



Saksframlegg

Saksbehandler: Kathrine Bratlie

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/25	Planutvalget	04.06.2019
19/7	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	04.06.2019

Førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan for Buholen boliger

Rådmannen tilrår planutvalget å fatte følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-11 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Buholen boliger, med plankart datert 12.04.2019 og reguleringsbestemmelser datert 15.05.2019 ut på offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Planutvalget - 04.06.2019**Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-11 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Buholen boliger, med plankart datert 12.04.2019 og reguleringsbestemmelser datert 15.05.2019 ut på offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 04.06.2019**Behandling:**

Tatt til orientering.

Rådet ber om en orientering fra brukerrepresentanter om hvordan brukermedvirkning ivaretas i prosjekter, eks. ved utvidelse av Buholen og ny Fjerdingby skole.

Hvilke rutiner for brukermedvirkning finnes i Rælingen kommune?

Vedlegg

- 1 Plankart, datert 12.04.2019
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2019
- 3 Planbeskrivelse, datert 03.05.2019

Ikke trykte vedlegg kan leses [her](#) eller klikk på de enkelte dokumentene nedenfor.

Lenke til dokumentene på kommunens nettside: <https://www.ralingen.kommune.no/reguleringsplan-for-buholen-boliger.498921.no.html>

[Vedlegg 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse](#)

[Vedlegg 5 Overordnet overvannsplan med vedlegg, datert 15.05.2019](#)

[Vedlegg 6 Overvannsstrategi, datert 03.05.2019](#)

[Vedlegg 7 VA-rammeplan, datert 30.04.2019](#)

[Vedlegg 8 Geoteknisk rapport, datert 08.05.2019](#)

[Vedlegg 9 Springsmønster, datert 13.05.2019](#)

[Vedlegg 10 Illustrasjonsplan, datert 13.05.2019](#)

[Vedlegg 11 Landskapssnitt, datert 13.05.2019](#)

[Vedlegg 12 Perspektivskisser](#)

[Vedlegg 13 Fasader og snitt](#)

[Vedlegg 15 Notat vedrørende vegetasjon, datert 03.05.2019](#)

[Vedlegg 16 Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill](#)

Saksutredning

1. Sammendrag

Planområdet ligger nord i Rælingen kommune og størrelsen på planområdet er på ca. 4,9 daa. Buholen boliger yter i dag heldøgns bo- og miljøarbeidertjenester for personer med funksjonsnedsettelse. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av dagens omsorgsboliger og administrasjonsbygg på Buholen fra 7 til 10 leiligheter, sammen med parkeringsarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området foreslås regulert til helse- og omsorgsinstitusjon, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, vei, friområde, samt hensynssone for høyspenningsanlegg.

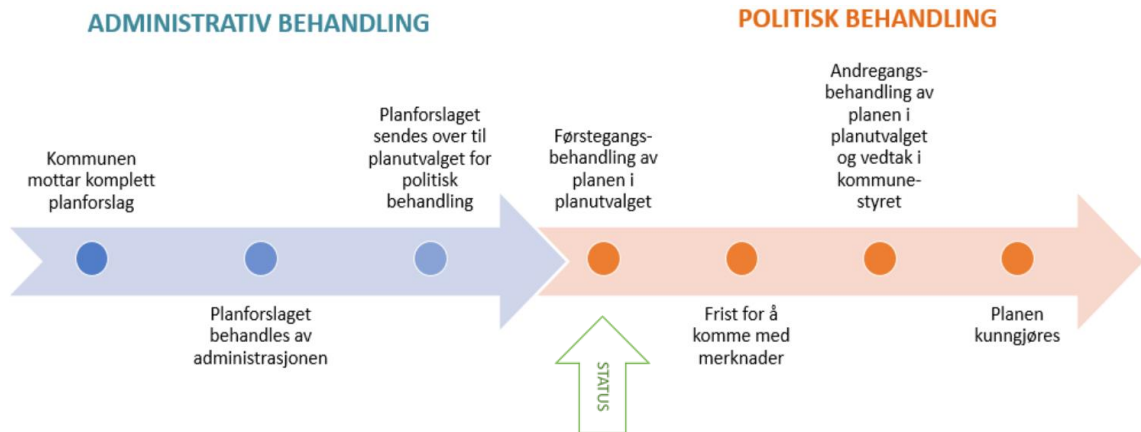
Maks gesimshøyde er satt til 6 meter og byggegrenser er fastsatt på plankart. Bebygd areal skal ikke overstige 50% BRA. Dagens bygningsmasse og illustrert prosjekt utgjør 46,5% BYA, men i bestemmelsene er maksimal grad av utnyttning satt til 50% BYA for eventuelle fremtidige utvidelsesbehov. Det er foreløpig 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 er videre fastsatt krav til at bebyggelse, uteoppholdsarealer, samt forbindelseslinjer innenfor planområdet skal være universelt utformet.

Adkomst til området vil være fra eksisterende avkjørsel og eksisterende parkeringsplass vil flyttes for å gi plass til den fremtidige bebyggelsen. Det foreslås å utvide parkering for bil med ytterligere 2-4 plasser. Regulert parkeringsnorm er satt til 0,7 p-plass per årsverk for bil og 0,5 parkeringsplass per årsverk for sykkel. Minimum 15% av parkeringsplassene for bil skal reserveres HC-plasser. Minimum 10 % av p-plassene skal ha ladepunkt for elbil.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Reguleringsarbeidet utføres av plankonsulent Vindveggen Arkitekter AS på vegne av Rælingen kommune.

Bakgrunnen for planarbeidet er behovet for utvidelse av Buholen omsorgsboliger. Det planlegges en utvidelse av dagens omsorgsboliger fra 7 til 10 leiligheter, sammen med parkeringsarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer.



Figur 1 Figuren viser to av kommunens fem faser i behandlingen av reguleringsplansaker. Pilen angir status for detaljreguleringsplan for Buholen.

3. Tidligere behandling og vedtak

I sak PS 26/2019 behandlet i kommunestyret den 27.03.2019 om utvidelse av Buholen ble følgende vedtatt:

1. Rådmannen gis fullmakt til å planlegge utvidelse av Buholen boliger med tre høyomsorgsboliger, innenfor en kostnadsramme på 2 mkr.
2. Det skal søkes å tilrettelegge byggeaktiviteten slik at tjenesteproduksjonen i eksisterende leiligheter ikke forstyrres unødvendig.
3. Investeringsprosjektet skal opp til ny politisk behandling for å få fullmakt til gjennomføring.
4. Vedtaket innebærer ikke økte finanskostnader utover det som er vedtatt i budsjett for 2019. Økte driftskostnader legges frem med sak for vedtak på gjennomføring.

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er lagt til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Området er avsatt til offentlig tjenesteyting, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel, og er i eldre reguleringsplaner regulert til parkering, friområde og offentlige bygninger.

Regional plan for areal og transport

I følge regional plan for areal og transport ligger planområdet innenfor prioritert vekstområde i Rælingen. Prioritert vekstområde er henholdsvis nord i kommunen. Reguleringsplanens forslag om utbygging nord i kommunen er sammenfallende med regional plan for areal og transport.

4. Sakens innhold

4.1 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen 07.12.2017. Det ble deretter varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 08.01.2018, med annonse i Romerikes Blad, kunngjøring på kommunens nettside og brev til naboer, lag og foreninger og offentlige myndigheter. Det kom inn 9 innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og rådmannen under *Innspill til varsel om planoppstart*.

Parallell behandling av planforslag og byggesak

I forbindelse med varsel om oppstart ble det varslet at det planlegges felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15. Dette innebærer at

offentlig ettersyn og høring av planen også fungerer som nabovarsling av byggesaken.

4.2 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdets størrelse er på ca 4,9 daa og ligger på Buholen, nord i Rælingen kommune. Tilgrensende områder i nord og øst består av boliger, mot nordvest består området av grønnstruktur/friområder. I sør er det næringsbebyggelse, bolig/forretning, samt en høyspenttrasé som følger foreliggende plangrense. Dagens bygningsmasse består av et kombinert bolig- og administrasjonsbygning i tre. Dagens grunnflate er ca. 820 m².



Figur 2 Flyfoto av planområdet

Området er avsatt til offentlig tjenesteyting, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i eldre reguleringsplaner regulert til parkering, friområde og offentlige bygninger.

Nord for planområdet faller terrenget bratt, en ravinerest strekker seg sør og inn mot planområdet. Mot skråningen dominerer osp og selje i tresjiktet. De resterende områdene rundt omsorgsboligene består hovedsakelig av bebyggelse, infrastruktur og gressarealer.

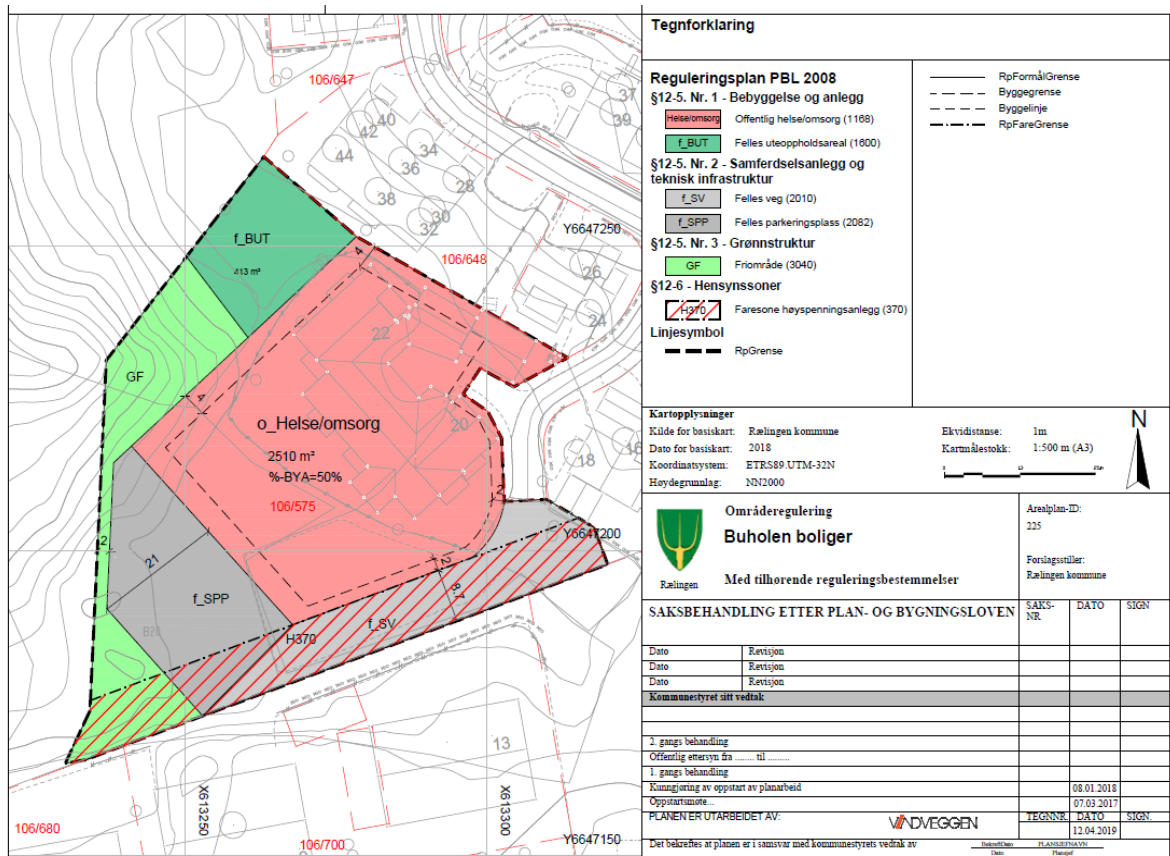
Planområdet ligger med kort gangavstand til dagligvarehandel, barnehage og skole. I nærhet ligger også noen mindre forretninger og næringsbedrifter. Det er ca. 240 meter til nærmeste bussholdeplass, som går fra Øvre Rælingsveg.

For en mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til kapittel 7 i planbeskrivelsen.

4.3 Beskrivelse av planforslaget

Planens arealbruk og hensikt

Området foreslås regulert til helse- og omsorgsinstitusjon, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, vei, friområde, samt hensynssone for høyspenningsanlegg.



Figur 3 Forslag til plankart

Planforslaget legger opp til en utvidelse av Buholen omsorgsboliger med ytterligere tre boenheter, som skal ligge på et plan. Til sammen vil dette utgjøre 10 leiligheter. Planen innebærer i tillegg opparbeidelse av uteoppholdsarealer, parkeringsplasser for bil og sykkel, samt utvidelse av dagens avfallsløsning. Eksisterende adkomst til området beholdes slik den er i dag.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 50% BYA, jf. § 3.1b i reguleringsbestemmelsene. Dagens bygningsmasse og illustrert prosjekt utgjør 46,5% BYA, men utnyttingsgraden er satt til 50% BYA for eventuelle fremtidige utvidelsesbehov. 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. Maks kotehøyde på bygningenes gesims er satt til 6 meter. Størrelse på leiligheter vil være ca. 62,4 m². Dagens bygningsmasse har et fotavtrykk på ca. 790 m², og tilbyggets fotavtrykk er på ca. 380 m².

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

Det legges opp til at den nye bebyggelsen skal tilpasses dagens byggeskikk og samtidig bidra til å modernisere anlegget i tråd med dagens standard og bygningsmessige kvaliteter. Tilbygget skal videreføres på et plan, med tilsvarende takhøyde, takform og materialbruk i tre.

I henhold til bestemmelsene § 2a skal planområdet fremstå som et arkitektonisk helhetlig område og ha god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god landskapstilpassning og hensiktsmessig plassering av kjøre- og parkeringsarealer. Det stilles også krav til at bebyggelse skal oppføres med universell utforming, jf. § 2c.



Figur 4 Illustrasjonsperspektiv av nytt tilbygg og parkering, sett fra sør.

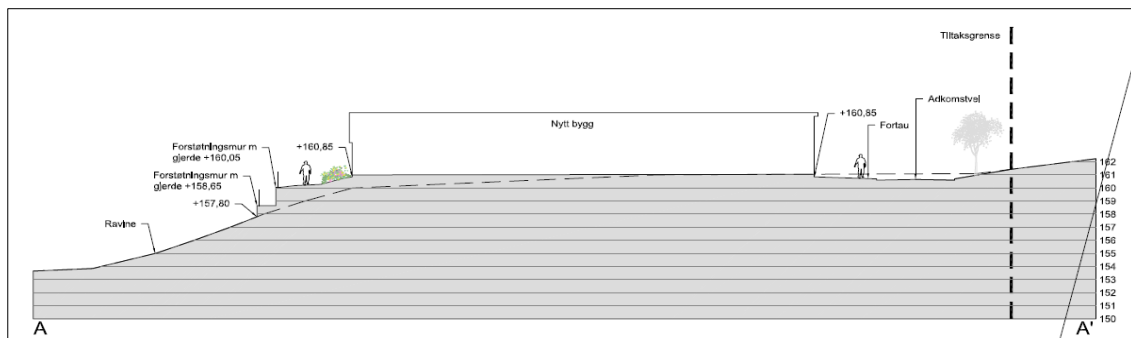
Uteoppholdsarealer

Det tilrettelegges for private skjermede uteoppholdsarealer for de nye boenhetene. I planen avsettes også et felles uteområde nord innenfor planområdet. Det er ikke fastsatt konkret krav for minste uteoppholdsareal (MUA), men både private og felles uteoppholdsarealer vil sikres i planen.

I reguleringsbestemmelsene jf. § 3.1d fastsettes krav at det skal opparbeides attraktive uteoppholdsarealer som stimulerer til aktiviteter med gode solforhold, tiltalende beplantning og som er skjermet fra trafikk- og parkeringsarealer. Videre stilles det også krav om at uteoppholdsarealer og forbindelseslinjer innenfor planen skal være universelt utformet, jf. §2c. Uteoppholdsareal markert f_BUT på plankartet brukes i dag som uteoppholdsareal av nærliggende boliger og eksisterende bruk tillates videreført, jf. § 3.2 i reguleringsbestemmelsene.



Figur 5 Illustrasjonsplan fra planforslaget



Figur 6 Terrengsnitt

Parkering

Eksisterende parkeringsplass vil flyttes for å gi plass til den fremtidige bebyggelsen. Det er i planen foreslått å etablere 15-16 parkeringsplasser, avhengig av antall HC-plasser. Det vil si ytterligere 2-4 parkeringsplasser enn dagens situasjon. Dagens situasjon viser at det er ca. 12 parkeringsplasser.

Regulert parkeringsnorm er satt til 0,7 p-plass per årsverk for bil og 0,5 p-plass per årsverk for sykkel. Minimum 15% av p-plassene for bil skal reserveres HC-plasser. Minimum 10 % av p-plassene skal ha ladepunkt for elbil. Dette er fastsatt i reguleringsbestemmelsene i § 3.1e.

Avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til en utvidelse av dagens avfallsløsning.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene i § 2f at renovasjonsløsning skal integreres på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i anlegget, og godkjennes av det aktuelle selskap for avfallshåndteringen.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en overordnet plan for overvannshåndtering. Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet. Det er fastsatt krav om overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene § 2b og pkt 7.1, som vil følges opp videre i prosjekteringsfasen og i

byggesak. Det er også fastsatt i § 2i at utomhusplanen blant annet skal vise fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering jf. § 2b.

Overvannet fra eiendommen føres i dag vest mot Strømsdalen, og videre mot nord langs samme vei. Vannet føres nordover til Nedre Rælingsveg for så å finne vegen til Nitelva. Overvannshåndteringen skal følge tretrinnsstrategien som er beskrevet i kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, det vil si infiltrasjon lokalt, lokal fordrøyning og trygge flomveier.

Med bakgrunn i tretrinnsstrategien legges det opp til at avrenning fra mindre nedbørhendelser hovedsakelig skal infiltreres lokalt, fortrinnsvis med åpne løsninger. Ved normalnedbør vil overvannet infiltreres på permeable flater på tomta (vegetasjonsdekte arealer og grusdekkede overflater). Planforslaget legger opp til lokal fordrøyning i regnbed.

4.4 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Følgende utredninger er utarbeidet i forbindelse med planforslaget:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Geoteknisk rapport
- Overordnet overvannsplan
- Sol- og skyggeanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Resultatet av ROS-analysen viser at det er identifisert 4 mulige uønskede hendelser, som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål. Følgende temaer er utredet i ROS-analysen:

- Overvann
- Geoteknikk
- Brannsikkerhet
- Elektromagnetiske felt (EMF)

Det ikke er identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av plan på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. ROS-analysen foreslår ulike tiltak for å følge opp de ovennevnte temaene. Tiltak for hendelser tilknyttet overvann, geoteknikk og brannsikkerhet sikres blant annet gjennom reguleringsbestemmelsene.

Geoteknisk rapport

Det er i forbindelse med reguleringsplanarbeidet foretatt geotekniske grunnundersøkelser og utarbeidet geoteknisk rapport. Det er ikke registrert faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området. Grunnundersøkelsene avdekker at grunnen generelt består av et øvre lag med faste masser med mye grus og stein, som er registrert som fyllmasser. Deretter ligger et lag med faste masser med lavere friksjon, sannsynligvis siltig leire. Til slutt ligger et fastere lag over antatt berg. Dybde til berg varierer mellom 12-15 meter under dagens terreng. Grunnundersøkelsene tilsier at området kan reguleres til tiltenkt formål dersom det gjennomføres tiltak, hvor stabiliteten sikres. Geoteknisk notat skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse av tiltak. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene jf. § 2e.

Beregning av stråle- og magnetfelt

Det er foretatt undersøkelser av magnetfelt. Det foreligger en bekreftelse fra linjeeier (Hafslund) at det er tilnærmet ingen magnetfelt i gjeldende område.

Sol- og skyggediagram

Sol- og skyggediagram som følger planen viser at både eksisterende og ny bebyggelse vil ha gode solforhold etter utbygging.

4.5 Innspill til varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid den 08.01.2018 med annonse i Romerikes Blad, kunngjøring på kommunens nettside og brev til naboer, lag og foreninger og offentlige myndigheter. Det kom inn 9 innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert av plankonsulent og rådmannen nedenfor.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev av 12.01.2018

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor deres fagområder og påse at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. Fylkesmannen har vurdert varsel om oppstart og har foreløpig ingen merknader i saken. Fylkesmannen viser for øvrig til sitt forventningsbrev til kommunene av 01.03.2017, samt til «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.06.2015.

Plankonsulents kommentar:

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

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Akershus fylkeskommune, brev av 05.02.2018

Akershus fylkeskommune råder kommunen til å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, så tidlig som mulig i planprosessen. Henviser videre til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* og ber om at denne ivaretas gjennom planarbeidet.

Fylkesrådmannen mener begrensede parkeringsmuligheter er et virkemiddel for å fremme bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, og at parkeringsbestemmelser må være strenge. Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes maksimumsnormer for parkering. 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 utredninger av kulturminneinteresser 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 registrert. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Plankonsulents 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er ført dialog underveis i prosessen med enhetsleder for tilrettelagte tjenester som presenterer brukerne, hvor det har blitt avholdt møter. I møtene har det blitt ført dialog om hvordan prosjektet skal bygges, hvor det har vært muligheter for å fremme synspunkt vedrørende utvidelsen av Buholen boliger. Enheten for tilrettelagte tjenester i samsvar med berørte har videre hatt en viktig rolle i å bestemme alternativ som ble presentert

mulighetsstudiet, i henhold til hva som er den mest gunstige løsningen ved utvidelsen av Buholen omsorgsboliger. Valgt løsning medfører en utvidelse av tilbygg mot sør, som ble vurdert som den mest foretrukne løsningen, da den gir god løsning for daglig drift av boligene, samt egnet løsning for beboere og ansatte. Det ble videre i mulighetsstudiet vurdert at foretrukken løsning ville utgjøre en mindre belastning for beboere under prosjektets gjennomføring, da dette ikke ville medføre like stor ulempe av den daglige driften. Det ble også fremmet ønske om at boligene skulle ha samme størrelse som de eksisterende boligene. Rådmannen mener at dialog med enheten for tilrettelagte tjenester i samsvar med de berørte er ivare tatt i planprosessen.

Dagens situasjon viser at det er ca. 12 parkeringsplasser. Det er i dialog med enheten for tilrettelagte tjenester som presenterer brukerne av Buholen boliger vurdert at flere boliger og arbeidsplasser vil medføre behov for ytterligere 2-4 parkeringsplasser, avhengig av krav om antall HC-plasser. Regulert parkeringsnorm er satt til 0,7 p-plass per årsverk for bil og 0,5 p-plass per årsverk for sykkel. Minimum 15% av p-plassene for bil skal reserveres HC-plasser. Minimum 10 % av p-plassene skal ha ladepunkt for elbil. Dette fremgår i reguleringsbestemmelsene under § 3.1e.

Når det gjelder massehåndtering er det i reguleringsbestemmelsene § 2j stilt krav om utarbeidelse av plan for anleggsperioden, som blant annet skal redegjøre for håndtering av masser.

Statens vegvesen, brev av 05.01.2018

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

Plankonsulents kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 29.01.2018

NVE viser til at de er en nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon-, og skredfare, vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE viser til disse saksområdene og ber aktørene søke om råd og veiledning når det gjelder hvilket hensyn som skal tas i planleggingen.

Henviser videre til flere veiledere og verktøy som kan være nyttige i reguleringsarbeidet, blant annet NVEs karttjenester, NVEs veileder om nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor deres saksområder i arealplanlegging. Viser også til NVEs retningslinje om *Flaum- og skredfare i arealplanar*, samt NVEs sjekklister for reguleringsplan. Sjekklister 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. Dersom planen berører de ovennevnte temaene må alle relevante fagutredninger være vedlagt oversendelsen til NVE.

Plankonsulents 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Grunnforhold er vurdert i planforslaget og det er foretatt grunnundersøkelser. Det er ikke registrert faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området.

Grunnundersøkelsene tilsier at området kan reguleres til tiltenkt formål dersom det gjennomføres tiltak, hvor stabiliteten sikres. Geoteknisk notat skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse av tiltak. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene jf. § 2e.

Hafslund Nett (HN), brev av 29.01.2018

Hafslund Nett viser til at de har områdekonsesjon i kommunen etter energiloven. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). Det redegjøres for generelle forhold og krav i tilknytning til planarbeidet. Har elektriske anlegg i planområdet og planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det må videre ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapets sine anlegg.

Nettselskapet ber om at byggeforbudsbelte 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 også tas hensyn til anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte. HN opplyser videre om at eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha en 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. Nødvendig areal for nettstasjon kan reguleres i plankart ellers kan nettstasjonen etableres i egne rom i bygg. Dersom reguleringsplanen ikke regulerer eget areal til nettstasjon i plankart ber HN om at det settes bestemmelser vedrørende nettstasjon i planforslaget.

Nettselskapet må godkjenne og informeres, når det gjelder kraner, heis og avstand til gravearbeid. HN skal ha tilgang og plass til å kunne utføre vedlikehold og drift av strømmettet og elektriske anlegg.

Plankonsulentens 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Viser til plankonsulentens kommentar. Det er i planprosessen ført dialog med Hafslund nett. Det er avsatt hensynssone for høyspenningsanlegg (H370) på plankartet, som sikrer at det ikke kan oppføres bebyggelse innenfor områdene. Videre fremgår det i bestemmelsene §6.1a at det ikke tillates oppføring av bebyggelse og at det ikke må utføres terrenginngrep som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, brev av 24.01.2018

Brannvesenet (NRBR) påminner om at tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal ivaretas og henviser til byggteknisk 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.

Ber om at 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. Det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst og vil bli ivaretatt. Det er viktig at det sikres tilstrekkelig slokkevannkapasitet og lett tilgjengelige slokkevannsuttak. For å sikre vannforsyning til brannvannuttakene bør hovedledningsnett ha tosidig forsyning. Brannsikkerheten må også vurderes ved valg og plassering av avfallsløsning. Det bør også være to uavhengige adkomstmuligheter.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, når det gjelder adkomstveier, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, oppstillingsplass, snuhammer med mer.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene om slokkevann og adkomst:

- 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 byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.

Tilrettelegging for brannvesenet, også i anleggsperioden, vil være viktig. Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, lekeapparater, bomber med videre, må ikke hindre effektiv innsats for brannvesenet.

Plankonsulents 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er ført dialog med brannvesenet underveis i planprosessen. Det er avklart at det skal etableres brannhydranter. Det er utarbeidet en foreløpig plan som viser tilrettelegging og angrepsveier for brannvesenet. Plan som viser tilfredsstillende adkomst og angrepsveier for brannvesenet skal være komplett før andregangsbehandling.

Adkomst og tilrettelegging for brannvesenet sikres gjennom reguleringsbestemmelsene i §2d, 7.1 og 7.3, i henhold til NRBR's krav. Rådmannen mener NRBRs innspill skal være ivaretatt i planforslaget og at det vil være mulig å tilrettelegge for brannvesenet.

Romerike Avfallsfordeling IKS, brev av 02.02.2018

ROAF viser til at det betjener 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.

Plankonsulents kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. ROAF har vært involvert i prosessen og har godkjent utvidelse av dagens løsning.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Avfallsløsning er diskutert med ROAF. I bestemmelsene § 2f stilles det krav om at renovasjonsløsning skal integreres på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i anlegget, og godkjennes av det aktuelle selskap for avfallshåndteringen.

Ingolf Birger Sande, Buholen 14, epost av 09.01.2018 og 23.04.2019

Ingolf Birger Sande er nabo til planområdet og opplyser at parkeringsplassene for Buholen 14, 16 og 18 blir berørt av foreliggende planområde. Skriver videre i innspill at disse parkeringsplassene ikke må fjernes, da de i dag tilhører boligene som gjesteparkeringsplasser. Mener videre at det i dag er ingen mulighet for ekstra parkering utenfor boligene. Skriver også

at fremtidig utbygging vil medføre ytterligere trafikk til området og at dette ikke vil være trafikksikkert, da adkomstveien i dag er smal.

Plankonsulents 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Gjesteparkeringsplassene til boligene vil beholdes og ha samme beliggenhet som dagens situasjon. Utvidelsen til tre omsorgsboliger vil ikke medføre store fremtidige trafikkendringer. Det tilrettelegges for ytterligere 2-4 parkeringsplasser, avhengig av antall HC-plasser. Rådmannen mener at dette ikke vil endre dagens situasjon i særlig grad.

Østre Strøm Sameie, Buholen 17-44, epost av 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.

Plankonsulents kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Det har vært et mål i planleggingen å ikke benytte verdifullt grøntareal/friområde 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.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Viser til plankonsulents kommentar. Den fremtidige bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Tilbygget skal videreføres på et plan, med tilsvarende takhøyde, takform og materialbruk i tre. Maks gesimshøyde er fastsatt til 6 meter i bestemmelsene, jf § 3b. Rådmannen vurderer at den fremtidige bebyggelsens utforming og høyder tar hensyn til omgivelsene, utnyttelsesgraden i området, samt eksisterende bebyggelse.

5. Rådmannens vurdering

5.1 God folkehelse i befolkningen

Planforslaget tilrettelegger for utvidet bo- og miljøarbeidertjeneste tilknyttet Buholen boliger, som i dag yter heldøgns bo- og miljøarbeidertjenester for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Personene som bor i omsorgsboligene har behov for tett oppfølging i samlokalisert bolig for å kunne mestre egen hverdag, samt opprettholde funksjonsnivå og helse. Det er viktig at det eksisterer gode tilbud og møteplasser for mennesker med spesielle behov i kommunen. Utvidelse av Buholen tilpasset mennesker med spesielle behov er et samfunnstjenlig tiltak og vil bidra til at kapasitetsbehovet dekkes. Planforslaget bidrar videre til en strukturering og oppgradering av uteområder og bygningsmasse, som vil være et positivt tiltak og bidra til god folkehelse.

Elektromagnetisk stråling

Det er foretatt undersøkelser av magnetfelt. Det foreligger en bekreftelse fra linjeeier (Hafslund) at det er tilnærmet ingen magnetfelt i gjeldende område. Det er avsatt hensynssone for høyspenningsanlegg (H370) på plankartet, som sikrer at det ikke kan oppføres bebyggelse innenfor områdene. Rådmannen vurderer derfor at dette er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

I kommuneplanens arealdel har kommunen seks bestemmelser omhandler estetikk (§6.1). Bestemmelsene om estetikk er videre utdypet i *Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker*. Rådmannen har vurdert planforslaget etter kommunens veileder i estetikk og bokvalitet kapittel 6, 8 og 9, som blant annet omhandler solforhold, kvalitet i arkitektur og bygningsutforming.

Bebyggelsens utforming, estetikk og fjernvirkning

Det legges opp til at den nye bebyggelsen skal tilpasses dagens byggeskikk. Tilbygget skal videreføres på et plan, med tilsvarende takhøyde, takform og materialbruk i tre som eksisterende bygningsmasse. Maks gesimshøyde er fastsatt til 6 meter i bestemmelsene, jf. § 3.1b. I reguleringsbestemmelsene jf. § 2a stilles det krav til at området skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område og ha god estetisk utforming.

Rådmannen vurderer at den fremtidige bebyggelsens utforming og høyder tar hensyn til omgivelsene, utnyttelsesgraden i området, samt eksisterende bebyggelse.

Terrenginngrep og tilpasning

Det planlegges utvidelse av fremtidig bebyggelse mot der terrenget i dag begynner å falle mot nord. Dette medfører behov for terrenginngrep i skråningen for å sikre stabilitet og fremkommelighet. Det må derfor etableres støttemur. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at støttemurer ikke skal overstige 2 meter og at det må foretas en hensiktsmessig terrengtilpasning. Det forutsettes at det ses på en løsning som ikke vil gå utover sikkerheten og kravet om universell utforming av uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer og friluftsliv

Det tilrettelegges for private skjermede uteoppholdsarealer for de nye boenhetene. I planen avsettes også et felles uteområde mot nord innenfor planområdet. Videre er det ikke fastsatt konkret krav for minste uteoppholdsareal (MUA), men både private og felles uteoppholdsarealer vil sikres i planen. Uteoppholdsarealer og forbindelseslinjer innenfor planen skal være universelt utformet. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for aktiviteter og beplantes. Reguleringsbestemmelsene §3.1d og §3.2 fastsetter krav om dette. Uteoppholdsareal markert f_BUT på plankartet brukes i dag som uteoppholdsareal av nærliggende boliger og eksisterende bruk tillates videreført, jf. § 3.2 i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet berører en liten del som er kartlagt som grønnkorridor. Kartleggingen er gjort i forbindelse med friluftlivskartleggingen i Rælingen kommune. Dette området er avsatt til uteoppholdsareal og friområde i planforslaget, altså en videreføring av dagens bruk.

Sol-/skyggeanalyse

Sol- og skyggediagram viser at både eksisterende og ny bebyggelse vil ha gode solforhold etter utbygging. Det er i dag gode vestvendte solforhold på tomten. Fremtidig bebyggelse vil ikke forringe solforholdene for omkringliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer at solforhold blir ivaretatt i planforslaget.

På bakgrunn av de ovennevnte vurderingene vurderer rådmannen det dithen at bokvalitet og bomiljø blir tilstrekkelig sikret i planforslaget, i henhold til veileder i estetikk og bokvalitet.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Utbygging av heldøgns plasser bidrar til at tjenestemottakere med tettere behov for bistand opplever større trygghet, ved å bo et sted hvor det er personale og bemanning døgnet rundt.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Resultatet av ROS-analysen viser at det er identifisert 4 mulige uønskede hendelser, som gjelder temaene geoteknikk, brannsikkerhet, overvann og elektromagnetiske felt (EMF). Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av plan på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. ROS-analysen foreslår ulike tiltak for å følge opp de ovennevnte temaene.

Geoteknikk

Grunnundersøkelsene tilsier at området kan reguleres til tenkt formål dersom stabiliteten sikres. Det planlegges utvidelse av bebyggelsen mot der terrenget i dag begynner å falle mot nord i utkanten av planområdet, som medfører at en begrenset del av ravinearmen blir berørt. For å kunne tilrettelegge for planlagt tiltak, medfører dette et behov for terrenginngrep i skråningen for å sikre stabiliteten.

I bestemmelsene er det satt krav om at geoteknisk notat skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse av tiltak i planområdet. På bakgrunn vurderinger i geoteknisk notat og forutsatt at nødvendige forebyggende og sikkerhetstiltak gjennomføres i det videre prosjektet, anses det at sikkerheten vil kunne ivaretas. Det må videre i planprosessen mellom første- og andregangsbehandling vurderes og ses på løsninger som gir en optimal naturlig terrengtilpasning, men samtidig ikke vil gå utover sikkerheten og kravet om universell utforming av uteoppholdsareal.

Brann

Brann er satt som et sårbarhetstema siden de fleste mennesker som bor her permanent har funksjonsnedsettelse i større eller mindre grad, og vil dermed være helt avhengige av hjelp utenfra for å komme seg i sikkerhet dersom det skulle brenne. Kapasiteten på omsorgsboligene utvides fra 7 til 10 boliger, som også vil øke bemanningsbehovet ved en eventuell krisesituasjon.

Området ligger i dag med kun en adkomstvei, som er smal. Det er utarbeidet en foreløpig plan som viser tilrettelegging og angrepsveier for brannvesenet, samt ført dialog med brannvesenet underveis i planprosessen. Plan som viser tilfredsstillende adkomst og angrepsveier for brannvesenet må være komplett før andregangsbehandling.

Adkomst og tilrettelegging for brannvesenet vil også sikres gjennom reguleringsbestemmelsene i henhold til NRBR's krav. Rådmannen mener NRBR's innspill skal være ivarettatt i planforslaget og at det vil være mulig å tilrettelegge for brannvesenet. Det ovennevnte vil også følges opp i det videre prosjektet i samråd med NRBR, i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområde. Overvannet fra eiendommen føres i dag vest mot Strømsdalen, og videre mot nord langs samme vei. Vannet føres nordover til Nedre Rælingsveg for så å finne vegen til Nitelva. Overvannshåndteringen skal følge tretrinnsstrategien som er beskrevet i kommunens retningslinjer for overvannshåndtering det vil si infiltrasjon lokalt, lokal fordrøyning og trygge flomveier.

Med bakgrunn i tretrinnsstrategien legges det opp til at avrenning fra mindre nedbørhendelser hovedsakelig skal infiltreres lokalt, fortrinnsvis med åpne løsninger. Ved normalnedbør vil overvannet infiltreres på permeable flater på tomta (vegetasjonsdekte arealer og grusdekkede overflater). Planforslaget legger opp til lokal fordrøyning i regnbed.

Ny bebyggelse vil endre avrenningsmønsteret i området noe, ettersom eksisterende vannvei/flomvei går i dag over arealet der ny bebyggelse skal etableres. Etter utbyggingen vil flomveiene gå vestover mot ny parkeringsplass og videre mot Strømsdalen. De konstruerte flomveiene skal utformes som åpne forsengkninger/grøfter i trygge traseer gjennom planområdet, og vil fremstå som gresskledd forsengkninger i landskapet.

Det er fastsatt krav om overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene § 2b og pkt 7.1, som vil følges opp videre i prosjekteringsfasen og i byggesak. Det er også fastsatt i § 2i at utomhusplanen blant annet skal vise fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering jf. § 2b. I planforslaget er det ikke redegjort for nødvendig infiltrasjonsareal og volum for å kunne magasinere/fordrye nedbør opp til 20 års gjentakintervall. Rådmannen vurderer at dette må gjøres til andregangsbehandling. Foruten om dette vurderer rådmannen at prinsippet for håndtering av overvann er tilstrekkelig vurdert og redegjort for i overordnet overvannsplan.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

I følge regional plan for areal og transport ligger planområdet innenfor prioritert vekstområde i Rælingen.

Naturmangfold

Nord for planområdet faller terrenget bratt, en ravinerest strekker seg sør og inn mot planområdet. Ravinen er ikke lengre intakt og anses ikke lengre å ha naturverdier som ravine, i henhold til tidligere ravinekartlegging utført av BioFokus. Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter har gjort en registrering av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet. Det ble registrert osp og selje innenfor planområdet. Den bebygde delen av planområdet innebærer lite vegetasjon og natur, da det hovedsakelig består av bygninger, parkeringsplass, vei og gressarealer. Det er ikke gjort funn av sårbar eller sjelden natur innenfor planområdet. Foreslått bygningsutvidelse legges for det meste der det i dag er opparbeidet parkering og således blir lite urørt natur påvirket.

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven kapittel II §§ 8-12, hvor det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen er gjort vurdering av de miljørettslige prinsippene:

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses som oppfylt. Det er foretatt registreringer av naturen innenfor planområdet, samt gjort søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Ut fra registreringer i området er det ikke gjort noen funn som indikerer at planen berører verdifull natur eller naturmangfold.

§ 9 stiller krav om bruk av føre-var-prinsippet der det foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt og skadepotensialet lite.

I § 10 skal det vurderes utbyggingens påvirkning på økosystemet ut fra samlet belastning. Utbyggingens påvirkning på økosystem ut fra samlet belastning anses som liten, da det ikke er funnet verdifulle naturtyper eller rødlistede arter i planområdet.

§ 11 stiller krav om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder. Innenfor planområdet berører ingen områder som er vurdert som verdifull vegetasjon. Ved eventuell påvirkning på grunn av fysiske terrenginngrep innenfor nærliggende områder skal de berørte områder revegeteres, slik at grønnstrukturen forsterkes og erosjonsrisikoen i skråning reduseres.

Det er ikke avdekket risiko for skade på naturmangfoldet som gjør at det stilles krav til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).

Rådmannen vurderer at hensynet til naturmangfold er godt ivaretatt i planforslaget.

Energiløsning

Det er foreløpig tilrettelagt for at luft/vann-varmepumpe vil stå for minimum 80% av energiforsyningen for planlagte tiltak. Det legges til rette for el-billading ved 10% av parkeringsplassene.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

I sak PS 26/2019 behandlet i kommunestyret den 27.03.2019 om utvidelse av Buholen ble det vurdert dithen at en langsiktig forvaltning av kommunens ressurser tilsier at det er mest økonomisk fordelaktig å investere i en utvidelse av den drift som allerede er etablert ved Buholen. Det ble i denne sammenheng avklart at Buholen skulle utvides med 3 nye boenheter.

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveiiing mellom hensyn

Det er viktig at det eksisterer gode tilbud og møteplasser for mennesker med spesielle behov i kommunen. Utvidelse av Buholen omsorgsboliger er et samfunnsnyttig formål, som bidrar til at kapasitetsbehovet dekkes. Utbygging av heldøgns plasser bidrar også til at tjenestemottakere med tettere behov for bistand opplever større trygghet, ved å bo et sted hvor det er personale og bemanning døgnet rundt. Planforslaget bidrar videre til en strukturering og oppgradering av uteområder og bygningsmasse, som vil være et positivt tiltak.

Det må ved utvidelse foretas stabilisering av terrenget, som medfører at en begrenset del av ravinearmen blir berørt. For å kunne tilrettelegge for planlagt tiltak, medfører dette et behov for terrenginngrep og fylling i skråningen for å sikre stabiliteten. Det må videre i planprosessen vurderes og ses på løsning som gir en optimal naturlig terrengtilpasning, men samtidig ikke vil gå utover sikkerheten og kravet om universell utforming av uteoppholdsarealer. Det er i bestemmelsene fastsatt at høyde på støttemurer ikke skal overstige 2 meter. Det forutsettes at dette avklares og vurderes mellom første- og andregangsbehandling av planen.

Videre er det utarbeidet en foreløpig plan som viser adkomst og angrepsveier for brannvesenet, hvor det er ført dialog med brannvesenet vedrørende tilfredsstillende løsning. Plan som viser tilfredsstillende adkomst og angrepsveier for brannvesenet må være komplett før andregangsbehandling.

Når det gjelder overvannsløsning er det i planforslaget ikke redegjort for nødvendig infiltrasjonsareal og volum for å kunne magasinere/fordrøye nedbør opp til 20 års gjentaksintervall. Rådmannen vurderer at dette må gjøres til andregangsbehandling.

6. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen anbefaler planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Buholen boliger ut på høring og offentlig ettersyn.

Rælingen, 25.05.2019

Eivind Glemmestad
rådmann