

OPPSTARTSMØTEREFERAT

Plannavn	Detaljregulering for Nedre Rælingsveg 423 m.fl.
Plan-ID	239
Møtedato	21.05.2021
Deltakere fra forslagsstiller	Kristian Nitteberg og Anders Evenrud
Deltakere fra plankonsulent	Christina Mano og Øystein Ellingsen
Deltakere fra kommunen	John Hage og Eivin Hansen
Referent	Eivin Hansen

Forslagsstillerne ønsker å tilrettelegge for næringsvirksomhet, nærmere bestemt en kombinasjon av lager- og håndverksvirksomhet/lett industri med tilhørende kontor. Endelig bruk blir avklart i detaljreguleringsprosessen. Planforslaget omfatter gårds- og bruksnummer 96/73, 96/365, 96/50 og 96/49. Kommunen mener tilstøtende eiendommer bør inngå i detaljreguleringen, men plankonsulent opplyser om at flere av grunneierne av naboeiendommene ikke ønsker å ta del i reguleringen. Størrelsen på foreslått areal ligger på ca 6,1 dekar. Hele det foreslåtte området er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, og det meste av planområdet er uregulert. P-krav for næring er 1 – 150 m².

Følgende temaer ble diskutert på oppstartsmøtet:

Utnyttelsesgrad, høyder og adkomst

Plankonsulent opplyser om at det er ønskelig med en BYA på rundt 30% i nord og en BYA på ca 40% i sør. Planlagte høyder vil bli omtrent som eksisterende næringsbebyggelse på eksisterende bebyggelse i område. Innledende volumstudier indikerer en høyde på ca 7 meter gesims i sør og ca 10 meter gesims i nord. På grunn av topografien og høydeforskjeller i terrenget i nord, er det mulighet for noe høyere bebyggelse enn sør på planområdet. Planmyndigheten mener at utnyttelsesgrad ikke er den avgjørende faktoren for å skape en god reguleringsplan. Foreslått utnyttelsesgrad og høyder synes å være akseptable.

Adkomst til planområdet er fra Myrvollkroken. Adkomst går fra en felles regulert vei innenfor gnr/bnr 96/365, omtalt som f_SKV7 i reguleringsplan «Myrvold Sør». Det er også regulert felles avkjøring i plan for «Smestad, gnr. 97, bnr. 20 m.fl.». Adkomster til tilstøtende eiendommer som går via planområdet for detaljregulering for «Nedre Rælingsveg 423 m.fl.», skal ivaretas.

Estetikk og grøntområder

Kommunen er opptatt av at planområdet skal få en god estetisk profil. For å oppnå dette vil det være avgjørende å sikre gode bestemmelser. Planområdet er synlig fra fylkesvei 120, og det er ønskelig at det i reguleringsbestemmelsene sikres god estetikk i form av materialvalg, farger, utforming osv. I detaljreguleringen må det vises illustrasjoner for hvordan estetikken

skal ivaretas.

Kommunen er også opptatt av at det sikres beplantning som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. God beplantning kan bidra til å heve inntrykket av området, og tiltak som kan vurderes er naturbaserte løsninger for overvann og utforming, grønne tak og lignende. Det ble konkludert i oppstartsmøte at det ikke må leveres naturmangfoldrapport.

Vurdering av konsekvensvurdering

Planmyndigheten støtter plankonsulents vurdering om at planen ikke utløser krav om konsekvensvurdering.

VA

VA ønsker kart som viser nøyaktige avstander til bygg, senere i planprosessen. NRVs vannledning følger kommunens trasé. Påkobling krever tillatelse fra NRV. Dette må hensyntas i det videre planarbeidet.

Det skal i henhold til VA-norm og retningslinjer for overvann, utarbeides en overordnet VAO-plan. Overvann skal i størst mulig grad fordrøyes lokalt. Det må avsettes arealer til lokal overvannsdisponering og areal til snøopplag. Flomveier må også ivaretas.

Byggegrense fylkesvei

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid må Viken fylkeskommune uttale seg om byggeavstand til fylkesvei.

Planområdets forhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Planområdet ligger på Smestad, altså utenfor prioritert utviklingsområde i Rælingen kommune. Planmyndigheten støtter plankonsulentens beskrivelse om en utvikling av næringsområdet ikke vil være konkurrerende for næringsvirksomheter i Fjerdingby og kommunens områder nordover. Det planlegges ikke for plasskrevende varer, noe som frembringer mest trafikk innenfor næringssektoren.

Videre reguleringsprosess og forventninger

Planmyndigheten godkjenner varslingsannonse og varslingsbrev, samt sosisil/planavgrensning, og vil sende liste over offentlige instanser og berørte naboer som skal varsles. Varslingstiden skal være på minimum fire uker fra annonsen er i avis. Juli måned regnes ikke som godkjent varslingsstid av hensyn til fellesferien. Rælingen kommune bruker Romerikes Blad til varslinger og høringer.

Planmyndigheten anbefaler å varsle utbyggingsavtale uansett for å unngå eventuell ny varslings dersom dette skulle vise seg å bli aktuelt. Dersom det planlegges for søknad om byggetillatelse sammen med behandling planforslaget (jf. PBL §12-15), må det komme frem av varsel for oppstart at det er felles behandling.

Ved komplett planforslag må følgende utredninger og rapporter leveres:

- Geoteknisk rapport

- ROS-analyse
- Trafikknotat
- VAO-plan
- Illustrasjoner (viser spesielt til estetikkbestemmelser og illustrasjoner rundt dette). Det må også vises snitt, fasade og hvilke virkninger tiltakene på planområdet får for omkringliggende områder.

Reguleringsprosessen er gebyrbelagt, jf. gjeldende gebyrforskrift.