



Dato: 30.11.2016 Arkivkode: GBR - 12/1, GBR - 12/28, GBR - 12/102, GBR - 18/3, N - 515.1, PLANID - 2015030 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/142742 J.post ID: 16/230847
Saksbehandler: Synnøve Hench
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Saken fremmes av:

Klikk her for å skrive inn tekst.

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	08.12.2016	188/16
Formannskapet	17.01.2017	002/17

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering - fastsetting av planprogram

Formannskapet-17.01.2017- 002/17

Vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 med følgende endringer og tillegg:

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f. eks townhousing i 3 etasjer.

Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboere.

Planutvalget-08.12.2016- 188/16

Vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 med følgende endringer og tillegg:

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige

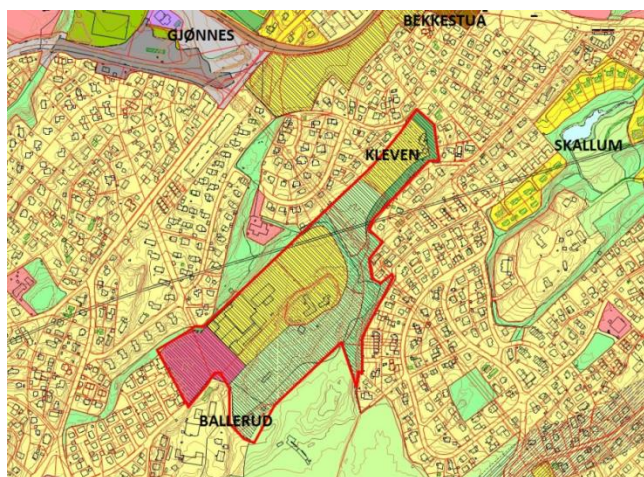
alternative løsninger når det gjelder tetthet.

Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboerne.

Mindretallsanke fra Venstre og Arbeiderpartiet fremsatt av Eirik Bøe (V): Saken forelegges formannskapet til avgjørelse, jfr. reglementet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.



Planområdet er markert med tykk, rød linje

SAKEN I KORTE TREKK

Tidligere behandling

Vedtatt i planutvalget 9.6.2016 – sak 106/16, med 4 mot 1 stemme (V):

Forslag til planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, dokument 3005098 med vedlegg forslag til områdeanalyse dokument 3177058, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

Tilleggsforslag fremmet av H og Frp vedtatt med 3 mot 2 stemmer (V, Ap):

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus- og rekkehusbebyggelse.

Subsidiært tilleggsforslag fremmet av V enstemmig vedtatt:

I planprogrammet bør det vurderes andelslandbruk og skolehage.

Formål og bakgrunn

Hensikten er å utarbeide en områderegulering som tilrettelegger for et attraktivt, sentrumsnært boligområde med barneskole, barnehage og ca. 15 kommunale tilrettelagte boliger, og kommunal forkjøpsrett til 10% av forventet antall boliger til markedspris.

Lokalt landskap, blå/grønnstruktur og biologisk mangfold skal ivaretas og utvikles. Grønnstrukturens funksjon som del av en allment tilgjengelig, sammenhengende grønnstruktur mellom marka og fjorden skal ivaretas og utvikles. Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljøer i området er viktige premissgivere. Gode, direkte gang-/sykkelforbindelser til stasjonene og sentrumsområdet på Bekkestua, skoler og barnehager og andre målpunkter skal etableres. Gode interne forbindelseslinjer for gang- og sykkeltrafikk skal etableres. Trafikkforhold for alle trafikantgrupper skal vurderes. Teknisk infrastruktur og miljø skal utvikles og ivaretas. Fareområder og forurensning skal vurderes.

Redegjørelse

Planprogrammet og områdeanalysen er redigert etter innspill fra høringen og idéverkstedet. Det er gjort tilføyelser av tema som må utredes, bl.a. grunnforurensning i forbindelse med tidligere gartneridrift. Under "Landbruk" skal jordressursenes planstatus og eventuell bevaring for matproduksjon utredes. Videre skal verneverdi for kulturmiljøet Kleven gartneri utredes, og planens konsekvenser for Ballerud gård. Jernbaneverket ønsker at det legges vekt på utredning i forhold til JBVs eget regelverk. Statens vegvesen viser til plan for utbygging av tverrforbindelse Gjøannes – Fornebu, og varsler innsigelse hvis ikke bestemmelser ivaretar framtidig tverrforbindelse. Ruter ønsker utredning av plassering av bebyggelsestyper i forhold til gangavstand til kollektivtransport.

Den viktigste endringen er utredning av et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Medvirkning er gjennomført våren 2016 med elever fra Ramstad ungdomsskole og Stabekk barneskole. Målsetningen var å kartlegge barn og unges bruk, opplevelser og ønsker om endret bruk.

Mens forslag til planprogram lå på høring gjennomførte kommunen et idéverksted med naboer, vel, politikere, utbyggere, grunneiere og organisasjoner. Gruppeoppgavene fokuserte på "hva har vi?" og "hva vil vi?" i planområdet. Referat er vedlagt.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Kommunen vil få kostnader knyttet til etablering og drift av teknisk og sosial infrastruktur.

Utbyggerne står for planarbeidet inkludert nødvendige utredninger ved hjelp av egen plankonsulent.

Beslutningspunkter

Ihht. Planutvalgets vedtak 9.6.2016 foreslås følgende hovedpunkter:

- Det skal utredes et alternativ med høyere utnyttelse basert på overordnede føringer i kommuneplan, arealstrategi og *Klimaklok kommune*.

- Det skal utredes et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse.
- I forbindelse med utredning av grønnstruktur og landbruksjord skal bruk til andelslandbruk, parsellhager og skolehage vurderes.

Omfanget av bevaring av grøntarealer, bestemmelser som styrer kvalitet på boforhold, oppholds- og lekearealer for barn og unge og rekreasjonsarealer for alle er en del av de hensynene som skal ivaretas i planarbeidet, og er beskrevet i planprogrammet.

Det skal utarbeides miljøprogram.

Rådmannen anbefaler planutvalget å fastsette vedlagte forslag til planprogram for områderegulering Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22.

Vedlegg:

Planprogram - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering	3338395
Samarbeidsavtale - Ballerud - signert (L)(3999278)	3195145
Oppsummering av innspill til planoppstart og forslag til planprogram Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering	3346674
Områdeanalyse nov16	3374800
Referat fra idéverksted Ballerud - Kleven, 21.9.2016 Ramstad skole	3316695

Behandlingen i møtet 17.01.2017 Formannskapet

Forslag fremmet av Ole Andreas Liloe-Olsen, V

Primært: Plan for Ballerud endres ved at det planlegges en ny skole ved den eksisterende parkeringsplassen, resten beholdes som landbruk i tråd med gjeldende reguleringsplan. Rådmannen besørge for at området drives i henhold til jordloven.

Subsidiært: Det utredes et alternativ med en høyere utnyttelse med naturlig avtrapping mot bebyggelsen.

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Tillegg til Planutvalgets vedtak (i kursiv):

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, *som f. eks townhousing i 3 etasjer.*

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Det utarbeides to hovedalternativ til områderegulering:

Ett basert på rådmannens forslag og ett basert på småhus/rekkehus/townhouse-bebyggelse.

Votering:

Liloe-Olsens primærforslag fikk 2 stemmer (V, SV) og falt.

Ved alternativ votering mellom Udnes' forslag og Maartmann-Moes forslag ble Udnes' forslag vedtatt mot 6 stemmer (3Ap, V, MDG, SV).

Formannskapet-17.01.2017- 002/17:

Vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 med følgende endringer og tillegg:

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f. eks townhousing i 3 etasjer.

Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboere.

Behandlingen i møtet 08.12.2016 Planutvalget

Forslag fremmet av Terje Hegge, H

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

1. Det bes også om at det utredes alternativer med høyere utnyttelse.
2. Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboerne.

Forslag fremmet av Odd Willy Lørstad, Ap

Det er bestemt i Planutvalget at det skal utarbeides to alternativer som følger:

- 1) Rådmannens forslag hvor det skal utredes en høyere utnyttelse basert på overordnede føringer i kommuneplanens arealstrategi og "klimaklok kommune".
- 2) Planutvalgets vedtak 3 mot 2 stemmer A, V om å utrede et alternativ med småhus og rekkehusbebyggelse.

I alternativvurderinger bør også miljø- og klimaavtrykket samt utnyttelse av sosial- og teknisk infrastruktur være en del av vurderingen.

Det skal vises et samfunnsregnskap for klima- og miljøavtrykk og kapitaliserte forskjeller i utnyttelse av energi, arealer, sosial og teknisk infrastruktur for de ulike alternativer.

Votering:

Fellesforslaget H og Frp fremmet av Hegge ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer (V, Ap).

Forslag fra Bøe punkt 1 fikk 1 stemme (V) og falt.

Forslag fra Bøe punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Lørstads forslag fikk 2 stemmer (Ap, V) og falt.

Rådmannens forslag med vedtatte tillegg og endringer ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer (Ap, V).

Planutvalget-08.12.2016- 188/16:

Vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, område regulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 med følgende endringer og tillegg:

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet.

Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboerne.

Mindretallsanke fra Venstre og Arbeiderpartiet fremsatt av Eirik Bøe (V): Saken forelegges formannskapet til avgjørelse, jfr. reglementet.