

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Stubbenga

del av gbnr 431/1, 430/17, 430/18, 430/3, 431/68, 430/210, 430/158, 430/1



Utarbeidet av: Norconsult Jessheim

Dato: 25.05.2021

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma:	Norconsult Jessheim
	Adresse:	Storgata 11, 2050 Jessheim
	Org.nr	914 088 313
	Kontaktperson	Andreas Kaarbø
	E-post	Andreas.Kaarbo@Norconsult.com
	Telefon	452 86 101
Forslagsstiller	Roy Berg Pedersen	
	Adresse	Åsaveien 1 1900 Fetsund
	Org.nr.	
	Kontaktperson	
	E-post	Roy.p.b@online.no
	Telefon	908 58 436
Hjemmelshaver	Navn:	Thor Ivar Doknæs, Hagaveien 10, 1900 Fetsund, gbnr.: 431/1 Harda og Martin Udsigt, gbnr.: 430/17 og 18 Jan H. Kjustad, Karlsrudveien 31, 1900 Fetsund, gbnr.: 430/3

Fakturaadresse for plansaksgebyr:
Roy Berg Pedersen
roy.b.p@online.no

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere for boligbygging i tråd med arealdisponering for området som i all hovedsak er i tråd med gjeldende kommuneplan.

2.2 Planområdet

Det alt vesentlige av foreslått planområde er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. For å få en godt tilpasset adkomst og en rasjonell tomteplan for eneboligtomter foreslås det en mindre utvidelse ved omdisponering av små deler av areal med LNFR-status i kommuneplanen.

Hele arealet som er avsatt til bolig i kommuneplanen er i dag skog med ulik status. Det er i nord et større område med berg i dagen og eldre åpen furuskog. Mot sør er det mer løsmasser, hvor det meste av eldre skog fjernet. Helt i sydlige del av området er det innslag av skog.. Området i nordvest, og som har LNFR-status i kommuneplanen, består av både skog og dyrket mark.

Området avsatt i gjeldende kommuneplan er på 16 085 kvm. Foreslått utvidelse er på ca. 7 589 kvm.

Adkomst tenkes via Gamle Rovenvei og Stubbengveien. Det legges til grunn at Stubbengveien må utvides og oppgraderes, og kan derfor være aktuell for en oppgradering.



Foreløpig anslått planavgrensning.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Grunneierne ønsker å legge til rette for bygging av eneboliger i tråd med bebyggelsen i nærområdet.

I forslag til arealutnyttelse er det tegnet inn for inntil 12 tomter for eneboliger.

Med den foreslåtte innlemmelse av LNFR-områder, ligger det bedre til rette for å kunne gjennomføre en utvikling av området som allerede er avsatt til byggeområde. Det gjelder ikke minst for å få på plass til en hensiktsmessig adkomst som ikke utfordrer i forhold til de tre eksisterende

boligene mot øst og gir mulighet for en arealeffektiv bruk av området. Samtidig gir det mulighet for at boligen på gnr. 31, bnr. 128 får erstattet dagens adkomst til Fv. 172 - Rovenveien med en mer trafiksikker adkomst.

Det legges ikke til grunn noe anleggsarbeid utover den infrastrukturen som er nødvendig for boligene.

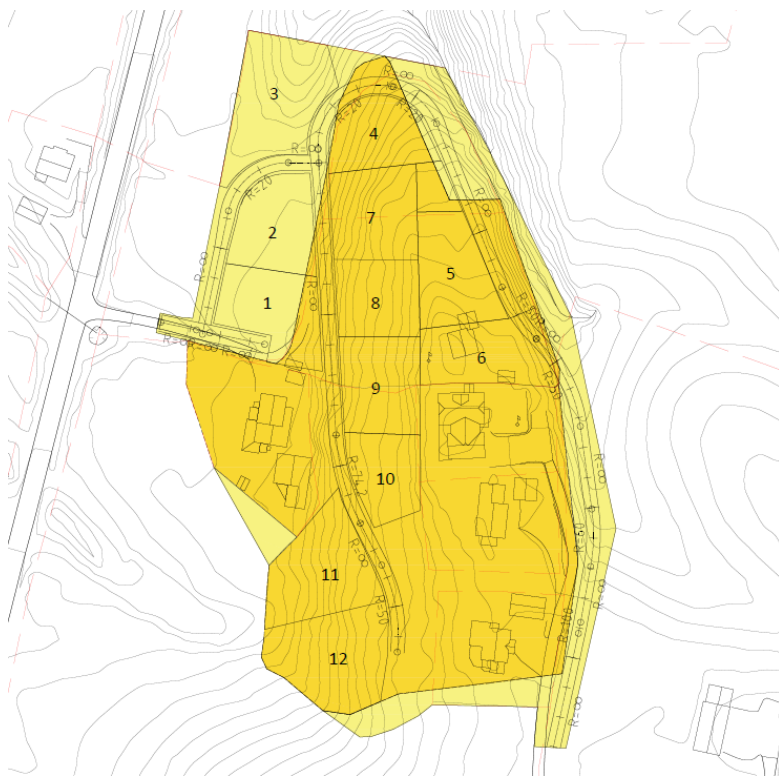
3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas sikte på ordinære ene- og 2mannsboliger med en byggehøyde tilsvarende 2-3 etasjer. Utbyggingsvolum og byggehøyder må avklares i videre planarbeid og i tråd med kommunale føringer for utbygging som dette. Parkering vil foregå på egen tomt

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

En utvikling i tråd med grunneiernes ønsker vil bidra til at det fortsatt kan bygges eneboliger i en kommune hvor en stadig større andel av nye boliger er leiligheter. Det vil slik sett bidra til en variert boligstruktur i tråd med de tradisjoner som er i området.

Planområdet med foreløpig skisse for utnyttelse framgår av kartet nedenfor.



Lysegult markerer ønsket planavgrensning, mørkegult markerer område avsatt til bolig kommuneplanens arealdel.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Det alt vesentlige av det foreslåtte arealet ligger inne som byggeområde for boligbebyggelse i arealdelen i gjeldende kommuneplan. Foreslått utnyttelse er dermed i all hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan, med unntak av et areal som var gjenstand for innspill til kommuneplanens arealdel i 2017.

Av relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel kan her spesielt nevnes:

- Estetikk i § 3.0
- Universell utforming i § 4.0
- Krav til utnyttelse, uteareal/lekeplass i § 5.0
- Krav til samferdsel og teknisk infrastruktur i § 6.0, herunder spesielt kommunal vegnorm, VA-norm
- Grønnstruktur i § 8.0, herunder spesielt gang- og sykkelvei og grøntbelte

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Foreslått utbygging skjer langt fra områder som dekkes av andre reguleringsplaner eller, så langt vi er kjent, pågående planarbeid. Vi er heller ikke kjent med andre aktuelle planprosesser som berører området.

Ved utbygging av gang- og sykkelveg langs Rovenveien bør det reguleres en gang- og sykkelforbindelse fra foreslått boligområde og ned til Rovenveien. Dette er ikke omfattet av planavgrænsningen, men kan drøftes i et oppstartmøte.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Området omfattes ikke av de definerte sentrumsområder som er lagt til grunn for 80/20-fordelingen i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. En utbygging her vil derfor måtte inngå i den kvoten som planen åpner for av bebyggelse utenfor sentrumsområdene. Det bør legges vekt på at en utbygging her vil ivareta kommunens ønske om et variert boligtilbud, jfr pkt 3.3.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

En utbygging i tråd med planen vil i det alt vesentlige skje på ikke dyrkbar mark og i tråd med statlige og regionale føringer om jordvern

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

En utvikling av området i tråd med intensjonene i det som her foreslås, vil etter forslagstillers vurdering passe godt inn i landskapsbildet. Det tas sikte på å beholde mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Det alt vesentlige av området ligger slik til at det ikke er et naturlig område for rekreasjon og friluftsliv. Det er så langt vi vet ingen spesielle verneinteresser som berøres. Dette må eventuelt klarlegges i en avklaring knyttet til naturmangfold og eventuelle fornminner.

Utvikling av området vil ikke svekke natur- og ressursgrunnlaget. Skogsområdet som inngår er fordelt på flere eiendommer og utgjør ingen rasjonell enhet for skogsdrift.

Adkomst via Rovenvei, Gamle Rovenvei og Stubbengveien medfører etter vår vurdering ingen særlig utfordrende trafikkforhold. Det kan, for å sikre myke trafikanter, vurderes å videreføre gang- og sykkelveg fra Rovenveien, langs Gamle Rovenvei og fram til Stubbengveien. Stubbengveien forutsettes utvidet uten at det vil endre landskapsbildet

Offentlig vann og avløp finnes i nærområdet og området vil bli tilknyttet eksisterende anlegg.

Utbygging vil skje i henhold til de føringer som ligger i nasjonale og eventuelle lokale retningslinjer som ivaretar hensyn universell utforming og barn- og unges interesser når det gjelder tilrettelegging av området.

Planarbeidet vil, utover det en utbygging vil medføre av økt trafikk, ikke medføre særlige virkninger utenfor planområdet.

6 Samfunnssikkerhet

Det vil i planprosessen bli utarbeidet en egen plan for håndtering av overvann. Flomfaren ansees som minimal slik området ligger i forhold til omkringliggende terreng.

Ut fra kjente forhold er det heller ingen grunn til å anta at det er noen rasfare i planområdet.

Foreslått utbygging vil ikke representere noen spesielle farer for brann og eksplosjonsfare eller utslipp.

Alle krav til trafiksikkerhet i planområdet vil bli ivaretatt. Behov for eventuelle tiltak knyttet til adkomst må avklares i planprosessen.

Den utbyggingen som det planlegges for representerer ingen utfordringer når det gjelder støy eller luftforurensning.

Vi er ikke kjent med at det er registrert sårbare plante- eller dyrearter i området.

Det er et bekkeløp som ligger like utenfor det foreslåtte boligområdet mot nordøst. Det vil bli tatt hensyn til dette ved videre planleggingen av feltet.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning § 6 og vedlegg I er vurdert til å være gjeldende her, da tiltaket er omfattet av pkt. 25 i vedlegg I.

Det anses i denne sammenheng at det vil være kun faktoren jordressurser som skal konsekvensutredes, da planforslaget tenkes å innlemme LNFR-område hvorav deler er dyrket mark.

Ved krav om konsekvensutredning etter § 6 skal det utarbeides planprogram som en del av planprosessen og planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med oppstartvarsling av planarbeidet. Da det kun er et tema som skal utredes, ber vi kommunen vurdere om behovet for planprogram er overflødig, og at det i varsel om oppstart kan stå beskrevet hva som skal konsekvensutredes.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Det er slik vi ser det ikke noen vesentlige samfunnsinteresser som berøres ved en utnyttelse som foreslås.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Planen berører så langt vi kan vurdere ikke offentlige organ utover de som er ansvarlig for kommunale tjenester.

8.3 Medvirkning

Store deler av naboarealene eies av de som er forslagstillere for planforslaget.

Det er behov for å varsle eierne av følgende naboeiendommer Stubbengveien 16, 20 og 22 samt Rovenveien 193 gnr. 431, bnr. 128. Området som foreslås regulert bærer ikke preg av noen som helst bruk. Så langt vi kan se, vil ikke planen berøre andre naboer eller andre parter.

8.4 Fremdrift

Grunneierne ønsker å igangsette planarbeidet så snart som mulig, med et oppstartmøte med kommunen. Deretter følger en normal planprosess. Det tas sikte på oppstartvarsling etter at oppstartmøte er avholdt.

Videre framdrift vil avklares etter at oppstartvarslingsperioden er gjennomført, og vil avhenge av hva som eventuelt kan komme opp i forbindelse med varsling.