

Aurskog, 24. april 2019

## Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Hansefellåsen sør, Rælingen kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for detaljregulering av felt B5-7 og B10-13 i sørlig del av Hansefellåsen i Rælingen kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 kunngjøres samtidig varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen

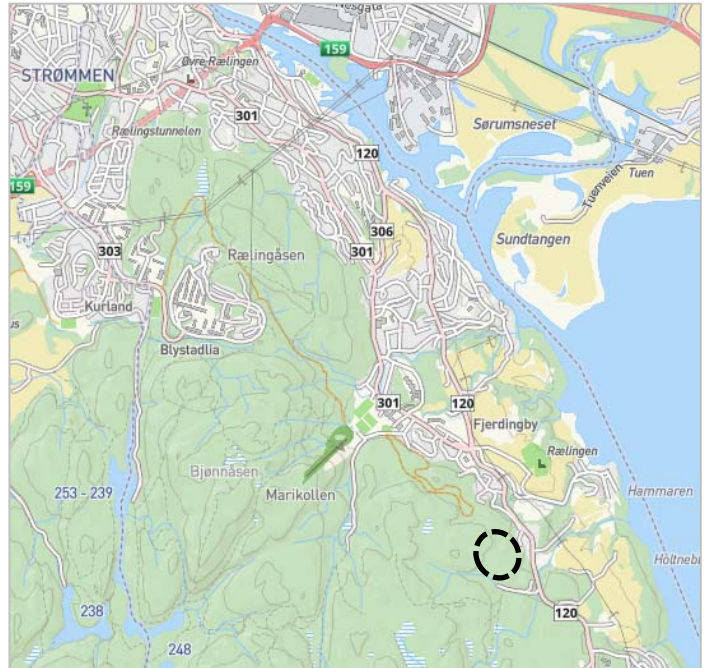
Forslagstiller er Block Watne AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i samsvar med føringer gitt i områdereguleringsplan for Hansefellåsen. Planområdet er felt B5-7 og B10-13 med tilhørende veg og grønt-/lekeareal i områdeplanen. Planareal er ca 80 daa og del av gnr 98 bnr 2 og 6.

Planområdet er i hovedsak forutsatt utviklet til konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus, med innslag av frittliggende småhus/enebolig for hensiktsmessig arealutnyttelse og tilsiktet variasjon i boligtype. Delområder har helning og arrondering som tilsier at lavblokk er aktuell bygningstypologi, eventuelt i kombinasjon med rekkehus over mer enn to plan for best mulig terrengtilpasning.

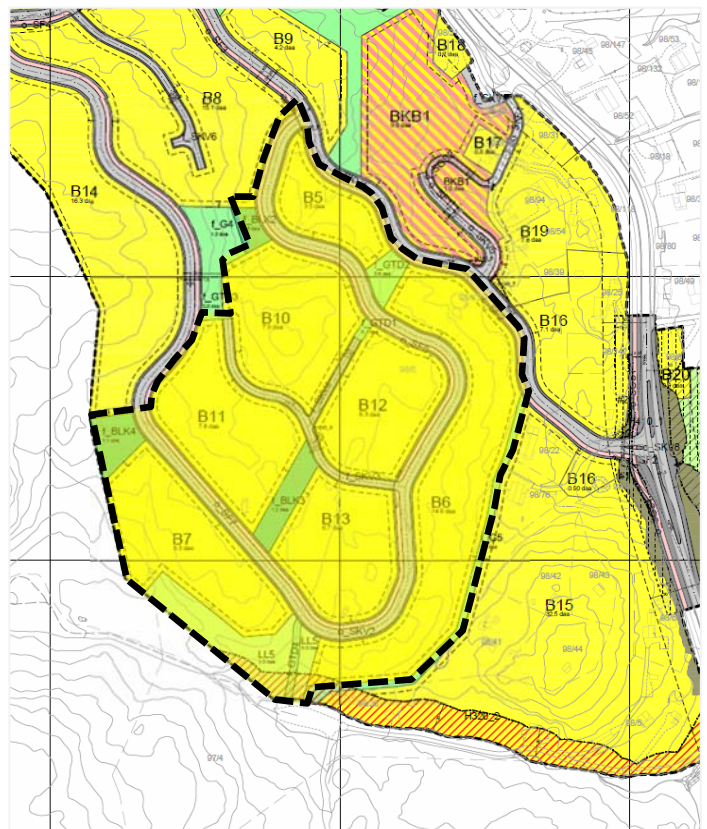
Det skal avsettes lekeplasser/grøntstruktur i samsvar med områdeplanens krav og tilpasset detaljprosjektering av boligbebyggelsen. Hensyn til bomiljø/bokvalitet og terreng/visuell fjernvirkning vil bli særskilt vektlagt ved utforming av utbyggingsområdene.

Adkomst er forutsatt fra Nedre Rælingsveg via nytt kryss og ny samleveg inn i planområdet.

Foreløpige skisser og vurderinger av boligpotensialet tilsier ca 130 enheter innenfor planområdet. Antall boenheter og grad av utnyttning vil bli drøftet og utredet i planarbeidet som grunnlag for utforming av planforslaget.



Varslet planområde – oversiktskart



Utsnitt områderegulering med planområdet avmerket

På skissen til høyre er mulig utvikling, grøntstruktur og hustypologi vist som grunnlag for varsling av planoppstart og videre planarbeid.

Planinitiativ for Hansefell sør er sist revidert 24.04.19. Det er gjennomført oppstartmøte med Rælingen kommune 18.02.19. Rælingen kommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift (FOR-2017-06-21-854). Tildelt planID er 230. Planinitiativ og referat fra oppstartmøte er vedlagt varslingsbrevet i samsvar med forskrift FOR-2017-12-08-1950. Det henvises til disse vedleggene for nærmere beskrivelse av varslet planarbeid.

Oppstart av detaljregulering for felt B1-3 i nordlig del av områdeplan for Hansefellåsen ble varslet 23.01.18. Rælingen kommune vurderte etter gjennomført varsling at det bl.a. av hensyn til trafikkbelastning på Kirkebyvegen er mer hensiktsmessig med byggestart i sørlig del. Følgelig er planarbeidet i nord lagt i bero inntil detaljregulering og utbygging i sør er gjennomført.



Foreløpig skisse for mulig utvikling Hansefell sør

**Spørsmål og skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til:**

landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, Nordvegen 72, 1930 Aurskog  
[post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no), tlf 470 56 930

**Kommentarer og innspill til utbyggingsavtale rettes skriftlig til:**

RÆLINGEN KOMMUNE, v/enhet utbyggingservice, Postboks 100, 2025 Fjerdingsby  
[postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)

**Frist for merknader er 29. mai 2019**

Varslingsbrev med vedlagte dokumenter er publisert på Rælingen kommunes hjemmeside  
[www.ralingen.kommune.no](http://www.ralingen.kommune.no)

Med hilsen

Hanne Karin Tollan  
landskapsarkitekt mnl

VEDLEGG:

Planinitiativ Hansefell Sør, sist revidert 24.04.19.

Referat fra oppstartmøte 18.02.19

Varslingskart