



---

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Det faste utvalg for plansaker	02.02.06	017/06
Det faste utvalg for plansaker	16.02.06	017/06
Kommunestyret	16.02.06	010/06

---

## **Reguleringsplan for Varden-området til sluttbehandling**

### **SAKEN GJELDER**

Reguleringsplanen for Varden har vært ute på høring, fra 12.09.05 til 24.10.05 og er nå klar for sluttbehandling. Salg av den kommunale eiendommen på Varden skal finansiere deler av et nytt administrasjonsbygg på Tangen.

### **INNSTILLING:**

Reguleringsplan (datert 19.01.06) med reguleringsbestemmelser (revidert 24.01.06), samt illustrasjonsplan og illustrasjonssnitt som tidligere registrert 18.09.05, vedtas slik det er lagt frem, i henhold til §27-2 nr 3, med følgende endringer:

I plankartet:

1. Boligområdene BS1 og BS2 tas ut av plankartet ved ny plangrense nordøst for Håkonkastet.
2. Friluftsområde endres til formålet offentlig friområde.

**BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - 02.02.2006:**

Leder av plankomiteen, Erik Adland, orienterte om saken.

Erik Moe (AP) fremmet forslag om å utsette saken og behandle den i et ekstra møte 16.02., før kommunestyremøte samme dag.

Det var enstemmig tilslutning til forslaget.

**VEDTAK I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - 02.02.2006:**

**Saken utsettes til 16.02.06.**

**Inger Johanne Norberg (SV) fremmet følgende forslag:**

Primært:

”Planen sendes tilbake med følgende endringer:

- Reserveparkering nedenfor utsiktsstedet tas ut av planen.
- Innfartsparkeringen ved BS 3 tas ut av planen. Til området avsatt til parkering ved BS 3 legges reserveparkering og parkering for boliger i BS 3.
- Det opprinnelige kommunehuset bevares.
- Vurdere justering av bygningskroppene F 1-3 slik at det horisontale grepet bevares som foreslått, mens gavlene vurderes nedtonet, enten ved vinkling eller sammenføyning av blokkene. Målet er bedre terrengtilpasning.
- BS 3: Koblede eneboliger og tomannsboliger. Tillegg pkt 3.3.1: og rekkehus.
- Bygningene i BS 3 bør framtre som en overgangssone mellom nordre del av Vardenbakken og F 1-3.
- BS 3. Tillegg: Fasadene skal være helhetlige i farge og materialbruk (unngå sokkel).
- Materialvalg og fargevalg bør tilpasses omgivelsene og miljøet rundt. Både virkningen på nært hold og fjernvirkningen fra Oslofjorden vektlegges.
- B 1-2: Frittliggende eneboliger. Annen bebyggelse vurderes med justerte byggegrenser mot naturvernområdet, eller området legges på vent.

Sekundært:

Hvis planen vedtas, foreslås kulepunktene votert over punktvis.”

**Kari Agnor (AP) fremmet følgende forslag:**

”I området BS 1 og BS 2 og BS 3 kan alternativt bebygges med andre typer hus, for eksempel lavblokk eller rekkehus og med høyere utnyttingsgrad inntil 35% BYA, dersom dette behandles og godkjennes i bebyggelsesplan.

Innfartsparkering, som i dag i det alt vestentligste er ansatteparkering, tas ut av planen og søkes kompensert på Bjørnemyr eller i Vardendumpa.

Ved utlysning for salg skal ett av kriteriene ved siden av pris, utbyggingstakt osv være tilpasning av bygg til terreng og omgivelser.

Bebyggelsesplanen skal behandles av kommunestyret.”

**Eivind Reiersen (RV) fremmet følgende forslag:**

”Reguleringsplanen avvises.”

Votering:

SV trakk de punktene i sitt forslag som ble ansett som sammenfallende med AP's forslag.

RV's forslag fikk 1 stemme (1 RV) og falt.

SV's forslag vedr. reserveparkering fikk 2 stemmer (2 SV) og falt.

SV's forslag vedr. bevaring fikk 2 stemmer (2 SV) og falt.

SV's forslag vedr. justering F 1-3 fikk 2 stemmer (2 SV) og falt.

SV's forslag vedr. bygningene i BS 3 fikk 2 stemmer (2 SV) og falt.

SV's forslag vedr. BS 3 tillegg fikk 2 stemmer (2 SV) og falt.

SV's forslag vedr. materialvalg og farge ble enstemmig vedtatt.

AP's forslag vedr. BS 1-2-3 ble vedtatt mot 1 stemme (1 RV).  
AP's forslag vedr. innfartsparkering ble enstemmig vedtatt.  
AP's forslag vedr. utlysning for salg ble enstemmig vedtatt.  
AP's forslag vedr. bebyggelsesplan ble enstemmig vedtatt.  
Innstillingen med de vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.  
Saken skal behandles i kommunestyret.

#### **VEDTAK I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - 16.02.2006:**

Reguleringsplan (datert 19.01.06) med reguleringsbestemmelser (revidert 24.01.06), samt illustrasjonsplan og illustrasjonssnitt som tidligere registrert 18.09.05, vedtas slik det er lagt frem, i henhold til §27-2 nr 3, med følgende endringer:

I plankartet:

- Friluftsområde endres til formålet offentlig friområde.
  
- Materialvalg og fargevalg bør tilpasses omgivelsene og miljøet rundt. Både virkningen på nært hold og fjernvirkningen fra Oslofjorden vektlegges.
- I området BS 1 og BS 2 og BS 3 kan alternativt bebygges med andre typer hus, for eksempel lavblokk eller rekkehus og med høyere utnyttingsgrad inntil 35% BYA, dersom dette behandles og godkjennes i bebyggelsesplan.
- Innfartsparkering, som i dag i det alt vestentligste er ansatteparkering, tas ut av planen og søkes kompensert på Bjørnemyr eller i Vardendumpa.
- Ved utlysning for salg skal ett av kriteriene ved siden av pris, utbyggingstakt osv være tilpasning av bygg til terreng og omgivelser.
- Bebyggelsesplanen skal behandles av kommunestyret.

## BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 16.02.2006:

Planutvalget behandlet saken samme dag før kommunestyrets behandling.

### Planutvalgets innstilling var som følger:

Reguleringsplan (datert 19.01.06) med reguleringsbestemmelser (revidert 24.01.06), samt illustrasjonsplan og illustrasjonssnitt som tidligere registrert 18.09.05, vedtas slik det er lagt frem, i henhold til §27-2 nr 3, med følgende endringer:

I plankartet:

- Friluftsområde endres til formålet offentlig friområde.
  
- Materialvalg og fargevalg bør tilpasses omgivelsene og miljøet rundt. Både virkningen på nært hold og fjernvirkningen fra Oslofjorden vektlegges.
- I området BS 1 og BS 2 og BS 3 kan alternativt bebygges med andre typer hus, for eksempel lavblokk eller rekkehus og med høyere utnyttingsgrad inntil 35% BYA, dersom dette behandles og godkjennes i bebyggelsesplan.
- Innfartsparkering, som i dag i det alt vesentligste er ansatteparkering, tas ut av planen og søkes kompensert på Bjørnemyr eller i Vardendumpa.
- Ved utlysning for salg skal ett av kriteriene ved siden av pris, utbyggingstakt osv være tilpasning av bygg til terreng og omgivelser.
- Bebyggelsesplanen skal behandles av kommunestyret.

### SV tok i tillegg opp følgende forslag fremmet i planutvalget:

”Det opprinnelige kommunehuset bevares.

Vurdere justering av bygningskroppene F 1-3 slik at det horisontale grepet bevares som foreslått, mens gavlene vurderes nedtonet, enten ved vinkling eller sammenføyning av blokkene. Målet er bedre terrengtilpasning.”

### Eivind Reiersen (RV) fremmet følgende forslag:

”Reguleringsplanen avvises.”

### Per Slinde (MdG) fremmet følgende forslag:

”Det forutsettes at utbyggingen skjer i terrassert form, og at den frie utsikten fra riksveien bevares.”

### Inger Johanne Norberg (SV) fremmet følgende forslag:

”Rekkefølgebestemmelse:

Området utvikles ikke hvis det viser seg at det ikke muliggjør realisering av administrasjonsbygg.”

### AP/H/FrP fremmet følgende endringsforslag:

”I området BS 1 og BS 2 og BS 3 kan det bygges enebolig, rekkehus eller lavblokk med 40% BYA dersom dette behandles og godkjennes i bebyggelsesplan.”

### Votering:

RV's avvisningsforslag fikk 2 stemmer (1 RV, 1 MdG) og falt.

SV's forslag vedr. bevaring fikk 11 stemmer (8 SV, 1 RV, 1 KrF, 1 MdG) og falt.

MdG's forslag om terrasserte boliger fikk 2 stemmer (1 MdG, 1 RV) og falt.

SV's forslag til rekkefølgebestemmelser fikk 12 stemmer (8 SV, 1 RV, 1 KrF, 1 MdG, 1 V) og falt.

Felles endringsforslag fra AP/H/FrP ble vedtatt med 17 mot 10 stemmer (8 SV, 1 RV, 1 MdG).

Innstillingen for øvrig med vedtatte endringer ble vedtatt mot 2 stemmer (1 RV, 1 MdG).

### **VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 16.02.2006:**

Reguleringsplan (datert 19.01.06) med reguleringsbestemmelser (revidert 24.01.06), samt illustrasjonsplan og illustrasjonssnitt som tidligere registrert 18.09.05, vedtas slik det er lagt frem, i henhold til §27-2 nr 3, med følgende endringer:

I plankartet:

- Friluftsområde endres til formålet offentlig friområde.

- Materialvalg og fargevalg bør tilpasses omgivelsene og miljøet rundt. Både virkningen på nært hold og fjernvirkningen fra Oslofjorden vektlegges.
- I området BS 1 og BS 2 og BS 3 kan det bygges enebolig, rekkehus eller lavblokk med 40% BYA dersom dette behandles og godkjennes i bebyggelsesplan.
- Innfartsparkering, som i dag i det alt vesentligste er ansatteparkering, tas ut av planen og søkes kompensert på Bjørnemyr eller i Vardendumpa.
- Ved utlysning for salg skal ett av kriteriene ved siden av pris, utbyggingstakt osv være tilpasning av bygg til terreng og omgivelser.
- Bebyggelsesplanen skal behandles av kommunestyret.

### **BAKGRUNN**

#### **1. gangsbehandling.**

Vedtak i Det faste utvalg for plansaker - 01.09.2005:

*Reguleringsplan for Varden boligområde datert 06.06.05 med tilhørende bestemmelser legges ut til høring og offentlig ettersyn, i henhold til plan og bygningsloven §27 – 1.2, med følgende endring:*

*I bestemmelsene §2.1.1 bebyggelsesplan byttes ut med reguleringsplan.*

*Det innarbeides snarvei/sti i illustrasjonsplanen.*

## **INNSPILL I HØRINGEN**

Følgende innspill i høringen har kommet inn:

1. ”Potensielle kjøpere av leilighet”, dokument 16 og 18
2. Birkeli Hyttesameie, dokument 17
3. Statens vegvesen, dokument 19
4. Akershus fylkeskommune, dokument 20
5. REHAB- bygg DA, dokument 23

### **Oppsummering av innspillene:**

Statens vegvesen Region øst varslet innsigelse. De ulike forholdene som er kommentert av vegvesenet er tatt til følge i innstillingen.

Akershus Fylkeskommune hadde merknader vedrørende estetikk. Planforslag og innstillingen har ivare tatt dette på en forsvarlig måte.

Utover dette er det ingen særskilte merknader i innspillene, som kom inn i høringsperioden.

Sammendrag og kommentar til hvert enkelt innspill, se eget notat NR 1.

## **ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER HØRINGEN**

Følgende mindre reguleringsendringer er foreslått:

### **Plankartet**

1. Flytting av busslomme.
2. Endret sikktrekant og linje.
3. Friluftsområde erstattet av friområde.
4. Boligområde (BS1 og BS2) ved REHAB er tatt ut.
5. Fortau ved utkjøringen fra Varden tomta.

### **Reguleringsbestemmelsene**

1. For punkt 2.1.1. er bebyggelsesplan erstattet med reguleringsplan.
2. Nytt punkt 3.1.9. ”Bebyggelsen skal gis trekledning, med fargevalg som er tilpasset naturpreget i området.”
3. Justeringer i forhold til BS1 og BS2 som tas ut av plankartet.

### **Mindre vesentlige endringer**

De foreslåtte endringene under anses som mindre vesentlig reguleringsendringer og krever ikke ny høring. Se notat nr. 2 for utfyllende begrunnelser for endringene som er foreslått.

## **RÅDMANNENS VURDERING**

### **Blokkbebyggelse F1 – F3**

Arealet er avsatt til byggeområde for boliger i kommuneplanen.

Asplan Viak har vurdert ulike typologiske bygg for området. Oppdraget var å finne løsning /modell for området som ville gi en best mulig avkastning tilpasset tomten. Løsningen som er valgt er begrunnet på flere plan:

- i en markedsanalyse (bolig behov i markedet)
- ulike befolkningsprognoser
- tomtens egnethet
- samt opparbeidelseskostnadene ved ulike typologiske bygg

Rådmannen har tidligere vært kritisk til den utbyggings form som er valgt og det har vært stilt spørsmål om hvorfor ikke terrassebebyggelse er benyttet. Asplan Viak har besvart at terrassebebyggelse vil bli for kostnadskrevenne på grunn av terrengarbeid, veiløsninger samt dyrere bygningstekniske løsninger. Rådmannen vil derfor ikke overprøve de vurderingene som Asplan Viak har lagt til grunn. Uansett vil en bebyggelse på tomten være eksponert. Rådmannen mener likevel at det estetiske landskapshensyn bør tillegges vekt og har derfor foreslått en bestemmelse om krav til trekledning og fargevalg tilpasset naturpreget i området.

### **Vurdering av BS1 og BS2**

Rådmannen har foreslått i innstillingen å ta ut boligområdene BS1 og BS2, med følgende begrunnelse:

1. Arealene er avsatt som næringsområde i kommuneplanen. Rådmannen mener det er viktig å ivareta næringsareal generelt i kommunen. Det er et stort press på slike areal for konvertering til boligareal. I gjeldende kommuneplan er det en føring som sier at kommunen skal jobbe for å legge til rette for å øke antall arbeidsplasser i kommunen. I gjeldende arealdel er arealer til fremtidig næringsformål i hovedsak lokalisert til Fagerstrandområdet. Den forestående kommuneplanrevisjonen vil benyttes til å ta en gjennomgang av de næringsarealene som finnes i kommunen og se på behovet for nye arealer til formålet, både på kort og lang sikt. Rådmannen er av den oppfatning at en eventuell endring til boligformål bør vurderes i en helhet i forbindelse med kommuneplanrevisjon.
2. Adkomstløsningen krever større skjæring langs riksveien som gjør den kostnadskrevenne.
3. En slik adkomst bør avvendes til kryssutformingen i henhold til reguleringsplanen er utbygd. Det vil si rekkefølgekrav til boligene.
4. REHAB ønsker utvidelse av sin virksomhet i tråd med kommuneplanen.
5. Boliger bør ikke plasseres så fremskutt i terrenget som reguleringsplanen viser for BS1, både med hensyn til sikkerhet, estetikk og praktisk opparbeidelse av boligtomta.

Subsidert kan BS2 oppretholdes da med rekkefølge kravet endres i punkt 2.2.2, hvor kryssutforming i henhold til reguleringsplan opparbeides før brukstillatelse gis.

BS2 bør da gis en noe romsligere utbyggingsmulighet i plankartet.

### **Vurdering av BS3**

Området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen og planforlaget er således i samsvar med overordnet plan. Rådmannen har følgende synspunkter på boligområdet:



1. Landskapsmessig punkteres grøntdraget som høydedraget representerer. Uansett utbyggingsform vil området grønne verdier bli forringet. Muligens ville en tyngre bebyggelse på områdets nordre del som erstatning for redusert bebyggelse på søndre del gitt en bedre landskapstilpassing. Det er imidlertid ikke gjort noen alternativsøk hvor dette er vurdert. På det søndre området vokser det ei flott og frodig alm. Dette treet er godt synlig og dominerende i terrenget. Utbygging som foreslått vil medføre at meste av skogen vil fjernes.
2. Utsikt mot brannstasjon, riksveien og parkeringsplassen trekker ned inntrykket av boligområdet BS3. Nødvendig støyskjerming langs riksveien vil redusere dette noe. Uteområdene for BS3 vil bli noe støyuksatt ved orientering mot riksveien, eller skyggefull hvis uteområdene orienteres mot åsryggen.

### **Flytting av busslomme**

Lokaliseringen av busslommen for nordgående retning har vært vanskelig. Eksisterende busslomme har uforsvarlig sikt bakover på grunn av bakkehøyden. Samtidig er den ikke ideel for sikten ved utkjøring uttrykingskjøretøy. Plassering lengre sør har vært vurdert, men dette vil føre til farlig kryssing over veien av gående, som skal rekke bussen om morgenen. Dette medfører at 7 oppstillingsplasser ved brannstasjonen må flyttes. Oppstillingsplassene er for øvrig uforsvarlig med hensyn til gjeldende siktkrav for utkjøringen i nord.

### **Konklusjon**

Uansett utbyggingsform på denne krevende tomten vil bebyggelsen bli eksponert i landskapet. Det er i planbeskrivelsen og illustrasjonsmaterialet redegjort for konsekvensene av planforslaget. Det er gjort en avveining av utbyggingsform, landskap og økonomiske hensyn.

Rådmannen mener at planforslaget med de endringer som er foreslått i innstillingen, vil gi en tilstrekkelig styring for videre utvikling. Løsningen anses som forsvarlig med hensyn til avkastning og forutsigbarhet i senere prosess.

Kristina Nilssen  
rådmann

Ole Magnus Huser  
plan- og bygningssjef

Saksbehandler: Kai Øverland  
avdelingsarkitekt

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Illustrasjonsplan
- 4 Tverrprofil bygninger
- 5 Notat 1, innspill

- 6 Notat 2, endringer i planen
- 7 Bilde 1. sikt
- 8 Bilde 2. ortofoto
- 9 Teknisk vegtegning
- 10 Innspill i høringen

**Ikke opptrykket vedlegg**

Reguleringsmappen med dokumenter på saken.