

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner, se egen adresseliste

13. september 2017

Vår saksbehandler:

magnus@arealpluss.no

Vår ref.:

12318

Deres ref.:

VARSLING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG ARBEID MED UTBYGGINGSAVTALE - HEKTNERÅSEN SØR, RÆLINGEN KOMMUNE

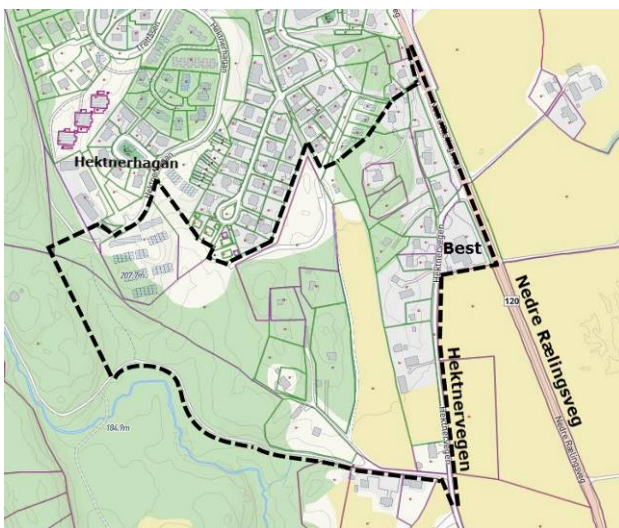
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Hektneråsen Sør, Rælingen kommune. Planarbeidet utføres av **Areal+ AS** på vegne av **Riis Bygg AS**, **Nebbenes Utvikling AS** og **Hektneråsen Utbygging AS**.

Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for omkring 100 nye boenheter i eneboliger, rekkehus og flermannsboliger (både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse) med tilhørende vei- og uteområder, lekeplasser, turstier. Atkomst til boligområdet vil trolig bli fordelt på flere veier. Dette skal utredes i planarbeidet.

Eksisterende turvei vest for boligområdet skal reguleres og videreføres til turveien/landbruksveien inn i marka.

Planområdet



Planområdet inkluderer eiendommene:

- Gnr. 91 med bnr. 3 og 8.
- Gnr. 92 med bnr. 6, 16, 25, 64, 65, 66, 67, 119, 192.

Området ligger mellom Hektnervegen/Nedre Rælingsveg i øst, nylig utbygde boligområder i nord og marka i sør og vest.

Planområdet inkluderer også et nylig utbyggt område i Hektnerhagan, som skal fastsettes i plan.

Areal+ AS

Org.nr. 883 672 992

www.arealpluss.no

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang	Tromsnesvegen 31	61 24 57 70	1594.52.80503

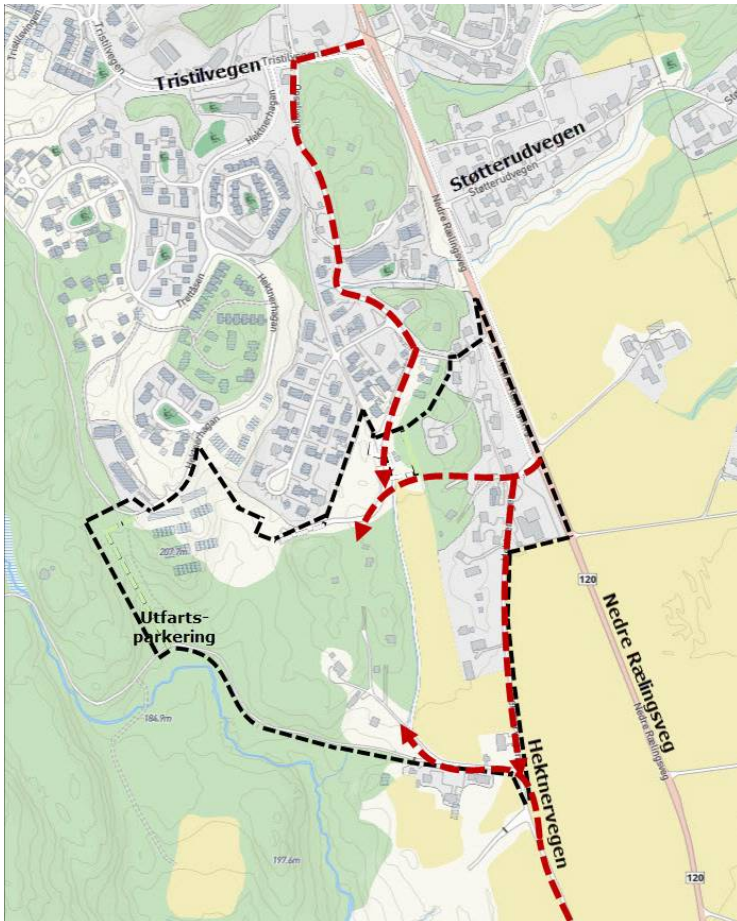
Planfaglige tema

Atkomster til boligområdet

Planområdet har flere mulige atkomster:

- via Hektnervegen ved bensinstasjonen og deretter inn ved nr. 13 og i kant av dyrka mark eller inn ved nr 37.
- via Tristilvegen og Opsalvegen.

Kommunen ser det som viktig med mulighet for atkomst fra flere kanter med tanke på beredskap. Behov for fortau vil bli vurdert i sammenheng med dette.



Situasjonskart med mulige atkomststraseer

Deler av planområdet planlegges hevet med oppfylte masser – både med interne masser, fra Hektneråsen nord og tilkjørt utenfra. Atkomst for massetransporten skal utredes med tanke på å skape minst mulig belastning for beboere i området i form av støy og støvplager som massetransporten kan skape. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal også sikres.

Turveiforbindelse: Fylkesmannen i Oslo og Akershus har gitt tillatelse til at planområdet inkluderer et areal innenfor markagrensa – tiltenkt forlengelse av turveiforbindelsen vest for eksisterende boliger og turveien/landbruksveien inn mot marka og Svartjern. Planområdet er noe utvidet inn i marka etter Fylkesmannens tillatelse ble gitt.

Det skal vurderes plassering av utfartsparkering innenfor området, som kan ligge ved en evt. ny bom for landbruksveien i tilknytning til turveien.

Naturmiljø: Det er utført feltarbeid med kartlegging av biologisk mangfold i planområdet. Nødvendige hensyn blir innarbeidet i reguleringsplanen.

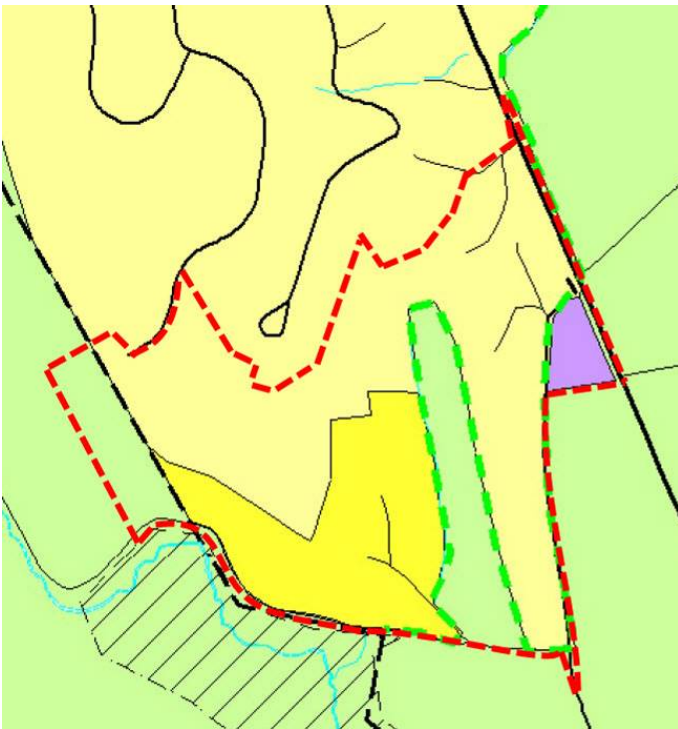
Kulturmiljø: Bebyggelse, bygningsmiljø og anlegg på Solli, (gnr. 91 bnr. 8) og Flatby (90/6) har kulturhistorisk interesse, og det skal vurderes om bygninger og anlegg skal sikres i reguleringsplanen.

Andre planfaglige tema vil blant annet være: landskapsvirkning, grønnstruktur, lekeplasser/barn og unge, geoteknisk vurdering av oppfylling (stabilisering av masser), overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale:

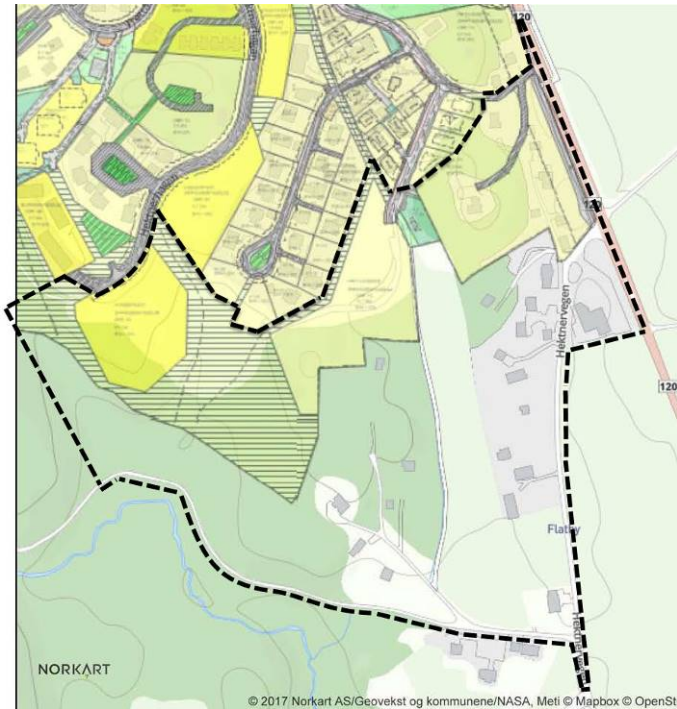
Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Rælingen kommune. Omforent forslag må være klart slik at avtalen kan behandles samtidig med at planen førstegangsbehandles.

Planstatus



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med grov planavgrensning

Størstedelen av planområdet er avsatt til boligformål (nåværende og framtidig) i kommuneplanens arealdel. Grønt areal mot vest er LNF-formål (skog) og ligger innenfor markagrensa. Markagrensa er i tillegg vist med rød strek i vedlagt kart. Grønt areal sentralt i området er LNF-formål; dyrka mark. I sør er det hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_4 – Østegarden – Ramstaddalen)



Reguleringsstatus i planområdet.

Søndre del er uregulert mens nordre del omfattes av Reguleringsplan for Hektneråsen (2007).

Planprosess

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt i Rælingen rådhus **16.3.2017**.

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Dette ut fra at planområdet fra før delvis er bebygd, og planlagte byggeområder er avsatt til byggeformål i kommuneplanen. Dyrka mark vil i all hovedsak bli uberørt, men en av atkomstveiene vil kunne berøre den nordre enden.

Alle varslingsdokumenter er tilgjengelig på www.arealpluss.no under *Varsling*, og på kommunens hjemmeside på <http://www.ralingen.kommune.no/oppstart-reguleringsplaner>.

Frist for forhåndsuttalelser til planarbeidet og utbyggingsavtalen er **13. oktober 2017**.

Kommentarer eller innspill til utforming av planområdet sendes skriftlig til Areal⁺ AS v/Magnus Berget Sveum på e-post: magnus@arealpluss.no, evt. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer, med kopi til Rælingen kommune på e-post: postmottak@ralingen.kommune.no, evt. pr post: Postboks 100, 2025 Fjerdingby. Når uttalelser er mottatt vil eventuelle bemerkninger bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget. Når planforslag er sendt inn vil planutvalget legge forslaget ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen og innholdet i denne. Utvalget vil ta stilling til alle innkomne merknader før kommunestyret fatter endelig vedtak i saken.

Med vennlig hilsen

(sign.)

Magnus Øyvåg Sveum

arealplanlegger

Vedlegg:

- Adresseliste for varsling (her)
- Situasjonkart m planavgrensning (A3 1:2500)

Til regionale myndigheter/elektronisk:

- Varslingsannonse
- Fylkesmannens uttalelse til planoppstart

ADRESSELISTE FOR VARSLING: HEKTNERÅSEN SØR, RÆLINGEN KOMMUNE

(naboer/private etter egen liste)

Regionale og statlige etater

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
- Akershus Fylkeskommune, postmottak@afk.no
- Telenor A/S, Servicesenter for nettutbygging, sfn@telenor.no
- Statens Vegvesen, Region øst, firmapost-ost@vegvesen.no
- Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, ro@nve.no

Lokale høringsparter, organisasjoner m.v.

- Regionkontor for landbruk, Jordbruksetaten, Postboks 84, 2001 Lillestrøm
- Ruter As, Postboks 1030 Sentrum, 0104 Oslo
- NRV/NRA, Postboks 25, 2011 Strømmen
- Romerike avfallsforedling, ROAF, firmapost@roaf.no
- Nedre Romerike Brann- og redningsvesen, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan
- Hafslund Nett a/s firmapost@hafslundnett.no
- Norges Handikapforbund, v/ Hanne Grimstvedt, postboks 9219 Grønland, 0134 OSLO
- Hagasletta velforening, v/ Rune Degerdal, Hagasletta 7, 2008 Fjerdingby
- Midtre Rælingen vel, v/ Gaute Aarbakke Solaas, Søtterudvegen 63, 2008 Fjerdingby
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Wenche Freitag Rustad, wenche.freitag.rustad@ralingen.kommune.no
- Eldrerådet v/Wenche Freitag Rustad, wenche.freitag.rustad@ralingen.kommune.no
- Akershus bondelag, Hvamsvegen 696, 2165 Hvam, e-post: akershus@bondelaget.no
- Rælingen historielag v/ Harald Haraldstad, Nedre Rælingsveg 231, 2008
- Fortidsminneforeningen, v/ Lene Skovholt, Skovholtvegen 42, 2008 Fjerdingby
- Rælingen friluftsråd v/ leder Håvard Djupvik, Skogvegen 21, 2005 Rælingen
- Naturvernforbundet v/ Mats Olsen, St. Olavs gt. 11a, 2004 Lillestrøm
- Oslo og Omland Friluftsråd, Postboks 8896 Youngstorget, 0028 Oslo, e-post: oof@friluftsrad.no
- Østmarkas Venner, Postboks 85 Nordstrand, 1112 Oslo
- Forum for Natur og Friluftsliv i Akershus (FNF- Akershus), c/o Oslo og Omland friluftsråd, Postboks 8896 Youngstorget, 0028 Oslo
- Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus, postboks 1041 Sentrum, 0104 Oslo, naturvernkontakt@nofoa.no og kopi til leder@nofoa.no .
- Rælingen Skogeierforening, v/Bård Tjernshaugen, Kirkevegen 18, 2008 Fjerdingby

Rælingen kommune fordeler internt til berørte fagområder, bl.a.:

- Barnerepresentanten v/ Elisabeth Rasmussen, elisabeth.rasmussen@ralingen.kommune.no
postmottak@ralingen.kommune.no