

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Miljø- og utviklingsutvalget  
**Møtedato:** 25.08.2009  
**Utvalgsak:** 59/09  
**Arkivsak:** 07/3148 - 8  
**Tittel:** SAKSPROTOKOLL: OPPSTARTSSAK DETALJPLAN FELT BK2, HEKSEBERGÅSEN

## Behandling:

*Fra rådmannen forelå følgende innstilling:*

Det gis tilslutning til at Block Watne starter opp arbeidet med en detaljreguleringsplan for BK2 feltet på Heksebergåsen nord med en BYA på 40 %, samt mulighet for å øke gesims- og mønehøyde på deler av feltet, på disse vilkårene;

- Kravet til parkering opprettholdes
- Estetikk tillegges stor vekt, slik at feltet får et småhuspreg
- Det opparbeides tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsrom av god kvalitet.
- Leilighetsfordeling fastsettes i detaljplanen
- Utbyggingstakt fastsettes i boligbyggingsprogrammet

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

*Mona Øyen (Ap) satte frem følgende endringsforslag til første kulepunkt i innstillingen :*

Kravet til parkeringsplasser reduseres til 2 per leilighet.

*Avstemmingen:* Endringsforslaget falt med 7 mot og 2 for (Ap).

*Avstemmingen:* Rådmannens innstilling ble enstemming vedtatt

## Vedtak:

Det gis tilslutning til at Block Watne starter opp arbeidet med en detaljreguleringsplan for BK2 feltet på Heksebergåsen nord med en BYA på 40 %, samt mulighet for å øke gesims- og mønehøyde på deler av feltet, på disse vilkårene;

- Kravet til parkering opprettholdes
- Estetikk tillegges stor vekt, slik at feltet får et småhuspreg
- Det opparbeides tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsrom av god kvalitet.
- Leilighetsfordeling fastsettes i detaljplanen
- Utbyggingstakt fastsettes i boligbyggingsprogrammet

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

# Saksfremlegg

Arkivsak: 07/3148-5

**Sakstittel:** OPPSTARTSSAK DETALJPLAN FELT BK2, HEKSEBERGÅSEN NORD  
**K-kode:** L13  
**Saksbehandler:** Mona Helene Larsen

## Innstilling:

**::: &&& Sett inn innstillingen under &&&**

Det gis tilslutning til at Block Watne starter opp arbeidet med en detaljreguleringsplan for BK2 feltet på Heksebergåsen nord med en BYA på 40 %, samt mulighet for å øke gesims- og mønehøyde på deler av feltet, på disse vilkårene;

- Kravet til parkering opprettholdes
- Estetikk tillegges stor vekt, slik at feltet får et småhuspreg
- Det opparbeides tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsrom av god kvalitet.
- Leilighetsfordeling fastsettes i detaljplanen
- Utbyggingstakt fastsettes i boligbyggingsprogrammet

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

For saker som skal videre til kommunestyret, kan innstillingsutvalgene oppnevne en saksordfører.

**Det skal utarbeides en detaljert reguleringsplan for den resterende delen av Block Watnes konsentrerte boligfelt, BK, på Heksebergåsen nord. I den forbindelse ønsker utbygger å øke grad av utnyttning og redusere antall parkeringsplasser i fht det som er fastsatt i den overordnede reguleringsplanen.**

## Vedlegg:

1. Kart som viser planområdet
2. Kart som viser mulig utnyttning av eiendommen
3. Eksempler på bygg med pulttak.
4. E-post fra styret i Prinsessens hage, datert 8.7.2009

## Andre dokumenter, som ikke er vedlagt:

- Sakens øvrige dokumenter

## Saksutredning:

### Bakgrunn for saken:

Block Watne er i ferd med å ferdigstille første del av felt BK på Heksebergåsen nord og er i gang med å planlegge del 2. BK-feltet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med en BYA på 30 % eksklusiv parkering.

### Saksopplysninger:

Block Watne ønsker å endre noen av rammene reguleringsplanen setter for bedre å kunne tilpasse prosjektet etter hva som blir etterspurt i boligmarkedet.

### Grad av utnyttning

I gjeldende reguleringsplan tillates en utnyttning på opptil 30 % BYA eksklusiv parkering.

Block Watne ønsker å øke % BYA til 40 % inklusiv parkering. Det vil si en økning på ca 5 % boligareal.

#### Høyder

Gjeldende reguleringsplan tillater mønehøyde opptil 9,5 m og gesimshøyde opptil 7,0 m. Block Watne ønsker å øke møne- og gesimshøyde til 10 m. Hensikten med endringen er å få til en bedre utnyttelse av 3. etasje. Block Watne ser for seg å bygge 3 etasjes hus med pulttak.

#### Parkering

Dagens reguleringsplan krever en slik parkeringsdekning:

- For boliger under 85 m<sup>2</sup> BRA skal det være 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.
- For boliger over 85 m<sup>2</sup> BRA skal det være 2,5 biloppstillingsplasser pr boenhet.

Av disse skal minimum 0,75 plasser pr boenhet bygges. Det avsettes tilstrekkelig plass til de resterende plassene (maks 0,25 plass pr boenhet), som skal bygges i ettertid dersom behovet tilsier det.

Block Watne ønsker å bygge 149 leiligheter og 260 parkeringsplasser:

- For boliger under 90 m<sup>2</sup> BRA skal det være 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet.
- For boliger over 90 m<sup>2</sup> BRA skal det være 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

Block Watne ønsker å bygge samtlige plasser med en gang.

Bakgrunnen for ønsket om å redusere antall plasser, er at utbygger mener behovet for det antallet planen legger opp til ikke er til stede og at det er samfunnsøkonomisk lite lønnsomt å legge så mye penger i parkeringsplasser det ikke vil bli behov for. Block Watne ønsker å legge til rette for at svært mange av plassene er frie plasser. Når et stort antall plasser er umerket vil det gjøre at behovet for antall plasser synker. Dette fordi det alltid vil være noen som ikke benytter anlegget, i følge utbygger.

#### Merknad fra styret i sameiet Prinsessens Hage:

For å få en vurdering av hvordan parkeringskapasiteten fungerer på den utbygde delen av BK-feltet har rådmannen kontaktet styret i sameiet Prinsessens hage på BK1. Styret i Prinsessens hage kan ikke se at det er hensiktsmessig å redusere antall plasser for BK2. De mener de allerede har for få plasser hos seg og ønsker ikke at lavere parkeringsdekning på resten av BK-feltet skal medføre at andre bruker deres plasser.

#### **Forhold til eksisterende plandokumenter og gjeldende vedtak:**

Feltet er regulert i reguleringsplan for Heksebergåsen nord, vedtatt av kommunestyret 01.09.04. Utbygger ønsker å utarbeide en detaljregulering med høyere utnyttning og færre parkeringsplasser enn gjeldende plan tillater.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

*Investeringer, drift og vedlikehold:*

Flere boliger kan medføre ytterligere press på skoler, barnehager, helsestasjon mm, samt teknisk infrastruktur.

#### **Bærekraftig utvikling:**

Feltet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Utbygger ønsker å bygge noe tettere. Det er hensiktsmessig å bygge tett når det er mulig å benytte allerede etablert infrastruktur og tett bebyggelse ikke er i konflikt med andre hensyn. På den andre siden er det ved kollektivknutepunktene det er ønske om en tett utnyttelse. Heksebergåsen nord ligger 3 km fra Frogner stasjon og er i høy grad et bilbasert felt.

#### **Bemanningskonsekvenser:**

Avhengig av det som er nevnt under økonomiske konsekvenser.

#### **Uttalelse fra andre utvalg:**

Skal saken før den politiske behandlingen oversendes for uttalelse til:

- Eldrerådet (ja/nei)? Vil få planforslaget til ettersyn.
- Rådet for funksjonshemmede (ja/nei)? Vil få planforslaget til ettersyn.
- Barns og unges kommunestyre/arbeidsutvalget (ja/nei)? Vil få planforslaget til ettersyn.
- Andre råd/utvalg – I tilfelle hvilke(t)? Nei

### **Alternative løsninger:**

Området detaljreguleres ut i fra de rammene som er gitt i gjeldende reguleringsplan.

### **Vurdering:**

Rådmannen ser positivt på at Block Watne ønsker å prosjektere og ferdigstille BK 2. Rådmannens primære mål er at det etableres et godt bomiljø som også harmonerer med omgivelsene. Den delen av BK feltet som er bygget ut, BK 1, har mange gode kvaliteter som bør videreføres på BK 2.

Heksebergåsen nord gir inntrykk av å være et trivelig småhusområde. Følgende elementer fra BK1 er etter rådmannens oppfatning viktig å videreføre på BK2: Bilfritt miljø, kvalitet og variasjon i uterom samt variasjon i fasadeliv og takhøyder.

#### Grad av utnytting

Utbygger ønsker å øke BYA til 40 %. Det er forsvarlig å bygge med så høy grad av utnytting dersom krav til gode uteoppholdsrom og lekeplasser er tilfredstilt. For å godta en økning av BYA må det derfor avsettes tilstrekkelig plass til leke- og møteplasser. BK-feltet ligger i umiddelbar nærhet til en kvartalslekeplass og en fremtidig barnehage. Det vil si at det er gode lekeplasser ved inngang og nærlekeplasser det er behov for i tillegg til gode uteoppholdsrom. Lekeplassene skal plasseres slik at det blir kort avstand fra boligene, plassering av lekeplass ved vei skal unngås.

Kommuneplanen setter krav til at det skal være en lekeplass pr. 15 boliger på minst 150 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det pr. 50 boenheter være en nærlekeplass på 2,5 dekar. Reguleringsplanen for Heksebergåsen nord krever at en av lekeplassene skal være felles lekeplass for BK og alle boliger i Eventyrvegen. Lekeplassen skal lokaliseres slik at det blir atkomst fra Eventyrvegen via stien F4. Hvordan lekeplasser utarbeides og plasseres må vurderes i planprosessen. Detaljplanen må sikre at det blir avsatt tilstrekkelig og gode arealer til lek og opphold.

#### Høyder

Block Watne ønsker å øke gesims- og mønehøyde til 10 m. Utbygger ser på muligheten for å bygge bolighus med tre etasjer og pulttak. Rådmannen mener dette kan være et godt grep, men høyere bygg setter større krav til utforming av fasadene for å oppnå det samme småhusinntrykket som preger området. Fasadematerialer og variasjon i fasadeliv er viktigere enn å begrense høyden til 7 og 9.5 m. Det kan derfor vurderes å øke høyden for bebyggelsen som ikke grenser ut mot åpen småhusbebyggelse, dersom planen sikrer at en unngår bygninger som vil virke massive på området. Byggenes høyder, plassering og fasadeliv fastsettes i detaljplanen.

Videre er det viktig at utbygger viderefører kvaliteten på gateløpet/tunene mellom bygningene. Dette bør utformes med høy estetisk kvalitet og med variasjon i bredde og legge til rette for gode møteplasser.

#### Parkering

Heksebergåsen nord er et i høy grad et bilbasert felt. Selv om det går buss til blant annet Frogner og Skedsmokorset er det sannsynlig at de aller fleste vil ha minst en bil, og en god del også 2 biler. Rådmannen anser det derfor ikke som forsvarlig å redusere parkeringsdekningen.

#### Antall boenheter

Block Watne ser for seg å bygge 149 boenheter med en hovedtyngde på 3 og 4 roms leiligheter:

<b>Fordeling av leiligheter</b>		
5 %	2 roms	Mindre enn 70 m <sup>2</sup>
45 %	3 roms	70 m <sup>2</sup> eller større
40 %	4 roms	90 m <sup>2</sup> eller større
10 %	5 roms	110 m <sup>2</sup> eller større

Rådmannen mener fordelingen som Block Watne foreslår passer godt i området. Variasjon i leilighetstørrelsen må sikres i detaljplanen.

#### Utbyggingstakt

Block Watne har skissert at utbyggingen vil ta ca 5 år med en ferdigstillelse av 30-40 boliger hvert år. Endelig utbyggingstakt fastsettes i kommunens boligbyggingsprogram.

#### Konklusjon

Rådmannen er positiv til å *øke høyden* på deler av bebyggelsen samt *øke BYA til 40 %* under forutsetning av tilfredsstillende løsninger når det gjelder parkering, estetikk, lek og uteoppholdsrom og leilighetsfordeling. Dette vil styre hvor mange leiligheter det blir plass til på feltet.

#### **Utskrift av saken til:**

- Saksbehandler

Sørumsand, den 24.07.2009

Seksjonsleder: Inger K. Tveranger