

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Melby langs Tømteveien

Plan-ID: 509

Forslagsstiller: Grindaker AS landskapsarkitekter, på vegne av AS Feiring Bruk

Dato: 16.01.2014 / Revidert dato: 13.05.2019

Rev dato: 26.05.2021 reguleringsendring etter enklere prosess etter pbl. §12-14 andre ledd og §12-5.
HRTB Arkitekter AS

1. Sammendrag

Planforslaget omfatter detaljregulering av oppfylt område langs Tømteveien til konsentrert småhusbebyggelse, barnehage, kjørevei, GS-vei, fortau, friområde og hensynssone bekk/flomvei. Foreslått utnyttelse er 30-32 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Maks. antall boliger er 103.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere uregulert område langs Tømteveien som i kommuneplan for Skedsmo er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planforslaget inkluderer også regulering av ny barnehage. I tillegg reguleres tilgrensende friområde som i dag er uregulert.

2.2. Hensikt med endringene i bestemmelsene er todelt.

- Hensikten har vært å gi Guldhaug grenda en tydelig og grønn identitet. Dette gjøres ved å myke opp bebyggelsesmønsteret, splitte opp de tverrgående rekkene vist til regulering, og organisere bebyggelsen rundt et stort frodig fellesareal.
- Hensikten har vært å legge til rette for parkering i tilknytning til den enkelte bolig.

En bolig er flyttet fra BKS2 til BKS1. I BKS1 etableres parkering i underetasjen av husene. På denne måten tilfredsstilles krav til MUA, selv med en boenhet mer. Ved at parkering er flyttet fra en felles parkeringsplass til det enkelte hus blir det også plass til en lekeplass i feltet her.

I BKS2 blir det tilsvarende en boenhet mindre. Dette muliggjør en grønn passasje fra lekeplassen i BKS1 til det grønne fellesarealet i BKS3, som binder området sammen.

Vi har innarbeidet boligtypen tomannsbolig i rekke som del av planens forståelse av konsentrert småhusbebyggelse, og angitt tillatt antall i rekke: tre tomannsboliger i rekke dvs 6 boliger. Tomannsboliger i rekke muliggjør parkering i tilknytning til den enkelte bolig, og sambruk av snuareal ved disse slik at harde flater minimeres. En tomannsbolig i BKS2 blir naturlig liggende for seg selv på vestsiden av gangveien. Denne er skrevet inn i bestemmelsene med et høyere krav til MUA.

2.3. Forslagsstiller

Forslagsstiller er Grindaker AS landskapsarkitekter på vegne av AS Feiring Bruk. Forslagsstiller for mindre reguleringsendring er HRTB Arkitekter AS på vegne av Tømteveien utvikling AS. Feiring Bruk eier store deler av planområdet og har gjennomført oppfyllingsarbeid i området i forbindelse med rassikring av eksisterende småhusbebyggelse langs Øvre Ryens vei og Ivar Aasens vei. De har sammen Profier AS etablert Selskapet Tømteveien utvikling AS.

2.4. Berørte eiendommer (gnr/bnr, eier, areal innenfor planområdet)

69/261, AS Feiring Bruk, 32.638m ²
69/187, Skedsmo kommune, 15.090m ²
75/250, Skedsmo kommune, 13.777m ²
69/252, Skedsmo kommune, 3.567m ²
69/6, Skedsmo kommune, 831m ²
75/431, Skedsmo kommune, 351m ²
69/3, Privat, 287 m ²

2.5. Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken. En tidligere utgave av planen ble førstegangsbehandlet i 2014. Etter førstegangsbehandling stoppet planprosessen opp.

2.6. Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid, ble det også varslet om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

2.7. Krav om konsekvensutredning?

Planutkastet er vurdert iht. Plan- og bygningslovens § 4-1 Planprogram og tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854). Planutkastet sammenfaller ikke med krav i forskriftens § 6,7 eller 8, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt i Skedsmo rådhus den 14.6.2012.

Referat vedlagt.

3.2. Forhåndsvarsling

Oppstart av arbeid med reguleringsplanen er varslet to ganger.

Første varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut til grunneiere, naboer, offentlige instanser, samt lag/foreninger den 20.8.2012. Annonse om oppstart av arbeid med regulering ble offentliggjort i Romerikes Blad 23.8.2012 og samtidig på Skedsmo kommunes nettsider.

Varsel om reoppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut til grunneiere, naboer, offentlige instanser, samt lag/foreninger den 21.12.17. Annonse om oppstart av arbeid med regulering ble offentliggjort i Romerikes Blad 27.12.2017 og samtidig på Skedsmo kommunes nettsider.

3.3. Avgrensning av planen

Kommunen ønsket i utgangspunktet at reguleringsplanforslaget skulle inkludere eksisterende uregulerte boligeiendommer langs Ivar Aasens vei og Øvre Ryens vei. Første planforslag førstegangsbehandling ble sendt inn til kommunen i januar 2014. Revidert planforslag ble sendt inn i juli 2014 etter innspill fra kommunen. Begge disse inkluderte, etter ønsker fra kommunen, eksisterende boligeiendommer.

I møte med Skedsmo kommune 10. november 2014 ønsker kommunen at planavgrensningen revideres. Eksisterende boligeiendommer er svært varierende med tanke på fallforhold, geotekniske utfordringer og tomtestørrelser. Siden variasjonen er såpass stor ønsker

kommunen at området prosjekteres mer detaljert for å bedre indikere områdets kapasitet og potensiale. Med bakgrunn i dette, utgikk felt innenfor eksisterende boligeiendommer og i stedet må disse håndteres som egen plan. Planen ble sendt inn til førstegangsbehandling 12.12.14, ikke inkludert regulert boligfelt på eksisterende boligeiendommer. Atkomstvei i grenseovergangen mellom eiendommene var fortsatt inkludert i planen.

Grunnet uenigheter med grunneiere langs Ivar Aasens vei ang. kostnadsfordeling for opparbeidelse av felles atkomstvei, stoppet planprosessen opp etter førstegangsbehandling.

Planforslaget som fremmes nå avgrenses på en slik måte at kun eiendommer tilhørende AS Feiring Bruk eller Skedsmo kommune er inkludert i planen.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1. Overordnede planer

- Statlige føringer – rikspolitiske retningslinjer

1. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Den regionale planen legger til rette for at minimum 90% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje innenfor regionale byer som prioriterte vekstområder. Skedsmo kommune er i gang med å rullere kommuneplanen. Gjennom revisjonen skal kommunen blant annet foreta en vurdering av bolig og arbeidsplassveksten opp mot retningslinjene som er formulert i RP-ATP. En del av arbeidet vil være knyttet til retningslinje nummer 5 (R5) i RP-ATP. Retningslinjen legger til grunn en forventning om at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for RP-ATP, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i RP-ATP, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Området ligger på Skjetten, omtrent 2,5 km unna den regionale byen Lillestrøm. Skjetten er ikke avsatt som prioritert vekstområde i RP-ATP, og er heller ikke definert som fortetningsområde i Skedsmo sin arealplan. Forslagsstiller har arbeidet i tett dialog med kommunen om planen gjennom flere år og ikke mottatt signaler om at området vil bli tatt ut av kommuneplanen.

2. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

- Fylkeskommunale planer

Planforslaget er underordnet Akershus fylkesplan, samt Fylkesdelplan for Romerike

- Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplaner

Planforslaget er underordnet kommuneplan for Skedsmo kommune. Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan, bortsett fra når det gjelder barnehage. Kommuneplanen er vedtatt i 2015. Kommunen har ytret ønske om at det reguleres barnehage innenfor planområdet i 2017.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området er i hovedsak uregulert. Tømteveien og gang-/ sykkelvei langs Tømteveien er regulert gjennom plan for deler av gnr. 69, bnr. 1,3 og gnr. 75 bnr. 34. Delstrek av Tømteveien og gang-/ sykkelveien langs Tømteveien langs planområdet reguleres på nytt gjennom dette planforslaget. Skråningsutslaget ved anlegging av gangveien er inkludert i

området regulert til gang-/sykkelvei. Gang-/ sykkelveien er opparbeidet og det er ikke nødvendig at hele dette skråningsutslaget er inkludert i regulert gang-/sykkelvei. I planforslaget er formålsgrensen for gangveien flyttet inntil 1,5m fra veikant gang-/ sykkelvei. Resten av skråningsutslaget foreslås endret til boligformål og ny kjørevei.

4.3. Gjeldende regulering for tilgrensende planer

- **Reguleringsplan for Guldhaug Tømte II** – Regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjøreveg, gang-/sykkelveg og friområde.
- **Reguleringsplan for Bråteveien/Tømteveien, Skjetten:** Regulert til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles avkjørsel offentlig friområde, parkbelte i industriområde og kommunalteknisk virksomhet.
- **Reguleringsendring av Breidablikk Gnr/bnr 75/19, og Øvre Ryens vei 74/34 m.fl.:** Regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg.
- **Reguleringsplan for deler av gnr.69, bnr.1,3 og gnr.75 bnr.34.:** Regulert til kjøreveg og gangveg.
- **Reguleringsendring og bebyggelsesplan for del av Ryen og Skjetten nordre:** Regulert til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, kjøreveg.
- **Eldre reguleringsplan - Strømmenplanen av 1953 med endringer 21.06.01 og 13.09.01:** Unyansert formål.

4.4. Temaplaner

Planforslaget berører Grøntplan for Skedsmo kommune (Vedtatt 10.10.2012). I dekningsanalysen for Skedsmos byggesone defineres tilgangen på tre ulike kategorier av offentlig eide grøntstrukturarealer:

Kategori 1: Mindre parker og friområder (2-10 mål) i en avstand på 250m.

Kategori 2: Mellomstore parker og friområder (10-50 mål) i en avstand på 500m.

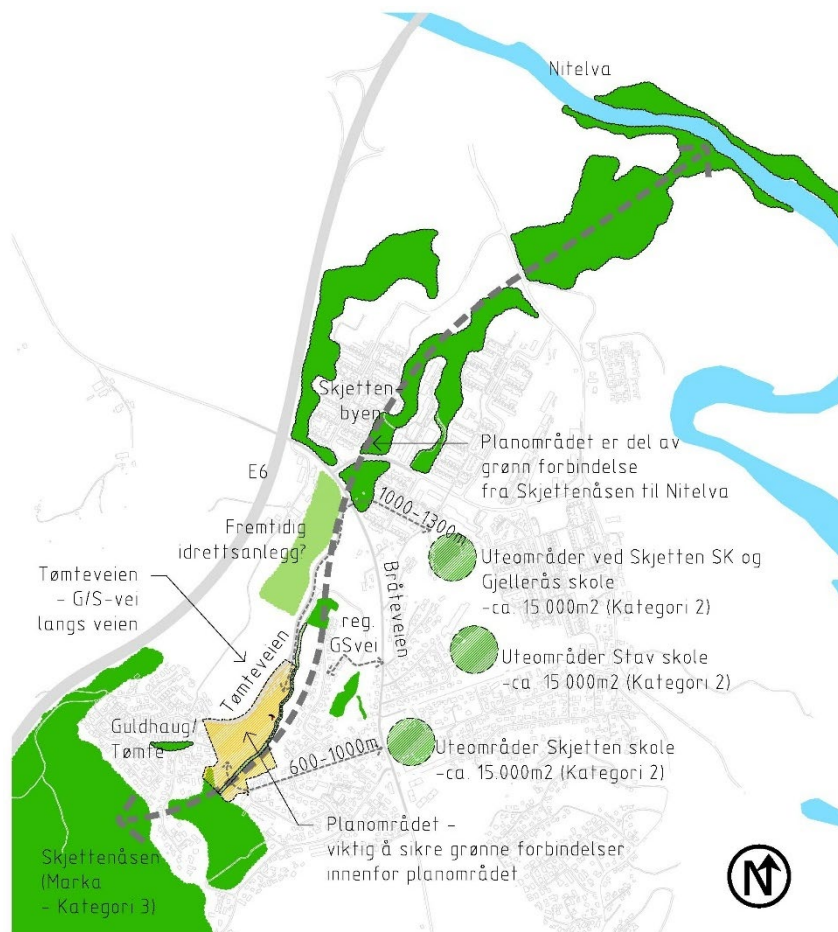
Kategori 3: Store grøntstrukturarealer (større enn 50 mål) i en avstand på 1000m.

Det planlegges ny konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Dekningsanalysen viser at deler av planområdet kun har tilgang på én kategori av grøntarealer – Skjettenåsen/Marka (Kategori 3) er nærmere enn én km. unna.

Planområdet er en del av den grønne forbindelsen fra Skjettenåsen, forbi Skjettenbyen, til Nitelva. Hensynssone bekk / flomvei er regulert gjennom området i kommuneplanen.

Utearealene ved Skjetten skole (Kategori 2) tilbyr ulike typer aktiviteter, men skolen ligger over 500m unna i gangavstand og barna må krysse Bråteveien for å komme til området. Til uteområdene ved Skjetten SK og Gjellerås skole (bl.a. kunstgressbane), kan man komme seg uten å krysse trafikkerte veier (undergang under Bråteveien), men det er til gjengjeld over 1km unna. Det vil derfor være hensiktsmessig å tilrettelegge for et variert aktivitetstilbud innenfor de fremtidige grøntarealene i planområdet.

Figur 1 viser overordnet grønnstruktur i området, samt tilgang på rekreasjonsarealer.



Figur 1: Skisse overordnet grønnstruktur – planområdet er del av den grønne forbindelsen fra Skjettenåsen, forbi Skjettenbyen, til Nitelva. Uteområdene ved skolene i nærheten tilbyr ulike aktivitetsområder, men disse områdene er litt for langt unna. For å komme til det nærmeste området – Skjetten skole – må barna krysse Bråteveien.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Tømteveien og Ivar Aasens vei/Øvre Ryens vei i Skedsmo kommune i Akershus. Tømteveien går ca. 400m sørøst for E6 ved Skjetten. Området er på ca. 66 daa.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av veier (Tømteveien) med gang- og sykkelvei langs Tømteveien og mellom Guldhaug/Tømte og Skjettenveien, offentlige friområder, samt områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse og fremtidige friområder. I forbindelse med rassikring av boliger, ble arbeid med oppfylling av området mellom Tømteveien og Ivar Aasens vei igangsatt i 2006. Løsmasser i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008. Planområdet grenser mot Tømteveien og landbruksområder (jordbruk) i nordvest, offentlig friområde i nord, frittliggende småhusbebyggelse i øst, samt frittliggende småhusbebyggelse i sørvest. Rett sør for planområdet ligger i dag uregulerte skogsområder.

5.3. Stedets karakter

I Skedsmo kommunes rapport *Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv* (mai 2009) karakteriseres området rundt Skjetten som et suburbant område med tettsteds karakter. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Planområdet ligger i grensen mot jordbrukslandskapet og nær marka. Langs Ivar Aasens vei og Øvre Ryens vei på høyden øst for planområdet ligger frittliggende småhusbebyggelse, i hovedsak bestående av trehusbebyggelse fra 50-tallet. På høyden sørvest for planområdet ligger Guldhaug/Tømte med eneboliger fra 80-tallet. På andre siden av Bråteveien, nord for planområdet, ligger Skjettenbyen, bygget tidlig på 1970-tallet. Sistnevnte område består av lavblokker og modulrekkehus. Jordene nordvest for planområdet tilhører gårdsbruket på Melby.

5.4. Landskap

Området besto tidligere av en skogkledt ravine sentralt, mellom jordbruksmark i nordvest og småhusbebyggelse på høyden mot øst og sørvest. Som resultat av rassikringsarbeider av boligbebyggelsen på høyden i øst, er ravinen og jordbruksmarka i dag oppfylt. Noen få klynger med trær står igjen mot Tømteveien. Ellers består området mellom Tømteveien og småhusbebyggelsen i øst av lav vegetasjon av ugress og pionervekster. I dag er det oppfylte området en svakt hellende (ca. 1:10) nordøstvendt skråning. Solforholdene er gode.



Planområdet sett fra sør mens oppfyllingen fortsatt pågikk.



Planområdet sett fra sør slik det fremsto sommeren 2012, 4 år etter endt oppfylling.

- Lokalklima

Det er ingen spesielle lokalklimatiske forhold

- Estetisk og kulturell verdi

Etter oppfylling har planområdet ingen spesiell estetisk eller kulturell verdi.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Kartdata fra *Miljøstatus i Norge* angir ingen kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Fylkeskommunen bekrefter at de nåværende topografiske forholdene i området tilsier at potensialet for funn av kulturminner er lite og det er ikke nødvendig å gjennomføre kulturminneregistreringer i området.

5.6. Naturverdier

Ravinen er i dag gjenfylt og planområdet består derfor ikke lenger av nevneverdige naturverdier. I sør grenser planområdet mot en ravinedal angitt som en nasjonalt og regionalt viktig naturtype.

5.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Slik området fremstår i dag, har det ingen nevneverdig rekreasjonsverdi. I forbindelse med oppfylling av området ble det opparbeidet en gruset balløkke innenfor fremtidig friområde sør i planområdet. Denne er ikke mye brukt (den har f.eks. ikke mål).

5.8. Landbruk

Deler av området besto tidligere av jordbruksmark. Jordbruksmarka har blitt berørt av oppfylling ved rassikring og det er ikke lenger landbruk innenfor planområdet. Planområdet grenser mot dyrka mark nord for Tømteveien. Regionkontor Landbruk påpeker at det er viktig at forhold knyttet til avrenning og drenering ivaretas, slik at det er sikret at det fortsatt er utløp fra grøfter og hydroteknisk anlegg som håndterer vann fra jorden. Jordbruksarealet må heller ikke forurenses med steinmasser eller andre masser fra planområdet.

5.9. Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Området grenser til Tømteveien i nordvest og fremtidig boligbebyggelse vil få tilkomst herfra.

- Trafikkmengde

Årsdøgntrafikk (ÅDT) for Tømteveien er 1511 kjøretøy.

- Ulykkessituasjon

Tømteveien er ikke en ulykkesbelastet veistrekning.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

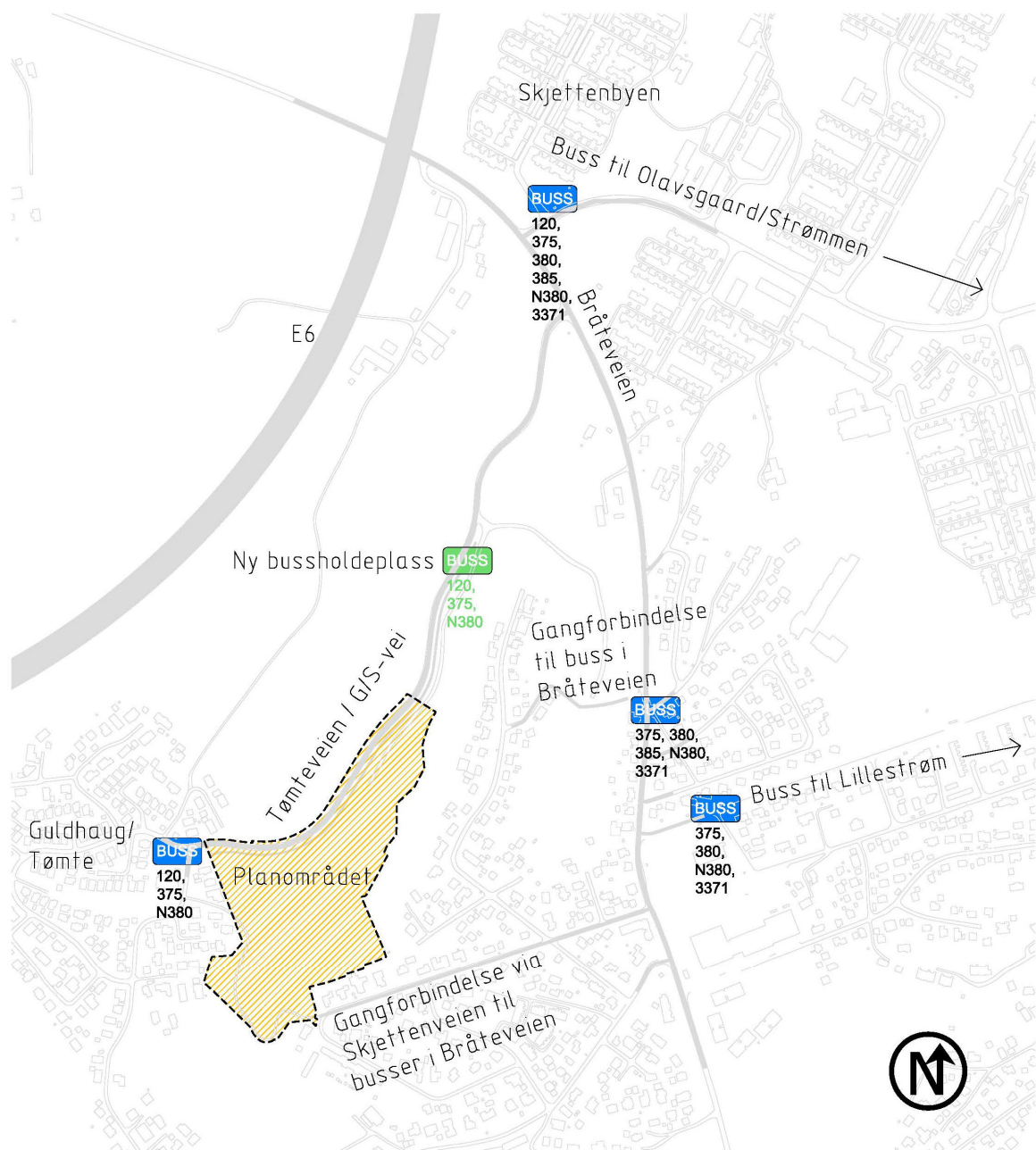
Gang- og sykkelvei langs Tømteveien sørger for god trafikksikkerhet for myke trafikanter forbi området.



Bildet viser gang- og sykkelveien langs Tømteveien nord i planområdet.

- Kollektivtilbud

Planområdet har relativt god kollektivtilgang med direkte bussforbindelse til Strømmen og videre til Oslo. Med ett bussbytte kan man komme seg til kollektivknutepunktene Olavsgaard eller Lillestrøm. Det er bussholdeplass ved Guldhaug/Tømte og ved Skjettenbyen, samt i Bråteveien, men fremtidig boligutbygging i planområdet og i Bråtedalen, kan skape behov for ny bussholdeplass mellom disse holdeplassene. Figur 2 viser kollektivtilbudet i området.



Figur 2: Skisse kollektivtilbud i området. Skissen viser forslag til plassering av ny bussholdeplass ved boligutbygging i Bråtedalen og langs Tømteveien.

5.10. Barns interesser

Gang- og sykkelveien mellom Guldhaug/Tømte og Skjetteneveien er markert som skolevei i Skedsmo kommunes temakart Barnetråkk. Gangveien slynger seg lenger enn nødvendig ned mot bunnen av ravinen i sør og det har oppstått et tråkk rett over jorden. Som nevnt er det opparbeidet en gruslagt balløkke i området. Denne må vurderes erstattet ved utbygging i området.



Bildet viser gang- og sykkelveien mellom Guldhaug/Tømte og Skjettenveien. Det har oppstått et tråkk/snarvei rett over dalen. Den gruslagte balløkken kan skimtes midt i bildet.

5.11. Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Skoler i nærheten av planområdet:

Melby/Tømteveien ligger i barneskolekretsen til Skjetten skole som er presset på kapasitet. Skjetten skole har allerede en paviljong i dag, og denne må sannsynligvis utvides med flere klasserom til skolestart høsten 2019. Det er planlagt å utrede en ny barneskole på Skjærva. En ny barneskole i dette området vil gi en betydelig bedring av skolekapasiteten i Strømmen/Skjetten-området.

- Barnehagedekning

Det reguleres barnehage innenfor planområdet. Når det gjelder barnehagekapasitet ligger dette området i det vi omtaler som Strømmen/Skjetten. Strømmen/Skjetten vil i 2019 ha en underkapasitet på ca. 170 barnehageplasser. Mye av underkapasiteten dekkes av overkapasitet på Kjeller. Det er regulert for en åtte-avdelings barnehage i de to boligprosjektene ved Strømmen verksted og Strandveien. Disse to sammen med en ny fire-avdelings barnehage på Melby/Tømte (erstatte to saneringsmodne barnehager og gir den en ekstra kapasitetsøkning) vil på sikt dekke barnehagebehovet i Strømmen/Skjetten.

5.12. Universell tilgjengelighet

Ny boligbebyggelse vil komme i det oppfylte området vest i planområdet. Terrenget i oppfylt område faller i hovedsak ca. 1:10 mot nord. De naturgitte forholdene tilsier at man vil kunne oppnå universell atkomst til deler av boligene, men ikke til alle. Ny barnehage ligger i område i sør som enda ikke er oppfylt. Ved bygging av barnehage vil terrenget i området bearbeides og barnehagen blir universelt tilgjengelig inn fra Tømteveien. Gang- og

sykkelveien langs Tømteveien er ca. 1:12. Eksisterende gang- og sykkelvei mot ravinen i sør er bratt og svingete og tilfredsstillende ikke krav til universell tilgjengelighet.

5.13. Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp, lokal overvannshåndtering

Det er tilgjengelig vann og avløp i Tømteveien

- Trafo

Det er ingen trafo innenfor området

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger rett utenfor Akershus Energis konsesjonsområde.

5.14. Grunnforhold

- Stabilitetsforhold, evt. rasfare

I forbindelse med rassikring av boliger, ble arbeid med oppfylling av området mellom Tømteveien og Ivar Aasens vei/Øvre Ryens vei igangsatt i 2006. Området ble ferdig oppfylt i 2008. Etter oppfylling er hele området stabilisert. Evt. tiltak vil kunne påvirke internstabiliteten. Tiltakene må derfor vurderes med hensyn på dette.

- Setningsutvikling

Løsmassene i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008. Tykkelsen på tilførte løsmasser varierer fra 0 – 14 meter. For alle tilførte løsmasser er det naturlig med setninger. For å fremskynde setningene ble det lagt inn drenerende lag for hver 3. høydemeter i fyllingen. For å følge utviklingen av setningene ble det montert 5 målepunkter i august 2010. Målingene har pågått siden den gang. Målingene viser små setninger. Dette kan tyde på at fyllingen er godt komprimert. Geoteknisk rådgiver anbefaler at setningsmålingene blir videreført for å følge utviklingen over en lengre periode.

- Organiske masser

I forbindelse med rassikring ble de setningsømfintlige massene tatt bort før oppfylling/stabilisering. Disse rensmassene/ organiske massene er samlet innenfor grøntområdet sør i planområdet. Området ble innmålt og er markert i planen. Setninger vil oppstå i løsmasser med høyt organisk innhold ved nedbrytning av det organiske materialet.

- Ledninger

NRVs hovedvannledning går gjennom området. Denne må flyttes ved utbygging i området. Forslagsstiller samarbeider med NRV om dette.

Eksisterende bekkeløp er lagt i rør gjennom området. Dybden på røret varierer fra 2-14 meter. Røret er av typen «Ekstremrør» plast/betongrør dim. 600mm.

5.15. Støyforhold

- Trafikk

Området ligger ca. 400m sørøst for E6. Støyforholdene er betydelig bedret etter at støyvullen langs E6 ved Djupdalen ble bygget. Støysonekart fra Skedsmo kommune i 2016 viser at hele planområdet ligger utenfor rød og gul sone langs E6. Støysonekartet (Figur 3) viser at den nærmeste delen av planområdet langs Tømteveien ligger innenfor gul støysone generert av Tømteveien.



Figur 3: Støysonekart veitrafikk.

- Skytebanen

Aktivitet på skytebanen foregår kun to kvelder i uka mellom kl. 18 og 21 i sommerhalvåret. Støykartlegging fra skytebanen sør for planområdet viser at den sørvestlige delen av planområdet ligger innenfor gul eller rød støysone.



Figur 4: Støysituasjon fra skytebane uten tiltak.

5.16. Luftforurensing

Planområdet ligger ca. 400m syd for E6. Luftsonekart fra Norsk institutt for luftforskning (NILU) viser at planområdet ligger utenfor forurensningssonene fra E6.

5.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikomatrise for ROS-analyse er vedlagt. Når det gjelder eksisterende situasjon, er følgende relevante temaer identifisert i risikomatrisen:

- Risiko for masseras/-skred og setninger
- Risiko for radongass
- Berøres planområdet av støv og støy fra trafikk
- Berøres området av støy fra andre kilder

5.18. Næring

Det er ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet.

5.19. Analyser/ utredninger

Grøntplan for Skedsmo kommune – se punkt 4.4

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

6.1.1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage

6.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (offentlig)
- Fortau (offentlig)
- Gang-/sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

6.1.3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur (offentlig)
- Friområde (offentlig)

6.1.4. Hensynssoner i reguleringsplan

- Sikringssone – Frisiktsone ved veg
- Faresone – Annen fare – Område over deponi av organiske masser
- Infrastruktursoner – Krav vedrørende infrastruktur – Vannledning
- Hensynssone grønnstruktur – bekk / flomvei

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	29,4
1161 - Barnehage	7,8
Sum areal denne kategori:	37,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (4)	5,0
2012 - Fortau	0,4
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	1,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (9)	5,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	1,5
Sum areal denne kategori:	14,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3001 - Blågrønnstruktur	1,5
3040 - Friområde (2)	12,7
Sum areal denne kategori:	14,2
Totalt alle kategorier: 66,2	

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedete eneboliger og rekkehus.

6.2.2. Kjøreveier og fortau

Den nye bebyggelsen vil få tilkomst fra Tømteveien via ny avkjørsel ca. 100m øst for hovedkrysset ved Guldhaug/Tømte. Barnehagen får egen atkomstvei rett inn fra Tømteveien med fortau. Hovedatkomstvei til boligene legges parallelt med Tømteveien. De nye boligene vil ha atkomst fra stikkveier/boligveier inn fra atkomstveien.

6.2.3. Gang-/sykkelveier

Formålsgrensen for eksisterende gang- og sykkelvei langs Tømteveien flyttes inn slik at formålet ikke inkluderer skråningsutslaget fra da gang- og sykkelveien ble anlagt. Eksisterende uregulert gang- og sykkelvei mellom Guldhaug/Tømte og Skjettenveien reguleres. Gangveien flyttes mot nord nærmere eksisterende tråkk og heves, slik at strekningen både blir kortere og mindre bratt.

6.2.4. Grønnstruktur og lekeplasser

- Grønnstruktur

Planområdet er del av den grønne forbindelsen fra Skjettenåsen, forbi Skjettenbyen, til Nitelva. Kommuneplanen angir hensynssone for flomvei/bekk gjennom området. I arbeidet med reguleringsplanen har det derfor vært viktig å sikre grøntstruktur i nordøst/sørvest-gående retning gjennom planområdet. Friområde reguleres i sør. Grønnstruktur for turmuligheter samt flomvei/bekk reguleres langs eiendomsgrensen mot eksisterende boligeiendommer langs Ivar Aasens vei. Bekk/flomvei legges i eiendomsgrensa og det reguleres et 5m bredt grøntbelte mot vest.

- Lekeplasser

Det legges opp til tre nærlekeplasser på min. 150 m². Det skal opparbeides feltlekeplass innenfor offentlig friområde GF2. Det skal opparbeides akebakke og sykkeløype innenfor offentlig friområde GF2. I tillegg vil barnehagens uteareal være tilgjengelig for alle utenom barnehagens åpningstider. Se figur 5.



Figur 5: Skisse planlagt grønnstruktur og lekeplasser innenfor planområdet.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse innenfor område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, kan oppføres med mønehøyde maks. 10,0m og gesimshøyde maks. 8,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved oppføring av bygg med pulttak, kan øverste

gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

6.3.2. Grad av utnytting

Grad av utnytting felt BKS1-3: Maks. %-BYA=32 %. Grad av utnytting felt BKS4: Maks. %-BYA=30 %.

6.3.3. Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er ingen næringsarealer innenfor planområdet.

6.3.4. Antall boliger

Planforslaget viser 4 boligfelter av ulik størrelse (Felt BKS1 til BKS4). Felt BK1 til BKS4 kan inneholde maksimalt 103 boliger. [Illustrasjonsplanen viser 57 rekkehus, 40 kjedete tomannsboliger, 4 kjedete eneboliger og en frittstående tomannsbolig.](#)

6.3.5. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk mht. materialbruk og farge innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning.

6.4. Boligmiljø/bokvalitet

Nytt boligområde grenser mot offentlige friområder i sør. Offentlige friområder i sør vil være velegnet til fri lek både sommer og vinter. Barnehagen vil tilby lekearealer for alle utenom åpningstider. Det vil bli etablert nærlekeplasser med sandlek og lekeapparater for småbarn sentralt i boligfeltene. Samtlige boliger vil få adgang til egen privat hage.

6.5. Parkering

For konsentrert småhusbebyggelse legges det opp til én oppstillingsplass per boenhet i [carport eller garasje ved den enkelte bolig, i noen tilfeller i fellesanlegg](#). I tillegg til biloppstillingsplassene for boligene skal det etableres gjesteparkering inkl. universelt utformete plasser, enten i fellesanlegg eller som separate anlegg.

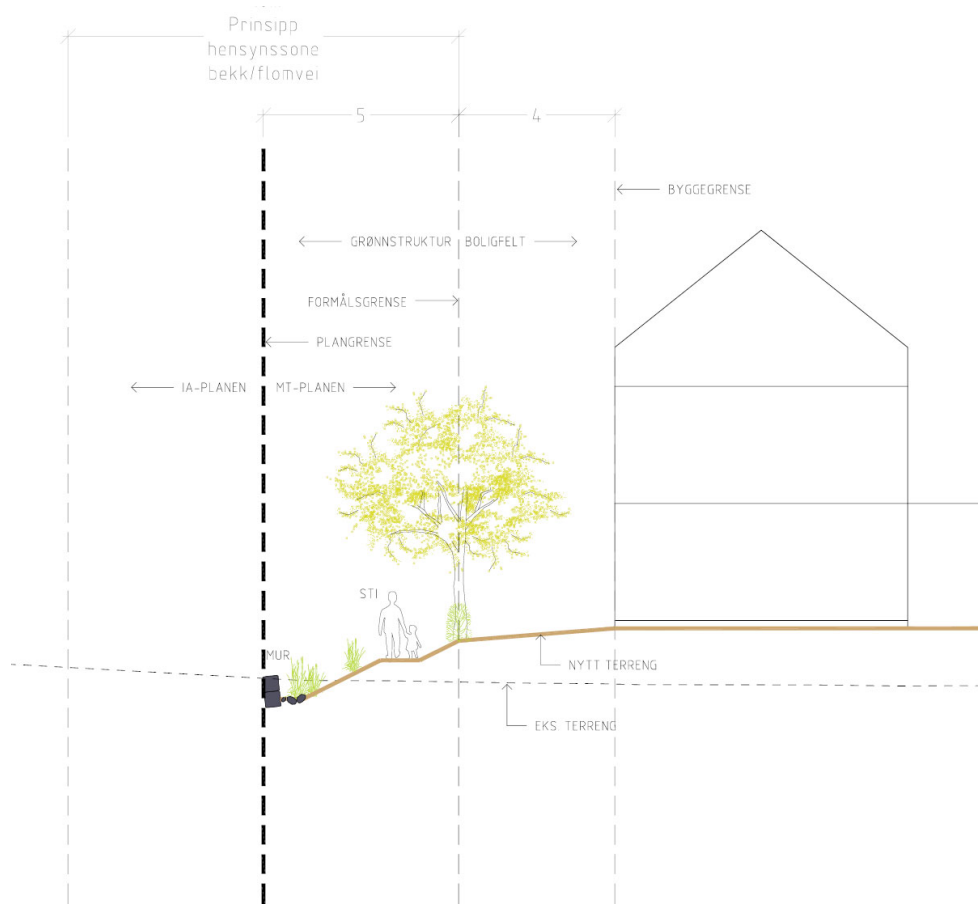
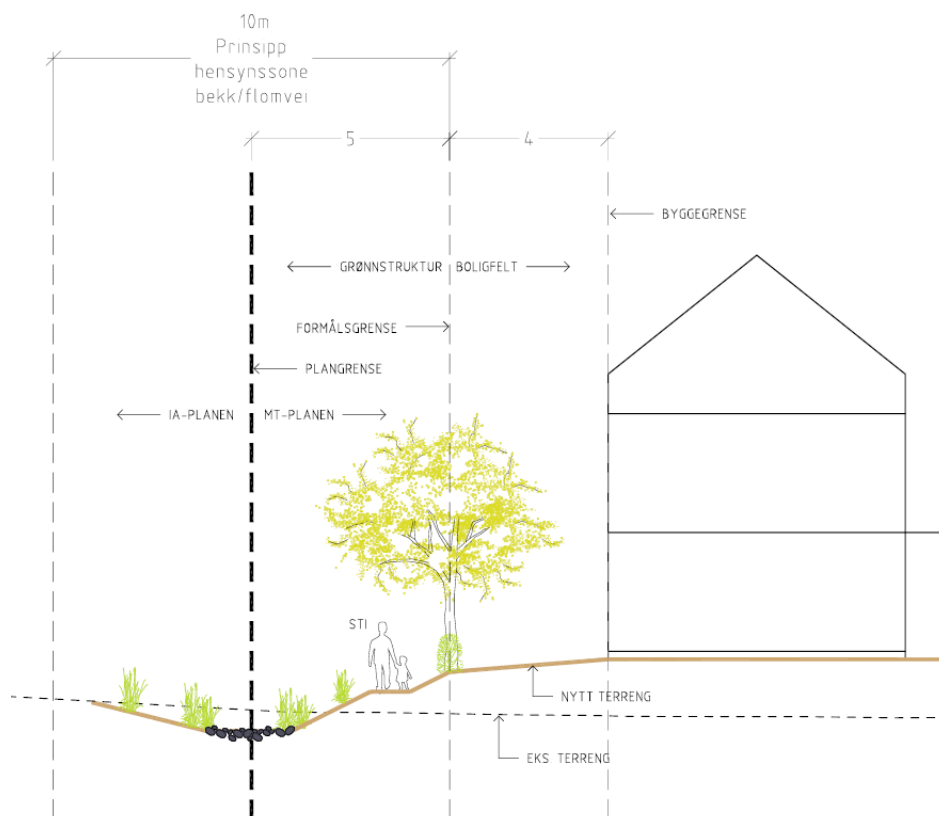
6.6. Tilknytning til infrastruktur

• Vann og avløp

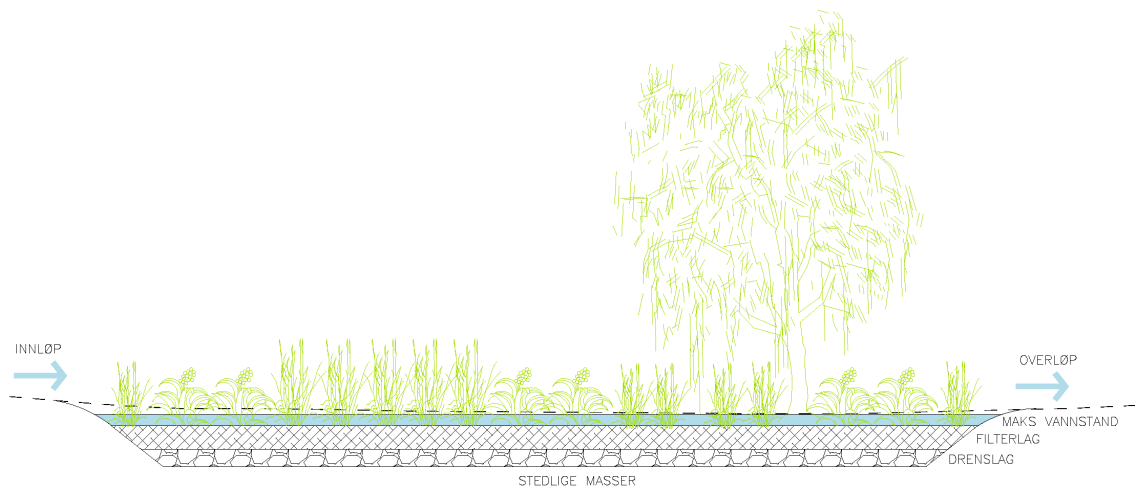
NRV har en 500mm hovedvannsledning i området. Ny plan foreslår omlegging av eksisterende vannledning. Nytt VA-anlegg knyttes opp mot eksisterende anlegg i Tømteveien.

• Lokal overvannshåndtering

Planområdet er en del av en overordnet blågrønn struktur fra Skjettenåsen til Nitelva. Det tilrettelegges for blågrønne korridorer i bebyggelsen for magasinering og bortledning av overvann, samt som sikre flomveier under ekstremvær. Flomveier/ infiltrasjonssoner utformes som slissegrøft og fordrøyes og infiltreres langs atkomstveien, samt på begge sider av boligveiene. Overvannet forsinkes i fordrøyningsbassenger i form av forsenkninger i terrenget som normalt står tørt. Nord for boligfeltet fordrøyes og infiltreres vannet. Infiltrasjonsmagasinet dreneres på lavpunkt. Taknedløp og overflateavrenning fra private tomter disponeres innenfor feltet. Skjematisk plan for lokal overvannshåndtering er vedlagt. Skissene under viser forslag til utforming av flomveier/ infiltrasjonssoner og fordrøyningsbasseng. Pga. usikkerhet mht. utbygging av tilgrensende felt vil flomveien kunne bygges med 5m innenfor gjeldende plan med mur mot tilgrensende eiendommer som en midlertidig løsning. Henviser til vedlagt overvannsnotat (SWEKO).



Figur 6: Prinsippnøt flomvei og sti i Grønnstruktur o_G1. Øverst: Fremtidig løsning. Nederst: Midlertidig løsning



Figur 7: Prinsippsnitt fordrøyningsbasseng



Inspirasjonsbilder flomveier/ fordrøyning

- Strøm

Det er behov for å etablere minst én trafo i området. Trafo kan plasseres sentralt i planområdet i tilknytning til offentlig kjørevei.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger rett utenfor Akershus Energis konsesjonsområde.

6.7. Trafikkløsning

6.7.1. Kjøreatkomst

Området får kjøreatkomst fra Tømteveien via ny avkjørsel ca. 100m øst for hovedkrysset ved Guldhaug/Tømte. Barnehagen får egen atkomstvei rett inn fra Tømteveien. Hovedatkomstvei til boligene legges parallelt med Tømteveien. De nye boligene vil ha atkomst fra stikkveier/boligveier inn fra atkomstveien.

6.7.2. Utforming av veger

- Kjøreveg SKV1 (offentlig): Gjelder eksisterende kjøreveg - Tømteveien
- Kjøreveg SKV2, SKV3 og SKV4 (offentlig)
- Fortau SF1 (offentlig)
- GS-veg langs kjøreveg SGS1 (offentlig): Gjelder eksisterende GS-veg langs Tømteveien
- Frittliggende GS-veg SGS2 (offentlig)

6.7.3. Varelevering

Ikke spesielt tilrettelagt utover kjøreveiene. Varelevering til barnehagen må løses innfor regulert barnehagetomt.

6.7.4. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er gang- og sykkelvei langs Tømteveien i dag. I tillegg er det gang- og sykkelvei mellom Guldhaug/Tømte og Skjettenveien – sistnevnte foreslås hevet og flyttet mot nord. Enkle gangstier opparbeides for å knytte stikkveier inn fra hovedatkomstveien mot gang- og sykkelvei langs Tømteveien. Det vil bli fortau langs atkomstvei mot barnehagen. Det opparbeides gangsti langs flomveien. Bestemmelsene stiller krav til sammen minimum to øst-vestgående ferdselsårer som gjør det mulig for gående og syklende fra eventuell fremtidig boligbebyggelse øst for planområdet å komme til o_SGS1.

6.7.5. Felles atkomstveier, eiendomsforhold

Felles atkomstveier reguleres ikke. Uregulerte atkomstveier vil være felles for boligene som har atkomst fra veien.

6.8. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges offentlige veier, barnehage, friområder, grøntstruktur og vannledning.

6.9. Miljøoppfølging

- Støy i boliger og utearealer:

Skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016

- Støy i anleggsperioden:

Skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016

- Trafikkstøy:

De nærmeste boligene langs Tømteveien ligger innenfor gul støysone generert av Tømteveien. Bestemmelsene sier at det kan oppføres boliger i gul støysone fra veitrafikk. I så fall må boligene ha minst to stille sider og minst ett oppholdsrom og to soverom som vender mot disse. Utover dette gjelder Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016.

- Støy fra skytebanen:

Støykartlegging fra skytebanen sør for planområdet viser at en liten del av boligfelt BKS1 og ca. halvparten av barnehagen ligger i rød støysone fra skytebanen. Resten av BKS1 og barnehagen, ligger i gul støysone fra skytebanen. I bestemmelsene fremgår det at ingen boliger kan ligge innenfor gul eller rød støysone fra skytebanen, mens barnehagen kan ligge innenfor gul og rød støysone fra skytebanen pga. at åpningstidene på de to ikke

sammenfaller. Mulige enkle tiltak som kan redusere støynivået er å etablere lengre frambygg på standplasser ved skytebanen. Med frambygg menes forlenget overbygg over standplass og sidevegger. Dette vil redusere omfanget til både rød og gul støysone. Tiltak med 5m overbygg på riflebane vil kunne trekke hele boligfeltet ut av gul sone. Deler av barnehagen vil fortsatt ligge i gul sone, men aktiviteten på skytebanen foregår utenom barnehagens åpningstid.

6.10. Universell utforming

Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. TEK 17 beskriver de krav som må følges. Gang- og sykkelveien langs Tømteveien har en stigning på ca. 1:12. Parallellveien til Tømteveien vil ha stigning omtrent som GS-veien langs Tømteveien. Atkomstvei til barnehagen er tilnærmet flat. Husene innenfor felt regulert til konsentrert småhusbebyggelse vil være universelt tilgjengelige fra internveiene. Bestemmelsene stiller krav til universelt utformede P-plasser.

6.11. Uteoppholdsareal

Det blir private uteoppholdsarealer ved hvert hus og felles uteoppholdsarealer i tilknytning til felles boligveier. Krav til størrelse, lokalisering og kvalitet er beskrevet i reguleringsbestemmelsene. For arealstørrelser, se arealtabell under punkt 6.1. Se også beskrivelse under punkt 6.2.4.

Bestemmelsene stiller krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hver boenhet skal MUA på 80m². [To boliger organiseres som frittliggende tomannsbolig og får et krav på min 200m² MUA hvor 130m² skal være privat.](#) Maks 10m² av MUA kan ligge på balkong, takterrasse eller annen konstruksjon mer enn 50cm over planert terreng. Bestemmelsene stiller krav til utforming og innhold på uteoppholdsarealene.

Planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier at ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold på minimum 150 m² for barn som trenger tilsyn innen 50 meter fra bolig. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere nærlekeplasser slås sammen så lenge det samlede arealkravet overholdes. Felles bord, benker og sitteareal bør etableres på eller i nærheten av nærlekeplass. Nærlekeplasser reguleres ikke, men bestemmelsene stiller krav til tre nærlekeplasser på 150m². Siden alle boliger i tillegg vil ha egen privat hage med mulighet for lek for de minste barna, mener forslagsstiller at kravet til nærlekeplass er tilfredsstilt.

Kommuneplanbestemmelsene sier at ved detaljregulering av felt avsatt til framtidig boligbebyggelse skal det vises som del av planløsningen offentlig tilgjengelig feltlekeplass på for barn og unge, på tvers av aldersgrupper, for variert lek, spill, aktivitet, opphold og rekreasjon innen 300 meter fra alle boliger i alle felt. Kommuneplanbestemmelsene sier at før det gis brukstillatelse i gjeldende felt B11 skal det være etablert feltlekeplass på minimum 1,5 daa. Saksbehandler har lempet på kravet og bedt om at forslagsstiller regulerer én feltlekeplass på 550m². Planforslaget legger bestemmelsesområde for feltlekeplass i nordre del av friområde GF2. Bestemmelsene stiller krav til innhold og størrelse.

Det er angitt to offentlige friområder innenfor planområdet (GF1 Og GF2).

Bestemmelsene stiller krav til opparbeidelse av turvei gjennom felt GF2 fra GS2 til Øvre Ryens vei. Det skal opparbeides en 1m bred gruset sti langs flomvei/bekk innenfor regulert grønnstruktur G1.

Det skal være atkomst til boligene og omkringliggende lekeplasser og friområder via atkomstveier, gang-/sykkelveier, fortau og stier.

Uteoppholdsarealene skal kunne brukes gjennom hele sesongen.

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge landskapsplan i 1:500 eller 1:200 for hvert BKS-felt eller delområde. Landskapsplan skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

6.12. Landbruksfaglige vurderinger

Deler av området besto tidligere av jordbruksmark. Jordbruksmarka har blitt berørt av oppfylling ved rassikring og det er ikke lenger landbruk innenfor planområdet. Planområdet grenser mot dyrka mark nord for Tømteveien. Det gjøres ikke tiltak innenfor grønt mellom landbruksmark og Tømteveien og forhold knyttet til avrenning og drenering fra jordet ivaretas. Jordbruksarealet skal ikke forurenses med steinmasser eller andre masser fra planområdet.

6.13. Kollektivtilbud

I oppstartsmøtet ytret kommunen ønske om at det planlegges en ny bussholdeplass i forbindelse med prosjektet. Planavgrensningen er i senere tid innskrenket og kommunen har gitt beskjed om at ny bussholdeplass ikke behøves regulert gjennom denne planen.

6.14. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Se punkt 5.5.

6.15. Sosial infrastruktur

Se punkt 5.11. Det reguleres barnehage innenfor planområdet.

6.16. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet plan for VA. Alle boliger knyttes til offentlig VA-nett.

6.17. Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det legges opp til felles nedgravde avfallsbeholdere som hentes med kranbil i enden av boligveier. Avfallsstasjonene reguleres ikke med eget formål.

6.18. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Masseras/-skred og setninger

Løsmasser i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008 og setningsmålinger tyder på at fyllingen er godt komprimert. Geoteknisk rådgiver anbefaler at setningsmålingene blir videreført for å følge utviklingen over en lengre periode.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til at det skal det foreligge geotekniske vurderinger vedrørende stabilitet, internstabilitet, bæreevne og setninger, før arbeid med ny bebyggelse starter.

Det er deponert organiske masser sør i planområdet. Område for deponi av organiske masser ligger innenfor offentlig friområde FO2 og markeres på plankartet. Området skal ikke anvendes til setningsømfintlige installasjoner.

For områdene BKS1 til BKS6 er stabiliteten tilfredsstillende for bygging av hus. På disse områdene må en vurdere om setningsutviklingen er tilfredsstillende. Pågående setningsmåling vil gi data til denne vurderingen. Vurdering av setningsutviklingen kan gjøres feltvis eller for alle feltene samtidig avhengig av bygningstype.

- Risiko for radongass
Kartdata fra *Miljøstatus i Norge* angir moderat aktsomhet mht. radon i planområdet. Et i utgangspunktet tynt løsmassedekke over berggrunnen er erstattet av et tykt løsmassedekke etter oppfylling i området. Etter oppfylling i området antas det at radongass ikke er et stort problem i området pga. at avstanden ned til berggrunnen er såpass stor. Direktoratet for byggkvalitet setter krav til radonforebyggende tiltak. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- Vannforsyning
NRV har en 500mm hovedvannledning i området. Ny plan foreslår omlegging av eksisterende vannledning. Dette gjøres i tett dialog med NRV. Ny vannledning er markert med hensynssone i planen. Krav til byggeavstand mot ledningen er tatt inn i bestemmelsene.
- Støv og støy fra trafikk:
Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442. Støysonekart fra Skedsmo kommune i 2016 viser at de nærmeste boligene langs Tømteveien ligger innenfor gul støysone generert av Tømteveien. Utstrekning av behov for lokale tiltak vurderes i detaljeringsfasen.
- Støy; andre kilder:
Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442. Aktivitet på skytebanen foregår kun to kvelder i uka mellom kl. 18 og 21 i sommerhalvåret. Støykartlegging fra skytebanen sør for planområdet viser at en liten del av boligfelt BKS1 og deler av barnehagen ligger i rød støysone fra skytebanen. Resten av BKS1 og barnehagen, samt hele BKS2 ligger i gul støysone fra skytebanen. Mulige enkle tiltak som kan redusere støynivået er å etablere lengre frambygg på standplasser ved skytebanen. Tiltak med 5m overbygg på riflebane vil kunne trekke hele boligfeltet ut av gul sone. Deler av barnehagen vil fortsatt ligge i gul sone, men aktiviteten på skytebanen foregår utenom barnehagens åpningstid.
- Ulykke i av-/påkjørslar:
Tilkomst til fremtidig boligbebyggelse vil skje fra Tømteveien. Ny på-/avkjørsel kan potensielt skape flere trafikkfarlige situasjoner. Ny på-/avkjørsel legges på strekning med god sikt og trafiksikringstiltak gjennomføres.
- Ulykke med gående/syklende
GS-veien langs Tømteveien sørger for god trafiksikkerhet for myke trafikanter forbi området. Fortau frem til barnehage og friområde, samt GS-veg, sikrer trygg ferdsel for gående og syklende på tvers av planområdet.

- Ulykke ved anleggsgjennomføring
Det kan skje ulykker i forbindelse med anleggsgjennomføring. Utførende skal ha rutiner som forebygger at slike hendelser inntreffer.

6.19. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser med krav vedrørende overvannshåndtering, landskapsarbeider, detaljplan for veier, omlegging av hovedvannledning, opparbeidelse av utvendige arbeider, samt skjøtelsesplan er beskrevet i bestemmelsene.

6.20. Arealregnskap over full utbygging (tabell)

Felt, boligtype	Netto tomteareal (m ²)	%BYA	BYA (m ²)	Antall boliger	BRA maks* (m ²)	BRA snitt** (m ²)
BKS1, kjede/rekke	6150	32%	1968 m ²	23	3520 m ²	2860 m ²
BKS2, kjede/rekke	7012	32%	2244 m ²	24	4210 m ²	3460 m ²
BKS3, kjede/rekke	12303	32%	3937 m ²	43	7360 m ²	6070 m ²
BKS4, kjede/rekke	3899	30%	1170 m ²	13	2080 m ²	1690 m ²
Barnehage	7823	25%	1956 m ²	-	-	-
Sum	37187		11275 m ²	-	-	-

* Maks teoretisk BRA som fordrer at alle byggene bygges med tre fulle etasjer + utebod eller garasje.

**Krav om variasjon i bygningsmasse gjør at BRA snitt gir et mer realistisk bilde av hvor mye man kan bygge når man legger inn variasjon i form/takform og høyder.

7. Konsekvensutredning

Planen kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger. Se punkt 2.6.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1. Overordnede planer

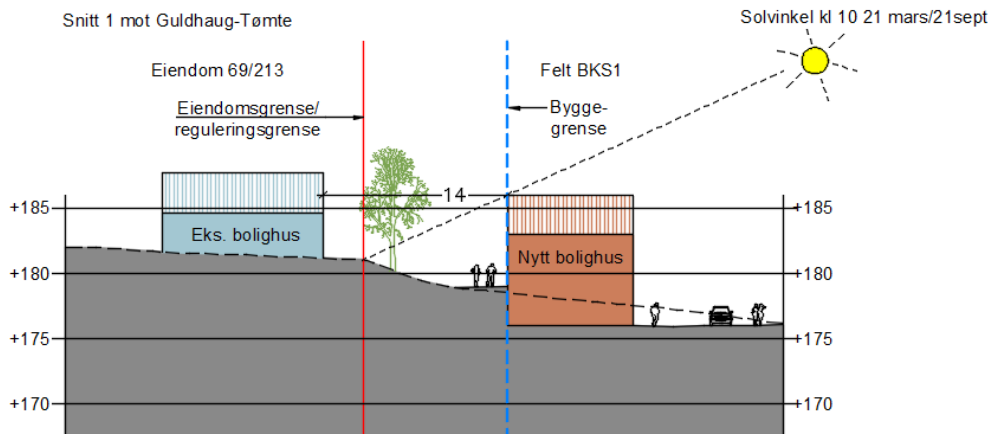
Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan, bortsett fra når det gjelder barnehage. Kommuneplanen er vedtatt i 2015. I 2017 ytret kommunen ønske om at det reguleres barnehage innenfor planområdet.

8.2. Landskap

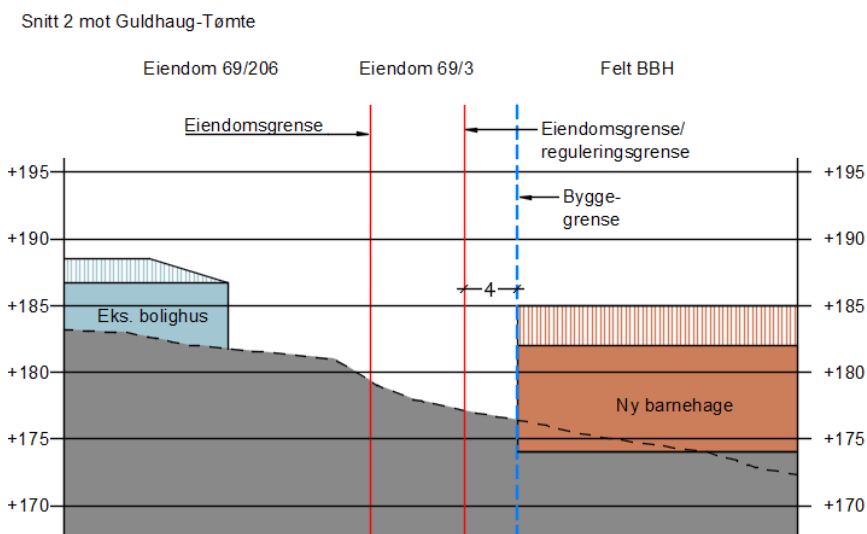
Da området ble oppfylt rundt 2008, endret landskapet total karakter fra en dyp, skogkledt ravinedal mellom eneboligbebyggelse og jordbrukslandskap. Dagens skrånende landskap vil bli bebygget med konsentrert bebyggelse og vil derfor endre karakter igjen.

8.3. Stedets karakter

Tilgrensende eksisterende bebyggelse er mer spredt enn den nye bebyggelsen som vil komme innenfor planområdet og den nye bebyggelsen kan derfor bli mer dominerende. Ny bebyggelse kommer nærmest eksisterende bebyggelse på Guldhaug-Tømte. Ny bebyggelse ligger lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse og vil ikke kaste skygge på uteområdene til tilgrensende bebyggelse. Barnehagens vil ligge lavere enn eksisterende bebyggelse og vil ikke kaste skygge på uteområdene til tilgrensende bebyggelse.



Figur 8: Snitt eks. boligbebyggelse Guldhaug-Tømte og ny boligbebyggelse



Figur 9: Snitt eks. boligbebyggelse Guldhaug-Tømte og ny barnehage

8.4. Byform og estetikk

Innenfor område regulert til konsentrert småhusbebyggelse legges det opp til en tettere, lineær bebyggelse som stort sett følger eksisterende terrengform.

8.5. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Se punkt 5.5.

8.6. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier, biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier som vil bli endret innenfor planområdet.

Artsforekomster er angitt innenfor svært viktig og viktig naturtype rett sør for planområdet.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert spesielt verneverdig vegetasjon innenfor området.

- Viltinteresser

Det er ikke registrert spesielle viltinteresser som blir endret innenfor planområdet.

- Økologiske funksjoner, osv.

Totalt sett blir ca. 50 % av vegetasjonskledte områder erstattet med asfaltflater, takflater og andre harde overflater. Dette har konsekvenser for områdets evne til å fordrøye og forsinke regnvann. Det legges opp til nye systemer for å fordrøye og forsinke vannet.

Sør/nordgående flomvei sikres gjennom området.

8.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Deler av området blir mer tilrettelagt for rekreasjonsbruk.

8.8. Uteområder

Flere nye uteområder vil bli mer tilgjengelige for fellesskapet.

8.9. Trafikkforhold

- Vegforhold

Mer bebyggelse betinger flere veier. Nytt boligområde vil få avkjørsel fra Tømteveien.

- Trafikkøkning/reduksjon

Tiltaket vil føre til økt trafikk i området.

- Kollektivtilbud

Med et helt nytt boligområde vil bruken av kollektivtilbudet mest sannsynlig øke.

8.10. Barns interesser

- RPR for barn og planlegging

Det vil bli flere tilrettelagte lekeplasser og aktivitetsområder for å tilfredsstille den økende tilveksten av barn som man vet kommer i nyetablerte områder.

8.11. Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Behovet i området vil øke

- Barnehagekapasitet

Behovet i området vil øke, men regulering av barnehage i planen medfører at tilbudet også øker. Se punkt 5.11

8.12. Universell tilgjengelighet

Tilgjengeligheten i området vil bli forbedret

8.13. Energibehov – energiforbruk

Energibehov- og forbruk vil øke

8.14. ROS-analyse

Risikomatrise for ROS-analyse er vedlagt. Følgende relevante temaer er identifisert i risikomatrisen:

- Risiko for masseras/-skred og setninger
- Risiko for radongass
- Konsekvenser for sårbar flora
- Konsekvenser for kulturminne/-miljø
- Konsekvenser for vannforsyning
- Berøres planområdet av støv og støy fra trafikk
- Berøres planområdet av støy fra andre kilder
- Medfører planen støv og støy fra trafikk

- Risiko for ulykke i av-/påkjørslar
- Risiko for ulykke med gående/syklende
- Risiko for ulykke ved anleggsgjennomføring

8.15. Jordressurser/landbruk

Deler av området besto tidligere av jordbruksmark. Jordbruksmarka har blitt berørt av oppfylling ved rassikring og det er ikke lenger landbruk innenfor planområdet. Planforslaget inneholder ikke ny landbruksmark.

8.16. Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp, lokal overvannshåndtering

NRV har en 500mm hovedvannledning i området. Ny plan foreslår omlegging av eksisterende vannledning. Nytt VA-anlegg knyttes opp mot eksisterende anlegg langs Tømteveien. Nytt VA-anlegg knyttes opp mot eksisterende anlegg i Tømteveien. Tiltaket vil føre til større belastning på eksisterende anlegg. Totalt sett blir ca. 50 % av vegetasjonsklede områder erstattet med asfaltflater, takflater og andre harde overflater. Dette har konsekvenser for områdets evne til å fordrøye og forsinke regnvann.

- Strøm

Strømforbruket i området vil øke.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Energibehov- og forbruk vil øke. Planområdet ligger rett utenfor Akershus Energis konsesjonsområde.

8.17. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nye offentlige veianlegg vil føre til økte drift- og vedlikeholdskostnader for kommunen.

8.18. Konsekvenser for næringsinteresser

Det vil bli større befolkningsgrunnlag for nærliggende nærings- og servicebedrifter.

8.19. Interesse motsetninger

Det er interesse motsetninger innenfor planområdet. Varslet plan for Tømteveien/Ivar Aasens vei (Plan-ID: 574) overlapper inn på denne planens nordre del. Dette området er avtalt å være del av makeskifte mellom Feiring Bruk og Skedsmo kommune for barnehagen som reguleres i sør.

Barnehage kan oppleves som støyende for tilgrensende naboer. Samtidig er barnehagens åpningstider i et tidsrom der de fleste er på jobb eller skole.

8.20. Avveining av virkninger

Planområdet grenser mot eksisterende boligbebyggelse. Endring til boligbebyggelse vil ikke gi store påvirkninger på landskapsbildet. Pga. barnehagens skjermete plassering, vil heller ikke denne gi store påvirkninger på landskapsbildet.

9. Innkomne innspill

9.1. Merknader i forbindelse med varsel om reoppstart av reguleringsplanarbeid i 2017 (sammendrag av merknadene med forslagstillers kommentar)

- Det kom inn 17 merknader etter varsling om reoppstart av reguleringsplanarbeid, samt arbeid med utbyggingsavtale.

Offentlige høringsinstanser:

Regionkontor Landbruk, Lørenskog, Nittedal, Oslo, Rælingen og Skedsmo, 15.01.2018
(henvendelse på epost)

Regionkontor Landbruk påpeker at det er et aktivt drevet jordbruksareal nord for Tømteveien. Det er viktig at forhold knyttet til avrenning og drenering ivaretas, slik at det er sikret at det fortsatt er utløp fra grøfter og hydroteknisk anlegg som håndterer vann fra jordet. Det må sikres at det ikke blir negativ påvirkning på jordbruksarealet i form av forurensning fra steinmasser eller andre masser fra det regulerte området.

Svar: Det gjøres ikke tiltak innenfor omtalt grønt mellom landbruksmark og Tømteveien. Forurensning fra steinmasser vil derfor ikke være mulig. Forhold knyttet til avrenning og drenering fra jordet ivaretas.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/ Lise Weltzien, 29.01.2018 (henvendelse på epost)

Fylkesmannen fraråder å gå videre med planforslaget på det nåværende tidspunkt med begrunnelse i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP). Dersom kommunen vedtar utbygging i området har Fylkesmannen innspill mht. jordvern og areal og transport. Selv om arealet ikke har den beste dyrkingskvaliteten, bør kommunen vurdere hvordan jordressursene i området kan bevares for matproduksjon. Planforslaget bør vurderes og begrunnes opp mot retningslinje R3 i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Svar: Forslagsstiller har arbeidet i tett dialog med kommunen om planen gjennom flere år og ikke mottatt signaler om at området vil bli tatt ut av kommuneplanen.

Området er utviklet og oppfylt med tanke på boligutvikling. Det er derfor ikke jordverninteresser innenfor området.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 30.01.2018 (henvendelse på epost)

NVEs generelle innspill til plansaker. Ved oppstart av planarbeidet anbefaler NVE å bruke følgende veileder og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVEs sjekkliste for reguleringsplan er vedlagt eposten. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. De ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no. De ber om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Svar: NVEs sjekkliste for reguleringsplaner er gjennomgått.

Vassdrag: Det er ingen vassdrag innenfor planområdet. NVEs kart over vannforekomster viser to tilførselsbekker til Nitelva gjennom området – én fra Guldhaug/Tømte og én fra naturområde i sør. Bekkene sikres gjennom området.



Flom: Området er ikke flomutsatt. Eksisterende bekkeløp er lagt i rør gjennom området. Dybden på røret varierer fra 2-14 meter. Røret er av typen «Ekstremrør» plast/betongrør dim. 600mm. Totalt sett blir ca. 50 % av vegetasjonsklede områder erstattet med asfaltflater, takflater og andre harde overflater. Dette har konsekvenser for områdets evne til å fordrøye og forsinke regnvann. Det legges opp til nye systemer for å fordrøye og forsinke vannet. Sør/nordgående flomvei sikres gjennom området.

Skred: I forbindelse med rassikring av boliger, ble arbeid med oppfylling av området mellom Tømteveien og Ivar Aasens vei/ Øvre Ryens vei igangsatt i 2006. Løsmasser i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008 og setningsmålere er satt ned for å vurdere setningsutviklingen. Områdets stabilitet dokumenteres i planforslaget. Det er deponert organiske masser sør i planområdet. Setninger kan oppstå i løsmasser med høyt organisk

innhold ved nedbrytning av det organiske materialet. Område for deponi av organiske masser ligger innenfor offentlig friområde GF2 og markeres som hensynssone på plankartet.

Rørgater: NRV har en hovedvannledning gjennom området. Omlegging av ledningen skjer i tett dialog med NRV. Ny vannledning er markert med hensynssone teknisk infrastruktur i planen. Krav til byggeavstand mot ledningen er tatt inn i bestemmelsene.

Nedre Romerike Vannverk IKS (NRV) v/ Morten Mangseth, 01.02.2018 (henvendelse på epost)

NRV opplyser om deres vannledning, støpejern Ø500 gjennom området. NRV har rett til adkomst for vedlikehold og har mulighet for å legge ny ledning innenfor traseen til eksisterende ledning. Det er begrensninger når det gjelder avstand til tiltak på hver side av ledningen og begrensninger når det gjelder forandring av terreng over ledningen.

Svar: Ny plan foreslår omlegging av eksisterende vannledning. Dette skjer i tett dialog med NRV. Ny vannledning er markert med hensynssone i planen. Krav til byggeavstand mot ledningen er tatt inn i bestemmelsene.

Akershus fylkeskommune, 05.02.2018 (henvendelse på epost)

Akershus fylkeskommune angir Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) skal legges til grunn for planarbeidet. Fylkeskommunen angir at Skedsmo kommune er i gang med å rullere kommuneplanen der denne blant annet skal vurderes opp mot RP-ATP. Området Skjetten er ikke med i prioritert vekstområde for RP-ATP og det aktuelle området ikke er definert som fortetningsområde i RP-ATP. Fylkesrådmannen anbefaler at det videre planarbeidet avventes inntil det er avklart på kommuneplannivå hvor fremtidig vekst skal plasseres.

Dersom man likevel velger å fortsette planarbeidet oppfordrer fylkesrådmannen til at kommunen foretar en vurdering av antall boenheter det planlegges for, og trafikale konsekvenser opp mot føringene i RP-ATP.

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. For å sikre reell medvirkning, spesielt fra barn og unge, er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og andel parkeringsplasser for el-bil.

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, og at arealene anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter – særlig mellom boligområdet og skole - før utbyggingen er ferdigstilt.

Akershus fylkeskommune viser til uttalelse til offentlig ettersyn gitt i brev datert 27.03.15. De nåværende topografiske forholdene i området tilsier at potensialet for funn av kulturminner er lite og det er ikke nødvendig å gjennomføre kulturminneregistreringer i området.

De har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Svar: Forslagsstiller har arbeidet i tett dialog med kommunen om planen gjennom flere år og ikke mottatt signaler om at området vil bli tatt ut av kommuneplanen.

Det er ikke gjennomført medvirkning fra barn- og unge. Men, gang- og sykkelveien mellom Guldhaug/Tømte og Skjettenveien er markert som skolevei i Skedsmo kommunes temakart Barnetråkk. Veien slynger seg lenger enn nødvendig ned mot bunnen av ravinen i sør og det har oppstått et tråkk rett over jordet. Gang- og sykkelveien legges om for å bedre situasjonen.

Planen følger kommuneplanens bestemmelser og legger kun opp til én P-plass per boenhet.

Behov for sykkelparkering og EL-bil, ivaretas på hver enkelt tomt. Egen vurdering for barnehage tas i byggesak for denne.

Bestemmelsene stiller krav til innhold og størrelse på leke- og fellesarealer.

Rekkefølgebestemmelser stiller krav til tidspunkt for ferdigstilling av leke- og fellesarealer.

Det reguleres fortau fra eksisterende GS-veg langs Tømteveien mot ny barnehage. Det reguleres ny GS-veg gjennom området fra Guldhaug/Tømte til Skjettenveien.

Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) v/ Martin Frilseth Haugen, 05.02.2018 (henvendelse på epost)

ROAF vil at det i nye utbyggingsprosjekter legges opp til en gjennomgående innsamlingsløsning i form av avfallsbrønner. De påpeker at det er viktig at de blir involvert tidlig i prosessen med plassering av avfallsbrønner for dimensjonering og sikring av tilstrekkelig manøvreringsareal. ROAF skriver at det er viktig at områder avsatt til renovasjon reguleres til nettopp dette formålet.

Svar: Det legges opp til felles nedgravde avfallsbeholdere som hentes med kranbil i enden av boligveier. Avfallsstasjonene reguleres ikke med eget formål.

Statens vegvesen - Region øst, 12.02.2018 (henvendelse på epost)

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om planoppstart.

Lag og organisasjoner:

Trygge Barnehager as v/ Karl-Johan Bruun-Olsen, 10.01.2018 (henvendelse på epost)

Trygge Barnehager v/ Bruun-Olsen er interessert i å kjøpe den delen av prosjektet som omfatter barnehage.

Svar: Følgende ble sendt til Bruun-Olsen på epost 10.01.2018: Det er per dags dato ikke avklart noe rundt hvem som skal håndtere/drifte/eie barnehagen. Vi kan be vår oppdragsgiver AS Feiring Bruk om å ha dere i tankene i neste omgang.

Skedsmo skytterlag v Åsmund Ottershagen, 24.01.2018 (henvendelse på epost)

Skytterlaget mener området Melby langs Tømteveien er identisk med område Ivar Aasens vei som de tidligere har gitt innspill på.

Det påpekes at skytterlaget har tidsubegrenset bruksrett til gnr. 75, bnr. 19 i Skedsmo. Dette medfører noe støy for deler av planområdet, her viser de spesielt til vedlagte brev adv. Mathiesen sendte Skedsmo kommune i fbm rullering av kommuneplanen. De viser også til hva Miljødepartementet skrev den 06.10.1989 i fbm opphevelse av uriktig stadfestet reguleringsplan for Guldhaug/Tømte Øst;

”Etter det departementet er gjort kjent med er det oppført boliger i området i strid med forutsetninger. Departementet ber om at ytterligere boligbygging her ikke finner sted før skytebaneanleggsspørsmålet er avklart. Vi viser i denne forbindelse til bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 68.”

De kan ikke se at prosjekt Melby langs Tømteveien kan unntas fra Miljødepartementets tidligere innsigelse mot boligbygging i skytebanens nærområde.

Kommunen har også foretatt en støyberegning av området, jfr. vedlegg. Utfra denne støyberegning kan vi ikke se at store deler av foreslått reguleringsområde Melby langs Tømteveien kan bebygges med boliger så lenge skytebanen på Skjetten ikke er flyttet.

Skytterlaget ber derfor om at aktuelt område tas ut av planen. De ber om å bli holdt løpende orientert om videre saksgang rundt dette.

Svar: Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan for Skedsmo, vedtatt i 2015. Ny støyberegning er gjennomført i 2018. Aktivitet på skytebanen foregår kun to kvelder i uka mellom kl. 18 og 21 i sommerhalvåret. Støykartlegging fra skytebanen sør for planområdet viser at en liten del av boligfelt BKS1 og deler av barnehagen ligger i rød støysone fra skytebanen. Resten av BKS1 og barnehagen, samt hele BKS2 ligger i gul støysone fra skytebanen. Mulige enkle tiltak som kan redusere støynivået er å etablere lengre frambygg på standplasser ved skytebanen. Tiltak med 5m overbygg på riflebane vil kunne trekke hele boligfeltet ut av gul sone. Deler av barnehagen vil fortsatt ligge i gul sone, men aktiviteten på skytebanen foregår utenom barnehagens åpningstid.

Norsk Ornitologisk forening avdeling Oslo og Akershus (NOF OA) v/ Jan Olav Nybo, 29.01.2018 (henvendelse på epost)

NOF OA v/ Nybo ønsker bedre angivelse av hvor området er på kart og videre litt mer grundig redegjørelse for hva arealet består av i dag.

Svar: Følgende ble sendt til Nybo på epost 30.01.2018: Området har ingen gateadresse, men ligger langs Tømteveien rett før Guldhaug/Tømte i Skedsmo kommune. Du kan gå inn på seeiendom.no og søke på eiendom 69/261 i Skedsmo så får du opp området – se utklipp

under. Legger også ved pdf av kartet som var med til varslinga. Området var tidligere en skogkledt ravine sentralt, mellom jordbruksmark i nordvest og småhusbebyggelse på høyden mot øst og sørvest. Som resultat av rassikringsarbeider av boligbebyggelsen på høyden i øst, er ravinen og jordbruksmarka i dag oppfylt. Noen få klynger med trær står igjen mot Tømteveien. Løsmasser i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008. Ellers består området mellom Tømteveien og småhusbebyggelsen i øst av lav vegetasjon av ugress og pionervekster. I dag er det oppfylte området en svakt hellende (ca. 1:10) nordøstvendt skråning.

Hovedstaden Utbyggingsselskab AS v/ Thomas Brager Carlsen, 05.02.2018 (henvendelse på epost)

Brager Carlsen har feilaktig sendt innspill til planen for Melby langs Tømteveien. Innspillet er ment for reguleringsplan for Bråteveien bolig.

Svar: Følgende ble sendt til Brager Carlsen på epost 06.02.18: Vårt firma Grindaker jobber med to reguleringssaker i området Skjetten. Saken Melby langs Tømteveien gjelder et område lenger sør tilgrensende Guldhaug/Tømte og hadde frist for innspill etter varsling i går 5.2.18. Området grenser ikke til eiendommen din, så derfor har du ikke fått direkte varsel om denne saken. Saken du refererer til er reguleringsplan for området Bråteveien bolig. Jeg har videresendt eposten din til rette vedkommende slik at innspillet registreres i saken for Bråteveien bolig.

Direkte berørte parter og naboer:

Torstein Haugland (eiendom 69/214), 22.12.2017 (telefonhenvendelse) og 02.01.2018 (henvendelse på epost)

Haugland viser til brev sendt i forbindelse med tidligere offentlig ettersyn av planen og vil at dette fortsatt er registrert som innspill i saken. Haugland m.fl. påpeker i innspillet at avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse er så kort som 8-9m og at det er minst 15m mellom husrekkene i det nye feltet. Han mener også at gesimshøyde 8m og mønehøyde 10m ikke vil harmonere med den lavere eksisterende bebyggelsen på Guldhaug-Tømte, i tillegg til konsekvenser for sol, lys og luft. Haugland anmoder om at planen omarbeides slik at avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse blir ca. 20m, samt at gesims- og mønehøyden senkes vesentlig.

Svar: Planen er omarbeidet. Byggegrense mot eksisterende boligeiendommer er satt slik at det vil bli minimum 14m mellom eksisterende og ny bebyggelse. Bestemmelser ang. gesims- og mønehøyde beholdes. Se punkt 8.3. for snittskisse.

Oddvar Søråsen, (eiendom 69/207, Guldhaugsletta 17), 02.01.2018 (henvendelse på epost)

Søråsen uttrykker bekymring for mulige utglidninger av de oppfylte leirmassene. Han viser til brev til Skedsmo kommune datert 22.3.17, samt svar fra kommunen på dette brevet.

Svar: Løsmasser i ferdig oppfylt område har nå ligget siden 2008 og setningsmålinger tyder på at fyllingen er godt komprimert. Geoteknisk rådgiver anbefaler at setningsmålingene blir

videreført for å følge utviklingen over en lengre periode. Reguleringsbestemmelsene setter krav til at det skal det foreligge geotekniske vurderinger vedrørende stabilitet, internstabilitet, bæreevne og setninger, før arbeid med ny bebyggelse starter.

Det er deponert organiske masser sør i planområdet. Område for deponi av organiske masser ligger innenfor offentlig friområde FO2 og markeres på plankartet. Området skal ikke anvendes til setningsømfintlige installasjoner.

For områdene BKS1 til BKS6 er stabiliteten tilfredsstillende for bygging av hus. På disse områdene må en vurdere om setningsutviklingen er tilfredsstillende. Pågående setningsmåling vil gi data til denne vurderingen. Vurdering av setningsutviklingen kan gjøres feltvis eller for alle feltene samtidig avhengig av bygningstype.

Terje Kvamme, (eiendom 75/498, Ivar Aasens vei 15B), 09.01.2018 (henvendelse på epost)

Kvammes eiendom grenser direkte til området og han ønsker derfor nærmere opplysninger om saken, og ut fra dette se hvordan de blir berørt av planen og som gjør dem i stand til å gjøre en bemerkning innen svarfristen.

Svar: Eiendom 75/498 ligger utenfor vår plan. Slik det ligger an nå, vil det bli et grøntdrag mellom nytt boligområde og boligtomtene langs Ivar Aasens vei. Når planen er ferdig bearbeidet, legges den ut til offentlig ettersyn og dere vil da få anledning til å gi innspill på den konkrete planen.

Siri Faafeng, (Karisveien 282), 24.01.2018 (henvendelse på epost)

Faafeng ønsket tilsendt informasjon om planarbeidet.

Svar: Følgende ble sendt til Faafeng på epost 29.01.2018: Status for prosjektet er at vi har varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan. Området skal reguleres til bolig, barnehage og grønnstruktur. Når planen er ferdig bearbeidet, legges den ut til offentlig ettersyn og dere vil da få anledning til å gi innspill på den konkrete planen. Vi håper å få planen ut til offentlig ettersyn ila. våren.

Kari Reite, (eiendom 75/473, Skjettenveien 122), 02.02.2018 (telefonhenvendelse)

Reite ønsket generell informasjon om plansaken, som hva status er og hva skal området reguleres til.

Svar: Følgende svar ble gitt til Reite på telefon: Status for prosjektet er at vi har varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan. Området skal reguleres til bolig, barnehage og grønnstruktur. Når planen er ferdig bearbeidet, legges den ut til offentlig ettersyn og dere vil da få anledning til å gi innspill på den konkrete planen. Vi håper å få planen ut til offentlig ettersyn ila. våren.

Jürgen Wellmeier, (Tømteveien 109), 16.04.2018 (henvendelse på epost)

Wellmeier ønsket opplysninger om plansaken.

Svar: Følgende ble sendt til Wellmeier på epost 24.04.2018: Status for prosjektet er at vi har varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan. Området skal reguleres til bolig, barnehage og grønnstruktur. Når planen er ferdig bearbeidet, legges den ut til offentlig ettersyn og dere vil da få anledning til å gi innspill på den konkrete planen. Vi håper å få planen ut til offentlig ettersyn før sommeren.

10. VEDLEGG

01. Referat oppstartsmøte	27.06.12
02. Varslingsbrev 2017	21.12.17
03. Info i varslingsannonse 2017	27.12.18
04. Innkomne merknader etter varslings 2017	
05. Planbestemmelser	05.04.19
06. ROS-analyse	13.03.19
07. Analogt plankart (L-8064-801) 1:1000 (A1)	20.03.19
08. Illustrasjonsplan (L-8064-102) 1:1000 (A1)	20.03.19
09. Overvannsplan (L-8064-901) 1:1000 (A1)	13.03.19
10. Vegtegninger (Sweco)	21.02.19
11. VA-tegninger (Sweco)	03.05.19
12. Notat dimensjonering og VA-plan (Sweco)	06.05.19
13. Grunnundersøkelser – datarapport (Sweco)	21.02.14
14. Notat oppfylling/ stabilisering av ravine (Sweco)	19.03.19
15. Vedlegg til notat oppfylling/ stabilisering av ravine	13.01.09
16. Støyrappport skytebane	07.03.19
17. Støykart trafikk	13.03.19
18. Overvannsnotat (Sweco)	16.04.19