



Dato: 08.02.2018 Arkivkode: GBR - 8/50, N - 515.2, PLANID - 2017013 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/143873 J.post ID: 17/164322
Saksbehandler: Peder Lalim
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	15.02.2018	038/18
Formannskapet	06.03.2018	033/18
Kommunestyret	04.04.2018	025/18

Kirkeveien 59 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-04.04.2018- 025/18

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

1. Tillegg i paragraf 2.5: Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.
2. Kommunen stiller krav om at 20 % av leilighetene skal være under 50 m2. Jamfør vedtak i kommunestyret den 21.06.2017 - Sak 074/17, hvor følgende tiltak ble vedtatt: I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
3. Turveien forbi Kirkeveien 59 må holdes åpen under byggeperioden.
4. Det foretas tilstrekkelig sikringsarbeid for å forebygge alvorlige konsekvenser ved ekstremnedbør og flom i Kirkeveien 59 og turveien forbi området.
5. Før bygging skal rådmannen gå inn i konkrete forhandlinger med utbygger om en klimariktig energiløsning.

Formannskapet-06.03.2018- 033/18

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

1. Tillegg i paragraf 2.5: Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien

- eller andre kommunale biler.
2. Kommunen stiller krav om at 20 % av leilighetene skal være under 50 m². Jmfør vedtak i kommunestyret den 21.06.2017 - Sak 074/17, hvor følgende tiltak ble vedtatt: I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
 3. Turveien forbi Kirkeveien 59 må holdes åpen under byggeperioden.
 4. Det foretas tilstrekkelig sikringsarbeid for å forebygge alvorlige konsekvenser ved ekstremnedbør og flom i Kirkeveien 59 og turveien forbi området.

Planutvalget-15.02.2018- 038/18

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg i paragraf 2.5:

Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



SAKEN I KORTE TREKK

LPO arkitekter fremmer på vegne av Høvikhagen AS v/Stor-Oslo eiendom, detaljregulering for Kirkeveien 59. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal.

Tidligere behandling

Saken ble førstegangs behandlet i planutvalget 1. juni 2017, og besluttet lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden var fra 13. juni til 21. august 2017. Det kom inn 13 merknader.

Formål og bakgrunn

I vedtak av kommuneplanens arealdel 2015 ble området endret fra næringsformål (kontor/industri) til fremtidig boligformål. Detaljreguleringen er en oppfølging av den vedtatte kommuneplanen.

Redegjørelse

Planområdet er regulert til kombinert formål kontor/industri, med et parkbelte mot tilgrensende villabebyggelse motnord. Planområdet er på ca 10,1 daa, mens byggeområdet er på ca 9,9 daa. Eiendommen er bebygd med to næringsbygg som i dag hovedsakelig benyttes som kontor og lager, samt et treningsstudio.

Planforslaget legger opp til en kombinasjon av rekkehus og lavblokker med til sammen ca 90 boenheter fordelt på ca. 30 rekkehusleiligheter og ca. 60 blokkleiligheter. Blokkbebyggelsen er foreslått plassert langs Kirkeveien, og rekkehusbebyggelsen mot eksisterende villabebyggelse i nord og øst. Dette gir en god tilpasning til tomten og eksisterende tilstøtende villabebyggelse.

Eksisterende bebyggelse er oppført i tegl, og ligger nedsenket i terrenget. Den eldste bygningen ble oppført tidlig på sekstitallet etter at Løkeberg leirvarefabrikk brant ned i 1945. Den andre bygningen ble oppført midt på åttitallet, og senere utviklet med verksted/garasje på baksiden, delvis under terreng. Ingen av byggene er registrert med bevaringsverdi.

Arealet er gravet ut i forbindelse med oppføring av eksisterende bebyggelse. Det opprinnelige terrenget har antagelig ligget 3-4 meter høyere enn eksisterende situasjon, og skrånet ned fra Kirkeveien til grøntdraget med turvei. Høydeforskjellen mellom nord og syd er på det meste ca. 7 meter.

Forslaget skaper en bedre terrengmessig overgang fra grøntdraget i øst til Kirkeveien i vest, ved å heve terrenget. Dette vil muliggjør en tverrforbindelser fra grøntdraget til bussholdeplassen i Kirkeveien. Når eksisterende terreng heves ca. 6 meter, og det bygges blokker og rekkehus i opp til fire etasjer, vil tilgrensende areal mot øst bli påvirket med tanke på sol/skygge forhold på ettermiddagen. Dette vil hovedsakelig være på våren og høsten når solen står lavt. Når solen står høyere, vil ikke tilgrensende areal bli negativt påvirket. Dette er beskrevet i redegjørelsen.

Under offentlig ettersyn fremmet NVE innsigelse til planen, som siden er trukket. Dette er beskrevet i redegjørelsen. Før området kan bygges ut må ny skole på Ballerud være etablert.

Endringer etter 1. gangs behandling

Under behandling i planutvalget den 01.06.2017, foreslo Odd Willy Lørstad (Ap), at det skal etableres ladepunkter for el-biler på alle parkeringsplasser for boligene. Forslaget ble enstemmig vedtatt, og er innarbeidet i planens bestemmelser.

Rekkehusbebyggelsen er justert for å skape bedre sollyshforhold og åpenhet mot naboene nord og øst for planområdet, endringen vises i endringsillustrasjon dok. Nr. 3884994. Tidligere plassering av rekkehusene er vist med rød strek.

For å skape en større variasjon i størrelsen på boenhetene gis det unntak fra støykrav for de minste leilighetene i blokkbebyggelsen: «19 boenheter mot Kirkeveien kan tillates med støynivå utenfor fasade på opptil L_{den} 65dB, under forutsetning av at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået utenfor vindu blir L_{den} 55dB eller mindre i minimum i 50% av antall rom til støyfølsom bruk og i minst 1 soverom».

§ 4.3 er gitt følgende tillegg: «Det tillates ikke takterrasser på bygninger vist uten takoppbygg i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993.»

Ny skole på Ballerud vil ikke stå ferdig før i 2025. Det er derfor åpnet for tilpasning av eksisterende bygningsmasse innenfor rammen av tidligere reguleringsplan jf. § 2.6.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Informasjonsmøte med Løkeberg velforening og naboer ble avholdt 7.11.2016. Det var 16 personer tilstede utover forslagsstiller. Bebyggelsens utforming og plassering er justert som følge av uttalelser fra naboer under offentlig ettersyn. Dette er nærmere beskrevet i redegjørelsen.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Kirkeveien 59- detaljregulering - detaljregulering - 2. gangs behandling	3677676
Bestemmelser 2. gangs behandling - Kirkeveien 59- detaljregulering	3744453
Plankart - Kirkeveien 59 - detaljregulering	3582943
3. Planbeskrivelse Kirkeveien 59	3545097
Illustrasjoner	3884992
Illustrasjonsplan 1-500 A3	3884993
Perspektiv-Kirkeveien-A3	3583140
Endringsillustrasjon 1-500 A3	3884994
Høringsuttalelser offentlig ettersyn	3745929
Norges vassdrag og energidirektorat trekker sin innsigelse - Kirkeveien 59 - detaljregulering	3746141
17349 Kontrollnotat RIG01 NVE	3736445
Notat fra Løvlien Georåd AS	3716891
10. Flom-VA-OV_notat_for planforslag	3545102
6. Trafikkanalyse Norsam 2017 01 18	3545103
7. Kirkeveien 59, støyanalyse Rev02	3545104
9. Notat RIG 01; Innledende geoteknisk vurdering	3545106
Revidert ROS-analyse	3572542

Behandlingen i møtet 04.04.2018 Kommunestyret

Forslag fremmet av Halvdan Skard, Ap

Før bygging skal rådmannen gå inn i konkrete forhandlinger med utbygger om en klimariktig

energiløsning.

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Tillegg:

1. Nadderudbekken åpnes i reguleringsområdet
2. Dagens bakkeplan regnes som bakkeplan
3. Rådmannen framforhandler en avtale om energiløsning som klima- og energimessig tilsvarer jordvarme med varmeveksler eller bedre
4. Rådmannen framforhandler en avtale om solceller/solfangere i bygningskonstruksjonen.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Harald Sævareids forslag pkt 1 fikk 7 stemmer (4Frp, 2SV, R) og falt.

Sævareids forslag pkt 2, 3 og 4 fikk 3 stemmer og falt.

Halvdan Skards forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret-04.04.2018- 025/18:

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

1. Tillegg i paragraf 2.5: Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.
2. Kommunen stiller krav om at 20 % av leilighetene skal være under 50 m². Jamfør vedtak i kommunestyret den 21.06.2017 - Sak 074/17, hvor følgende tiltak ble vedtatt: I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
3. Turveien forbi Kirkeveien 59 må holdes åpen under byggeperioden.
4. Det foretas tilstrekkelig sikringsarbeid for å forebygge alvorlige konsekvenser ved ekstremnedbør og flom i Kirkeveien 59 og turveien forbi området.
5. Før bygging skal rådmannen gå inn i konkrete forhandlinger med utbygger om en klimariktig energiløsning.

Behandlingen i møtet 06.03.2018 Formannskapet

Forslag fremmet av Marianne Isabel Rieber-Mohn, Ap

1. Kommunen stiller krav om at 20 % av leilighetene skal være under 50 m². Jamfør vedtak i kommunestyret den 21.06.2017 - Sak 074/17, hvor følgende tiltak ble vedtatt: I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
2. Turveien forbi Kirkeveien 59 må holdes åpen under byggeperioden.
3. Det foretas tilstrekkelig sikringsarbeid for å forebygge alvorlige konsekvenser ved ekstremnedbør og flom i Kirkeveien 59 og turveien forbi området.

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Tillegg:

1. Nadderudbekken åpnes i reguleringsområdet
2. Dagens bakkeplan regnes som bakkeplan
3. Rådmannen framforhandler en avtale om energiløsning som klima- og energimessig tilsvarer jordvarme med varmeveksler eller bedre
4. Rådmannen framforhandler en avtale om solceller/solfangere i bygningskonstruksjonen.

Votering:

Harald Sævareids forslag punkt 1 fikk 2 stemmer (SV, Frp) og falt.

Sævareids forslag punkt 2 fikk 1 stemme (SV) og falt.

Harald Sævareids forslag punkt 3 og 4 fikk 2 stemmer (SV, MDG) og falt.

Marianne Rieber-Mohns forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-06.03.2018- 033/18:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

1. Tillegg i paragraf 2.5: Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.
2. Kommunen stiller krav om at 20 % av leilighetene skal være under 50 m². Jamfør vedtak i kommunestyret den 21.06.2017 - Sak 074/17, hvor følgende tiltak ble vedtatt: I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
3. Turveien forbi Kirkeveien 59 må holdes åpen under byggeperioden.
4. Det foretas tilstrekkelig sikringsarbeid for å forebygge alvorlige konsekvenser ved ekstremnedbør og flom i Kirkeveien 59 og turveien forbi området.

Behandlingen i møtet 15.02.2018 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag (alle partier):

Tillegg til paragraf 2.5:

Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-15.02.2018- 038/18:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013, plankart dokument 3582943 og bestemmelser, dokument 3744453, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg i paragraf 2.5:

Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler.