

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Planutvalget  
**Møtedato:** 05.10.2009  
**Sak:** 39/09  
**Arkivsak:** 09/399  
**Tittel:** **2. GANGS BEHANDLING AV FOR BEBYGGELSESPLAN FOR KRUTTVERKET B6 OG B7**

### BEHANDLING:

Rådmannen innstilling ble enstemmig vedtatt.

### VEDTAK:

Planen vedtas.

## SAKSDOKUMENT

Arkivsaksnr.: 09/399  
Arkivkode: PLAN PLAN  
Saksbehandler: Astrid Fortun Slettemoen

### 2. GANGS BEHANDLING AV FOR BEBYGGELSESPLAN FOR KRUTTVERKET B6 OG B7

[::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen under denne linja ↓](#)

#### SAMMENDRAG

Bebyggelsesplan for delfeltene B6 og B7 i Kruttverket har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 22.06.09 til 15. august. Planen er en oppfølging av reguleringsplan for Kruttverket.

#### INNSTILLING

Forslag til bebyggelsesplan for Kruttverket felt B6 og B7, datert 14.04.09, revidert 04.09.09 med bestemmelser datert 14.04.09, endret 11.09.09 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven av 1985, § 28.

[::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen over denne linja ↑](#)

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Grethe Rønning

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

**Vedlegg:**

1. Forslag til bebyggelsesplan, datert 14.04.09, revidert 04.09.09
2. Forslag til bebyggelsesplan planbestemmelser, datert 14.04.09, endret 11.09.09
3. Illustrasjonsplan for B6, datert 14.04.09
4. Illustrasjonsplan for B7, datert 14.04.09
5. Planbeskrivelse for B6 og B7, datert 14.04.09
6. Brev fra Akershus Fylkeskommune, datert 01.07.09
7. Brev fra Statens Vegvesen, datert 02.07.09
8. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 09.07.09
9. Planutvalgssak 20/09, utleggelse til offentlig ettersyn
10. Høringsutkast plankart, datert 14.04.09

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

**SAKSFRAMSTILLING**

**Bakgrunn for saken**

Bebyggelsesplanen er en direkte oppfølging av reguleringsplan for Kruttverket for byggeområdene B6 og B7. I samarbeid med arkitektkontoret Songe-Møller AS og Øvre Romerike Prosjektering er NCC Bolig AS forlagsstiller for bebyggelsesplan for byggeområdene B6 og B7.

Planen behandles etter gammel plan- og bygningslov siden den er 1. gangs behandlet før 1. juli.

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Varingen 30. Januar 2009 og høringsinstanser ble tilskrevet.

**Saksopplysninger**

For nærmere beskrivelse av området vises det til vedlegg 5. og til sak 20/09.

*Innspill i høringsperioden:*

*Brev fra Akershus Fylkeskommune, datert 01.07.09:*

Ingen spesielle merknader, mener at planen er i tråd med reguleringsplan. Anbefaler at det stilles krav i bestemmelsene til at det anlegges sykkelparkering.

*Brev fra Statens Vegvesen, datert 02.07.09:*

Ingen merknader.

*Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 09.07.09*

Minner om § 11 i Vannressursloven. Finner at hensynet til Ørfiskebekken med kantsoner er tilfredsstillende ivaretatt i planen. Ingen merknader for øvrig til planen.

*Forslaget til bebyggelsesplan - endringer i forhold til høringsutkas*

Utbygger har fremmet et revidert utkast til illustrasjonsplan som innebærer at en av de tre blokkene innenfor B6.3 er flyttet. Dette innebærer også at arrondering for felles grøntareal LA2 er endret noe på bebyggelsesplankartet.

Det er foreslått enkelte mindre presiseringer av ordlyden i noen bestemmelser; pkt. 2.3, 2.5, 8.2.2, 3.2.3, 3.3.3 og 3.4.3. Endringene er markert med understreking i vedlegg 2. De tre siste punktene gjelder høyder i tråd med reguleringsplan. Det er lagt inn et nytt pkt. 2.5 i bestemmelsene som sier at dersom ikke annet er fastsatt i bebyggelsesplanen gjelder reguleringsplan.

De ovenfornevnte endringene har vært diskutert mellom utbygger og Nittedal kommune og forslaget til endelig plan er omforent. Endringene er lagt inn i vedleggene.

### **Forhold til eksisterende plandokumenter**

Delområdene B6 og B7 inngår i reguleringsplan for Kruttverket som ble egengodkjent av Nittedal kommunestyre den 25.08.2008, endelig avgjort av fylkesmannen 10.06.09. Det er også inngått utbyggingsavtale med Nittedal kommune.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planen vurderes ikke å ha noen økonomiske konsekvenser for Nittedal kommune. Fremføring av vei, vann- og avløp bekostes av utbygger. Vedr. skolekapasitet vises det til tidligere skolebehovsplan.

### **Miljøkonsekvenser**

Det vises til Planutvalgssak 20/09

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)**

Det vises til Planutvalgssak 20/09

### **Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)**

Det vises til Planutvalgssak 20/09

### **Hensyn til barn- og unge**

Det vises til Planutvalgssak 20/09

## **RÅDMANNENS VURDERING**

Utbygger har fremmet et revidert utkast til illustrasjonsplan, som innebærer at en av de tre blokkene som planlegges innenfor B6.3 er flyttet, noe Rådmannen ser som uproblematisk.

Som beskrevet er det foretatt presiseringer i bestemmelsene bl.a. for å presisere maks tillatte høyder i forhold til reguleringsplanen. I reguleringsbestemmelsen var det ikke angitt om maks etasjer var med eller uten kjeller og loft (gjelder pkt. 3.2.3, 3.3.3, 3.4.3). Rådmannen har vært av den oppfatning at det bør legges inn en generell bestemmelse (pkt. 2.5) om at der ikke annet er fastsatt i bebyggelsesplanen gjelder reguleringsplanens bestemmelser. Rådmannen vurderer de foreslåtte endringene i bestemmelsene som uproblematisk.

Utbygger NCC ønsker en viss grad av fleksibilitet i forhold til markedsetterspørsmål og type bebyggelse som dvs. kjedede boliger, rekkehus og flermannsboliger. Bebyggelsesplanforslaget er ikke detaljert og låser ikke type bebyggelse, men legger opp til fleksibilitet i forhold til rammene av bestemmelsene i reguleringsplanen og bebyggelsesplanen. Vedlagte illustrasjonsplaner er ikke juridisk bindende, men synliggjør en mulig utbygging med beregning av utnyttelsesgrad (BYA) og utearealer (MUA). Det innebærer at utbyggingen kan variere, men innenfor forslag til områdeavgrensinger på vedlagte plankart og bestemmelser om BYA og MUA.

Rådmannen er av den oppfatning at planen ivaretar de kvalitetsmessige sidene av utbyggingen som å sikre minste uteoppholdsareal (MUA), utnyttingsgrad, høyder, ivareta parkeringskrav og at feltene innbyrdes må tilpasses hverandre estetisk. Når det gjelder mer prinsipielle spørsmål knyttet til boligtyper vurderer Rådmannen planen til å være relativt åpen og dermed mer fleksibel i forhold til etterspørsmål.

Rådmannen anbefaler med dette at planforslaget for del B6 og B7 vedtas.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

