



Forslag til detaljert reguleringsplan for Granbakken, Fiskum - 1. gangs behandling. Saksordfører: Brit-Tove Krekling

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
18/18	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	20.03.2018

Saksopplysninger/vurderinger

Det er fremmet forslag til detaljert reguleringsplan for Granbakken, Fiskum.

Planområdet ligger i enden av Boxrudveien, nord for dagens bebyggelse langs Gamle Kongsbergvei.

Planområdet omfatter ca 16daa og er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Planområdet ligger i sammenheng med et større område avsatt til boligbygging i fremtiden.

Planoppstart er varslet. Det innkom 9 merknader til oppstartsvarselet. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 2. Merknadene er også vedlagt i sin helhet. En av merknadene er unntatt offentlighet.

Området foreslås utviklet med 12 tomter for eneboliger med mulighet for en mindre bienhet begrenset oppad til maks 50m². Veitilknytning foreslås mot Boxrudveien. Det er i tillegg avsatt areal for en mulig fremtidig tilknytning mot dagens Kolsrudveien. Eksisterende grøntkorridor mellom planområdet og Gamle Kongsbergvei foreslås opprettholdt, og det legges opp til at vann og/eller avløp kan legges i dette området.

Flere av nabomerknadene omhandler bekymring for økt bruk av Boxrudveien/Havnehagan. Rådmannen deler i noen grad bekymringen. Det opplyses i planbeskrivelsen at Boxrudveien/Havnehagan har en asfaltert bredde på 4,5m. Dette er i så fall i tilsvarende kommunens veinorm for denne type vei. P.g.a. sesongen har kommunen ikke kontrollert opplysningen. Likevel er det andre mangler ved de eksisterende veiene som gjør at rådmannen mener de har begrenset kapasitet, bl.a. mangel på breddeutvidelse i kurver. Planforslaget, slik det nå er fremmet, har tydeliggjort antallet boenheter innenfor planområdet. Potensialet er 12 eneboliger med mulighet for bienheter. Dette er et antall som ikke gir en avskrekkende økning i trafikken på eksisterende veier. Når det i tillegg er lagt opp til fremtidig veiutløsning retning en fremtidig Kolsrudvei mener rådmannen at Boxrudveien/Havnehagan kan klare en slik begrenset økning i trafikk inntil en fremtidig veiløsning er på plass. Rådmannen legger til grunn at det ikke vil åpnes for gjennomkjøring den dagen det åpnes for trafikk retning Kolsrudveien.

Veianlegget internt i planen har mangler i forhold til kommunens veinorm, som ble vedtatt sommeren 2016. Det er derfor behov for noe bearbeiding av veiutforminga gjennom høringsperioden. Påkoblingen mellom planområdet og dagens Boxrudveien får en stigning på 10%. Veinormen gir et maxtall på 7%. Rådmannen har imidlertid, i dialogen med forslagsstiller, gitt positive signaler til å se på en høyere stigningsprosent enn normen tilsier. Lengden på det bratte

partiet er relativt kort, ca 50m, og går gjennom bebygd område. At det er bebygd, gjør at man ikke har "frie tøyler" til å finne mer optimal trasé. Rådmannen vurderer at det i dette tilfellet kan være mulig å akseptere denne gradienten. Det bratte partiet går gjennom krappe svinger med radius på 20 og 30m. Dette er en utfordring i seg selv, men også fordi forslaget gjennomgående ikke tar opp i seg veinormens krav om breddeutvidelser i alle kurver som har krappere radius enn 50m. Breddeutvidelse i kurver er spesielt av betydning for trygg gangtrafikk langs veien. Dette må etter rådmannens syn utbedres i høringsperioden. Kommunens avdeling for vei og park er tydelige på at i tillegg til trafikksikkerhet har stigningsgrad over normens krav et klart driftsøkonomisk perspektiv.

Veianlegget berører på ett punkt nordre hjørne på eiendommen gbnr 157/3. Forslagsstiller har foreløpig ikke lyktes med å komme til enighet med grunneier om noe grunnavståelse eller makeskifte her.

Det er utarbeidet en overvannsplan. Planen sannsynliggjør at det er mulig å løse endringene i overvann som følge av utbyggingen. Planen har imidlertid noen svakheter som det må utredes nærmere gjennom høringsperioden.

Det er ikke foreslått noe areal til lekeplass innenfor planområdet. Kommunen gav tidlig i prosessen uttrykk for at man ikke ville kreve dette såfremt planområdet ble regulert med eneboliger på relativt store tomter med god mulighet for leik på egen eiendom. Kommunens erfaring er at lekeområder, spesielt for de mindre barna, blir lite brukt i slike eneboligområder. For de større barna er det gode muligheter i nærområdet.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen.

Rådmannen er av den oppfatning at planforslaget med fordel kunne vært bearbeidet noe mer i samarbeid med planavdelingen før det ble fremlagt for behandling. Manglene er likevel av en slik art at de kan jobbes videre med parallelt med et offentlig ettersyn. Dersom det etter offentlig ettersyn viser seg at planen må endres/justeres på punkter som anses vesentlige og/eller berører naboer kan det være nødvendig med et nytt offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler planforslaget lagt ut for offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart A4
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Innspill
- 5 Innspill unntatt offentlighet
- 6 Veitegning - C001

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rådmannens anbefaling

Fagkomité 1 viser til pbl § 12-3 og vedtar detaljert reguleringsplan for Granbakken, Fiskum sendt ut for offentlig ettersyn

Begrunnelse

Området er i kommuneplanen avsatt til boligformål.

Behandling i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 20.03.2018

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Rådmannens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 20.03.2018

Fagkomité 1 viser til pbl § 12-3 og vedtar detaljert reguleringsplan for Granbakken, Fiskum sendt ut for offentlig etters

Begrunnelse

Området er i kommuneplanen avsatt til boligformål.