



Dato: 04.03.2019 Arkivkode: GBR-87/1, GBR-87/184, GBR-87/185, GBR-87/186, PLANID-2017019, N-515.2 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/16555 J.post ID: 18/224896
Saksbehandler: Karine Elise Winther
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	14.03.2019	049/19
Formannskapet	02.04.2019	068/19
Kommunestyret		

Søndre Gjettum gård - detaljregulering - 2. gangs behandling

Formannskapet-02.04.2019- 068/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-14.03.2019- 049/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-14.03.2019-049/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Flyfoto med avgrensning av planområdet

SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Planforslaget fremmes av plankonsulent Asplan Viak AS på vegne av forslagsstiller Sector Properties AS. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging ved at eksisterende låvebygning rives og gjenoppføres som leilighetsbygg med tilnærmet samme volum, samt sikre vern av Søndre Gjettum gård.

Planområdet består av to felt i reguleringsplan Gjettum Syd fra 1979 (planID 1978007). Denne reguleringsplanen åpner for oppføring av tre boliger i rekke til erstatning for eksisterende låvebygning. Gårdstunet på Søndre Gjettum er markert som et kulturmiljø i kommunens kulturvernplan. Hovedhuset på Søndre Gjettum gård er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan, mens kulturmiljøet gårdstunet utgjør ikke er sikret vernet. Gjeldende plan setter krav om bebyggelsesplan før behandling av byggesøknad.

På denne bakgrunn fremmes foreliggende planforslag til behandling.

Tidligere behandling

Saken ble 1. gangs behandlet i Planutvalget 21.06.2018, som sak 129/18. Det ble fattet følgende vedtak:

«Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866, og bestemmelser, dokument 3937740, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende tillegg:

- 1. Det avsettes 3 gjesteparkeringsplasser i tillegg til boligparkering.*
- 2. Alle parkeringsplasser skal ha ladeuttak for elbil, dette gjelder ikke gjesteplassene.»*

Planen har etter dette ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 02.07.18 – 15.09.18. Det har kommet inn 8 merknader. Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget.

Redegjørelse

Planforslaget åpner for inntil 12 nye boenheter over 3 etasjer i den nye «låvebygningen» i tillegg parkeringskjeller. Hver boenhet skal ha én parkeringsplass i underetasjen. I tillegg skal det etableres 3 gjesteplasser; én gjesteplass planlegges i kjelleren og to gjesteplasser på terreng på nordsiden av låven. Å beholde låven og bruke den til boligformål har vært rådmannens primære ønske, men det viser seg at dette ikke lar seg gjøre på grunn av innvendige konstruksjoner og bygningens forfatning. Når dette ikke lar seg gjøre, vurderer rådmannen det positivt at uttrykk, materialer og volum for ny boligbebyggelse skal forholde seg til opprinnelig låve og videreføre/ivareta kulturmiljøet rundt tunet.

I tillegg til låvebygningen sikrer planforslaget øvrig verneverdig bebyggelse rundt gårdstunet et rettslig. Dette er hovedhuset med tilhørende uthus. Tre eneboligtomter, som allerede er skilt fra gården og er med på å danne tunnet, skal også tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse. Dessuten sikres to større asketrær et særskilt vern.

Ettersom Søndre Gjettum gård ligger midt i gjeldende reguleringsplan som i hovedsak allerede er etablert og ferdig utbygd har det vært en forutsetning å sikre gangforbindelser for eksisterende boligbebyggelse. Det foreligger forslag til erklæring som sikrer allmennheten rett til ferdsel gjennom planområdet over areal avsatt til felles kjørevei. Rådmannen forutsetter at ferdselsretten tinglyses før reguleringsplanen blir vedtatt i Kommunestyret.

Til 2. gangs behandling er planforslagets bestemmelser endret for å imøtekomme planutvalgets vedtak om 3 gjesteparkeringsplasser, samt ladeuttak for elbil. Det er også lagt til rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon av opprinnelig låve før rammetillatelse og rødt er lagt til som mulig fargevalg for den nye «låven» etter merknad fra Akershus Fylkeskommune.

Bestemmelse for uthuset kalt «Jansenhuset» er justert for å kunne justere fotavtrykket for å oppnå hensiktsmessig bruk. Plankartet er ikke endret. Prinsippene i landskapsplan/illustrasjonsplan og fasader foreslås gjort juridisk bindende. Landskapsplan/illustrasjonsplan er derfor oppdatert for å vise gjesteparkeringsplasser iht. planutvalgets vedtak ved 1.gangs behandling. Fasadene er ikke endret.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Forslagsstiller har hatt dialog med de nærmeste huseierforeningene og arrangert et eget informasjons- og dialogmøte på gården i oktober 2017. Forslagsstiller har også svart på spørsmål underveis.

Kommunens kulturvern avdeling har hatt særmøte med forslagsstiller for å komme fram til et forslag som er akseptabelt når det gjelder verneverdier og uttrykk på ny «låvebygning».

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om det private planforslaget, som innebærer rivning av låven på Søndre Gjettum gård og gjenskape den som et leilighetsbygg med tilnærmet samme volum, samt vern av kulturminner og kulturmiljø på gårdstunet skal vedtas. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Rådmannen forutsetter at allmennhetens rett til ferdsel gjennom planområdet tinglyses før forslaget vedtas i Kommunestyret.

Vedlegg:

Del 2 - Søndre Gjettum gård - detaljregulering - 2. gangs behandling	4198186
Plankart 2. gangs behandling - Søndre Gjettum gård	3948866
Bestemmelser 2. gangs behandling - Søndre Gjettum gård	4346431
Planbeskrivelse	3937371
Landskapsplan 18.10.2018	4201507
Fasadetegninger	3953284
Snitt A-A' OG B-B 18.10.2018	4201508
Parkerings kjeller-13p-plasser okt 2018	4201509

Plantegninger og snitt	3947593
Forslagsstillers redegjørelse for forhold rundt parkering og renovasjon for omkringliggende bebyggelse	4353504
Støyvurdering Søndre Gjettum 31, 33 og 35	3937374
Erklæring om ferdselsrett for allmennheten gjennom planområdet – sladdet versjon	4047108
Forslagsstillers kommentar til uttalelser ved offentlig ettersyn	4201506
Uttalelse fra Statens vegvesen	4154193
Uttalelse fra Fylkesmannen I Oslo Og Akershus	4156143
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune - Søndre Gjettum gård - detaljregulering	4186947
Uttalelse fra Mattilsynet	4156124
Merknad fra beboerne i Søndre Gjettum 40-70	4130959
Merknader fra beboerne i Søndre Gjettum 40-70	4161279
Uttalelse fra Søndre Gjettum huseierforening	4163235
Merknad fra Inge Steensland med vedlegg	4353203
Merknader fra Per Ivar Gaarder - Søndre Gjettum gård - detaljregulering	4160716

Behandlingen i møtet 02.04.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Frp).

Formannskapet-02.04.2019- 068/19:

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 14.03.2019 Planutvalget

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-14.03.2019- 049/19:

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Søndre Gjettum gård, planID 2017019, plankart dokument 3948866 og bestemmelser, dokument 4346431, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.