



NOTAT

Dato: 22.03.2022

Arkivkode:

J.postID: 22/57042

Arkivsaksnr: 22/12

Til:			
Formannskapet			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **Svar på spørsmål fra representanten Ragnar Molland (Sp) vedr. Fsk sak 031/22 - Vallerveien 146 – detaljregulering – 1.gangsbehandling**

Ragnar Molland (Sp) har stilt følgende spørsmål til Kommunedirektøren:

Av saksframlegget framgår det at kommunedirektøren er skeptisk til prosjektet, både med hensyn til støyforhold og sterke naturinteresser.

På gjeldende KPA er tomten markert med offentlig formål og grøntstruktur. Reguleringsforslaget innebærer i all hovedsak boliger. Kan man vedta en reguleringsplan som er i strid med gjeldende KPA?

Planstrategien har som formål å bevare småhusbebyggelsen og å bygge konsentrert rundt trafikknutepunkt. Tomten ligger i et etablert småhusområde og ikke i umiddelbar tilknytning til Gjettum stasjon. Er det da riktig å bygge boligblokker på 3-4 etasjer i Vallerveien 146?

Kommunedirektørens svar:

Planområdet søndre del har i kommuneplanen lenge vært avsatt som en del av byggeområde og vært regulert til utbyggingsformål siden 2004/2005, først som boligbebyggelse, deretter som institusjon/barnehage. I gjeldende arealdel av kommuneplanen (KPA) er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og grøntstruktur. Som saken belyser har kommunen ønsket å utvikle området med et prosjekt som vil tilby omsorgsboliger i kombinasjon med andre boligtyper, derav boliger for førstegangskjøpere, familieleiligheter og øvrige leiligheter i et såkalt «mixed housing». Intensjonen er å skape et pilotprosjekt hvor omsorgsboliger inngår som en naturlig og integrert del av et større boligkompleks. For å få til dette er det ønskelig å omregulere området fra offentlig formål til bolig. Tidligere regulert grøntstruktur ivaretas for større deler av området.

Plan og bygningsloven legger til grunn at kommunestyret selv vedtar både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Kommunestyret kan derfor fritt vedta nyere reguleringsplaner som

er i strid med tidligere vedtatt kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at lovens regler om saksprosess med høring m.v. følges, og at ikke overordnet myndighet har innsigelse til foreslått regulering.

I saksfremlegget har kommunedirektøren vurdert at foreslått regulering ligger i relativt god nærhet til Gjøttum stasjon, og slik sett følger arealstrategien om å kunne tillate høyere utnyttning nærmere gode kollektivknutepunkt. Det vises også til at Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) der et prinsipp for arealbruk er at prioriterte vekstområder bør gå foran vern (strategi A3).