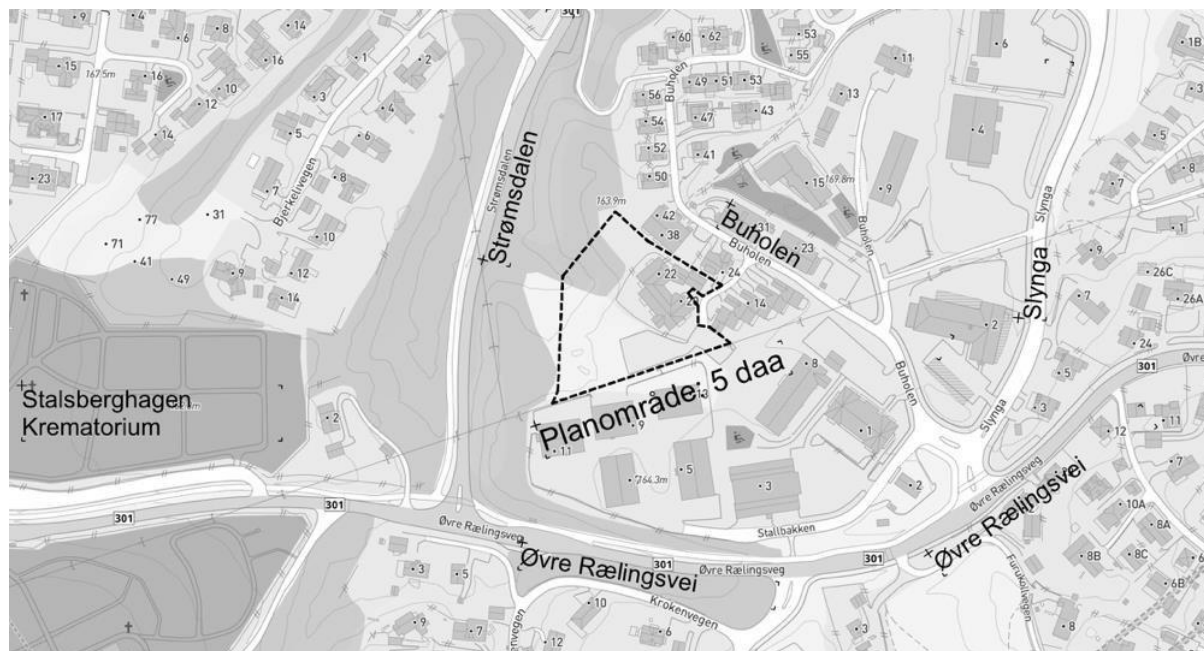


Oppsummering av innkomne uttalelser til varsel om oppstart om planarbeid for detaljregulering av Buholen omsorgsboliger.

Dato: 15.03.2018

Planarbeidet for Buholen omsorgsboliger ble annonsert i RB den 8. januar 2018. Naboer, berørte parter og myndigheter ble tilskrevet direkte. Det kom inn 9 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av planfremmer nedenfor.

1. Fylkesmannen, 12.01.2018
2. Akershus Fylkeskommune, 06.02.2018
3. Statens vegvesen, 05.02.2018
4. NVE, 29.01.2018
5. Hafslund nett, 29.01.2018
6. Ingolf Birger Sande, 09.01.2018
7. Østre Strøm Sameie, 26.01.2018
8. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 24.01.2018
9. Romerike avfallsforedling IKS, 02.02.2018



Utsnitt annonsert planområde

1. Fylkesmannen, datert 12.01.2018

Fylkesmannen har vurdert planarbeidet ut ifra regionale og nasjonale hensyn og har ingen konkrete merknader. De viser til Fylkesmannens forventningsbrev og henviser til www.fmoa.no (under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" (under www.planlegging.no).

Planfremmers kommentar: Merknaden tas til etterretning. Arealforvaltning og myndigheters forventninger til kommunal og regional planlegging skal vurderes og ivaretas i planarbeidet.

2. Akershus fylkeskommune, 05.02.2018

Akershus fylkeskommune råder kommunen til å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging og så tidlig som mulig i planprosessen.

Samordnet areal- og transportplanlegging må ivaretas gjennom planarbeidet og det henvises til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, samt vedtatte klimamål i Oslopakke 3.

Fylkesrådmannen mener begrensede parkeringsmuligheter er et virkemiddel for å fremme bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, og at parkeringsbestemmelser må være strenge.

Planforslaget vil kunne innebære omdisponering eller flytting av større mengder masser, derfor ber fylkeskommunen at regional plan for masseforvaltning i Akershus med tilhørende retningslinjer legges til grunn i planarbeidet.

Det er ingen registrerte kulturminner der tiltaket skal gjennomføres og arkeologiske undersøkelser ansees ikke nødvendig. Fylkesrådmannen minner om at de som skal utføre arbeid i marka er oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner i område. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrerte. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning. Det vil i planforslaget framkomme vurderinger ut fra de regionale planene som fylkesrådmannen viser til. Medvirkning av brukergrupper og berørte som krever spesiell tilrettelegging gjennomføres med utgangspunkt i Rælingen kommunes rutiner.

3. Statens vegvesen, datert 05.01.2018

Vegvesenet har på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 29.01.2018

NVE er innsigelsesmyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. De har sendt med en sjekklister for reguleringsplanlegging som redegjør for hvilke vurderinger som må gjøres og hvordan det kan innarbeides i planen. I plandokumentene som følger reguleringsforslaget må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene tilknyttet NVE er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt oversendelsen til NVE.

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning. Det vil i forestående planområde være spesielt relevant å vurdere grunnforhold tilknyttet grønnstrukturen/ravinearmen som strekker seg langs Strømsdalen og eventuelle behov for ras/erosjons-hindrende tiltak.

5. Hafslund Nett, datert 29.01.2018

Hafslund Nett AS (HN) drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). HN har elektrisk anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det vises til kart hvor høyspenningsledninger går i planområde. Nettselskapet ber om at Byggeforsbudsbelte registreres i planen som hensynssone (faresone) med kode 370- høyspenningsanlegg. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Ved bygging i nærheten av luftledninger må det tas hensyn til anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforsbudsbelte.

HN opplyser om at eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer anlegget i dag. Om man ønsker omlegging av eksisterende anlegg må det meldes inn til HN i god tid før.

Nettselskapet ber om at det oppgis hvilket effektbehov planområdet har om det eventuelt må etableres en ny nettstasjon innenfor planområde. Det må da settes av areal til at det er plass og adkomst til nettstasjon med kranbil (med støttebein) Kan bli behov for et areal på 35kvm (ca. 5,5m x 6,5 m) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Stasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt adkomst og ventilasjon mv.

Hvis omlegging/flytting av eksisterende nett ber nettselskapet om at det sendes en henvendelse til Teknisk kundesenter. Vedlagt kart er unntatt offentligheten, jf. Beredskapsforskriften § 6-2.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Nettselskapet må informeres og godkjennes fra HN når det gjelder kraner, heis, avstand til gravearbeid. HN skal ha tilgang og plass til å kunne utføre vedlikehold og drift.

Lekeplasser, idrettsplasser, eller plasser hvor det periodevis kan oppholde seg mennesker tillates ikke etablert innenfor kraftledningens klausulerte byggeforsbudsbelte.

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning. I dagens reguleringsplan er det regulert høyspenttrasé med tilhørende faresone på total bredde 17,4 meter, 8,7 meter til hver side av ledningen. Dette forutsettes videreført i foreliggende planarbeid. Det er foreløpig prosjektert en bygningsmessig utvidelse av omsorgsboligene med grunnflate på ca. 320 m², i én etasje, og med en ytterligere utvidelsesmulighet på ca. 70 m². Det ansees i utgangspunktet ikke behov for tilrettelegging av ny nettstasjon i tilknytning til forestående utvidelsesplaner. Behovet for ny nettstasjon vil vurderes i samråd med aktuelle fagtjenester i kommunen, og Hafslund Nett vil konsulteres så snart konkrete løsninger faller på plass i plansaken.

6. Ingolf Birger Sande, Buholen 14, datert 09.01.2018

Ingolf Birger Sande er nabo til planområdet og opplyser at parkeringsplassene for Buholen 14, 16 og 18 blir berørt av foreliggende planområde. Han skriver at disse plassene ikke må fjernes, da de tilhører boligene som gjesteparkeringsplasser. Det er

ingen mulighet for ekstra parkering utenfor boligene (se markering av «6» i kartet nedenfor).

Planfremmers kommentar: Merknaden tas til etterretning og det vil jobbes videre med det utgangspunkt at dagens p-plasser tilknyttet nevnte boliger beholdes. Disse p-plassene ligger i delvis under høyspenttraséen som passerer sør i planområdet.



Utsnitt fra gule sider, kart / flyfoto:

Merknad 6 og 7, vist med tall på kartet indikerer avsenders omtalte boliger.

7. Østre Strøm Sameie, Buholen 17-44, epost datert 26.01.2018

Østre Strøm Sameie er nabo til Buholen omsorgsboliger. For sameiet er det viktig at de fortsatt får beholde grøntanlegget foran boligblokken nærmest omsorgsboligene, og at utbyggingen ikke blir høyere enn eksisterende. I tillegg har de et ønske om at bygningen ikke skal hindre lys og utsyn spesielt for de som bor på bakkeplan i gul blokk (se markering av «7» i kartet ovenfor).

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning. Det har vært et mål i planleggingen å ikke benytte verdifullt grøntareal/frirområde til ny utbygging. Østre Strøm Sameie eier ikke grunnen som det omtalte grøntanlegget deres ligger på, det disponeres av kommunen. Planfremmer er imidlertid kjent at dette utearealet er av stor verdi for Sameiets beboere og at de har delvis opparbeidet og vedlikeholdt arealet på eget initiativ. Grøntarealet vil ikke foreslås for utbygging/utvidelse av omsorgsboligene. Det vil i stedet foreslås avsatt til uteoppholdsareal i planforslaget.

8. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 24.01.2018

Brannvesenet (NRBR) påminner om at tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal ivaretas og henviser til byggeteknisk forskrift, både når det gjelder tilgjengelighet til bygning og behovet for vannforsyning. Det stilles krav om brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, og avvik fra dette må være avklart med brannvesenet. Byggene må utformes og plasseres slik at det ikke oppstår konflikt med hensyn til sikkerhetsavstand fra brannvesenets høyderedskap til høyspent. Det må være en

sikkerhetssone på minimum 35 meter fra oppstillingsplass for lift eller lignende til høyspentlinjer. Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljregulering.

NRBR gir konkrete krav og anbefalinger tilknyttet framtidig byggesak og utforming av utomhusplan og reguleringsbestemmelser. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

«Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemansskaper. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemansskaper.»

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning og det vil i planarbeidet tas utgangspunkt i de råd og krav som framkommer av NRBRs brev. Dersom det viser seg utfordrende å imøtekomme samtlige krav, vil det søkes veiledning fra NRBR underveis i planprosessen.

9. Romerike Avfallsforedling IKS, datert 02.02.2018

ROAF betjener allerede denne plassen i dag. Ved en utvidelse av Buholen boliger, ønsker ROAF å bli involvert i planprosessen for en ny vurdering av kapasiteten på avfallsløsningen.

Planfremmers kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.