

Til adressater i henhold til vedlagte adresseliste

Aurskog, 30. august 2013

## Varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Harstadbekken boligområde gnr 83 bnr 42, Nannestad kommune

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsles herved om oppstart av detaljregulering på eiendommen 83/42 ved Eltonåsen sør i Nannestad kommune. Planområdet er ca 16 daa.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg og grønnstruktur/lek i samsvar med gjeldende kommuneplan. Adkomst til området er forutsatt fra Øyungsvegen.

Forslagstiller er Eltonåsen Eiendom AS.

Det er gjennomført oppstartmøte med Nannestad kommune 21.08.13.

### Planområdet

Planområdet gnr 83 bnr 42 ligger langs Øyungsvegen ved Eltonåsen. Eltonåsen er i kommuneplanen beskrevet som et attraktivt tettsted med alle basistilbud til befolkningen i form av barnehage, barneskole, nærbutikk, og gode kommunikasjonstilbud mot Oslo. Eltonåsen er i stor grad etablert etter at hovedflyplassen kom i 1998 og ved at den gamle Løken skole ble nedlagt og re lokalisert til den nye Eltonåsen skole.

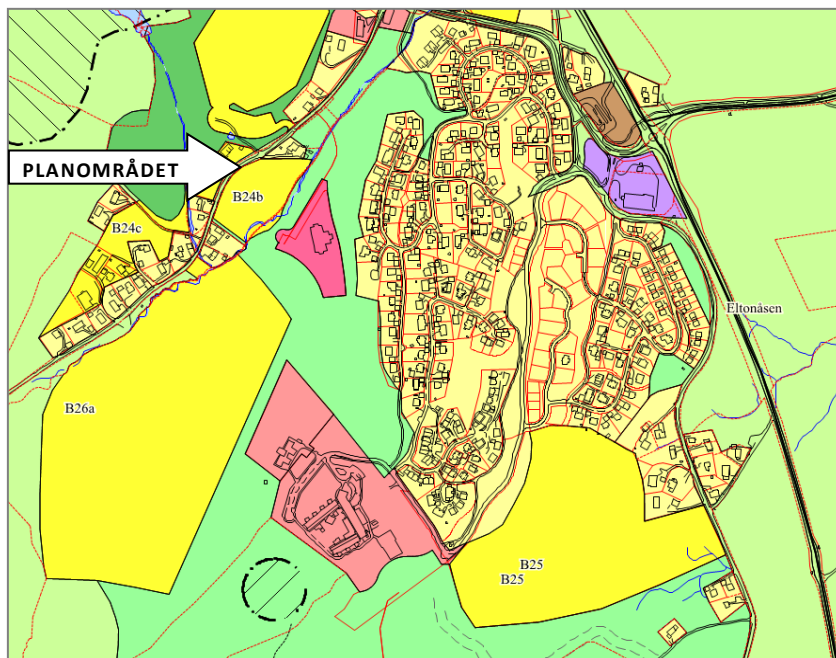
Planområdet er i dag landbruksjord i kornproduksjon. Terrenget er noe kupert og svakt skrånende fra Øyungsvegen og ned mot Hardstadbekken med et smalt belterandvegetasjon som avgrensner planområdet i sørøst. Tilgrensende områder er preget av randbebyggelse langs Øyungsvegen, naturområder og eksisterende boligbebyggelse i Eltonåsen. Et større boligfelt, Hardstadrø, er under utbygging like nord for planområdet og Holter barnehage ligger like overfor planområdet i øst.



## Planstatus

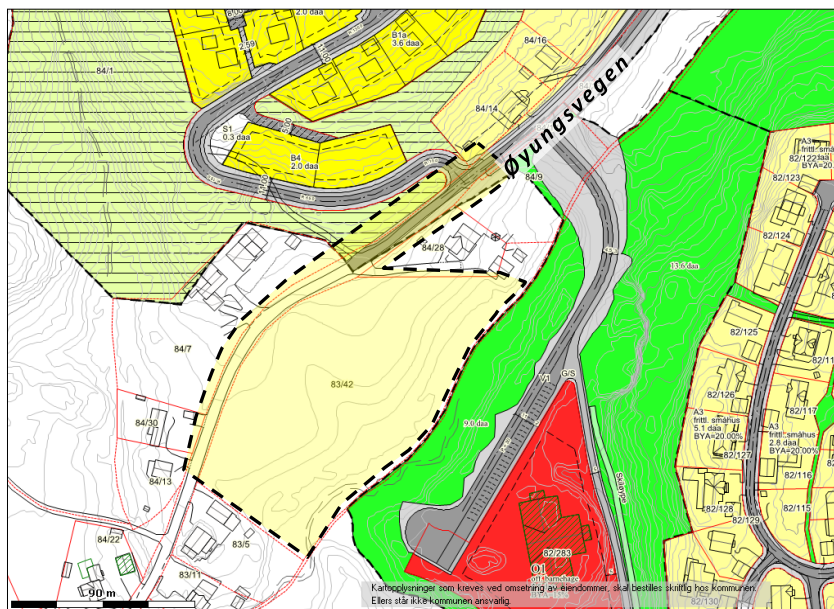
Planområdet er avsatt til boligformål (B24b) i gjeldende kommuneplan for Nannestad 2010-2025, vedtatt 26.05.10. Området er ikke regulert.

Planlagt utvikling til boligformål er i samsvar med kommunens utbyggingsstrategi for 2010-2025: «Legge til rette for boligbygging i Eltonåsen med sikte på å utnytte etablert skolekapasitet optimalt.»



## Foreløpig avgrensning

Avgrensning følger i hovedsak eiendomsgrenser for gnr 83 bnr 42 i samsvar med avsatt byggeområde i kommuneplanen (B24b). Øyungsvegen er innlemmet for å sikre nødvendig vegareal inkl fortau.



## Nærhet til bekkeløp – spesielle hensyn

Planområdet inkluderer arealer langs Harstadbekken i sørøst. Bekken er grunn med sakteflytende vann. Randvegetasjon langs bekkeløpet har varierende bredde fra ca 3 m til ca 15 m. Bekken ble i 1999 registrert som leveområde for småsalamander, ID naturbase: BA00039502. Det har i ettertid vært tvil om observasjonen. Nannestad kommune har derfor gjennomført en ny vurdering av Harstadbekkens betydning som salamanderhabitat (Leif Åge Strand, 2010). Rapporten konkluderer med at området BA00039502 ikke inneholder yngledammer for småsalamander. Observasjoner viser at dyra trekker lenger mot sørvest og utenfor planområdet.

Det forutsettes gjennomført nyregistrering av biologisk mangfold, jfr naturmangfoldloven §8 og MDs veileder til naturmangfoldloven kapittel II ( T-1514). Registrering og sårbarhetsvurdering av naturmiljø skal gi grunnlag for utforming av planforslaget.



Følgende intensjon for planarbeidet varsles i samråd med kommunen for tilbakemelding og føring fra regional myndighet i oppstartfasen:

- Grøntområdet nærmest bekken foreslåes regulert til grøntstruktur/naturområde, hvor en sone på 10 meter i tillegg avsettes som hensynssone (pbl§12-6) hvor ingen inngrep (utover ordinær skjøtsel) er tillatt for ytterligere å sikre eksisterende randvegetasjon langs bekken (jfr Vannressursloven LOV 2000-11-24 nr 82: § 11). Dette vegetasjonsbeltet sikres også som spredningskorridor/trekkvei og leveområde for eksisterende habitater (jfr Naturmangfoldsloven).
- Øvrig vegetasjonsdekt areal mellom planlagt bebyggelse og Harstadbekken foreslåes sikret til grøntstruktur for lek og aktivitet.
- Byggegrense for planlagt boligbebyggelse vil som følge av punktene over ligge på mellom ca 15 meter fra Harstadbekken og altså på dagens dyrkamark. Dette forutsatt at planarbeidet, inkl registrering og sårbarhetsvurdering av naturmiljø tilsier at tilstrekkelig hensyn til biologisk mangfold blir ivaretatt.
- På delstrekninger hvor dyrkamark i dag ligger helt inntil bekkeløpet og hvor kantvegetasjon er begrenset, er det ønskelig å vurdere bekken innlemmet i mer parkmessig opparbeiding som del av utbyggingsområdets leke-/uteoppholdsareal. Dette under forutsetning av at fylkets miljøvernmyndighet kan tilrå slik arealbruk.

#### **Vurdering av utredningsplikt og krav til planprogram**

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplan for Nannestad kommune 2010-2025 med tilhørende konsekvensutredning (vedtatt 26.05.10). Planlagt tiltak er i samsvar med kommuneplanen og er ikke vurdert å ha vesentlig virkning for miljø, naturressurs eller samfunn. Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram (jfr pbl§ 12-9) eller krav om konsekvensutredning (jfr FOR-2009-06-26-855).

Spørsmål og skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til:

*landskapsarkitekt mnl*

*Hanne Karin Tollan*

*Bogstad gård, 1930 Aurskog*

[post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no)

*tlf 470 56 930*

Kopi av merknaden sendes Nannestad kommune, Teiealleen 31, 2030 Nannestad

[postmottak@nannestad.kommune.no](mailto:postmottak@nannestad.kommune.no)

#### ***Frist for merknader er satt til 27. september 2013***

Etter at frist for merknader er utløpt, vil det i samråd med kommunen bli utarbeidet et planforslag som deretter oversendes kommunen for behandling. Ved utleggelse til offentlig ettersyn vil det igjen bli gitt ny frist (til naboer/berørte/ offentlige myndigheter) for å komme med spørsmål og evt. merknader til det konkrete planforslaget

Med hilsen

*Hanne Karin Tollan*

Hanne Karin Tollan

landskapsarkitekt mnl

VEDLEGG: adresseliste ved varsling

## VEDLEGG:

### Adresseliste ved varsling av planarbeid for detaljregulering av Harstadbekken boligområde gnr 83 bnr 42, Nannestad kommune

Adressater merket (\*) varsles kun elektronisk pr epost – øvrige får varslingsbrev tilsendt pr post.

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr</b>	<b>Poststed</b>
Eldrerådet (*)	Teiealleen 31	2030	Nannestad
Funksjonshemmedes råd (*)	Teiealleen 31	2030	Nannestad
Nannestad kommune, barn og unges representant (*)	Teiealleen 31	2030	Nannestad
Forum for natur- og friluftsliv (FNF) (*)	Sentrumsgården	2022	Gjerdrum
Naturvernforbundet i Gjerdrum og Nannestad (*) v/Kåre Homble	Åsvegen 739	2030	Nannestad
Norges Handikapforbund Nannestad/ Gjerdrum (*) v/Åse Olsen	Nannestadveien 339	2032	Maura
Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus (*)	Postboks 1041 Sentrum	0104	Oslo
Oslo og omland friluftsråd (*)	Pb 8896, Youngstorget	0028	Oslo
Øvre Romerike Elgregion (*) v/Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold	Storgata 55	1870	Ørje
Gimilvann Vannverk (*)	Postboks 12	2024	Gjerdrum
Hafslund Nett AS	Postboks 990	0247	Oslo
Telenor, Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020	Bergen
Akershus fylkeskommune (*)	Schweigaardsgate 4	0185	Oslo
Fylkesmannen i Oslo og Akershus (*)	Postboks 8111 Dep	0032	Oslo
Nannestad og Gjerdrum lensmannskontor (*)	Postboks 53	2031	Nannestad
Norges vassdrag- og energidirektorat NVE (*)	Postboks 4223	2307	Hamar
Ruter AS (*)	Postboks 1030 Sentrum	0104	Oslo
Statens vegvesen Region Øst (*)	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Eltonåsen velforening v Bjørn-Lage Edvardsen	Postboks 59	2034	Holter
HÅKENSTAD CAMILLA	ØYUNGSVEGEN 22	2034	HOLTER
SANDHOLT STURLA RASMUSSEN	ØYUNGSVEGEN 22	2034	HOLTER
SIGVARTSEN OLE HERMAN	ØYUNGSVEGEN 12	2034	HOLTER
HASSELGREN TORIL E EKREN	ØYUNGSVEGEN 15	2034	HOLTER
LIEN RACHEL ELLEN	ØYUNGSVEGEN 21	2034	HOLTER
LIEN ANNE-LISE	SOLEIEVEGEN 4	2034	HOLTER
LIEN OLE BJØRN	LILANDVEIEN 82	8407	GODFJORD
HARSTAD HANS GUSTAV	ÅSVEGEN 11	2034	HOLTER
HARSTAD OLE MARTIN	NANNESTADVEGEN 96	2034	HOLTER
TENOLD EIENDOM AS	Energiveien 5	2069	JESSHEIM
SIGVARTSEN OLE HERMAN	ØYUNGSVEGEN 12	2034	HOLTER
NANNESTAD KOMMUNE	Teiealleen 31	2030	NANNESTAD
HAUGERUD JON	ØYUNGSVEGEN 9	2034	HOLTER
NYSTED MAY SYNNOVE	ØYUNGSVEGEN 9	2034	HOLTER
LARSEN GUNN MARIT HARSTAD	EIKEKROKEN 19	2020	SKEDSMOKORSET
FRANSEN INGER TURID	ØYUNGSVEGEN 5	2034	HOLTER
SOLVANG LARS ERIK	ØYUNGSVEGEN 5	2034	HOLTER
HOLTER ARBEIDERLAG	Øyungsvegen 2	2034	HOLTER
SOGGIU VINCENZO	ØYUNGSVEGEN 1	2034	HOLTER
Hellvik Hus Romerike AS	Energiveien 5	2050	Jessheim
Holter Almanning	Postboks 24	2032	Maura