtalen/utbyggingstakt

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen ble det inngått en kvalitetsavtale mellom tiltakshaverne og kommunen. Avtalen styrer blant annet utbyggingstakten i området, og det er lagt opp til en utbygging som åpner for å bygge 120 boenheter frem til år 2013. Det er i avtalen ikke fastsatt hvor mange boenheter som skal bygges i de forskjellige feltene, eller hvor konsentrert eller åpen småhusbebyggelse skal plasseres. Tiltakshaver Erik Ask har utarbeidet en oversikt over planlagt utvikling, basert på de tall og den kjennskap man har til utviklingen pr i dag (se vedlegg 4). Denne oversikten er ikke fastlagt og vil kunne endres i tråd med at planer

utarbeides og godkjennes. En revidert oversikt, tilsvarende denne, skal følge framtidige planer for alle boligfelt.

Estetikk generelt i Brådalsfjellet 2

Boligfelt som Grønlund, Kulsrud og Bekkeberget er alle boligområder som preges av bebyggelse fra sitt ti-år. Bebyggelsen innen Brådalsfjellet 2 vil tilsvarende speile de trender som preger 2005 og fremover så lenge utbyggingen varer. Den største forskjellen fra de ovennevnte områdene vil være variasjon i takform. Som supplement til de vanlige takformene gjør "funkisstilen", kjennetegnet bl.a med sine flate, tak sitt inntog på markedet og etterspørres i større og større grad, særlig av husbyggere i aldersgruppen 30-40 år.

Estetikk B5

Konsept

Tiltakshaverne vil i tråd med planutvalgets signaler, legge vekt på harmoni og estetikk i utformingen av området. Brådal Boligutvikling as (BBU as) skal stå for utviklingen av felt B5, og har som konsept at boligene skal bygges over en felles mal. Utbygger og arkitekt Erik Ask har utarbeidet skisseprosjekt for boligene. Grunnrisset er mer eller mindre det samme, dog med mulighet for variasjoner og nødvendige tilpassninger til den enkelte tomt. Terrenget tilsier hovedsakelig boliger med underetasje innen B5, men enkelte av tomtene som grenser ut mot veg V2 mot nord kan ha plate på mark. Dette er vist på vedlagte illustrasjonsplan datert 09.06.05, revidert 07.07.05. Garasjene er i første rekke planlagt som frittliggende, men det vil også være aktuelt å knytte garasjen sammen med boligen, for eksempel i en underetasje.

Føringer

Det viktigste virkemiddelet for å sikre nettopp en helhetlig utbygging, er at tomtekjøper ikke stilles helt fritt vedrørende valg av hustype. Erfaringer med utbyggingen av Brådalsfjellet 1 er gode, og utbygger ønsker at hvert område har sitt særpreg. Justeringene i forhold til Brådalsfjellet 1 er at flertallet av tomtene er redusert i størrelse. Boligene innen B5 er tenkt klargjort frem til at kjøper skal kunne velge alle overflater og innredning, men at utbygger har kontroll på utvendig uttrykk og konstruksjonstype. Kjøper kan da overta og slutføre bygget selv. Se bestemmelse §2.2. Alternativt kan det leveres "nøkkelferdig" hus til kjøper.

Takform

Det er ikke tatt endelig stilling til takform for boligene, men bebyggelsen innen B5 er foreløpig skissert med pulttak, jfr husoppriss inntegnet i vedlegg 4. Tiltakshaverne er opptatt av at feltet skal få et estetisk harmonisk og helhetlig preg, der intensjonen er å skape et bomiljø som er ensartet, samtidig som det har den variasjon som er nødvendig for å unngå monotoni. Variasjonen vil ligge i ulike grunnriss for boligene, i form av tilpassning til terrenget og adkomstforhold på tomta.

Farger

Forslag til bestemmelser inneholder pkt som krever at boligene skal fargesettes i hht utarbeidet fargeskala for feltet. Denne er under utarbeidelse. Videre er det i forslag til bestemmelser stilt betingelse om at trehusbebyggelse skal utføres med yttersoner isolert med celluloseisolasjon og pustende konstruksjoner.

Tilliggende felt

Området Brådalsfjellet 2 ligger godt eksponert mot Fv 427, Ask sentrum og delvis Rv 120, hvorav felt B1-B3 som de mest synlige. Det er derfor naturlig å vurdere feltene i sammenheng vedrørende estetikk og harmoni. Deler av leilighetene innen felt B1 er allerede solgt og byggingen starter 2005. Bebyggelsen har saltak med panel som ytterkledning på vegger.

B2

For felt B2 har Løvberg Bygg as intensjon om å bygge 7 like hus ut mot Fv 427. Disse husene har flate tak, takterrasse og kombinasjon av stående og liggende panel. Øvrige tomter innen B2 er tiltenkt tomtekjøpere som i utgangspunktet stilles fritt til å velge hustype. Det forventes dog at disse tomtekjøperne velger boligtype fra Norske Hus Boligsystem as sin katalog, dvs Løvberg Bygg as. Dette er ikke en absolutt betingelse, men Løvberg Bygg forventer at brorparten av boligene kan oppføres i samarbeid mellom dem og tomtekjøper.

B3

For felt B3 har BBU as skissert leiligheter og frittliggende eneboliger. I nedre kant av feltet, dvs mot Brådalsvegen, er det planlagt eneboliger over tre plan samt takterrasse. Skisser for bebyggelsen viser pulttak. Høydeforskjellen i terrenget er her så stor at det er nødvendig med 3 plan, for å unngå dominerende fyllinger og dertil uheldig fjernvirkning.

Vedlagt saksfremstillingen (vedlegg 4) følger kopier av foreløpige skisser for bebyggelse for tilliggende felt. Disse er å betrakte som veiledende, da markedet vil påvirke valg av hustyper. Som det fremgår av skisseprosjektene vil form og uttrykk for boligene utformes over samme lest internt i de forskjellige feltene, dvs en enklere og mer helhetlig sammenstilling av hustyper enn det som er tilfellet på for eksempel Bekkeberget.

Energi

Et annet vesentlig kriterium for utforming av boligene er energiøkonomisering. Boligene har fasader der de som vender mot nord får begrensede vindusflater (lite varmetap), mens fasader mot sør åpnes for å gjøre nytte av passiv solenergi. Videre vil det bli isolert ekstra i tak og vegger. Ekomer, et system for lavenergihus, vil være utgangspunktet for prosjektering av boliger. (Utbygger har som mål max. 50 Kwh/m²/år, erfaringer fra Bf-I ligger på ca 80 Kwh/m²/år).

Veger

Atkomstveger V1 og V2 internt i B5 er vist som offentlig veg. Regulert bredde var opprinnelig foreslått til total bredde 7 m. Etter påtrykk fra kommunen i forbindelse med kriterier vedrørende overtagelse av offentlig veg, er regulert bredde økt til 8 m. Tiltakshaver ønsker at bebyggelsen, og ikke en bred veg, skal prege området. Økningen i regulert bredde vil dog ikke automatisk medføre bredere asfaltert flate. Det vil heller være aktuelt å beholde enfeltsveg ved asfaltering, slik at møting må foregå ved avkjørsler til boligene. En veg med denne bredden kombinert med kurver tilpasset terrenget vil gi en positiv effekt i forhold til å begrense hastigheten inne i feltet.

Fra FL1 og ned langs V1 og V2 til samleveg V2 er grøftebredden utvidet til 2.5 m. Dette er for å legge til rette for at bekken som kommer fra sørvest kan gå åpen. Vendehammer er dimensjonert for liten lastebil. Det er utarbeidet lengde- og tverrprofil for V1 og V2 innen felt B5.

Felles leke- og grøntareal:

Felles lekeareal FL1 utgjør 222 m² og ligger sentralt i feltet. Se bestemmelser §§ 5.1 og 5.2.

Tomtedeling med tilhørende interne vegger legger til rette for etablering av bomiljø med tunpreg og gode stiforbindelser til naturlige målpunkt. Friområde F1 gir adkomst til friområde F3 i reguleringsplan for Brådalsfjellet 2, med tilgrensende LNF-område vestover. Planlagte skiløypetrasè passerer gjennom friområde F3.

Stiforbindelsene FG1 og FG2 sikrer gangforbindelse mot felt B2 og B3 med videre forbindelser ned til gang-og sykkelveg langs fylkesvegen, fv. 427, mot Ask og Veståsen. Et annet viktig målpunkt vil være det sentrale friområdet F2 med dam og ballplass.

Renovasjon

Det er i hovedsak tenkt at avfallsbeholdere skal plasseres ved den enkelte bolig. For FV1 er det ikke anlagt vendehammer og det er derfor avsatt et felles areal FA1 for plassering av avfallsbeholdere til boligene langs denne vegen.

Vei, vann og avløp

Veg V1 og V2 innen felt B5 forutsettes opparbeidet i hht til kommunale krav med sikte på kommunal overtakelse. Vedrørende vann og avløp er dette planlagt i hht tidligere oversendte rammeplan. Overvann fra sør/ vest tas inn via bekkeløp i sørvestre del av feltet (F3) og føres via åpen grøft langs FL1 ned mot samleveg V2 for hele Brådalsfjellet 2, og i grøfteareal ned til bekk fra Kniplia. Dette løpet vil også fungere som et sekundærsystem for overvannsanlegget, som primært vil være et tradisjonelt system med sluk og ledninger. Utløpet fra dette anlegget vil være i bekk i forbindelse med tilknytningspunkt for spillvann og vann i eksisterende gangveg langs Fv 427.

Illustrasjonsplan

Bebyggelsesplanen inneholder de krav reguleringsbestemmelsene setter for utforming av plankartet for B5. Bestemmelser til bebyggelsesplanen forutsetter at illustrasjonsplan datert 09.06.05, revidert 07.07.05 (vedlegg 2) er å betrakte som veiledende i forhold til endelig plassering av bebyggelsen. BBU as skal i samråd med den enkelte huskjøper kunne foreta nødvendige justeringer vedrørende valg av hustype på den enkelte tomt.

Kriterier for plassering av bebyggelsen i illustrasjonsplanen har bl.a vært å oppnå best mulig tilpassning til terrenget, samtidig som uteoppholdsarealene mot sør og vest ivaretas best mulig. Det er på bebyggelsesplanen vist anbefalt atkomst med piler på plankartet. Disse er vurdert ut i fra lengde- og tverrprofiler for de interne vegene, der høydevurderinger har vært retningsgivende. Endelig plassering av adkomst vil vurderes i den enkelte byggesak. Det er lagt opp til en parkeringsdekning i samsvar med reguleringsplanen, dvs. dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 2 biler selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen (se også vedlegg 4).

Følgerev til bebyggelsesplanen (vedlegg 4)

Kommunen har etterspurt mer materiale som belyser hvordan utbyggingen er planlagt og hvordan bebyggelsen vil bli seende ut for dette og tilliggende felt. Tiltakshaver Erik Ask har i følgerev med illustrasjoner utarbeidet følgende:

- Oversikt over utbyggingstakt over de enkelte felt, kombinert med type bebyggelse/ utnyttelse.

- 3D-modell med foreløpig planlagt bebyggelse for B5 lagt inn
- Nedfotograferte plan- og fasadetegninger for varianter av bebyggelse innen felt B5
- Nedfotograferte plan- og fasadetegninger for foreløpig planlagt bebyggelse for tiliggende felt

Forhåndsuttalelser

Igangsetting av planarbeidet ble varslet med brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter 13.12.04, samt annonser i lokalpressen. Frist for uttalelser ble satt til 17.01.05. Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser til planforslaget. Følgende er konsentrat av forhåndsuttalelsene, samt kommunens kommentar til disse.

1. Romerike Avfallsforedling, ROAF, datert 27.12.04

I områder med åpen småhusbebyggelse, ene- eller tomannsboliger, er det naturlig at hver husstand får ett sett avfallsbeholdere. Det er viktig at vendehammerne er riktig dimensjonert for renovasjonsbiler. ROAF vil gjerne uttale seg mer konkret ved offentlig ettersyn av planen.

Kommunens kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning. Det er lagt opp til avfallsbeholdere ved hver enkelt husstand, med unntak av de 4 husstandene i B1a, der det er planlagt felles avfallsareal v samlevegen, V1.

2. Hafslund Nett, datert 27.12.04

Bemerkningene fra Hafslund til den vedtatte reguleringsplanen for Brådalsfjellet 2 er fortsatt gjeldende. De har bestående anleggsdeler i det aktuelle området. Disse består av høylinje/kabel og lavspentanlegg til eksisterende bebyggelse. I reguleringsplanen er det avsatt plass til nettstasjoner, og det forutsettes at det også avsettes plass for fremføring av høyspentkabeltilførsel og fordelingsnett fra nettstasjonene til forbruker.

Kommunens kommentarer: Nevnte anlegg ligger ikke innenfor felt B5. Kommunen tar uttalelsen til etterretning for videre planlegging i området.

3. Akershus fylkeskommune, Sentraladm., Avd. for regional utvikling, datert 04.01.05

Fylkesrådmannen mener tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og har ingen ytterligere merknader til varsel om igangsatt bebyggelsesplanarbeid.

Kommunens kommentarer: Uttalelsen tas til etterretning.

4. Tore Olafsen, datert Oslo, 15.01.05

Han viser til reguleringsbestemmelsenes § 3.36 vedrørende B11, og skriver at det er ønskelig at det blir tatt med i vurderingen at det etableres framtidig adkomst i byggeområdet fra B11 til veg 2 for mulig senere bygging av flere boliger på eiendom B11 (gnr. 37/ bnr. 17).

Kommunens kommentarer: Det er tilrettelagt for adkomst til gnr. 37/ bnr. 17 gjennom B2.

Forslag til bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser anbefales lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Utkast til illustrasjonsplan, samt tiltakshavers beskrivelser/tegninger av hustyper (ikke juridisk bindende) legges ved saken som supplerende informasjon, i tillegg til vedtatt reguleringsplan for Brådalsfjellet 2.

