

Dato:

Planinitiativ

Reguleringsplan for Orderudjordet

1. Bakgrunn

- 1.1 Informasjon om hvem som er forslagsstiller og konsulent og deres kontaktinformasjon. Informasjon om fakturaadresse for plansaksgebyret.

Forslagstiller - Bakke Leiligheter AS v/Jørgen Nordli – Finstad Næringspark, 1930 Aurskog
Plankonsulent – TAG Arkitekter v/Aleksandra Fredrikke Widuto, Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo

- 1.2 Redegjøre for formålet med planen

Detaljregulere for boligområdet ihht områdereguleringsplan for Orderudjordet PlanID 255.

- 1.3 Redegjøre for planområdet – lokalisering og størrelse

Området ligger ca. 1 km fra Sørumsand stasjon Området er regulert til Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB. Målsetning med planen er å etablere et attraktivt og bærekraftig boligområde med høy utnyttelse. Størrelse på selve feltet regulert til bolig er på 28 285 m². BBB består av to tomter: 125/3 og 125/1, begge har privat eier.



2. Planønsket

- 2.1 Redegjøre for ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelse ønskes etablert ihht reguleringsplanen med angitt maks %BYA = 45%, og min 80% BRA, samt byggehøyder mellom 3 etasjer og 8 etasjer. Maks høyde 28 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Dato:

Reguleringsplanen stiller krav til opparbeidelse av veistruktur og gang- og sykkelvei.

2.2 Redegjøre for ønsket utbyggingsvolum og byggehøyder

Den tillatte utnyttelsesgraden er fordelt i prosjektet på 11 boligblokker med etasjeantall mellom 5 og 8 etasjer. Det forutsettes garasjekjeller, samt noen få parkeringsplasser på bakken. Henvises til vedlagt presentasjon.

2.3 Redegjøre for funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelse skal ha vending mot vest og sydvest for å oppnå gode solforhold. Bebyggelsen er plassert på høyderyggene for best solforhold. Bebyggelse er organisert som åpen kvartalsstruktur noe som også bidrar til å slippe sol inni gårdsrommet, samt ramme inn fellesområder og skape trygge områder for lek og opphold. Se vedlagt presentasjon.

2.4 Redegjøre for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Herunder også hvordan følgende planfaglige tema blir berørt: Natur- og ressursgrunnlaget, landskap, verneinteresser, trafikkforhold, risiko og sårbarhet, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, estetikk og byggeskikk, barns interesser, universell utforming, evt. andre forhold.

Se vedlagt presentasjon. Disse forhold vil bli nærmere utredet i videre planprosess, samt i planforslaget.

2.5 Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Fjernvirkning. Større trafikkbelastning. Konsekvenser for kommunens tjenestetilbud. Jordbruksarealer.

2.6 Redegjøre for ønsket fremdrift med hensyn til når er det ønskelig å annonsere oppstart av planarbeid, og når er det ambisjon å sende inn komplett planforslag.

Oppstart ønskes annonsert så fort som mulig. Planforslag ønskes sendt inn før sommerferie.

3. Planstatus

3.1 Redegjøre for forholdet til kommuneplanen (hva er planområdet disponert til, hvilke kommuneplanbestemmelser gjelder for planområde (både generelle og spesifikke) og andre føringer fra kommuneplanen

Prosjektet skal forholde seg til gjeldende områderegulering. Det er rekkefølgekrav i kommuneplanen om etablering av avkjørsel fra fv. 171. Det skal også etableres gang- og sykkelvei og grøntkorridor langs fv. 171 langs feltet. Det skal avsettes areal til gangbro over jernbanen til Noractorområdet. (Spørsmål hvordan det siste kravet skal ivaretas).

Vi foreslår at det etableres adkomstvei til 125/3 i nordvestre delen av tomta langs den regulerte gang- og sykkelveien.

3.2 Redegjøre for forholdet til eventuelt gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Henvises til områderegulering.

3.3 Redegjøre for forholdet til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus

Henvises til områderegulering.

Dato:

3.4 Redegjøre for evt. andre regionale eller statlige føringer

Jordvern. Henvises til områderegulering. Gjenbruk av matjord til matproduksjon i parseller, takhager/felles hager på området eller utenfor området. Dette skal ivaretas i videre planarbeid.

4. Interesser – Samfunnssikkerhet – Medvirkning – Konsekvensutredning

4.1 Redegjøre for vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Henvises til områderegulering.

Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Henvises til områderegulering, konsekvensutredning og ROS-analyse utarbeidet ifm områderegulering. Forutsetninger skal følges opp i videre prosess.

4.2 Redegjøre for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Viken Fylkeskommune, Blaker vannverk, Folkehelseteamet i Sørums kommuner, Fylkesmannen i Oslo og Viken, Hafslund, Jernbaneverket, Norges vassdrags- og energidirektorat, Romerike avfallsforedling IKS, Ruter AS, Statens vegvesen, Bane NOR, mm
???

Naboer

4.3 Redegjøre for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer, barn og unge, og andre berørte

Varsel om oppstart. Eventuell direkte dialog med berørte parter avhengig av hvilke merknader som blir mottatt.

4.4 Redegjøre for vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Området ble konsekvensutredet ifm områderegulering. Det ble konkludert med at følgende tema må utredes ytterligere ved detaljregulering: landskap (fjernvirkning), forurensning, vannmiljø, sikring av jordressurser (jordvern), transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, beredskap og ulykkesrisiko, tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett, en beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming.

Det må tas inn et kartutsnitt som viser planområdet, samt inkludere enkle skisser eller illustrasjonsplan (dersom det finnes fra før).

Henvises til vedlagt presentasjon.