



Dato: 16.05.2019 Arkivkode: GBR-3/362, N-515.2, PLANID-2018025 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/33818 J.post ID: 19/52488  
Saksbehandler: Gro Magnesen  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	23.05.2019	078/19

---

## Nordre Nes gård, Neslia 46-48 - detaljregulering - 1. gangs behandling

### Planutvalget-23.05.2019- 078/19

#### Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nordre Nes, planID 2018025, plankart dokument 4415652, og bestemmelser, dokument 4305062, fremmes ikke.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nordre Nes, planID 2018025, plankart dokument 4415652, og bestemmelser, dokument 4305062, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



*Flyfoto med påført planavgrensning*

### **SAKEN I KORTE TREKK**

Skaara Arkitekter har på vegne av Ruten AS v/Jesper Seip fremmet forslag om detaljregulering for Nordre Nes gård, Neslia 46-48 på Haslum. Eksisterende reguleringsplan åpner for ombygging av driftsbygningen til boligformål. Nytt planforslag skal legge til rette for at driftsbygningen erstattes av et nytt bygg med inntil 7 leiligheter. Nytt bygg har samme plassering og volum som eksisterende låve. Planen skal i tillegg videreføre vern av eksisterende hovedhus, kårbolig, stabbur og gårdstun. Sentral planfaglige problemstilling er bevaring og endret bruk av eksisterende driftsbygning, som ikke lenger er i bruk som del av gårdens drift.

### **Redegjørelse**

Nordre Nes er en av de eldste gårdene i kommunen og ligger på en høyde over Neselva. Terrenget skråner bratt mot nord og øst. Det opprinnelige landbruksarealet ble skilt ut og bebygget med enhetlige småhus på 1990-tallet.

Bebyggelsen på gårdstunet består i dag av våningshus, kårbolig, stabbur og driftsbygning. Etter at gårdsdriften opphørte har driftsbygningen vært i bruk som lager /kontor. Bebyggelsen er fra 1800- og begynnelsen av 1900-tallet og ble sammen med gårdstunet og deler av omkringliggende grøntareal regulert til spesialområde bevaring i 1993. I reguleringsplanens bestemmelser er det åpnet for at eksisterende driftsbygning kan ombygges til boligformål under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Eksisterende høyde, takform, etasjetall, vinduer og materialer er forutsatt ivaretatt.

En ombygging av driftsbygningen til boligformål som ivaretar bestemmelsene i eksisterende regulering er vanskelig gjennomførbart ut fra gjeldende lover og forskrifters krav til boligbygg. Blant annet gjelder dette krav til energi, bærekonstruksjon, tilgjengelighet og dagslys. Forslagsstiller ønsker derfor å rive driftsbygningen og sette opp ny bygning med samme fotavtrykk og volum. Nytt bygg er gitt en utforming som skal gi assosiasjoner til driftsbygning.

Det er foreslått inntil 7 leiligheter i bygget. Parkering for ny og eksisterende bebyggelse på

eiendommen er tenkt i parkeringskjeller. Ny adkomst er foreslått fra Neslia og lagt parallelt med eiendomsgrensen i vest. Leilighetene får private utearealer i form av terrasser og balkonger. Et større areal nord og øst på eiendommen er satt av til felles uteoppholdsareal og lek. Deler av dette arealet har opprinnelig inngått i en større frukthage, i dag er det blant annet en stor grusplass for parkering.

Eksisterende våningshus, kårbolig og stabbur foreslås regulert til bevaring. Stabburet er tenkt til felles bruk for alle boenheten og kan benyttes til møter, sammenkomster og lignende. Gårdstunet omfattes av hensynssone bevaring og vil være til felles bruk. Våningshuset og kårboligen får private uteoppholds-areal mot syd og vest.

Bevaring av låver som ikke lenger er i bruk som del av gårdens drift er en stor utfordring. Bruk av låven på Nordre Nes til lager og næringsvirksomhet har i så måte vært et godt eksempel på bruk til andre formål uten at byggets karakter endres. Gjeldende reguleringsplan åpner imidlertid for bruk av låven til boligformål. Etter rådmannens syn gir det nye bygget en god assosiasjon til den tidligere driftsbygningen samtidig som ny bruk og et mer tidsmessig uttrykk er tydelig. Fotavtrykk, volum og høyder til driftsbygningens hoveddel blir uendret. Opprettholdelse av låvebro, takoppbygg i forbindelse med låvebroen, og natursteinsmurer i deler av fasaden er elementer som videreføres. Detaljering og material- og fargebruk er i tråd med det opprinnelige. Driftsbygningens fjøsdel bevares i form av gjenoppbygde vegger. Gårdstunets karakter med fire omkransende bygninger ivaretas.

### **Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene**

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Beslutningspunkter**

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

### **Vedlegg:**

Plankart 1. gangs behandling - Nordre Nes gård, Neslia 46-48	4415652
Bestemmelser 1. gangs behandling - Nordre Nes	4305062
Planbeskrivelse, revidert	4424243
Illustrasjonsplan	4424269
Avkjørselsplan	4424270
Perspektiv fra gårdstun	4424271
Perspektiv fra nordvest	4424272
Fasade Sør	4424276
Fasade Vest	4424278
Fasade Øst	4424277
Fasade Nord	4424275
Sol- og skyggediagram	4255592
ROS analyse	4255598
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus	4255679
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	4255675
Uttalelse fra Statens vegvesen	4255691
Uttalelse fra Hafslund Nett	4255681
Uttalelse fra Fortidsminneforeningen	4255677
Uttalelse fra Neslia 34-44	4255683
Uttalelse fra Neslia 44	4255685
Uttalelse fra Neslia 54	4255687

Uttalelse fra Smiestykket 20	4255689
Uttalelser fra Huseierforeningen Nordre Nes Øst	4255693
Varslingsbrev Nordre Nes	4255695

## **DEL 2 – MER OM SAKEN**

Det vises til forslagstillers planbeskrivelse, dokument 4424243, og rådmannens vurderinger og anbefalinger under sakens del 1. Etter rådmannens syn er det ikke behov for ytterligere redegjørelse.

### **Behandlingen i møtet 23.05.2019 Planutvalget**

#### **Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nordre Nes, planID 2018025, plankart dokument 4415652, og bestemmelser, dokument 4305062, fremmes ikke.

#### **Votering:**

Udnes' forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalget-23.05.2019- 078/19:**

##### **Vedtak:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nordre Nes, planID 2018025, plankart dokument 4415652, og bestemmelser, dokument 4305062, fremmes ikke.