

Arkivsak: 2013/972 - 10

Arkiv: 136/31

Saksbehandler: Tiril Wormdal Selboe

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

Omregulering Opakermoen for gbnr. 136/31, 136/184 og 136/47

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas mindre endring av reguleringsplanen for Opakermoen for eiendommene gbnr. 136/31, 136/184 og 136/4.

Endringen i reguleringsplanen omfatter vegstruktur og tomtedeling.

VEDLEGG:

- 1) Bestemmelser
- 2) Plankart
- 3) Planbeskrivelse
- 4) Illustrasjonsplan
- 5) Vurdering av områdestabilitet
- 6) ROS-analyse
- 7) Sjekkliste naturmangfold
- 8) Innkommende merknader
- 9) Brev om oversendelse av reguleringsplanforslag

SAKSOPPLYSNINGER:

Planområdet som ønskes omregulert ligger i et etablert boligområde på Opaker (Opakermoen). Planområdet er lokalisert nord for Gamle Kongeveg, øst for Sandvegen og sør for Gangnesvegen, ca 250 meter sør for Kongsvingervegen (E16). Planområdet er på totalt 15,42 dekar, hvorav ca 12,54 dekar foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse med ene- og tomannsboliger og resterende ca 2,9 dekar foreslås regulert til veger/gang- og sykkelveger. Området i Skog og landskaps kartbase «kilden» hovedsakelig oppgitt som fulldyrket jord. Bakgrunnen for og hensikten med endringsforslaget er at Ovidia AS har ervervet gnr/bnr 136/31 og 136/184 med tanke på å utvikle eiendommene med boligbebyggelse iht. gjeldende reguleringsplan.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 17.4.13 med representanter fra Nes kommune, Ovidia AS og Sjøtil & Fornæss AS. Tiltakshaver sendte ut «mindre endring» av deler av reguleringsplan for Opakermoen på høring 31.5.13.

Tiltakshaver utarbeidet et forslag til mindre endring av deler av gjeldende ”Reguleringsplan for Opakermoen” samt bestemmelsene for det aktuelle området endringene omfatter. Plankartet og bestemmelsene fulgte som vedlegg i brev datert 31.05.13. Frist for å komme med spørsmål, opplysninger eller eventuelle skriftlige merknader til endringsforslaget ble satt til 26.06.13. Innenfor fristen kom det inn 4 merknader. Sammendrag av uttalelsene med forslagstillers og rådmannens kommentar til disse er gjengitt i vurderingsdelen av saksframlegget.

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommene ligger innenfor gjeldende ”Reguleringsplan for Opakermoen” som ble stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 17.08.78. Gbnr 136/31 og 136/184 ligger innenfor områdene D og M i gjeldende reguleringsplan, og er regulert til boligbebyggelse. Deler av område D har regulert adkomst fra Gamle Kongeveg, og deler av området D og deler av område M har regulert adkomst via eksisterende del av Gangnesvegen og med ny regulert forlengelse av Gangnesvegen sør- og østover. Den nye regulerte adkomsten fra Gangnesvegen berører gbnr 136/31, 136/46, 136/47, 136/160 og 136/184, og noen av hjemmelshaverne til disse eiendommene ønsker ikke ny veg over sin grunn. Dette synes derfor ikke som en aktuell adkomstløsning.

Ønsket endring i reguleringsplanen

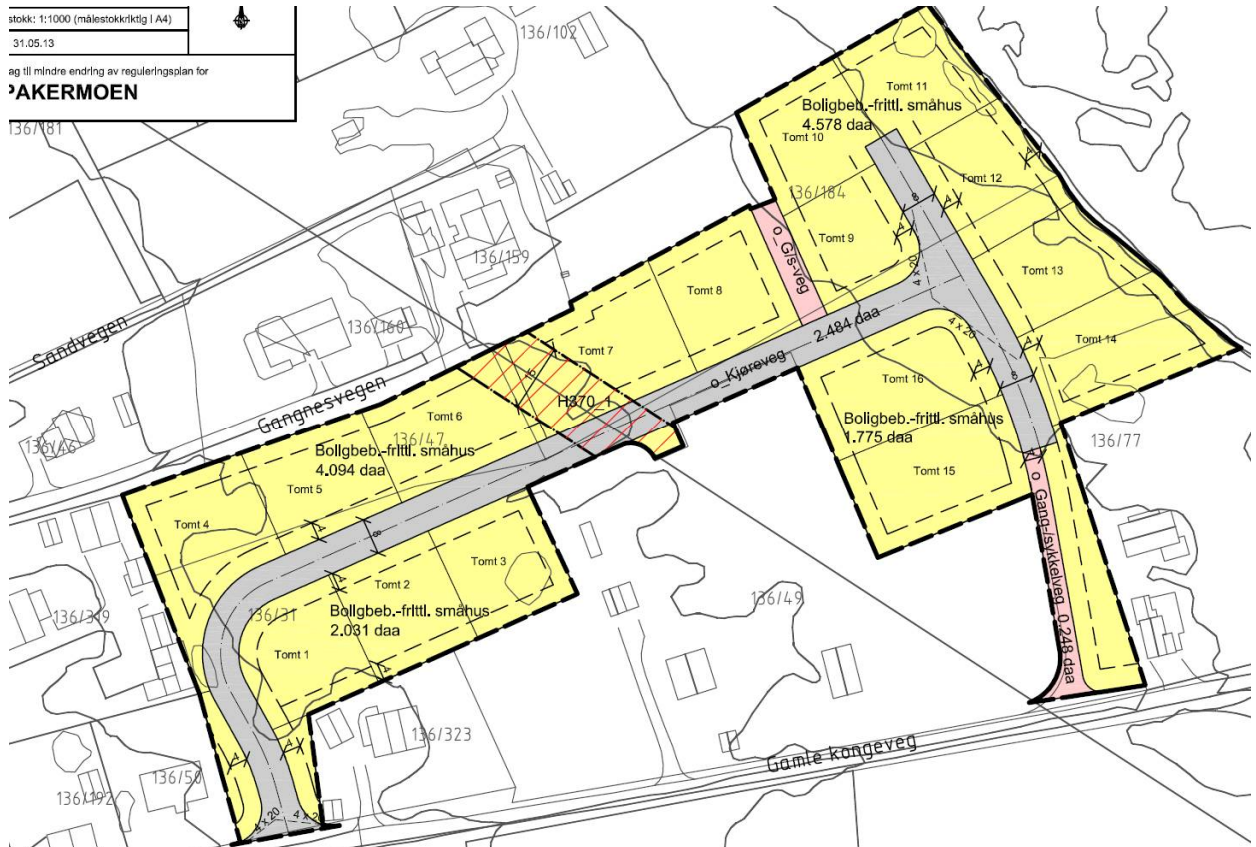
Endringen består i hovedsak av at tomtene innenfor området nå får ny regulert adkomstveg fra Gamle Kongeveg sørvest på gbnr 136/31, mellom gbnr 136/50 og 136/323. Tidligere regulert kjøreveg fra Gamle Kongeveg øst i området (mellom gbnr 136/49 og 136/77) er nå foreslått til gang- og sykkelveg. For å vareta barn- og unges interesser/myke trafikanter og sikre sammenheng med omkringliggende boligbebyggelse er det regulert gang- og sykkelveg mellom adkomstvegen og den regulerte lekeplassen nord for området.

Pga. at tomtene er foreslått regulert med noe mindre størrelse samt at den nye vegløsningen frigjør bebyggbart tomteareal, gir endringsforslaget også noen flere tomter enn i gjeldende reguleringsplan. I eksisterende reguleringsplaner er ikke antallet bebyggbare tomter angitt. I tillegg er det åpnet for at halvparten av tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsboliger, mens resten kan bebygges med eneboliger. Eksisterende høyspentlinje er regulert med hensynssone.

Forslag til mindre endring av deler av gjeldende ”Reguleringsplan for Opakermoen”. Bestemmelsene bygger i hovedsak på bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fra 1978, men med noen justeringer for at de skal være tilpasset dagens situasjon:

- Det er tatt inn et punkt i forhold til ukjente automatisk fredete kulturminner
- Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelse i forhold til teknisk infrastruktur. Gamle Kongeveg skal opparbeides i henhold til gjeldene reguleringsplan og tekniske anlegg skal være klart før utbygning kan finne sted.
- Med bakgrunn i merknad fra NVE er det tatt inn i bestemmelsene at det ikke tillates tiltak i vassdraget og dets kantsone (det går et mindre vassdrag ved planens østre avgrensning).
- Som nevnt er det differensiert mellom hvilke tomter som kan bebygges med eneboliger og hvilke som kan bebygges med ene- eller tomannsboliger.
- Det er tatt inn en bestemmelse om universell utforming
- Kommunens parkeringsnorm er sikret i bestemmelsene
- Det er innarbeidet bestemmelser for frisikt og faresone for høyspenningsanlegg.

Med bakgrunn i at det er høyt grunnvann i området er bestemmelse om at det ikke tillates kjeller eller underetasje videreført.



Figur 1. Illustrasjon av foreslått plankart

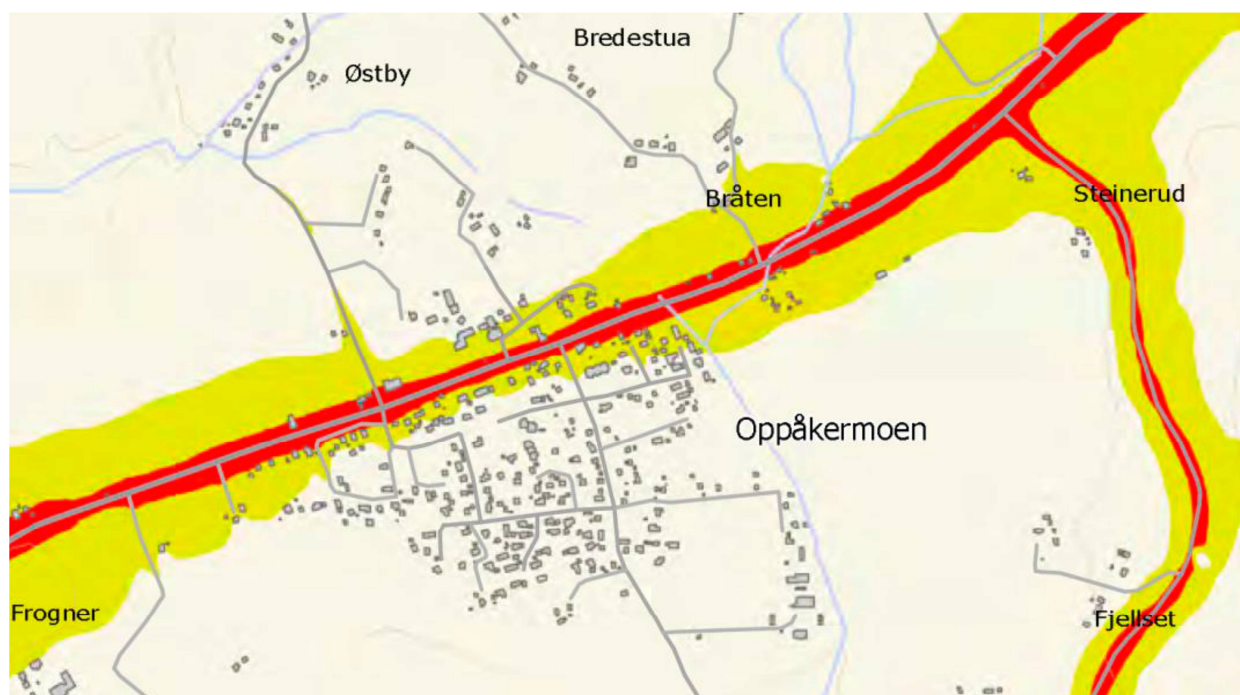
Gamle Kongeveg har i dag en relativt lav standard og er en god del smalere enn regulert veg. Kommunen har derfor satt rekkefølgekrav om at den delen av Gamle Kongeveg som er mellom krysset med Sandvegen og fram til eiendomsgrensen til gbnr 136/323 (dvs. krysset med adkomstvegen i endringsforslaget) skal opparbeides iht. "Reguleringsplan for Opakermoen" fra 1978. Forbi gnr/bnr 163/50 og 163/192 vil derfor Gamle Kongeveg bli utvidet som tidligere planlagt og regulert. Totalbredde regulert for trafikkareal ca 8,5 meter, men dette omfatter både kjøreveg og grøfteareal. Eiendomsgrensene til gbnr 163/50 og 163/192 ligger mellom 2 og 3 meter nord for den opparbeidede vegbanen, men den regulerte utvidelsen/grøftearealet berører i noen grad disse to eiendommene.

En konsekvens av endringen vil være at det ikke blir økt trafikk i den private vegen Gangnesvegen slik den gjeldende planen ville medføre. Det blir derimot noe økt trafikk på deler av Sandvegen og Gamle Kongeveg. Dette er imidlertid kommunale vegstrekninger, og som nevnt anses økningen som følge av endringsforslaget som relativt beskjeden. Dette begrunnes med at 6 av boligene innenfor endringsforslaget allerede i gjeldende reguleringsplan var vist med adkomst fra Gamle Kongeveg. Det nevnes for øvrig at østre deler av Gamle Kongeveg (forbi gnr/bnr 136/49 og 136/323) får noe redusert trafikkbelastning i forhold til gjeldende reguleringsplan siden adkomsten er trukket vestover. Den tidligere regulerte adkomsten sørøst fra Gamle Kongeveg (på gbnr 163/49 vest for gbnr 163/77) er endret til gang- og sykkelveg. Dette, samt regulert gang- og sykkelveg mellom friområdet/lekeplassen og adkomstvegen sikrer gode og trygge internforbindelser i boligfeltet.

Støy

Fartsgrenser (sone med fartsgrense 30 km/t), trafikkmengde på de nærliggende vegene og planområdet lokalisering i forhold til disse tilsier at området ikke utsettes for støy ut over gjeldende forskrifter og retningslinjer.

Statens vegvesen Region øst har utarbeidet støykart for riks- og fylkesveger som har ÅDT mer enn 8200. I nærheten av Opakermoen gjelder dette Kongsvingervegen (E16) og Funnefossvegen (Fv482). Støykartet er utarbeidet i henhold til Forurensningsforskriften, og er for beregningshøyde 4 meter. Dette er et relativt ”grovt” kart, men gir likevel et inntrykk av støybildet. Dette kartet viser også at planområdet ligger utenfor områder som er støyutsatt fra Kongsvingervegen (E16) og Funnefossvegen (Fv482)..



Figur 2 Støykart utarbeidet av Statens vegvesen som viser beregnet støynivå L_{den} (dB) fra Kongsvingervegen (E16) og Funnefossvegen (Fv482). Beregnet støynivå gult sone angir L_{den} på 55-65 og rød sone L_{den} på over 65. Beregningene er gjort for en høyde på 4 meter og basert på trafikkprognose for år 2025.

Kommunal infrastruktur

Det ligger eksisterende vann- og avløpsledninger i Gamle Kongeveg like sør for området som det antas at ny bebyggelse kan tilknyttes. Det går ei høyspentlinje over området. Denne er sikret med byggeforbudssone som er regulert som faresone. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor denne sonen, og det er krav om at Hafslund Nett kontaktes for nødvendige avklaringer før adkomstvegen etableres.

Kulturminner og kulturmiljøer

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i området og det ble ikke gjort noen funn. Det er heller ikke nyere tids kulturminner i området. Planområdet innenfor et større område som er registrert som et sammenhengende kulturlandskap av lokal verdi (Grønnstruktur Romerike, 2002).

Biologisk mangfold

I Miljødirektoratets kartbase «Naturbase» er det ikke registrert spesielle arter eller naturtyper, friluftsinnteresser, inngrepsfri natur, verneområder eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold i det aktuelle området. Det er også utarbeidet eget skjema «Sjekkliste naturmangfoldloven» som ikke avdekker noen negative forhold.

Risiko og sårbarhet

Det er ikke registrert radon, kvikkleire eller skredhendelser, grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter i området. På grunn av høyt grunnvann i området er bestemmelsen om at det ikke tillates kjeller eller underetasje videreført.

Hebergsbekken går langs østsiden av planområdet. For å sikre bekken er det gitt i bestemmelsene at det ikke tillates tiltak i vassdraget og dets kantsone.

VURDERING:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Høringsinnspill	<p><i>E-post datert 11.6.2014 og brev datert 12.06.13.</i></p> <p>Fylkesmannen har vurdert varsel om planarbeid ut i fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sitt ansvarsområde og har ingen konkrete merknader. Men de viser til at aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging skal vurderes og ivaretas er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene datert 04.03.13 samt i ”Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging” av 24.06.11.</p>
Tiltakshavers kommentar	<p>Vi mener at aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging er ivaretatt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplan for Nes kommune• Endringen som fremmes anses å være en mindre endring av ”Reguleringsplan for Opakermoen” stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 17.08.78: Arealet foreslås fortsatt regulert til boliger (frittliggende småhusbebyggelse) og vegformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og regulerte grønt-, leke- eller friområder berøres ikke.• Det er ikke registrert spesielle truede eller sårbare arter eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold i det aktuelle området. Det vises for øvrig til egen sjekkliste i forhold til naturmangfoldloven som vedlegges ved oversendelse til kommunen.• For å sikre universell utforming er det en bestemmelse i forhold til dette.• Barn- og unges interesser er ivaretatt ved regulering av gang- og sykkelveger med forbindelse til lekeplass og til Gamle Kongeveg.• Det aktuelle området ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, med kort avstand til skole og overordnet vegnett. Å videreføre at området skal tilrettelegges for boligbebyggelse og med en noe høyere utnyttelse synes også å være i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging.• Området er registrert som jordbruksareal, men er allerede omdisponert både i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan.• Med bakgrunn i områdets plassering i forhold til støykilder vil det ikke være utsatt for støy over gjeldende grenseverdier.• Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse som følger som vedlegg ved oversendelse til kommunen. Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører av arealet, ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.• I samsvar med nasjonale mål og føringer er det lagt til rette for en noe høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan fra 1978 åpner for.• Det er innarbeidet bestemmelser om at bebyggelsen skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling, og at bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg.• Med bakgrunn i at det er høyt grunnvann i området er bestemmelse om at det ikke tillates kjeller eller underetasje videreført.• Det er tatt inn i bestemmelsene at det ikke tillates tiltak i vassdraget og dets kantsone (bekk som ligger utenfor/ved planens østre avgrensning).• Plankart og bestemmelser er utarbeidet i samsvar med gjeldende krav og spesifikasjoner.

Rådmannen kommentar	Rådmannen har ingen kommentarer.
---------------------	----------------------------------

Akershus Fylkeskommune

Høringsinnspill	<p><i>Brev datert 16.11.12 og e-post mottatt 12.06.14</i></p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner</u> Da de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for funn av automatisk fredete kulturminner kreves det arkeologiske registreringer av planområdet før endringen kan vedtas.</p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u> Området er ikke befart så uttalelse gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet. Jfr. ”Grønnstruktur Romerike, 2002” ligger planområdet innenfor et kulturlandskap av lokal verdi. Da kommunen har ansvar for å ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap av lokal verdi anbefaler fylkesrådmannen at kommunen foretar en vurdering av om endringene kan få uheldige konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier, og om disse bør sikres i bestemmelsene.</p> <p><u>Andre regionale interesser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Fylkesmannen minner om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og særlig pkt. 5 a) som sier at ”Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.” Fylkesmannen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter og trafiksikker skoleveg før utbyggingen er ferdigstilt. Universell utforming, bl.a. om kommunen bør vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard <p>For forhold som gjelder fylkesveg vises det til uttalelse fra Statens vegvesen. Fylkesrådmannen mener at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og fylkesplan/-delplaner og har ingen ytterligere merknader.</p>
Tiltakshavers kommentar	<p><u>Automatisk fredete kulturminner</u> Arkeologiske registreringer ble gjennomført i overgangen mai/juni 2014 og det ble ikke gjort funn i området (jfr. e-post fra fylkeskommunen sendt 12.06.14). Det er likevel innarbeidet et punkt i forhold til ukjente automatisk fredete kulturminner i bestemmelse.</p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u> Det er riktig at planområdet i ”Grønnstruktur Romerike, 2002” ligger innenfor et større område som er registrert som et sammenhengende kulturlandskap av lokal verdi, men de nærmeste delene av området som endringen omfatter er allerede bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og det som nå endres er også i gjeldende plan regulert til boligbebyggelse og kan bebygges. Vi kan ikke se at de aktuelle arealene vil komme i konflikt med kulturminner/kulturmiljøer, og heller ikke at de foreslåtte endringene vil få innvirkning på eventuelle kulturminneverdier.</p> <p><u>Andre regionale interesser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen synes godt ivaretatt: Som nevnt berøres ikke regulerte grønt-, leke- eller friområder og det er regulert gang- og sykkelveger med forbindelse til lekeplass og til Gamle Kongeveg. Videre er det kun ca 400 meter til Opaker skole. Fram til skolen er det lite trafikkert lokalveger/internveger, og det er gang- og sykkelveg langs Kongsvingervegen med planskilt kryssing ved skolen. Området er heller ikke støyutsatt (se nedenfor der støy er omtalt under ”Konsekvenser av tiltaket”). Universell utforming er sikret i bestemmelsene. Området er relativt flatt så det bør være enkelt å legge til rette for universelle løsninger. Det er videre i bestemmelsene satt krav om at minimum 20 % av boligene skal utformes med livsløpsstandard. Da endringene som planforslaget omfatter ikke berører veger som er Statens vegvesens ansvarsområde er det ingen uttalelse fra dem.

Rådmannens kommentar	Det er foretatt en vurdering konsekvenser for kulturminner. Rådmannen mener planen på en god måte ivaretar barn og unges interesser og forholdet til universell utforming. Det gjøres oppmerksom på at Opaker barneskole er nedlagt. I dag går barna på Opaker hovedsakelig på Skogbygda barneskole.
----------------------	--

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Høringsinnspill	<p><i>E-post sendt 25.06.13</i></p> <p>I brev datert 31.05.13 fra Sjøtil & Fornæss AS er det opplyst om at det ikke er registrert kvikkleire i området, og NVE forutsetter at sikkerheten i forhold til skred er ivarettatt i henhold til TEK 10 m/veiledning.</p> <p>Av kart ser det ut til at det renner et mindre vassdrag langs med østsiden av planområdet. Det forutsettes at det ikke planlegges tiltak som vil berøre vassdraget.</p>
Tiltakshavers kommentar	I henhold til AREALIS-data (NGU) er det ikke registrert kvikkleire eller skredhendelse i området. Vurderinger i forhold til TEK 10 vil gjøres ifm. byggesak. Det stemmer at det er et mindre vassdrag langs østsiden av planområdet. Iht. kartdata er den vist ganske nært eiendoms- og plangrensen, men i hovedsak like utenfor planområdet, mens den på en strekning på ca 15 meter så vidt ligger inne på innenfor planområdet på gnr. 136 bnr. 31. Kartet er trolig ikke helt nøyaktig (midten av bekken er markert som usikker plassering), så for å sikre bekken er det tatt inn i bestemmelsene at det ikke tillates tiltak i vassdraget og dens kantsone.
Rådmannen kommentar	Forholdet til det mindre vassdraget igjennom planområdet ivaretas på en god måte gjennom bestemmelsen som gir at det ikke tillates tiltak i vassdraget og i dens kantsone.

Inger Louise Johansen (hjemmelshaver til gnr. 136 bnr. 192)

Høringsinnspill	<p><i>Brev datert 19.06.13 og e-post sendt 26.06.13 (e-posten er sendt fra Ole Kr. Johansen på vegne av hans mor Inger Louise Johansen) i brev datert 19.06.13:</i></p> <p>Inger Louise Johansen eier gnr. 136 bnr. 192 (Gamle Kongeveg 40) som ligger i krysset mellom Gamle Kongeveg og Sandvegen. Bebyggelsen på eiendommen ligger 1-2 meter fra Gamle Kongeveg. Johansen forstår det slik at all trafikk ifm. de nye eiendommene skal føres tett forbi hennes stuevindu, og hun har fått vite at gjeldende reguleringsplan fra 1978 skal gjøres gjeldende ved at vegen utvides, noe som medfører at vegen kommer enda nærmere stuevinduet. Trafikken, både ifm. byggefasen og senere fra 16 nye boenheter vil forringe bokvaliteten på eiendommen kolossalt.</p> <p>Gamle Kongeveg er meget smal forbi gnr. 136 bnr. 192, og det er ikke mulig at biler møtes, i alle fall ikke anleggsmaskiner og større kjøretøy. Johansen protesterer derfor mot utvidelse av Gamle Kongeveg forbi sin eiendom, og viser også stor bekymring for bruk av denne vegen for de nye boenhetene.</p> <p><i>E-post sendt 11.06.13:</i> Ole Kr. Johansen protesterer på vegne av sin mor, Inger Louise Johansen, på den foreslåtte adkomstløsningen. En slik løsning vil medføre inngrep i hennes eiendom som er liten nok fra før. I tillegg vil det medføre trafikkbelastning forbi eiendommen. Johansen mener det må finnes adkomstløsninger som er bedre enn det som nå foreslås.</p>
Tiltakshavers kommentar	Gamle Kongeveg er i gjeldende "Reguleringsplan for Opakermoen" (stadfestet av fylkesmannen 17.08.78) regulert med en totalbredde for trafikkareal på knapt 8,5 meter. Det regulerte arealet innbefatter både selve kjørevegen, men også grøfteareal som er planlagt. Dette er, slik Johansen også skriver, en god del bredere enn dagens opparbeidede vegbane,

	<p>men eiendomsgrensen til gnr. 136 bnr. 192 ligger mellom ca 2 og 3 meter utenfor den opparbeidede vegbanen. Det regulerte trafikkarealet berører imidlertid eiendommen gnr. 136 bnr. 192 noe (på det meste er ca 65 cm av grøftearealet inne på eiendommen). Med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan kunne Gamle Kongeveg blitt opparbeidet i full bredde allerede etter vedtak i 1978. ”Reguleringsplan for Opakermoen” fra 1978 gjelder fortsatt selv om mye av den ikke er realisert og Gamle Kongeveg ikke er utvidet slik planen viser. Det har derfor blitt vurdert at det ikke er behov for at Gamle Kongeveg innlemmes i den endringen som nå fremmes, da vegen allerede er regulert i gjeldende reguleringsplan. Kommunen har imidlertid satt krav om at Gamle Kongeveg må opparbeides iht. gjeldende ”Reguleringsplan for Opakermoen” fra planens vestre eiendomsgrense til gnr. 163 bnr. 323 og ut til Sandvegen. Det nevnes for øvrig at det er et pågående reguleringsplanarbeid også sør for Gamle Kongeveg. Ved varsel om oppstart av planarbeid lå Gamle Kongeveg også innenfor planområdet. Trafikken vil selvfølgelig øke noe ved at adkomsten legges om slik endringen viser. Men også i gjeldende reguleringsplan har 6 av boligene innenfor arealet som endringen omfatter adkomst via Gamle Kongeveg. I tillegg er det regulert ytterligere 15 boliger sør for dette som også har adkomst fra Gamle Kongeveg. Vi kan derfor ikke se at trafikkbelastningen endringsforslaget vil medføre forringer av bokvaliteten på gnr. 136 bnr. 192 i særlig grad.</p>
Rådmannen kommentar	<p>Rådmannen vurderer at omregulering Opakermoen for gbnr. 136/31, 136/184 og 136/47 ikke vil føre til noen endring av gjeldene reguleringsplan for Opakermoen for planområdet. Opparbeides av Gamle Kongeveg må finne sted før man kan bebygge områdene som er regulert til bolig langved vegen. Omreguleringen vil føre til noe økning av trafikkmengden som vil pasere eiendommen 136/192, men Rådmannen vurderer ikke at tiltaket vil føre til en vesentlig endring i trafikkmengden i forhold til gjeldene plan.</p>

Avdelingen for kommunalteknikk og planavdelingen i Nes kommune

Høringsinnspill	<p><i>Merknader pr. telefon og e-poster</i></p> <p>Kommunen vil sikre at Gamle Kongeveg blir opparbeidet iht. gjeldende ”Reguleringsplan for Opakermoen” fra krysset med Sandvegen og til ny regulert og adkomstveg i forbindelse med utbygging av området som endringsforslaget omfatter. Det har vært vurdert om planområdet for endringsforslaget skal utvides slik at det også omfatter den aktuelle delen av Gamle Kongeveg og at vegarealet reguleres likt som i gjeldende reguleringsplan. Siste tilbakemelding fra planavdelingen i kommunen er imidlertid at de vil sikre opparbeidelse av Gamle Kongeveg ved at følgende rekkefølgebestemmelse tas inn som et i reguleringsbestemmelsene til endringsforslaget: Gamle Kongeveg må opparbeides i henhold til ”Reguleringsplan for Opakermoen” stadfestet 17.08.78 fra vestre eiendomsgrense til gbnr 136/323 og ut til Sandvegen. Opparbeidelsen må skje før videre opparbeidelse av tekniske anlegg som beskrevet i omreguleringens punkt 2.2.</p>
Tiltakshavers kommentar	<p>Det er tatt inn et punkt i bestemmelsene slik kommunen har bedt om.</p>
Rådmannen kommentar	<p>Rådmannen har ingen øvrige kommentarer.</p>

Planprosess

Detaljregulering av eiendommene gbnr 136/31, 136/184 og 136/47 må ses i sammenheng med pågående omregulering på eiendommene gbnr 136/330 og 136/331 som ligger på sørsiden av Gamle Kongeveg. Regulering på eiendommene gbnr 136/31, 136/184 og 136/47 behandles som mindre vesentlig endring av gjeldene reguleringsplan på grunn av at antallet boenheter i reguleringsplanene ikke endres vesentlig. Løsning for adkomstveg til boligene legges derimot om. Man vurderer at ny løsning av adkomstveg til eiendommene å ha mindre negativ virkning på eksisterende boliger enn adkomstløsning som ligger i eksisterende reguleringsplan. Behandlingen av reguleringsplanen for eiendommene 136/330 og 136/331 behandles ved full reguleringsplan på grunn av ønsket om å sikre opparbeidelsen av Gamle Kongeveg og en dobling av antallet boenheter som ønskes bygget på eiendommene. Overordnede myndigheter er ikke hørt i saken på grunn av at den omhandler en mindre endring av gjeldene reguleringsplan. Rådmannen vurderer at omreguleringen ikke berører ansvarsområdet til overordnede myndigheter.

Kulturmiljø

Med maksimal mønehøyde på inntil 6,5 meter vil ikke tiltaket føre til store fjernvirkninger på kulturmiljø. Utbygging vil skje innenfor eksisterende boligbebyggelse, så boligområdets yttergrense vil ikke endres. Tiltaket vil ikke føre til store negative konsekvenser på SEFRAK-registrerte bygninger i nærområdet.

Barn og unges interesser

Barn som bor i Opaker går på barneskole i Skogbygda og ungdomsskole i Vormsund. Dette gjør at transport av elever fra 1. klasse til og med 10. klasse skjer ved bil eller buss. Dette er uheldig for barns mulighet til å gå til skolen. Gangvegen som er regulert igjennom planområdet er positivt for barns mulighet til å gå innad på boligfeltet og tilgang til grøntområdet som ligger like på utsiden av planområdet.

Folkehelse

Det er positivt at bomiljøet ikke i stor grad vil berøres av støy. Avstanden til barne- og ungdomsskole er uheldig i forhold til barns mulighet for å gå til skolen.

Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen og uteområdene skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Det er også krav om at minimum 20 % av boenhetene innenfor planområdet skal utformes med livsløpsstandard. Rådmannen vurderer at denne bestemmelsen ivaretar forholdt til universell utforming godt.

Klima

Det er begrenset service- og handelstilbud på Opaker. Dette i sammenheng med en begrenset kollektivdekning i området vil transporten til boligområdet hovedsakelig skje med bil. Dette er negativt i forhold til å begrense utslippet av klimagasser.

Biologisk mangfold

I Miljødirektoratet kartbase «naturbase» er det ikke registrert noen områder med spesiell verdi for biologisk mangfold i området.

Risiko og sårbarhet

Det er ikke registrert radon, kvikkleire eller skredhendelser, grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter i området. På grunn av høyt grunnvann i området er bestemmelsen om at det ikke tillates kjeller eller underetasje er videreført.

Hovedkonklusjonen i ROS-analysen er at endringene som planen medfører ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning. De punktene hvor det antas at tiltak i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold er vassdragsområder (bekk ved planens østre avgrensing), kulturminne/-miljø (del av større kulturlandskap), høyspentlinje og trafiksikkerhet.

Det er ført høyspent linje over området som kan føre til høye stråleverdier innenfor planområdet. Det er lagt inn en faresone på 15 meter langs ved høyspennet ledningen. § 5.1 i reguleringsbestemmelsene sikrer at det er byggeforbud i denne hensynsonen.

Samlet vurdering

Rådmannen vurderer omregulering av området som et positivt tiltak. Omreguleringen vil legge til rette for utbedringer av Gamle Kongeveg og bebyggelse av et område som lenge har ligget inne til boligformål i kommuneplanen og reguleringsplan over mange år. Boligbygging i området er i henhold til strategien med at fremtidig boligvekst skal skje i eksisterende tettsteder i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt at 15.10.2013.

Planen må ses i sammenheng med pågående omregulering Opakermoen for gbnr. 136/330 og 136/331. Planområdet for denne omreguleringen skjer på sørsiden av Gamle Kongeveg. Til sammen vil disse reguleringsplanene legges til rette for å nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å ha en god balanse mellom store og små boliger.

Rådmannen anbefaler at forslag til mindre endring av reguleringsplan for Opaker vedtas.

KONKLUSJON:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas mindre endring av reguleringsplanen for Opakermoen for eiendommene gbnr. 136/31, 136/184 og 136/4.