

**Saksframlegg**

Saksbehandler: Eva Grethe Pettersen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/9	Planutvalget	05.02.2019
19/6	Kommunestyret	13.02.2019

Utbyggingsavtale for Hektneråsen nord - område nord for Tristilvegen - andregangsbehandling

**Rådmannen tilrår planutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret Utbyggingsavtale for Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen, datert 23.01.2019.

**Saksprotokoll i Planutvalget - 05.02.2019****Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Simon Friis Larsen

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret Utbyggingsavtale for Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen, datert 23.01.2019.

**Saksprotokoll i Kommunestyret - 13.02.2019****Behandling:**

Representanten Bjørg Granerud (Ap) orienterte kommunestyret om at hun arbeider i advokatfirma Økland hvor Hektneråsen Utbygging AS er klienter. Hun melder seg inhabil og ber kommunestyret vurdere inhabilitet.

Kommunestyret vedtok at Granerud er inhabil i saken, og hun fratradte under behandlingen.

**Votering:**

Innstilling fra planutvalget ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §17-4 godkjenner kommunestyret Utbyggingsavtale for Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen, datert 23.01.2019.

Vedlegg

1 Utbyggingsavtale for Hektneråsen nord - område nord for Tristilvegen, datert 23.01.2019

## Saksutredning

### 1. Sammendrag

Det er fremforhandlet utbyggingsavtale mellom utbygger, Hektneråsen Utbygging AS, og kommunen med bakgrunn i forslag til detaljreguleringsplan og tilhørende rekkefølgebestemmelser for Hektneråsen nord.

### 2. Bakgrunn for at saken fremmes

Hensikten med utbyggingsavtalen er å avklare kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen i forbindelse med reguleringsplanen for Hektneråsen nord der det foreslås å tilrettelegge for bygging av opptil 5 stk. boligblokker med tilhørende parkeringskjellere, samt at det legges til rette for bygging av dagligvarebutikk, forsamlings- og kontorlokaler rett vest for krysset med fv. 120. Utbyggingsavtalen omhandler også bygging av gang- og sykkelvei/fortau fra Tristilvegen og nordover mot undergangen som skal bygges i forbindelse med utbyggingen av boligområdet på Myrvold sør.

Planområdet for Hektneråsen nord er ca 34 dekar og ligger nord på Hektneråsen, på et område nord for Tristilvegen.

Forslag til reguleringsplan for Hektneråsen nord ble behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møtet i planutvalget 29.05.2018. Sak om andregangsbehandling av reguleringsplan for Hektneråsen nord som vil bli behandlet i samme utvalgsmøte som utbyggingsavtalen.

### 3. Tidligere behandling og vedtak

Planutvalget vedtok 27.11.2018 å legge ut forslag til utbyggingsavtale for Hektneråsen nord til offentlig ettersyn. Forslag til utbyggingsavtale for Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen har ligget ut til offentlig ettersyn i tidsrommet: 07.12.2018-11.01.2019

Det har kommet inn merknader fra Advokat for utbygger av Myrvold sør om at de ønsker at kommunen skal jobbe for å få inn i rekkefølgebestemmelsene til Hektneråsen nord at undergangen ved Myrvold sør skal være ferdig bygget før det kan settes i gang utbygging på Hektneråsen nord, samt at det skal stilles krav i utbyggingsavtalen for Hektneråsen nord at de må være med å bekoste undergang ved Myrvold sør. Det vises her videre til rådmannens vurdering i kapittel 5 under.

### 3. Forhold til relevante styringsdokumenter

1

Arealdelen til kommuneplanen har i bestemmelsen § 2.2 krav om bruk og innhold i utbyggingsavtaler. Det stilles krav om at arbeidet med utbyggingsavtaler skal igangsettes ved byggeprosjekter som overstiger 5 dekar, 10 selvstendige boenheter eller 20 mill. kr. over 3 år. Utbygging av Hektneråsen nord kommer inn under alle disse vilkårene for å starte forhandling om utbyggingsavtale. Videre er det bestemt at utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av kommunestyret.

Bestemmelsene til reguleringsplanen for Hektneråsen nord stiller krav til forhold som må være

på plass før det kan igangsettes bygging, i sammenheng med ulike byggetrinn og i sammenheng med ferdigstilling og å ta i bruk området. Noen av disse bestemmelsene følges opp i forslaget til utbyggingsavtale.

#### 4. Sakens innhold

De viktigste punktene i forslaget til avtale er at utbygger skal forestå bygging av gang- og sykkelvei / fortau fra Tristilvegen og nordover mot undergangen under fv. 120 som skal bygges i forbindelse med utbyggingen av boligområdet på Myrvold sør. Undergangen ved Myrvold sør bygges for å få en trafiksikker gangvei direkte fra Myrvold sør til Smestad barneskole som ligger rett på andre siden av fv. 120 for dette utbyggingsområdet. Denne undergangen vil de nye beboerne på Hektneråsen nord dra nytte av da de ikke trenger å gå eller sykle sørover til undergangen ved Tristilvegen for å komme til Smestad barneskole eller til Marikollen ungdomsskole.

Videre må Hektneråsen Utbygging AS legge om eksisterende vannledning som eies av Nedre Romerike Vannverk (NRV), og som lenger nord sammenkobles med den samme vannledningen som utbygger av Myrvold sør må bygge om vest for fv. 120/ny undergang. Som andre utbyggere sør i kommunen skal Hektneråsen Utbygging AS bidra med en pengesum for oppgradering av avløpsanlegg mot renseanlegget. Denne summen på kr. 1.7 millioner er med grunnlag i at det ut fra foreliggende forslag til reguleringsplan kan bygges ca. 170 boenheter på Hektneråsen nord.

#### 5. Rådmannens vurdering

##### Uttalelse fra Statens vegvesen til forslag til reguleringsplan:

Det har kommet uttalelse fra Statens vegvesen til rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen for Hektneråsen nord ved offentlig ettersyn av planen. Statens vegvesen stiller krav om at for å sikre at det blir bygget gang- og sykkelvei/fortau på strekningen mellom Tristilvegen og adkomstveg SKV4 i reguleringsplanen for Myrvold sør må det i reguleringsplanen tas med en rekkefølgebestemmelse med følgende ordlyd: «Det skal opparbeides gang- og sykkelveg/fortau vest for fv. 120 på strekningen mellom adkomstveg SKV4 og Tristilvegen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.». Til andregangsbehandlingen av reguleringsplanen for Hektneråsen nord er bestemmelsene endret i henhold til ovennevnte krav fra Statens vegvesen. Endringene innebærer at det skal bygges gangvei/fortau helt fra Tristilvegen. Det er dermed gjort en tilsvarende endring av pkt. 2.6 og 9.2 i utbyggingsavtalen samtidig med at vei V3 er tatt ut av utbyggingsavtalen da denne er blitt endret fra offentlig vei til felles vei for byggefeltene innenfor Hektneråsen nord.

##### Anmodning fra Romeriksåsen AS om rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler:

I sammenheng med rekkefølgekravet som stilles av Statens vegvesen har det fra advokatfirmaet Økland på vegne av utbygger av Myrvold sør, Romeriksåsen AS, kommet en anmodning om tilbakemelding på status vedrørende rekkefølgekrav og utbyggingsavtale for Hektneråsen nord, bl.a. ved brev datert 09.10.2018.

Blant annet påpeker advokatfirmaet at trafikkanalysen for Hektneråsen nord av mars 2016 sier at det er manglende gang- og sykkelvei ved planområdet slik at gående og syklende per i dag må benytte en lokalvei med blandet trafikk på østsiden av fv. 120 og at dette utgjør en omvei for gående og syklende. Trafikkanalysen sier også at etablering av gang- og sykkelvei på vestsiden av fv. 120 vil bedre trafikksituasjonen i området.

Advokatfirmaet viser også til at Statens vegvesen har påpekt viktigheten av å trafiksikre gangveiforbindelse og krysningpunkt for fotgjengere, herunder for hvordan det skal legges til rette for bruk av kulverten. Ettersom etablering av gang- og sykkelvei samt kulvert kommer begge prosjektene til gode mener de det er viktig å sikre en god kostnadsfordeling mellom prosjektene. De viser til at dette har vært forsøkt løst mellom utbygger av Myrvold sør og Rælingen kommune ved utbyggingsavtale for Myrvold sør, datert 25.01.2017. I punkt 22 i denne avtalen om «Kostnadsdeling gang/sykkelvei og undergang med Hektneråsen Nord» er det inntatt at: «Rælingen kommune vil søke å bidra til at Hektneråsen Nord dekker sin

forholdsmessige andel av infrastrukturen, ved å jobbe for at dette kommer inn i reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtale med grunneier og/eller utbygger for dette området, herunder søke å få med bestemmelse om at undergang og GS-vei må være etablert før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor reguleringsområdet.»

Rådmannen har flere ganger gjennom reguleringsplanarbeidet for de to planene, Myrvold sør og Hektneråsen nord anmodet utbyggerne av de to områdene om å samarbeide om planlegging og opparbeiding av trygge gangforbindelser i området. Det som har kommet ut av dette er at de nå har blitt enige om hvordan de to reguleringsplanene som begge regulerer del av gangveien skal henge sammen.

På grunn av utbyggingsavtalens punkt 22 i avtalen mellom utbygger av Myrvold sør og kommunen og på grunn av at kommunen ser at det blir et misforhold mellom utbyggingen av Myrvold sør og utbyggingen av Hektneråsen nord i forhold til kostnader for offentlig infrastruktur, så har ikke kommunen kunnet stille krav i rekkefølgebestemmelsene om at Myrvold sør skal bygge både undergangen og gangvei helt sør til Tristilvegen i Hektneråsen nord planen slik som Statens vegvesen har stilt krav om. I rekkefølgebestemmelsene for planen for undergang ved Myrvold sør stilles det derfor krav om at gangveien skal bygges bare sørover til og med søndre eiendomsgrense for boligeiendommen gnr/bnr 96/18, dvs. fram til nordre grense for eiendommen til Skogeierforeningen.

Rådmannen har tatt initiativ til å få endret rekkefølgebestemmelsen for Hektneråsen nord slik at hele gangveien/fortauet fra Tristilvegen og fram *til og med undergangen* ved Myrvold sør må være bygd før behovet for denne oppstår. Dette vil da sikre sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse for barn til Smestad skole og at det ikke oppstår risiko for trafikkfarlige kryssinger av fylkesveien. Om utbyggerne for de to områdene ikke blir enige om hvordan kostnadsdelingen skal være er det ikke noe som hindrer at den som gjennomfører tiltaket benytter seg av refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Advokat for Hektneråsen nord har ikke vært enig i formuleringen i rekkefølgebestemmelsene om at undergangen også skal være bygget før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor Hektneråsen nord – området. Rådmannen mener i imidlertid at dette er planfaglig viktig på grunn av trafikksikkerheten blir ivarettatt med samtidig bygging av undergang, se her også saken om andregangsbehandling av reguleringsplanen for Hektneråsen nord.

Advokat for Myrvold sør mener at utbyggingsavtalen for Hektneråsen nord må inneholde krav om opparbeidelse av undergangen, og at kommunen har forpliktet seg til dette med henvisning til punkt 22 i utbyggingsavtalen med utbygger av Myrvold sør. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig at kommunen har avtale med utbygger av Myrvold sør for finansiering av undergangen. Slik punkt 22 i utbyggingsavtalen er formulert mener rådmannen at det ikke er et direkte krav at dette skal inn i utbyggingsavtalen med Hektneråsen nord. Man kan heller ikke stille krav i en utbyggingsavtale med en utbygger om hva som skal stå i en utbyggingsavtale med en annen utbygger.

## **5. God folkehelse i befolkningen**

**1**

Byggeområdet på Hektneråsen nord ligger ca. 400 meter fra Marka som ligger vest for området via gangveier, og ca. 800 m fra vannkanten ved Svelle. Det er derfor gode muligheter for å benytte seg av eksisterende stier langs Øyeren, samt stier og skiløyper innover i Marka. Dette i tillegg til uteoppholdsarealer som utbygger vil bygge på selve Hektneråsen nord.

## **5. Trygt og sikkert lokalsamfunn**

**2**

Bygging av gang- og sykkelvei/fortau fra Tristilvegen nordover mot undergangen ved Myrvold sør i forbindelse med utbyggingen av Hektneråsen nord, samt utbygging av undergang ved Myrvold sør i forbindelse med utbyggingen av Myrvold sør fører til at det vil bli en trygg og trafikksikker gangvei på vestsiden av fv. 120 fra Hektneråsen nord til Smestad barneskole. Utbyggingsavtalen for Hektneråsen nord og utbyggingsavtalen for Myrvold sør, samt rekkefølgekravene i de to reguleringsplanene vil ivareta at denne trygge gangveiforbindelsen

vil bli bygget når det startes utbygging innenfor de to byggeområdene.

## **5. Bærekraftig miljø- og klimautvikling**

**3**

### Vurdering av naturmangfold:

Ved førstegangsbehandling av reguleringsplanen for Hektneråsen nord ble det gjort vurdering i henhold til de miljørettslige prinsippene, jfr. naturmangfoldloven. Det ble ikke funnet naturtyper eller rødlistede arter i forbindelse med kartleggingen som ble gjort innenfor planområdet. Det ble observert en svartelistet art, i tillegg til at det er registrert andre svartlistede lokaliteter tidligere i Artskart. Det må tas hensyn til at de svartelistede artene ikke skal spres i forbindelse med utbygging/masseforflytning. Dette er fastsatt i bestemmelsene til reguleringsplanen.

### Andel biloppstillingsplasser og sykkelparkering i prosjektet:

For beskrivelse av antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering som skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen opp mot bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen vises det til saksframstillingen i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen andre gang.

## **5. Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser**

**4**

Fremforhandlet utbyggingsavtale for Hektneråsen nord gir forutsigbarhet for både utbygger og kommunen om hvordan kostnadene blir fordelt i forbindelse med utbyggingen av Hektneråsen nord. De tiltakene som er listet opp i punkt 2.6 i avtalen skal utbygger forestå prosjektering og bygging av. Videre skal utbygger yte et bidrag på kr. 1.7 millioner til avløpsanlegg mot renseanlegg ifølge punkt 3.4 i avtalen.

## **5. Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn**

**5**

Rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei fra Tristilvegen, som danner grunnlag for utbyggingsavtalen for Hektneråsen nord, er endret slik som Statens vegvesen stiller krav om. Dette vil også kunne danne grunnlag for et samarbeid mellom de to utbyggerne om fordeling av kostnader for offentlig infrastrukturtiltak som bygging av gangvei og ombygging av vannledninger i området som berører begge de to prosjektene; Myrvold sør og Hektneråsen nord.

## **6. Oppsummering og konklusjon**

Ansvar og finansiering av de tiltak som skal til for å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei frem til Smestad skole er avklart gjennom denne avtalen og avtalen som tidligere er inngått med utbygger av Myrvold sør.

Rådmannen anbefaler planutvalget å legge utbyggingsavtalen for Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen fram for kommunestyret for godkjenning.

Rælingen, 24.01.2019

Eivind Glemmestad  
rådmann

