

**Innkommne merknader i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og tilleggsvarsling**

Uttalelser mottatt i fbm. varsel oppstart av detaljregulering (05.10-02.11.2018):

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	05.10.2018
2. Direktoratet for mineralforvaltning	09.10.2018
3. Romerike Avfallsforedling IKS, ROAF	10.10.2018
4. Hafslund Nett	16.10.2018
5. Statens vegvesen	25.10.2018, 12.11.2018
6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	25.10.2018
7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	02.11.2018
8. Akershus fylkeskommune (mottatt 05.11.2018)	02.11.2018
9. FAU og SU ved Nordby Skole	24.10.2018
10. Østmarkas Venner	24.10.2018
11. Ruter (etter særskilt henvendelse)	08.02.2019

Uttalelsene er oppsummert og kommentert som følger:

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 05.10.2018

NVEs generelle innspill ved varsel planoppstart.

Flom-, erosjon- og skred: God planlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader ved flom-, erosjon- og skred. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK17), samt at NVEs retningslinjer (NVE 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak: Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Energianlegg: Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Viser til aktuelle veiledere og nettsted, samt informerer om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning. I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger deler av planområdet innenfor flomsone for Glommavassdraget, men arealene ligger på et mye høyere terrengnivå (fra kote +173) enn beregnede vannstandsnivåer med 200-årsflom, som er på kote +105,89 (NN2000). Området berøres ikke av aktsomhetskart for jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang, eller allmenne interesser knyttet til vassdrag eller grunnvann. Innenfor planområdet begynner det tre forskjellige bekkedar som går ut av reguleringsområdet. En liten bekk starter i områdets sørvestre del og renner sørover, oppstartsområdet for bekken vil med*

*utbyggingen bli drenert i nordlig retning og bekkens nedslagsfelt blir derfor noe redusert. Bekk langs området vestre grense, går nordover i kanten av området og nedslagsfeltet blir bare i liten grad berørt av noen tomter. Eksisterende bekk som starter sentralt i reguleringsområdet og renner nordover i bunn av planlagt fylling vil i større grad bli berørt. Nedslagsfeltet vil etter utbygging bli arrondert og alt overflatevann vil bli infiltrert i stor steinfylling. Utløpet fra denne vil bli regulert ved en tett terskel med redusert utløpsrør, på denne måten vil bekkens belastning bli begrenset til maksimalt å bli belastet med normalvannføring.*

*Deler av området ligger under marin grense, men geotekniske undersøkelser inkludert felt- og laboratorieundersøkelser i regi av Løvlien Georåd AS (Geoteknisk notat Tjonåsen, datert 29.09.2021 Vurdering av områdestabilitet) dokumenterer tilstrekkelig områdestabilitet. Selve Tjonåsen preges av berg i dagen, mens lavereliggende områder består av løsmasser. Planområdet ligger ikke i utløpsområder for skred i sprøbruddmateriale. Ifølge rapporten kan tiltak planlegges med tilfredsstillende områdestabilitet. NVEs sjekklister er også gjennomgått uten at det er gjort funn som berører NVEs ansvarsområde, se for øvrig egen ROS-analyse, som følger som vedlegg til saken.*

2. Direktoratet for mineralforvaltning, 09.10.2018

Ingen merknader.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til orientering.*

3. Romerike Avfallsforedling IKS, ROAF, 10.10.2018

ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy. ROAF ber om at de kontaktes så tidlig som mulig i planarbeidet slik at ovennevnte blir ivare tatt og tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning blir regulert.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning. Det er satt av arealer til nedgravde felles renovasjonsbrønner i tilknytning til kjørbare veg innenfor planområdet. Det er sikret at standplasser for tømning av avfallsbrønnene har stigningsforhold innenfor kravene til ROAF.*

4. Hafslund Nett, 16.10.2018

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Rælingen kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

*1 Elektriske anlegg i planområdet:*

HN 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 ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

### *1.1 Eksisterende høyspenningskabler*

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter, målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

### *1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)*

HN har en frittliggende nettstasjon innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Nettstasjonen er plassert som frittliggende kiosk.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

### *1.3 Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting*

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

## *2 Andre forhold*

### *2.1 Kart*

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

### *2.2 Inntegning på plankart*

Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet, jmfør Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

### *2.3 Annet*

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.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning. Ledningskart er innhentet og eksisterende og planlagt frittliggende nettstasjon er foreslått regulert i kart med tilknyttede bestemmelser (o\_BE1 og 2). Luftledning i sørøst, som er vist i underlag for plankartet, er fjernet fysisk.*

5. Statens vegvesen (SVV), 25.10.2018

1. Regulering av undergang for gående og syklende

Undergangen for gående og syklende må reguleres med plassering rett ved adkomstvegen til Nordby skole slik at det ikke blir en omveg å bruke undergangen på veg til og fra skolen. Dersom barn opplever at bruk av undergangen blir en omveg kan de skje at barn velger å krysse fv. 120 i plan, noe som kan føre til trafikkfarlige situasjoner. Det må reguleres gang- og sykkelveger fra planlagte boligfelt frem til undergangen.

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av undergangen, og vi viser her til Statens vegvesens håndbok V129 universell utforming av veger og gater. Undergangen skal prosjekteres i henhold til Statens vegvesens håndbok N400 Bruprosjektering.

2. Regulering av kryss med fv. 120

Kryss mellom fv. 120 og adkomstveg til planområdet må reguleres med utforming og frisikt som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 (vegnormal) og håndbok V121 (veileder). Frisiktlinjene må målsettes på reguleringsplanen.

3. Regulering av bussholdeplass/busslomme

Det må reguleres bussholdeplass langs vestsiden av fv. 120, som skal erstatte eksisterende bussholdeplass. Busslommen må reguleres med utforming som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E3 Holdeplass for buss. Busslommen kan utformes som beskrevet i figur E.3.3.2 Utforming av busslommen med utbedringsstandart.

Det ser ut til at eksisterende bussholdeplass må flyttes for å sikre plass til undergang.

4. Regulering av midlertidig anleggsområde

Det må reguleres midlertidig anleggsområde langs fv. 120 der det skal bygges undergang, kryss og busslomme. Anleggsområdet skal sikre plass til å kunne bygge regulerte tiltak langs fylkesvegen og sikre rett til å ha maskiner og mannskap på stedet ved bygging av tiltakene.

5. Regulering av byggegrense langs fv. 120

Det må reguleres byggegrense langs fv. 120 i en avstand på minst 20 m målt fra midtlinjen til fv. 120. Byggegrensen må målsettes på reguleringsplanen.

6. Teknisk plan for undergang, kryss og busslomme som grunnlag for reguleringsplan

Tiltakshaver må sende teknisk plan for undergangen/kulverten, krysset og busslommen til Statens vegvesen for vurdering/godkjenning før kommunen legger ut forslag til detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn. Formålet med teknisk plan er å sikre at det er fysisk mulig å bygge regulert undergang, kryss og busslomme.

I Statens vegvesens håndbok R700 er det beskrevet hvilke tegninger som skal være grunnlag for reguleringsplan. Vi legger ved notat datert 01.10.2014 med informasjon om krav Statens vegvesen stiller til innhold i teknisk plan når reguleringsplan omfatter tiltak som

berører fylkesveg i Akershus. Konstruksjon for undergang under fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen, bruseksjonen.

7. Rekkefølgebestemmelse om bygging av undergang, gang- og sykkelveger, kryss og busslomme

For å sikre at regulert undergang, gang- og sykkelveger, kryss og busslomme blir bygget må det i reguleringsplanen tas med en rekkefølgebestemmelse som sier:

«Undergang under fv. 120, gang- og sykkelveger frem til undergangen, kryss med fv. 120 og busslomme skal være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet».

Av hensyn til trafikksikkerheten til gående og syklende er det viktig at undergang under fv. 120 og gang- og sykkelveger/fortau fra boligfelt til undergangen er bygget før det blir bygget boliger innenfor planområdet.

8. Rekkefølgebestemmelse om byggeplan for tiltak langs fylkesvegen

Det må i reguleringsplanen tas med en rekkefølgebestemmelse som sier:

«Byggeplan for tiltak som berører fv. 120 slik som undergang, kryss og busslomme skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet».

Formålet med denne rekkefølgebestemmelsen er å sikre at undergangen, krysset og busslommen blir bygget uten kostnader for det offentlige. Videre er formålet med bestemmelsen å sikre at forannevnte tiltak blir bygget med krav til utforming gitt i Statens vegvesens håndbøker.

9. Rekkefølgebestemmelse om støyskjerming av boliger i gul støysone

For å forebygge støyplager og sikre at beboerne ikke blir utsatt for trafikkstøy over grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442/2016 må reguleringsplanen ha med en rekkefølgebestemmelse som sier: «Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på uteoppholdsareal/ balkonger er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysone.»

10. Reguleringsbestemmelse om frisikt i kryss

I reguleringsplanen må det tas med en reguleringsbestemmelse som sier at det på frisiktsonene ved kryss ikke er tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til fylkesvegen.

Trafikkstøy ved planområdet

Vi legger ved utsnitt av støysonekart langs fv. 120 utarbeidet av Statens vegvesen. Av støysonekartet ser det ut til at en del av planområdet nærmest fylkesvegen ligger i gul sone, dvs. i en sone der utendørs støynivå er mellom Lden 55 dB og Lden 65 dB.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 sier at støynivået ikke bør være høyere enn Lden 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til soverom og stuer.

Støyfaglig utredning i gul sone

Retningslinje T-1442/2016 sier at ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i et område som ligger i gul sone skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som viser støynivå utenfor vinduer til soverom og stuer i alle etasjer og støynivå på uteoppholdsareal/balkonger. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak. Utredningen av støy skal foreligge samtidig med forslaget til detaljreguleringsplan.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning.*

- 1 *En universelt utformet undergang er foreslått regulert rett ved atkomstveg til Nordby skole.*
  - 2 *Frisikt er regulert inn i kryss med fv. 120.*
  - 3 *Planforslaget muliggjør etablering av busslomme vestsiden av fylkesvegen.*
  - 4 *Midlertidige anleggsområder langs fv 120 er regulert inn.*
  - 5 *Byggegrense langs fv. 120 for felt BOP er foreslått 4m fra formålsgrænse, da den ligger mer enn 20m fra senterlinje veg.*
  - 6 *Det har vært tett dialog med Statens vegvesen vedrørende teknisk plan for tiltak på trafikkområdene i tilknytning til fylkesvegen, og teknisk plan er godkjent, jfr brev fra Viken Fylkeskommune datert 19.05.2021.*
  - 7 og 8 *Rekkefølgebestemmelser er tatt inn.*
  - 9 *Rekkefølgebestemmelse om støy er tatt inn.*
  - 10 *Reguleringsbestemmelse om frisikt i kryss er tatt inn.*
- Det er utarbeidet støyberegning i tilknytning til planarbeidet, og innarbeidet støyskjermingstiltak i henhold til denne.*

Tilleggsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 12.11.2018

Statens vegvesen har i brev datert 25.10.2018 gitt uttalelse til oppstart av arbeid med detaljregulering for Tjonåsen. Nedenfor gir Statens vegvesen tilleggsuttalelse til planarbeidet.

1. Undergang for gående og syklende

Statens vegvesen vurderer at undergangen for gående og syklende kan plasseres som vist på planskisse på side 6 i planinitiativ «Reguleringsplan for Tjonåsen». Mer nøyaktig plassering av undergangen vil bli avklart når Statens vegvesen skal vurdere teknisk plan for undergangen, gang- og sykkelveger og nytt kryss. For å forebygge trafikkuhell er det viktig at undergangen blir plassert på sted der det blir naturlig for gående å krysse veien. Dersom barn opplever at bruk av undergangen blir en omveg kan det skje at barn velger å krysse fv. 120 i plan ved adkomstvegen til Nordby skole.

2. Utforming av kryss mellom fv. 120 og adkomstveg til Tjonåsen

Med trafikkmengde på ca. 7700 kjøretøy/døgn på fv. 120 må nytt kryss med fv. 120 reguleres med venstresvingefelt. Kriterier for når det skal reguleres venstresvingefelt i kryss er beskrevet i figur E.4 side 107 i Statens vegvesens håndbok NI 00 (vegnormal). Utforming av venstresvingefelt er beskrevet i figur E.5 i håndbok NI 00. Statens vegvesens håndbok V 121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss» utdyper kravene til utforming av kryss gitt i håndbok NI 00 «Veg- og gateutforming».

### 3. Avkjørsel fra fv. 120 må reguleres fjernet

Av hensyn til trafikksikkerheten langs fv. 120 må avkjørselen fra fv. 120 til gbnr. 82/13, 82/10, 82/30, 82/31 og 82/14 reguleres fjernet/stengt og det må reguleres avkjørsler til nevnte eiendommer fra adkomstveg som blir tilknyttet regulert kryss med fv. 120.

### 4. Rekkefølgebestemmelse om fjerning av avkjørsel

For å sikre at avkjørselen fra fv. 120 til gbnr. 82/13 m.fl. blir fjernet må reguleringsplanen ha med en rekkefølgebestemmelse som sier «Avkjørselen fra fv. 120 til gbnr. 82/13, 82/10, 82/30, 82/31 og 82/14 skal fjernes og nevnte eiendommer skal få avkjørsler fra adkomstveg tilknyttet kryss med fv. 120 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet».

### 5. Regulering av busslomme

Rælingen kommune må avklare med Ruter om det skal reguleres busslomme langs vestsiden av fv. 120 ved Tjonåsen. Statens vegvesen vurderer at det ikke bør reguleres busslomme langs vestsiden av fv. 120 dersom bussholdeplassen ved adkomstvegen til Nordby skole skal fortsette å betjene busstrafikken i begge retninger langs fv. 120.

#### Forslagstillers kommentarer:

1. *Når det kreves regulert både undergang og ny busslomme på vestsiden av fylkesvegen ved hovedatkomsten til Nordby skole, vil det være naturlig at undergangen plasseres slik at den best kan benyttes av skolebarn, og i tillegg brukere av bussholdeplassen, for å unngå kryssing av fylkesvegen i plan. Plasseringen er fastsatt ifm godkjent teknisk plan for tiltaket.*
2. *Krysset mellom fv. 120 og adkomstveg til Tjonåsen er utformet som et kanalisert kryss. Det er valgt breddeutvidelse av fylkesvegen mot begge sider av vegen, hvilket medfører behov for forskyvning av den anlagte gang- og sykkelvegen på østsiden av fylkesvegen.*
3. */4. Avkjørsel fra fv. 120 til eksisterende boliger (gbnr. 82/13, 82/10, 82/30, 82/31 og 82/14) er vist regulert fjernet i plankart og bestemmelser, og det er satt rekkefølgekrav. Omlagt adkomstveg er tilknyttet til opparbeidelse av nytt regulert kryss med fv. 120. Ny busslomme er foreslått etablert der dagens avkjørsel er.*
5. *Det er avklart med Ruter at det ønskes regulert busslomme langs vestsiden av fv. 120. Både kommunen og Statens vegvesen ønsker også denne løsningen.*

*Statens vegvesen har i tillegg kommet med to uttalelser i forbindelse med vurdering av teknisk plan, i brev datert 14.01.2019 og 01.04.2019. Merknadene er behandlet i forbindelse med teknisk plan, og forhold som har innvirkning på reguleringsplanen er innarbeidet i denne.*

*I etterkant av at teknisk plan for kryssområdet ble godkjent av Viken fylkeskommune i mai 2021, har det i dialog med kommunen vært gjort justering av størrelsen og plassering på løsning for fordrøyning og overvannshåndtering ifm undergang og kryssområdet. Det er benyttet preaksepterte løsninger og kapasiteten til overvannshåndteringen er styrket i etterkant av godkjent teknisk plan. Dette blir innarbeidet i byggeplanen for tiltaket, og godkjennes deretter av fylkeskommunen ifm byggesøknaden*

#### 6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 25.10.2018

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

I henhold til regional plan for Oslo og Akershus skal minst 80% av veksten i Rælingen skje i tilknytning til Fjerdingby, som prioritert vekstområde. Dette betyr at maks 20% av veksten kan legges andre steder i kommunen. Planområdet ligger langt sør i kommunen, ved Nordby skole langs fv. 120, og boligene i planforslaget må derfor regnes inn i de 20% som kan tillates utenfor Fjerdingby.

Det aktuelle området har lav kollektivdekning med buss hver halvtime til Fjerdingby/Lillestrøm. Plassering og områdets karakter tilsier at trafikken til og fra planområdet i stor grad vil være biltrafikk.

Planforslaget legger opp til 95 nye boliger i et område langt utenfor det prioriterte vekstområdet i kommunen med dårlig kollektivtilbud. Ut fra allerede vedtatte og varslede planer i Rælingen kommune i tiden etter regional plan ble vedtatt i 2015 anser vi det som vanskelig for Rælingen å oppnå en 80/20-fordeling i veksten innenfor de nærmeste årene. Dette planforslaget vil gjøre det enda vanskeligere å oppnå en slik fordeling, og vi mener derfor at kommunen bør avvente videre planlegging av det aktuelle planområdet på nåværende tidspunkt.

#### Forslagstillers kommentarer:

*Tas til orientering. Planforslaget er utarbeidet i henhold til kommuneplanvedtak av 26.08.2015 etter mekling hos fylkesmannen. Kommuneplanvedtaket og kommuneplanens bestemmelser (pkt. 8.2) baserer seg på meklingsresultatet hos fylkesmannen, og fastslår at Tjonåsen kan bygges ut med inntil 95 boenheter. Før området kan bygges ut, skal det etableres en undergang under fv. 120 Nedre Rælingsveg. Tiltakshaver ønsker å regulere planområdet i tråd med kommuneplanens føringer. I henhold til vekstfordelingsprinsippet forutsettes utbyggingen av Tjonåsen å inngå i de 20% som kan tillates utenfor Fjerdingby.*

*Vi er kjent med at det i regionalplanen legges opp til sterkest vekst i de prioriterte vekstområdene, men mener at Tjonåsen er planavklart gjennom kommuneplanvedtaket fra 2015, og at det derfor ikke er nødvendig med nye avklaringer.*

#### 7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 02.11.2018

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggeteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden.

Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: "Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet."

Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettets ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar. En mulig løsning kan være å etablere kombinerte beredskaps- og sykkelveier.

Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse. Solcelleanlegg kan skape sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. For brannvesenet er det derfor viktig at det blir tatt hensyn til dette i forbindelse med prosjektering og utførelse av anlegget.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsuttak, snuhammerer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

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 om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

I byggesaken er det videre viktig at aktører er oppmerksom på og tar hensyn til følgende:

- Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

- Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

*Forslagstillers kommentarer:*

*Tas til orientering. Foreslåtte rekkefølgebestemmelse om bruk av brannhydranter er lagt inn i bestemmelsene, mens øvrige foreslåtte bestemmelser ansees å ivaretas gjennom rekkefølgekrav om godkjenning av VA-rammeplan i bestemmelsene, jfr. § 9.9.*

8. Akershus fylkeskommune, datert 02.11.2018, mottatt 05.11.2018 Fylkesrådmannen  
har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser Samordnet areal- og transportplanlegging  
Viser til «Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus» (RP-ATP) vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015, like etter gjeldende kommuneplan for Rælingen ble vedtatt.

Den planlagte boligutbygging i området anses ikke å være i tråd med mål, strategier og retningslinjer fastsatt i den regionale planen. I henhold til retningslinje R5 i planen forventes det at slike områder, som er avsatt i gjeldende kommuneplan til hovedformål bygg og anlegg og som ikke er regulert per vedtaksdato av den regionale planen, vurderes på nytt under neste kommuneplanrullering og vurderes tatt ut.

Fylkesrådmannen vil derfor tilråde at regulering av Tjonåsen avventes til Rælingen kommuneplanen er rullert. Dette vil gi kommunen mulighet til å vurdere utbygging av Tjonåsen i forhold til RP-ATP og sikre at utbyggingen i Rælingen er i tråd med regionale føringer.

Dersom det tross tilrådingen velges å gå videre med planarbeidet, har fylkesrådmannen følgende merknader:

Gang- og sykkelvei: Det er viktig at det etableres trygge ferdsselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mellom utbyggingsområde og skole, før utbyggingen er ferdigstilt.

Parkering: Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering.

Barn og unges interesser: Det er viktig at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankart og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene. Rælingen kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkesrådmannen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.

Friluftsliv: Kommunen har kartlagt området som svært viktig for friluftsliv, i tillegg til at det grenser direkte mot et statlig sikret friluftsområde. Kommunen bør ta hensyn til sin vurdering av områdets verdi.

Det er viktig at hensynet til friluftsliv og allemannsretten med ferdselsårer i og gjennom området inn mot det statlig sikrede friluftsområdet blir ivarettatt. Det må med andre ord sikres god adkomst gjennom turveier/løyper, stier og eventuelt parkering til marka, som et større regionalt friluftsområde og særlig Myrdammen som er statlig sikret. Ved en reguleringsplan bør kommunen stille rekkefølgekrav til friluftslivstilrettelegging og god adkomst, kanskje også med en hensynssone for friluftsliv mot markagrensen. En slik tilrettelegging kan også få positive effekter for friluftslivet.

#### Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen krever derfor en arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9.

#### Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på bakgrunn av arkiv- og kartmateriale. Vi gjør oppmerksom på at det er kulturminneinteresser både innenfor og like utenfor planområdet.

Det nordvestlige hjørnet av planområdet inngår i et større område som er avsatt som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570\_2) i Kommuneplan for Rælingen (2015). For å sikre dette kulturmiljøet må den delen av planområdet som inngår i hensynssonen reguleres med hensynssone c) bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Vi anbefaler at retningslinje §12.1.2 H570\_2 Nordbyåa i kommuneplanen videreføres som bestemmelse i detaljreguleringen for Tjonåsen.

Planområdet er ubebygget, men ligger innenfor delområdene 6 og 7 i Rælingen kommunes kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2017). I kulturminneplanen heter det blant annet at:

Nordbydalen er det området i kommunen som gir det beste bildet av bygdas kulturhistorie gjennom de siste 1000 år. Her finner man spor tilbake til vikingtiden, sagbruksvirksomheten på 1600-tallet, boliger og skole fra 1800-tallet og industri fra tidlig på 1900-tallet. For å bevare kvalitetene til området er det viktig å tenke helhetlig, og se de ulike enkeltobjektene i

sammenheng og forhold til hverandre. Dette innbefatter også siktlinjer og kulturlandskapet rundt objektene.

Det forventes at kulturminneplanen legges til grunn for planarbeidet. Ifølge Kulturminneplanen finnes det rester etter sagbruk og kverner fra fylkesveien og opp til Myrdammen. Vi anbefaler at spor etter denne driften innenfor planområdet tas hensyn til og søkes bevart i den videre planprosessen.

Fylkesrådmannen anbefaler videre at planarbeidet tar hensyn til kulturminnene i nærheten av planområdet. Nær- og fjernvirkning av eventuelle tiltak bør vurderes, og vi anbefaler at det utarbeides gode illustrasjoner som viser hvordan området er planlagt utbygd.

#### Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Rælingen kommuneplan stiller krav knyttet til universell utforming i planleggingen. Fylkesrådmannen forventer at disse følges opp i det videre planarbeidet.

Vannforvaltning og overvannshåndtering Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Planen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdiskonering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Øyeren. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen.

#### Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus ble vedtatt av fylkestinget 24. oktober 2016. Planen inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet. Den regionale planen ligger på Akershus fylkeskommunes hjemmesider.

#### Forslagsstillers kommentarer:

*Tas til etterretning. I samråd med kommunen er det avklart at reguleringsplanarbeidet for Tjonåsen kan igangsettes. Kommuneplan for Rælingen 2014-2025, ble vedtatt 26.08.2015. Reguleringsområdet for Tjonåsen kom inn i kommuneplanen etter meklings hos fylkesmannen og det ble stilt vilkår om etablering av undergang og antall boliger som tillates bygget. Utbygger forholder seg til disse vilkårene.*

*Samordnet areal - og transportplanlegging: Tjonåsen ligger i nær tilknytning til busstopp med forbindelse i begge retninger ved fylkesvegen, samt eksisterende gang - og sykkelvegssystem. Et godt utbygd gang - og sykkelvegssystem leder fra Tjonåsen i flere retninger, også til friluftsområder og boliger i områdene rundt. Det er trygge ferdelsesforbindelser som gir gode muligheter for at reiser til jobb og fritid kan skje med kollektivtransport, sykkel og gange.*

*Gang- og sykkel: Det vil bli bygget ny undergang for gående og syklende under fylkevegen. Denne vil gi trygg forbindelse til skolen og omkringliggende turområder for hele Nordby. I tillegg er det nylig bygget gang- og sykkelvei langs fylkesveg 120 Nedre Rælingsveg forbi planområdet. Denne vil bli sammenhengende helt inn til Lillestrøm.*

*Det vises også til forslagsstillers kommentar til uttalelse fra Statens vegvesen.*

*Parkering: Bestemmelsene er foreslått i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.*

*Barn og unges interesser: Planlegging og tilrettelegging av barnevennlige boligområder med lekearealer og trygge forbindelser til skole, grøntområder og friluftsområder vil bidra positivt til barns oppvekstmiljø. Tilrettelegging for gode leke- og uteoppholdsarealer er sikret i planen og det er innarbeidet et rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelsen. En naturkartlegging er gjennomført og verdifull vegetasjon i nærområdet er registrert. Denne vil ikke berørt av utbyggingen i Tjonåsen.*

*Friluftsliv: Planområdet berører ikke marka eller hensynssonene i tilknytning til nærliggende friluftsområder.*

*Automatisk fredete kulturminner:*

*Akershus fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i området. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. Endelig rapport over fylkeskommunens arbeid foreligger.*

*Nyere tids kulturminner: Planområdet berører ingen objekter som er omtalt i kulturminneplanen. Rester av sagbruk og kverner ligger utenfor planområdet og vil ikke bli berørt av utbyggingen. Illustrasjoner av nær- og fjernvirkning er vedlagt plansaken.*

*Universell utforming: Krav til tilgjengelighet og universell utforming for boliger og utomhusanlegg ivaretas iht. lovverk og forskrift. Ytterligere detaljeringer i forhold til universell utforming må vurderes på byggesaksnivå.*

*Vannforvaltning og overvannshåndtering:*

*Det er tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene knyttet til planer og bygging av teknisk infrastruktur som veiadkomst, vannforsyning og avløp, og lekeplasser. Det legges opp til oppkobling til eksisterende kommunalt vann - og avløpsnett med fordrøyning, samt lokal overvannsdiskonering med avrenning på egen grunn.*

*Masseforvaltning: Massene vil i all hovedsak bli håndtert lokalt. Potensialet for uutnyttede grusressurser eller masseomdisponering anses som marginalt. Eksisterende fjell-/ steinmasser og jordmasser vil bli benyttet ved etablering av felles veger og ute- og lekearealer internt i planområdet. Matjord på berørt dyrka mark skal håndteres i tråd med godkjent jordflyttingsplan.*

#### 9. Foreldrerådets Arbeidsutvalg (FAU) og Samarbeidsutvalget (SU) ved Nordby skole,

24.10.2018

FAU og SU ønsker i forbindelse med planene å få belyst de sikkerhetsmessige aspektene i forhold til trafikkavviklingen i og rundt Nordby skole i forbindelse med prosjektet.

- 1) Trafikkøkningen på FV 120 forbi Nordby skole er stor og vil fortsette å øke i forbindelse med utbygging på Flateby i Enebakk, Ulleråsen og Berget 2 i Rælingen.

- 2) FV 120 benyttes i større og større grad som omkjøringsvei for privatbilister og nyttrafikk fra Europa som skal videre til næringsparker på Romerike. Dette for å unngå Oslos kommunes økning i antall bomringer for å redusere gjennomgangstrafikken via Oslo. Dette vil øke fremover etter hvert som det kommer flere bomstasjoner og flere bedrifter som er avhengig av transport flytter ut av Oslo til blant annet Romerike\Gardermoenområdet. Økt gjennomgangstrafikk er et faktum allerede, noe reellt alternativ finnes ikke før evnt ny trase utenom Oslo bygges 20-25 år frem i tid. Evnt bomring på FV120 vil flytte nyttrafikken fra FV120 til FV22 på andre siden av Øyeren for transport nordover.
- 3) Vi mener at en utbygging på Tjonåsen må sees i sammenheng med pkt 1 og 2 og ikke som en enkeltstående sak.
- 4) Nordbysletta (FV 120 forbi Nordby Skole) er allerede en strekning hvor det kjøres stygt selv om det er 60 sone.Vi er bekymret for at mer trafikk vil skape en mer utfordrende situasjon rundt Nordby Skole for barn og unge. Vi ser av tidligere informasjon som ligger på Rælingen Kommune sine hjemmesider vdr Tjonåsen at det i opprinnelig plan var planlagt en rundkjøring i kombinasjon med undergang. Vi ser at rundkjøring er fjernet, men undergang er beholdt. Vi anser det som fortsatt nødvendig å vurdere en rundkjøring, basert på at Tjonåsen ikke kan sees på som enkeltstående tilfelle selv om antall boenheter er redusert fra opprinnelig plan.
- 5) En rundkjøring på FV 120 vil redusere farten på Nordbysletta (FV 120 forbi Nordby Skole) og skape en tryggere trafikkavvikling i rushet ved av og påkjøring til Tjonåsen\Nordby skole samt planlagt nytt klubbhus på jordet ved Nordby skole. En rundkjøring vil bryte trafikkbildet på en bedre måte enn et regulært kryss.
- 6) Med økt trafikk på FV120 så er behovet for et fysisk skille mellom veg og gangveg tilstede.  
Med økt utbygging i området vil også antallet elever som ferdes til og fra Nordby Skole øke.
- 7) Sikkerheten til barn og unge som ferdes til og fra Myrdammen\skogen må tas med i betraktning under planlegging av utbygging på Tjonåsen.
- 8) Hvordan er belegget på Nordby skole sett i forhold til økt utbygging på Berget 2, Ulleråsen og Tjonåsen? Har skolen nok kapasitet til å ta unna en økt elevmasse?

Vi ønsker å påpeke at det er positivt med en kontinuerlig utvikling av områdene i og rundt Nordby med tilhørende synergieffekter. Det er viktig at utfordringene knyttet til trafikkavviklingen i og rundt Nordby Skole\nytt klubbhus\Tjonåsen\FV120 sees i sammenheng og tas med i en helhetsbetraktning ved videre planlegging av Tjonåsen.

*Forslagstillers kommentarer:*

*Innspillet tas delvis til følge. Vi er kjent med trafikksituasjonen på fv 120 ved Nordby og har tatt konsekvensen av dette ved at det inngår en planskilt kryssing av fylkesvegen/ undergang for fotgjengere og syklister i planforslaget. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med*

*Rælingen kommune som tiltakshaver for Nordby idrettsanlegg, og omfatter nytt kryss til skolen, idrettsanlegget eller eksisterende bussholdeplass ved skolen. Løsningene er basert på trafikksikkerhetsvurderinger og nærmere vurdert av kommunen før utarbeidelse av planforslaget. Undergangen som er et kommuneplankrav og forutsetning for utbyggingen, er lokalisert etter krav fra Statens vegvesen og kommunen i direkte tilknytning til skolen. Ved utbygging på Tjonåsen legges det til rette for en kryssløsning/ atkomstløsning i form av et kanalisert kryss, som er i tråd med kommunes og Statens vegvesens krav. Sikkerheten til barn og unge som ferdes til og fra Myrdammen/ skogen er ivarettatt gjennom den samme undergangen, som er plassert i direkte tilknytning til skole/idrettsplass og eksisterende turvei til Myrdammen. Skolekapasitet for utbyggingen ivaretas av kommunen gjennom boligbyggeprognosen.*

#### 10. Østmarkas Venner, 24.10.2018

ØV støtter at det ikke reguleres inn stier innenfor marka. Planområdets virkning på viktige natur og friluftsjakter må inngå i planarbeidet. Atkomsten til marka bør sikres innenfor planområdet, slik at tilgjengelighet for de som bosetter seg på Tjonåsen sikres. Vanskelig tilgjengelighet som følge av utbyggingen blir vanskelig, og man kan risikere brukerkonflikter dersom private tomter må krysses for å nå marka.

#### Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning og til følge. En kartlegging av naturverdiene i området er gjennomført, jamfør rapporten «Kartlegging av biologisk mangfold, Tjanåsen Rælingen», revidert 07.01.22. Det ble registrert en li med mer verdifull barblandingskog som har mange dødvedhabitater for blant annet sjeldnere sopparter. Det er ikke registrert andre verdifulle naturtyper eller enkeltarter, biologisk og geologisk mangfold, raviner eller andre landskapsmessige forhold innenfor varslet planområde. Registreringene av verdifulle naturområder er foreslått regulert til LNF-formål, med hensynssone bevaring av naturmiljø. Det tilrettelegges for sti ut av planområder, og det er foreslått flere grøntområder som sikrer tilknytning mellom utbyggingsområdet og friluftsområdene rundt. Grøntområdene har tilknytning til og videreføres til eksisterende stier i marka.*

#### 11. Ruter (etter særskilt henvendelse), 08.02.2019

Etter uttalelse fra Statens vegvesen og Rælingen kommune ble forslagstiller bedt om å kontakte Ruter for å få avklart om Ruter krever bussholdeplass langs vestsiden av fv 120. Ruter kom derfor med uttalelse etter den ordinære fristen:

Fra Ruters side er det svært ønskelig med bussholdeplass på vestsiden av fv 120. I dag er det en ensidig løsning ved Nordby skole fordi det ikke er en sikker kryssing av veien. Generelt ønsker ikke Ruter ensidige løsninger, da dette gir ekstra reisetid og redusert komfort for våre reisende.

#### Forslagstillers kommentarer:

*Tas til følge. Busslomme på vestsiden av fylkesveg 120 Nedre Rælingsveg er innarbeidet i planforslaget i tråd med innspill fra Ruter.*

## **Uttalelser mottatt i fbm. tilleggsvarsel oppstart av detaljregulering (30.03.2019 - 29.04.2019):**

På bakgrunn av innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, ble det varslet utvidelse av plangrensen for å tilrettelegge for optimalisert plassering av gangveg mellom Nordby skole med undergang under fylkesveg 120 Nedre Rælingsveg, og busslomme på vestsiden av fylkesvegen.

Tilleggsarealene som ble varselet var på henholdsvis ca. 1,2 dekar øst for fv. 120, samt et lite areal på 50 m<sup>2</sup> vest for fv. 120. Gangvegen planlegges lagt langs dagens hovedatkomstveg til skolen. Arealet er i dag uregulert, men ligger innenfor varslet område for utvidelse av Nordby idrettsanlegg. Avgrensning var romslig for å ta høyde for anleggsperioden.

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus             | 09.04.2019 |
| 2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) | 23.04.2019 |
| 3. Akershus fylkeskommune                      | 29.04.2019 |

### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 29.03.2019

Utvidelsen av planområdet er av mindre karakter og vi har ingen vesentlige merknader til denne. Fylkesmannen mener at kommunen bør avvente videre planlegging av dette området. Det vises til uttalelse til oppstartsvarsel, datert 25.10.2018.

### Forslagsstillers kommentarer:

*Tas til orientering. Planforslaget er utarbeidet i henhold til kommuneplanvedtak av 26.08.2015 etter meklings hos fylkesmannen. Kommuneplanvedtaket og kommuneplanens bestemmelser (pkt. 8.2) baserer seg på meklingsresultatet hos fylkesmannen, og fastslår at Tjonåsen kan bygges ut med inntil 95 boenheter. Før området kan bygges ut, skal det etableres en undergang under fv. 120 Nedre Rælingsveg. Tiltakshaver ønsker å regulere planområdet i tråd med kommuneplanens føringer. I henhold til vekstfordelingsprinsippet forutsettes utbyggingen av Tjonåsen å inngå i de 20% som kan tillates utenfor Fjerdingsby.*

*Vi er kjent med at det i regionalplanen legges opp til sterkest vekst i de prioriterte vekstområdene, men mener at Tjonåsen er planavklart gjennom kommuneplanvedtaket fra 2015, og at det derfor ikke er nødvendig med nye avklaringer.*

### 2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 23.04.2019

NVEs generelle innspill ved varsel planoppstart.

Flom-, erosjon- og skred: God planlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader ved flom-, erosjon- og skred. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK17), samt at NVEs retningslinjer (NVE 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsnivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.

Vassdrag- og grunnvannstiltak: Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Energianlegg: Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Viser til aktuelle veiledere og nettsteder, samt informerer om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til etterretning. I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger som nevnt deler av planområdet innenfor flomsonen for Glommavassdraget, men arealene ligger på et mye høyere terrengnivå (fra kote +173) enn beregnede vannstands nivåer med 200-årsflom, som er på kote +105,89 (NN2000). Tilleggsarealet berøres heller ikke av aktsomhetskart for jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang, eller allmenne interesser knyttet til vassdrag eller grunnvann. Det er en bitte liten bekk sør for området, på vestsiden av fylkevegen, denne forventes heller ikke å utgjøre noen flomfare eller andre konsekvenser for planen.*

*Iht Arealis og NGUs baser, består arealet nærmest fylkesvegen av finkornige, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 m til flere ti-tall meter. På de flate partiene er det i hovedsak torv, matjord/mold og humusblandet materiale over tørrskorpeleire. Tidligere gjennomførte grunnboringer viser at det er partier med mektige leirelag. Fra dybde ca 4,5 meter er det påvist middels fast bløt leire som har sprøbruddegenskaper fra dybde ca. 15-16m. Området ligger nokså langt unna kartlagte faresoner for kvikkleire (Fetsund). Deler av området ligger under marin grense, men geotekniske undersøkelser gjennomført av Løvlien Georåd AS og VSO Consulting (Geoteknisk notat – vurdering av områdestabilitet datert 29.09.21, med forarbeider, samt Notat – bekkevurdering og erosjonssikring datert 04.01.22) dokumenterer tilstrekkelig områdestabilitet. NVEs sjekklister er også gjennomgått uten at det er gjort funn som berører NVEs ansvarsområde, se for øvrig egen ROS-analyse, som følger som vedlegg til saken.*

Akershus fylkeskommune, 29.04.2019

Området er avsatt til LNF-formål og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Fylkesrådmannen mener kommunen bør avvete regulering av Tjonåsen til kommuneplanen for Rælingen er rullert, ref. tidligere uttalelse til varsel datert 2. november 2018.

Automatisk fredete kulturminner

Det ble gjennomført en arkeologisk registrering av arealet på østsiden av fylkesvegen i 2017 i forbindelse med reguleringen av gbnr. 82/2, 11, 136 m. fl. Nordby skole.

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner, men Kongeveien (Askeladden ID 42045), som har uavklart vernestatus, krysser området. Ifølge bestemmelsene i Rælingen kommunes

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017 – 2028 skal Kongeveien bevares sammenhengende gjennom kommunen. Traseen for Kongeveien er innenfor planområdet den asfalterte veien Tomterstien. Så lenge Tomterstien bevares, er også traseen for Kongeveien bevart.

Utvidelsen på vestsiden av fylkesvegen er ikke tidligere undersøkt, men utløser ikke ytterligere krav om registreringer grunnet det begrensede omfanget og mangelen av påviste automatisk fredete kulturminner innenfor de allerede registrerte delene av planområdet. Potensialet for å påvise automatisk fredete kulturminner anses som lavt, og en nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Forslagsstillers kommentarer:

*Tas til orientering. Kommentarene er likelydende med kommentar til innspill fra Fylkesmannen over. Planforslaget er utarbeidet i henhold til kommuneplanvedtak av 26.08.2015 etter mekling hos fylkesmannen. Kommuneplanvedtaket og kommuneplanens bestemmelser (pkt. 8.2) baserer seg på meklingsresultatet hos fylkesmannen, og fastslår at Tjonåsen kan bygges ut med inntil 95 boenheter. Før området kan bygges ut, skal det etableres en undergang under fv. 120 Nedre Rælingsveg. Tiltakshaver ønsker å regulere planområdet i tråd med kommuneplanens føringer. I henhold til vekstfordelingsprinsippet forutsettes utbyggingen av Tjonåsen å inngå i de 20% som kan tillates utenfor Fjerdingby.*

*Vi er kjent med at det i regionalplanen legges opp til sterkest vekst i de prioriterte vekstområdene, men mener at Tjonåsen er planavklart gjennom kommuneplanvedtaket fra 2015, og at det derfor ikke er nødvendig med nye avklaringer.*

\*\*\*\*