

Rælingen kommune

Saksbehandler:
Mai-Lin Rue

Telefon:
908 08 783

E-post:
mlr@p1.no

Dato:
02.07.2018

Planinitiativ: Reguleringsplan for Tjonåsen, gbnr 82/2, Rælingen kommune

På vegne av Tjonåsen Utvikling AS fremmes med dette planinitiativ på eiendommen gbnr 82/2. Eiendommen ønskes regulert til boligformål iht gjeldende kommuneplan.

2. Firma, navn, telefonnummer og e-postadresse på forslagsstiller og plankonsulent.

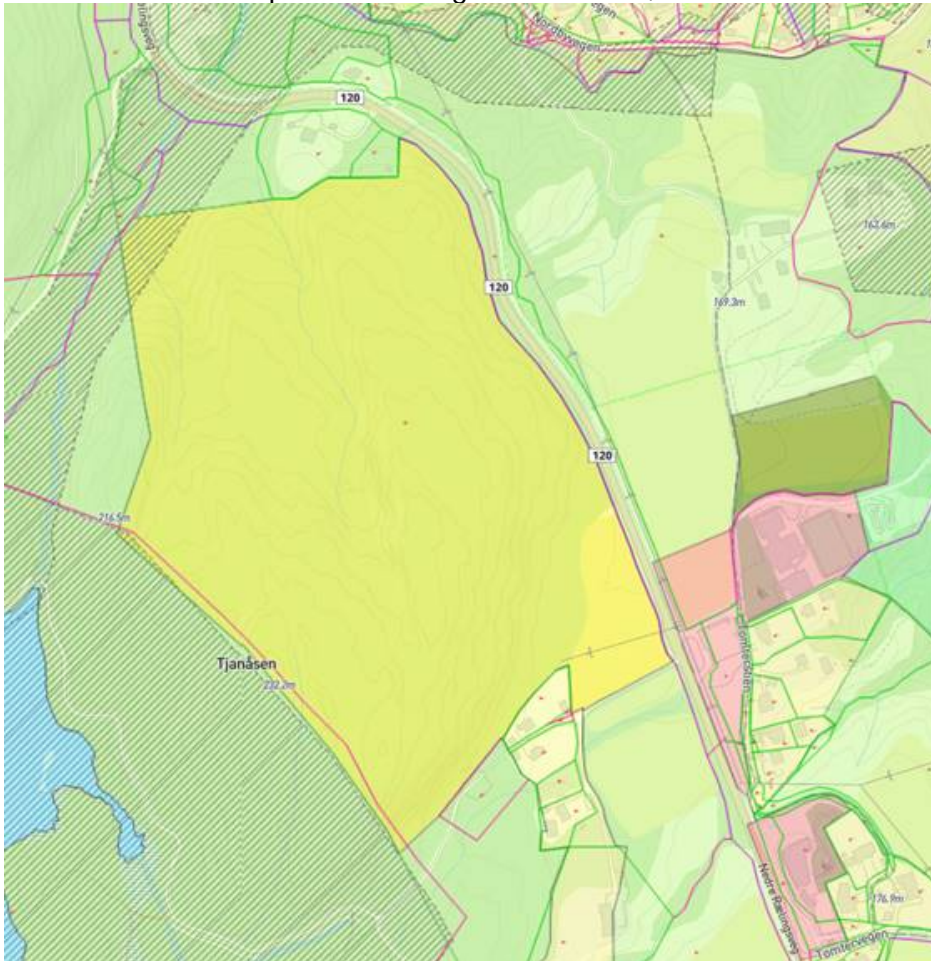
Forslagsstiller	Navn/firma:	Tjonåsen Utvikling AS
	Kontaktperson:	Thomas Wisbech
	E-post:	thomas.wisbech@bakke-as.no

Konsulent	Navn/firma:	Plan1 AS
	Kontaktperson:	Mai-Lin Rue
	Adresse:	Balder Allé 2, 2060 Gardermoen
	E-post:	mlr@1.no
	Telefon:	908 08 783

3. Gjeldende plansituasjon.

Eiendommen er i dag uregulert, men avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplan (2014-2025). Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

Utsnitt av Kommuneplan for Rælingen 2014-2025, vedtatt 26.08.2015:



Langs fv 120 Nedre Rælingveg forbi planområdet er det regulert gang- og sykkelveg, vedtatt 16.10.2013.

4. Statlige planretningslinjer som berøres.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.9.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt 20.9.1995
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

5. Formålet med reguleringen, hovedgrep, om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, forslag til reguleringsformål, evt. alternativer, argumentasjon for avgrensning av ny plan og størrelse på planområdet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger i form av eneboliger, og hus i rekke med felles lekearealer. I forbindelse med vedtak av kommuneplanen ble det besluttet at det kan bygges inntil 95 boenheter på området Tjanåsen. Før området kan bygges ut, skal det etableres en undergang under fv. 120 Nedre Rælingveg.

Området som er avsatt i kommuneplanen er på ca 196 dekar. Foreslått planavgrensning følger arealet som er avsatt i kommuneplanen, som også samsvarer med eiendomsgrensen.

Planens reguleringsformål vil i all hovedsak bli boligformål. Det vurderes også om det kan være hensiktsmessig å bruke noe areal ved den nye innkjøringen i sørøst til næringsformål og/eller barnehage. Kryssløsningen for avkjøring fra fv 120 Nedre Rælingveg til planområdet vurderes utformet som et kanalisert T-kryss. Endelig utforming vil bli avklart i planprosessen i nært samarbeid med kommunen og Statens vegvesen som veieier. Planavgrensningen samstemmes med den valgte kryssløsningen. Konsekvenser av krysset vil være at noe areal på begge sider av fv 120 vil bli berørt, samtidig som en ny undergang vil bidra til å knytte begge sider av fylkesvegen tettere sammen.

Tillatt maks utbygging av 95 boliger på ca 196 dekar utgjør i snitt 0,5 bolig pr dekar (tilsvarende ca 2 dekar pr bolig). Med tanke på nasjonale og regionale føringer ift arealbruk hvor det i den seinere tid har blitt fokus på økt tetthet, er det nærliggende å tenke at dette området kunne vært utnyttet mer effektivt. Å legge til rette for en høyere utnyttelse i eksisterende avsatte boligområder, vil kunne bidra til at kommunen slipper å sette av stadig nye arealer til boligformål i fremtiden.

Et alternativ med f.eks. 200 boliger ville tilsvare ca 1 bolig pr dekar. Dette er også en relativt lav utnyttelse, men på grunn av terrengforholdene vil det være utfordrende å legge til rette for særlig mye høyere tetthet enn dette.

6. Forslag til plannavn: stedsnavn / gnr/bnr.

Detaljregulering for Tjonåsen, del av gbnr 82/2

7. Byggeområdets omfang, antall boenheter

Planområdet er på ca 196 dekar og det planlegges 95 stk boliger.

8. Forventende problemstillinger i planen f.eks. byggehøyder, tomteutnyttelse, trafikk, støy. Behov for undersøkelser/utredninger.

Utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen og overordnede føringer for arealutviklingen. Terrengtilpasning er et sentralt tema på grunn av tomtens skrånende terreng. Plassering av veier, boligene, utearealer og parkering vil bli vurdert og tilpasset terrenget. Som del av planprosessen bør nær – og fjernvirkning vurderes, og utbyggingens eventuelle innvirkning på trafikkforhold. I forbindelse med planlegging av undergang og nytt kryss kan det være behov for ytterligere undersøkelser av grunnforhold. Støyforhold forventes ikke å være problematisk.

Planarbeidet vurderes å ikke komme inn under reglene om konsekvensutredning.

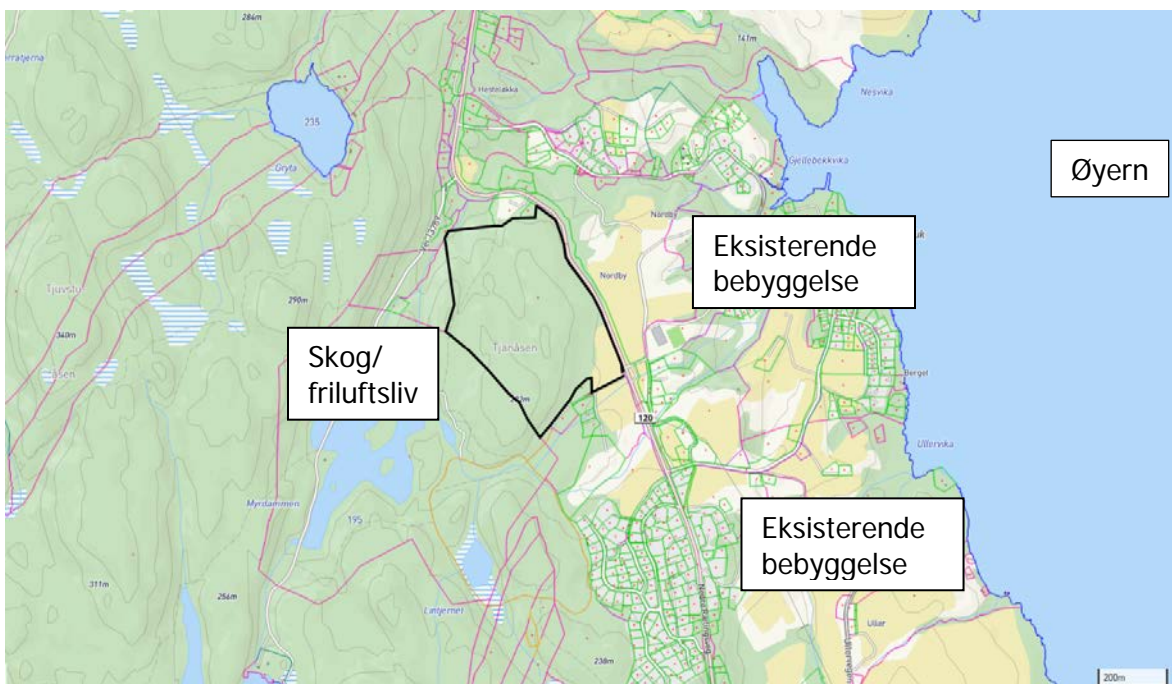
9. Miljøfaglige forhold, naturmangfold, kulturmiljø, landskap, barn og unges interesser, universell utforming, teknisk infrastruktur, flom, grunnforhold, m.v.

En innledende gjennomgang av Arealis og Miljøstatus har ikke avdekket åpenbare påvirkninger på ovennevnte tema. Vurdering av miljøfaglige forhold, naturmangfold,

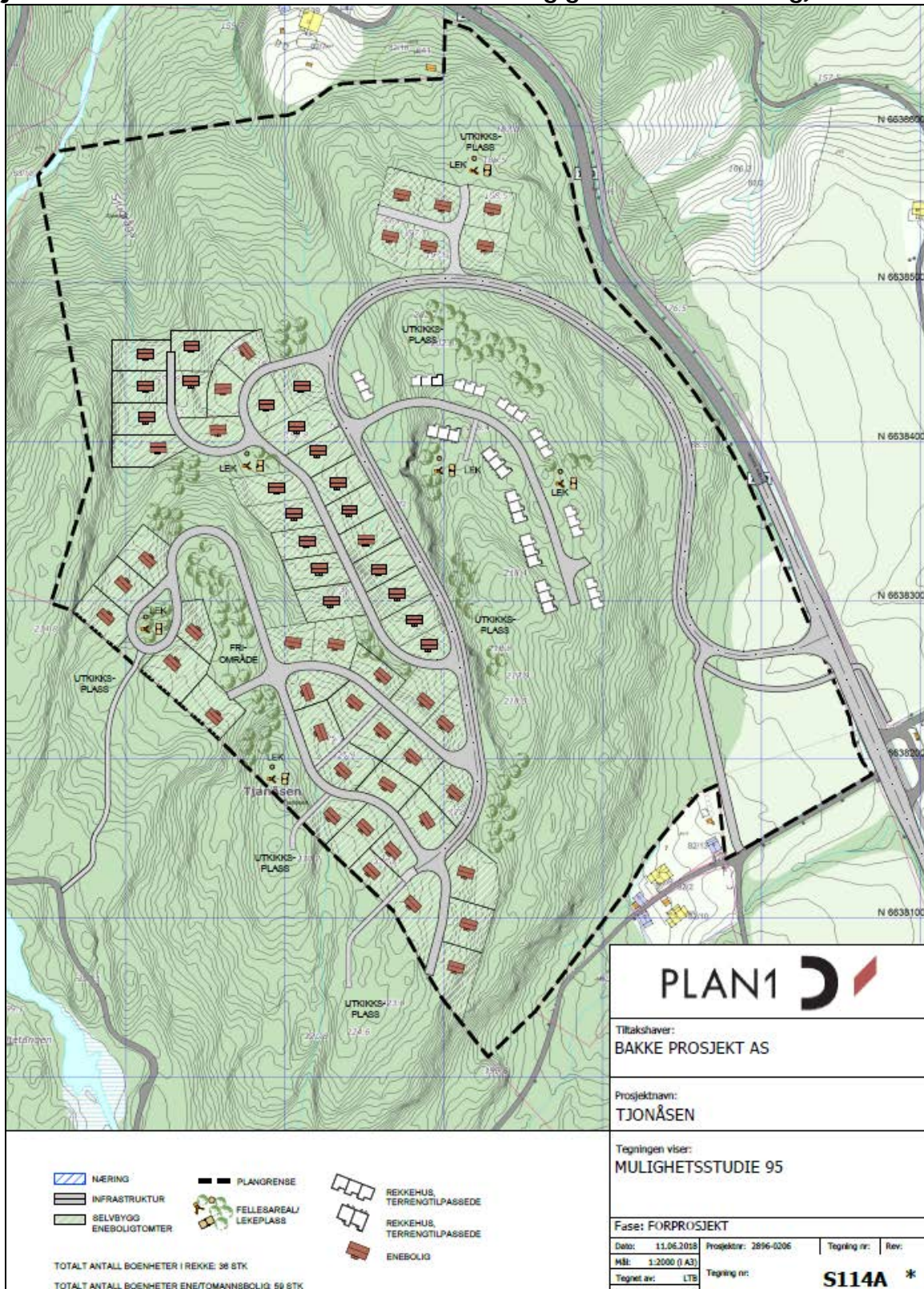
kulturmiljø, landskap, barn og unges interesser, universell utforming, trafikk, grunnforhold, mv. vil inngå i planmaterialet.

10. Enkel stedsanalyse med beskrivelse av eksisterende bebyggelse, vegetasjon og solforhold, tilpasning til landskap og omgivelser, evt. illustrasjonskart som viser dette.

Planområdet ligger på en skogbekledd kulle med furu- og granskog. Områdets høye og luftige beliggenhet gir gode solforhold i området. Øst og sørøst for kollen ligger noen spredte småhusområder kombinert med jordbruksområder. I øst ligger også fv 120, og enda lenger mot øst ligger Nordby Bruk og Øyern. I vest og sørvest ligger noen spredte vann (Myrdammen og Lintjernet), og mot nord er det i all hovedsak skog. Utbyggingen vil få en god landskapstilpasning med plassering som følger terrengets naturlige linjer.



11. Skisse av forslag til utbygging med 95 boenheter. (NB Planavgrensning justeres i samråd med kommunen/SVV avhengig av atkomstløsning)



12. Samfunnssikkerheten, risiko og sårbarhet.

Det blir utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko knyttes til uønskede hendelser – dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av mulige uønskede hendelser beskrives i forhold til menneskers liv og helse, materielle verdier og miljø.

13. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Alle berørte offentlige organer og andre interesserte vil bli varslet når planarbeidet settes i gang. Det samme gjelder registrerte grunneiere, naboer og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet.

14. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Det skal avholdes oppstartmøte med Rælingen kommune 22.08.2018. Plan- og bygningsloven sikrer at man i plansaker får bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom varsel om oppstart og offentlig ettersyn gis det anledning til å påvirke og komme med innspill til planarbeidet. Etter gjennomføring av varslingen anses saken tilstrekkelig kjent i nabolaget. Det legges derfor ikke opp til et åpent informasjonsmøte i forbindelse med oppstartsvarsel. Hvorvidt dette kan bli tilfelle når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, avgjøres i samråd med kommunen. Prosessen med offentlig informasjon og medvirkning tar utgangspunkt i tidsplanen for arbeidet.

15. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier i vedlegg I eller vedlegg II, og har ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og skal derfor ikke konsekvensutredes. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Iht. forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.09 med endring sist av 01.07.2017, skal kun «nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» konsekvensutredes. Den utbyggingen som planen åpner for, krever derfor ikke utarbeidelse av en KU.

16. Særlige spørsmål til oppstartmøte.

Området som er avsatt i kommuneplanen er stort og utnyttelsen er lav. Med tillatt maks 95 boliger på 196 dekar, tilsvarer dette i snitt 0,5 bolig pr dekar (tilsvarer 2,0 dekar pr bolig).

- Er det mulig å se for seg et alternativ med flere boliger?

Med vennlig hilsen

Mai-Lin Rue

Mai-Lin Rue
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Skisse til disponering av tomten; Mulighetsstudie95 Tjonåsen