

PLANINITIATIV

DETALJREGULERING B_F6-8, FJUK



Innhold

1. Bakgrunn	2
1.1 <i>Kontaktinformasjon</i>	2
1.2 <i>Formålet med planen</i>	3
1.3 <i>Planområdet</i>	3
2 Planstatus	3
2.1 <i>Kommuneplan/ kommunedelplaner</i>	3
2.2 <i>Reguleringsplaner og retningslinjer</i>	7
2.3 <i>Pågående relevant planarbeid</i>	7
2.4 <i>Regionale føringer</i>	7
2.5 <i>Nasjonale føringer</i>	7
3 Planønsket	8
3.1 <i>Bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>	9
3.2 <i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i>	9
3.3 <i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i>	9
3.4 <i>Virkninger for landskap og omgivelser</i>	10
3.5 <i>Virkninger utenfor planområdet</i>	11
3.6 <i>Fremdrift</i>	11
4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning	12
4.1 <i>Risiko og sårbarhet</i>	12
4.2 <i>Vurdering av behov for konsekvensutredning</i>	12
5 Medvirkning i planprosessen	12

1. Bakgrunn

1.1 Kontaktinformasjon

Tiltakshaver for Prosjektet er:

Øvre Romerike Eiendom AS v/Trygve Johnsen (org.nr 947 675 516)

Elektrovegen 5, 2069 Jessheim

Tlf. 63 94 87 60, mobil Trygve Johnsen 917 38 333

Mail: tjohnsen@online.no

Plankonsulent er:

Norconsult AS v/Anne Larsson Hovind (org.nr NO 962 392 687 MVA)

Storgt 11a, 2050 Jessheim

Post: Pb 26, 2051 Jessheim

Tlf. 63 94 24 40, mobil Anne Larsson Hovind 976 83 790

Mail: post@orp.no, alh@orp.no

Fakturaadresse:

Fakturaadresse for større beløp, som f eks behandlingsgebyr og evt andre fakturaer på over kr 10 000, sendes tiltakshaver direkte med kopi til konsulent.

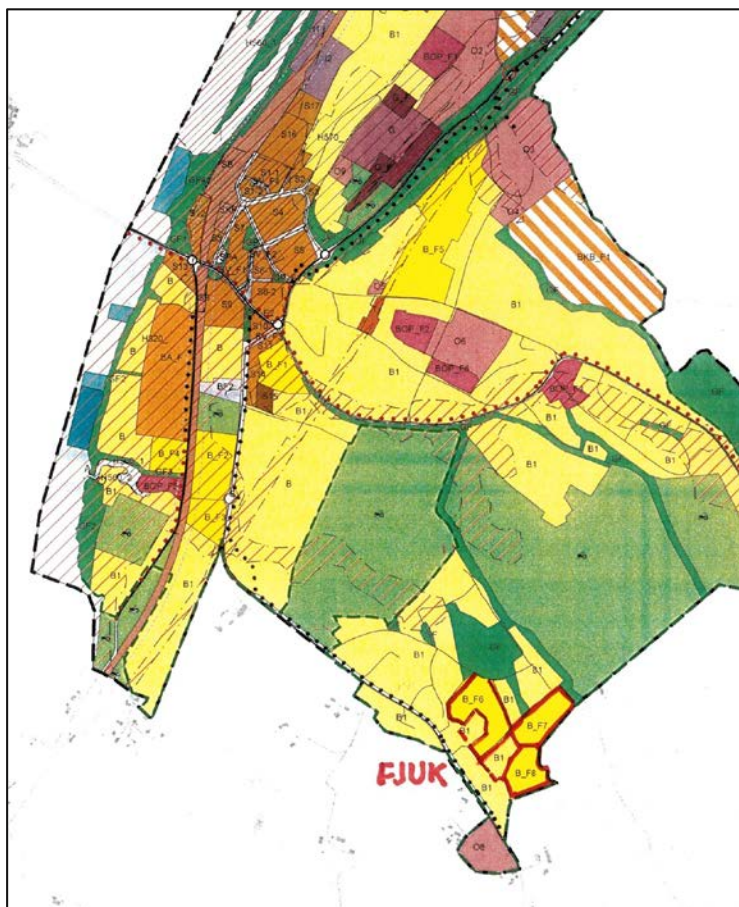
Fakturaadresse for evt. mindre beløp kan sendes konsulent

1.2 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging med i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, trafiksikre adkomstløsninger samt gode leke-, oppholds- og aktivitetsmuligheter.

1.3 Planområdet

Området er beliggende ca. 1,6 km i luftlinje fra Årnes sentrum på nordsiden av fv. 478, Øvre Hagaveg. Forslaget til planavgrensning, se kartutsnittet på neste side, viser et totalt planområde på ca. 64 daa. Av dette vil områdene for ny boligbebyggelse være netto ca. 38 daa.



Naboområdene mot både sørvest, vest og nord er tidligere bygget ut med i hovedsak eneboliger, men også noe konsentrert småhusbebyggelse ned mot Øvre Hagaveg, totalt ca. 125 boligenheter.

Byggeområdene B_F6, 7 og 8 er arealmessig vesentlig mindre enn de eksisterende utbygde områdene, men de vil totalt kunne gi ca. like mange boligenheter.

Øvre Hagaveg blir hovedadkomst for både bil og buss til Årnes i nord og til Fjellfoten i sør hvor det begge steder finnes både barneskoler og barnehager.

Mot Årnes finnes det to forskjellige gang- og sykkelveitraséer som er aktuelle til sentrum og til skolene på Årnes. Gs-vei er også etablert langs Øvre Hagaveg frem til Fjellfoten.

Hovedledninger for vann- og avløp følger Øvre Hagaveg og tangerer også følgelig planområdet.

2 Planstatus

2.1 Kommuneplan/ kommunedelplaner

Kommuneplanen for Nes har ligget på vent i påvente av at Kommunedelplanen for Årnes skulle bli godkjent. Den er nå godkjent, og denne planen gjelder nå som en del av kommuneplanen for kommunen. Fjuk inngår i denne kommunedelplanen og her er alle de tre byggeområdene B_F6, 7 og 8 nå hjemlet for boligutbygging. Se utsnittet av kommunedelplanen over.

I tillegg til byggeområdene omfatter planforslaget noe av tilliggende arealer som er bebygget tidligere og regulert som eksisterende boligarealer.



Traséen for adkomstveg fra Øvre Hagaveg frem til byggeområdene er ikke vist på kommunedelplanen og er nå delvis tegnet inn på tilliggende LNF- område. Dette skyldes at en opprinnelig forutsatte at Bakkevegen, den eksisterende boligvegen gjennom eneboligområdet, også kunne benyttes for de nye byggeområdene, men dette vurderes nå som uaktuelt pga. trafikkfare og støy, og de store inngrepene som vil bli nødvendig i de tilliggende eneboligtomtene for å trafiksikre vegen.

Aktuelle bestemmelser i kommunedelplanen med relevans til planområdet (med henvisning til nummereringen i kommunedelplanen):

Pkt. 2.3: Utbyggingsavtale: behovet for evt. utbyggingsavtale vil bli vurdert.

Pkt. 2.4 Teknisk infrastruktur

- **Pkt. 2.4.1 Fjernvarme.** Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Konsesjonsområdet strekker seg frem til, men omfatter ikke Fjuk. Tiltakshaver har i utgangspunktet heller ikke noe ønske om å knytte seg til dette nettet
- **Pkt. 2.4.2 Overvann.** Overvannet i området vil bli håndtert iht. kravet om at tre-trinnstrategien skal legges til grunn, bl.a. ved fordrøyning lokalt. Det kan bli ønskelig å fylle opp/planere en liten ravine som per i dag ikke fører nevneverdig overvann. Det vil bli utredet og dokumentert hvordan dette kan bli gjennomført iht. gjeldende krav.
- **Pkt. 2.4.3 Avkjørsel.** Planforslaget er basert på at all trafikk til den nye bebyggelsen knytter seg til Øvre Hagaveg i et nytt kryss. Standarden for eksisterende adkomstveg Bakkevegen oppfyller ikke kravene til adkomstveg/samleveg for de nye områdene. Krysset er i seg selv utilfredsstillende utformet og en eventuell bygging av separat gs-veg langs vegen vil bli svært uheldig for den eksisterende tilliggende bebyggelsen. Kommuneplanen viser til gjeldende rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger, men den kan vi ikke finne på kommunens nettsider.

Pkt. 2.5 Rekkefølgekrav

- **Punktene 2.5.1 – 2.5.3 er irrelevante for planområdet**
- **Pkt. 2.5.4 Skolekapasitet.** Når det gjelder kravene til teknisk og sosial infrastruktur vil spørsmålet om hvorvidt den tekniske kapasiteten samt skolekapasiteten for barneskolen og ungdomsskolen bli kartlagt og fulgt opp som en del av planarbeidet
- **Pkt. 2.5.5 – 2.5.7 er irrelevante for planområdet**

Pkt. 2.6 Funksjonskrav

- **Pkt. 2.6.1 Byggegrenser.** Byggegrenser langs fylkesveg er irrelevant for planområdet. Interne byggegrenser foreslås satt til 4m fra formålsgrenser langs interne veger og gs-veger
- **Pkt. 2.6.2 Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal.** Planarbeidet sikter mot å imøtekomme alle krav vedr slike arealer
- **Pkt. 2.6.3 Universell utforming.** Terrenget i området gir mulighet til å imøtekomme dette for alle deler av området
- **Pkt. 2.6.4 Parkering.** Planarbeidet sikter mot å imøtekomme dette for all ny bebyggelse i området
- **Pkt. 2.6.5 Støy og luftforurensing.** Områdets beliggenhet legger til rette for å kunne imøtekomme dette i hele området
- **Pkt. 2.6.6 Varelevering og renovasjon.** Renovasjon planlegges løst med ett sentralt hentepunkt. Planlagt rundkjøring eliminerer behovet for rygging.

Pkt. 2.7 Estetikk

- **Pkt. 2.7.1 Bebyggelse og anlegg.** Planarbeidet sikter mot å imøtekomme alle kravene til estetikk iht. bestemmelsene, dels gjennom reguleringen av all ny bebyggelse, dels gjennom krav til utførelse i reguleringsbestemmelsene
- **Pkt. 2.7.2 Skilt og reklame.** Irrelevant for boligbebyggelsen

Pkt. 2.8 Kulturminner

- **Pkt. 2.8.1 Automatisk fredete kulturminner.** Det er ikke registrert slike kulturminner i området. Opplegg for kulturminneundersøkelser vil bli gjennomført. Hvis slike kulturminner blir funnet ved undersøkelsen eller ved opparbeidelsen av planområdet vil disse straks bli tatt opp med regional kulturmyndighet.
- **Pkt. 2.8.2 – 2.8.3 Kulturminneregistrerte bygninger.** Det er ikke registrert slik bebyggelse i området.

Pkt. 2.9 Dokumentasjonskrav

- **Pkt. 2.9.1 Grunnforhold.** Området er avsatt under den marine grense som et typisk ravinelandskap med mye leire i grunnen. Det vil bli foretatt geotekniske undersøkelser for å kartlegge forholdene med sikte på vurderinger av stabilitet og kvaliteten på byggegrunnen.
- **Pkt. 2.9.2 Overvann.** Forholdene vil bli utredet med sikte på å vurdere avrenning og infiltrasjonsmuligheter. Siktemålet er at avrenningen ikke skal bli større enn hva den er i dag og at lokal fordrøyning må til hvis det er fare for økt avrenning.
- **Pkt. 2.9.3 Kartlegging av naturmiljø.** Kartlegging av naturmangfoldet vil bli gjennomført innledningsvis i planprosessen med sikte på å avgjøre hva som evt. må gjennomføres av tiltak for å ta vare på viktige naturforhold respektive fjerne svartelistede forekomster i området.
- **Pkt. 2.9.4 Forurenset grunn.** Ravinelandskapet synes i hovedsak å være gammelt og uendret, men et lite areal på noen mål er tidligere bakkeplanert. Det er liten grunn til å tro at det er kjørt inn spesielt forurensete masser, men det tas høyde for å finne ut av om noe er forurenset ved gjennom de geotekniske boringene.
- **Pkt. 2.9.5 Dyrket mark.** Det vil bli utarbeidet en plan for hvordan matjorda på området skal benyttes videre.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

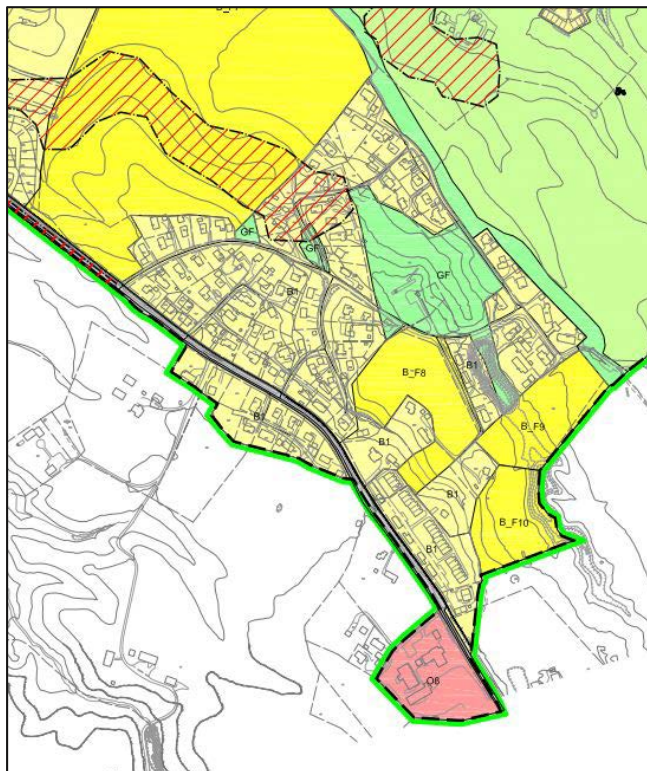
Punktene 3.1 – 3.2 er irrelevant for planområdet

Pkt. 3.3 Fellesbestemmelser for boligområder B_F1 – B_F8

- **Pkt. 3.3.1 Utnyttelse.** Vil bli angitt med tillatt BRA iht. bestemmelsene
- **Pkt. 3.3.2 Bebyggelsesstrukturer.** Planen vil følge opp bestemmelsene og utelukkende legge opp til bebyggelse med småhus.

- **Pkt. 3.3.3 Høyder.** Høydene skal fastsettes i reguleringsplanen. Bebyggelsen vil i hovedsak trolig bli i 2 etasjer, men det kan også bli foreslått delvis 3 etasjer der det ligger til rette for det
- **Pkt. 3.3.4 er irrelevant for planområdet.**

Pkt. 3.4 Bestemmelser til boligområder er irrelevant for planområdet.



Pkt. 3.5 Bestemmelser for næringsvirksomhet og off/privat tjenesteyting er irrelevant for planområdet.

Pkt. 3.6 Veg. Generelt: veger internt på planområdet, og krysset med fv. Øvre Hagaveg vil bli detaljert og prosjektert iht. bestemmelsene

Pkt. 3.6.1 – 3.6.4 konkrete veganlegg er irrelevant for planområdet.

Pkt. 3.7 Parkering er ikke relevant for planområdet.

Pkt. 3.8. Atkomst til grønnstruktur. Planen vil følge opp bestemmelsene med å vise gangatkomster til overordnet grønnstruktur.

Pkt. 3.9 Park og 3.10 Strandparken er ikke relevante for planområdet.

Pkt. 3.11 Generelt Byggeforbud. De planlagte byggeområdene B_F6, 7 og 8 er i sin helhet planlagt på områder regulert til boligbebyggelse i kommunedelplanen. Arbeidet med reguleringsplanen har imidlertid vist at det er uaktuelt å benytte eksisterende veger i området til atkomst til de nye byggeområdene, og at den eneste gode løsningen er å etablere ny samleveg og nytt kryss på Øvre Hagaveg syd for bebyggelsen på Fjuk. Dette vil innebære at et mindre areal av det omkringliggende LNF-området blir berørt og omdisponert.

Pkt. 3.12 Natur og friluftsområder er ikke relevant for planområdet.

Pkt. 4 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Pkt. 4.1 hensynssone flomfare H320. Fjuk er ikke berørt nevneverdig av flomfare, men en svært beskjeden del av eksisterende eneboligbebyggelse helt i nordvest på området er så vidt berørt av regulert flomsone, se kart. Ingen av byggeområdene B_F6, 7 eller 8 er berørt.

Punktene 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5 vedr hensynssoner for høyspenningsanlegg, bevaring naturmiljø er ikke relevante for planområdet.

2.2 Reguleringsplaner og retningslinjer



I naboområdet på Fjuk er det kun den konsentrerte småhusbebyggelsen på Nordlitunet langs Øvre Hagaveg, som er regulert- reguleringsplan «Nordlitunet» m/bestemmelser og utbyggingsavtale. Planen ble vedtatt 20.06.2000 med mindre endring vedtatt den 02.08.2000.

Planutkastet for byggeområdene B_F6, 7 og 8 følger den nordøstre reguleringsgrensen til Nordlitunplanen.

Ingen av eneboligområdene på Fjuk inngår i godkjente formelle reguleringsplaner

Forslaget til reguleringsplan for det aktuelle planområdet vil bli utarbeidet iht. alle gjeldende retningslinjer for utformingen av området slik det fremgår av kommuneplan/kommunedelplan, gjeldende tekniske normaler for vegger og vann, avløp og overvann, og generelt iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.3 Pågående relevant planarbeid

Tiltakshaver kjenner ikke til at det foregår andre regulerings saker i nærområdet

2.4 Regionale føringer

2.5 Nasjonale føringer

Redegjørelse av forholdet til gjeldende aktuelle regionale planer og nasjonale føringer er behandlet og fanget opp i kommunedelplanen for Årnes. Disse føringene er kommentert i kapittel 2.1 foran.

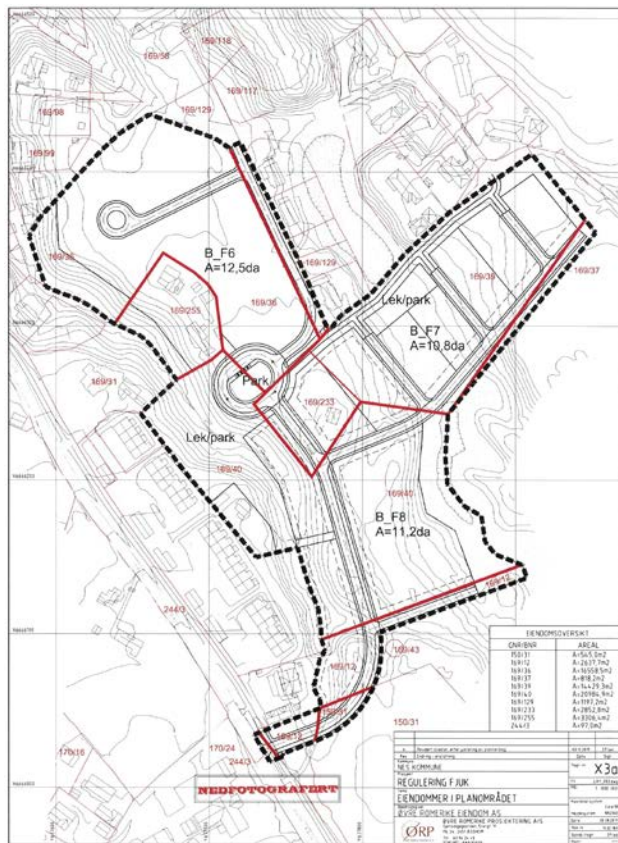
3 Planønsket



Som utgangspunkt for det videre arbeidet med reguleringsplanen er det utarbeidet en planskisse, se utkastet på forsiden og nedenfor.

Planskissen omfatter de tre byggeområdene B_F6, B_F7 og B_F8 i kommunedelplanen, samt et tilliggende stort grønt areal som i dag er deler av en ravine. En ravine som allerede er planert i betydelig grad rett nord for planområdet.

Planområdet er totalt på 64 daa hvorav netto boligområder utgjør ca. 38 daa, eller litt over halvparten av dette. Vegene legger beslag på ca. 6 daa, Grøntområder til park og lek utgjør ca. 8 daa, mens andre grøntområder og stier utgjør ca. 6 daa.



Planområdet berører totalt 7 grunneiere. Tiltakshaver har utbyggingsavtaler med alle eierne av utbyggingsarealene i planområdet.

3.1 Bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Skissen legger til rette for i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse fordelt på tre hovedområder med hver sin tilførselsveg. Det er videre foreslått betydelige grønne oppholdsarealer for lek og opphold. Tanken er at det skal opparbeides et sentralt park- og lekeområde forutsatt at det gis mulighet for noe oppfylling av den lokale ravinen mot vest.

Hovedatkomst til området er planlagt via ny samleveg fra området rett sydover til nytt kryss på Øvre Hagaveg. Det er vurdert som uaktuelt både teknisk og miljømessig å utvide eksisterende boligveg Bakkevegen nordvest for planområdet til hovedatkomst for planområdet.

Skissen gir uttrykk for hvordan området kan utnyttes uten at det derved er bestemt at slik skal det bli. Både lokale veger og byggeområder kan bli gjort om med andre ideer til lokal utforming, f.eks. kan det legges til rette for mer tunpregede løsninger for deler av området.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

De gule områdene i planskissen utgjør totalt netto 38 daa. Med anslagsvis 3-4 boligenheter per daa gir det rom for totalt 100 - 120 boligenheter bygget som f.eks. eneboliger i kjede med garasje mellom de enkelte boligene. Det ligger til rette for å bygge alle boligene med plate på mark i f.eks. to etasjer med mulighet for bruk av takterrasse.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Skissen legger til rette for trafikksikre løsninger med fortau langs den ca. 240m lange samlevegen og korte interne adkomstveger som trafikksikres med humper og 30km/t fartsgrense. Planen vil videre bli supplert med gs-veger/stier gjennom de grønne områdene lokalt og mot de eksterne reisemålene i Årnes og til de gode turmulighetene i nærområdet for øvrig.

De betydelige grønne områdene så vel i som utenfor planområdet gir svært gode muligheter for både trivsel og gode miljøforhold.

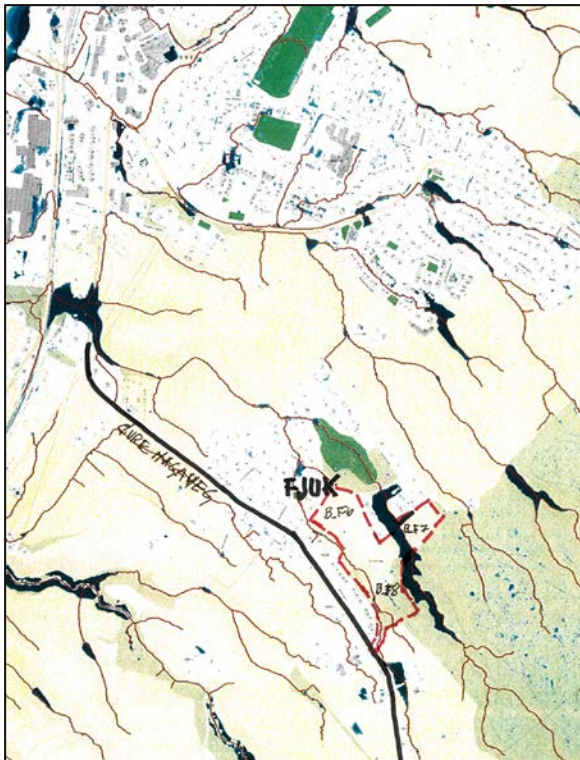
Renovasjon med store biler begrenses til kun og bruke samlevegen. Avslutningen av samlevegen i en rundkjøring sikrer at trafikkfarlig rygging er unødvendig. De bosatte må selv levere alt søppel i fellesanlegget ved rundkjøringen.

3.4 Virkninger for landskap og omgivelser

Natur- og ressursgrunnlag (herunder dyrka – og dyrkbar mark)

Byggeområdene B_F6 og 7 omfatter to mindre parseller med dyrka mark, ca. 26 daa. B_F8 er hovedsakelig skog, delvis ravine, og det øvrige er beitemark i en bratt ravine.

Landskap



Byggeområdene er hovedsakelig omgitt av betydelig eneboligbebyggelse mot nordvest og nordøst, og mot rekkehusbebyggelse mot sørvest.

Eneboligbebyggelsen ligger for det meste i et landskap preget av store ravinene, mens rekkehusene ligger på flata langsmed Øvre Hagaveg.

Ny bebyggelse vil hovedsakelig ligge på de flattere partiene mellom ravinene og delvis i en ravine mot øst som tidligere er blitt planert til landbruksformål.

Kartutsnittet viser bekkedragene som preger landskapet og som gir et godt uttrykk for ravinene i området. Den omtalte ravin/bekkedraget langs plangrensen mot sørvest har et svært begrenset nedslagsområde og fører veldig lite vann. Den er som nevnt delvis fylt igjen gjennom eneboligområdet nord for planområdet. Den gir som nevnt mulighet for å etablere et flott stort grøntområde for planområdet og for bebyggelsen forøvrig på Fjuk.

Ravin/bekkedraget som krysser byggeområde B_F7 er allerede planert for jordbruksformål. Bekken føres i dag i kulvert under fyllingen.

Landskapet oppfattes i hovedsak som lett kupert terreng hvor bebyggelsen kler terrenget på en naturlig og behagelig måte. Med 2-3 etasjes ny bebyggelse vil hovedinntrykket bli det samme.

Kulturmiljø og kulturminner

Området har ikke noen bevaringsverdige kulturmiljøer eller kulturminner.

Trafikkforhold

Ved at hovedatkomsten til området legges til et nytt kryss syd for planområdet, vil samlevegen med fortau inn til området bli tilnærmet horisontal, rett og gi meget gode siktforhold for alle trafikantgrupper. Alternativet ville vært å benytte Bakkevegen gjennom eksisterende bebyggelse. Den er både smal og delvis veldig bratt, og det ville blitt behov for å utvide vegen med fortau eller gs-veg. Det er en dårlig løsning for både eksisterende bebyggelse og for de nye byggeområdene.

Gs-trafikk mot Årnes vil bli tilrettelagt med lokale stikkveger fra boligfeltene til det eksisterende vegnettet i den eksisterende bebyggelsen slik at dette kan benyttes mot gangvegen langs Øvre Hagaveg. Det vil bli gjort forsøk på å få til en ny og vesentlig mer direkte gs-veg fra den foreslåtte rundkjøringen sentralt i planområdet, men dette er avhengig av at ravin langs områdegrensen blir fylt opp, og av velvilje fra grunneierne som i dag har boliger langs Øvre Hagaveg.

Med den nye samlevegtraséen, tre separate og begrensede adkomstveger samt et nett av gangveger/-stier, vil trafikforholdene medvirke til at området fremstår som gode områder for ny boligbebyggelse.

Sosial infrastruktur

Eksisterende bebyggelse i dag er i hovedsak tradisjonell eneboligbebyggelse og noe konsentrert rekkehusbebyggelse. Den nye bebyggelsen vil supplere bredden i boligtilbudet med et betydelig antall eneboliger i kjede. Den vil i stor grad trolig primært sikte seg inn mot barnefamilier. Totalt sett antas at dette vil gi en betydelig bredde i befolkningssammensetningen i området, dog med unntak for spesielt yngre og eldre enslige.

Estetikk og byggeskikk

Det er for tidlig å konkludere med hvordan dette blir, men siktemålet er å utvikle boliger med god kvalitet inne så vel som utvendig. Utvendig er siktemålet å skape god norsk trehusarkitektur.

Barn og unges interesser

Som beskrevet foran vil områdene bli lagt godt til rette med gode leke- og aktivitetsmuligheter for den enkelte og for felles utelek.

Universell utforming

Området vil bli opparbeidet med vekt på universell utforming.

3.5 Virkninger utenfor planområdet

De nye områdene innebærer at antallet boligenheter på Fjuk kan øke fra ca. 125 i dag til omkring 250 når områdene er fullt utbygget. Det medfører en økning i trafikkmengden på Øvre Hagaveg på i størrelsesorden 5-600 kjøretøyer per døgn fordelt på retningene mot Årnes og mot Fjellfoten. En betydelig trafikkmengde, men økningen har liten kapasitetsmessig betydning for trafikkavviklingen på veien.

Også kollektivmidlene/bussene vil få økt trafikk. Det kan øke mulighetene for bedre kollektivdekning, men her vil nok andre forhold være medbestemmende for at dette skal kunne skje.

Belastningen på vann- og kloaknettet vil også øke, men så vidt vi kjenner til vil ikke dette by på kapasitetsproblemer.

3.6 Fremdrift

Tiltakshaver har ventet lenge på at planprosessen skulle komme i gang.

Med ref. til den nylig vedtatte kommunedelplanen er det et sterkt ønske at planprosessen nå skal kunne forseres og bygging påbegynnes.

Det er et ønske at godkjent reguleringsplan skal kunne foreligge i løpet av våren 2020, og at bygging kan bli påbegynt samme høst.

For å unngå at området skal oppleves som en byggeplass over lang tid år, er det ønskelig at området skal kunne bygges ut i løpet av 4-5 år, dvs. med anslagsvis 25 boliger per år.

Fortrinnsvis ved at hvert området bygges ferdig før det neste påbegynnes.

4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning

4.1 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet vil bli håndtert gjennom utarbeidelse av ROS-analyse for alle forhold som kan medføre slike konsekvenser. Som grunnlag for analysen vil det bl.a. bli gjennomført geotekniske undersøkelser av området, og det vil bli foretatt miljøfaglige undersøkelser og vurderinger.

4.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringen og utbyggingen av boligområdene B_F6, 7 og 8 omfatter funksjoner og er av en slik størrelse at planen ikke skal konsekvensutredes. Den er i tråd med overordnede planer og den er vurdert til ikke å kunne få vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn.

5 Medvirkning i planprosessen

Det legges opp til en ordinær planprosess iht. prosessreglene i plan- og bygningsloven.

Oppstart gjennomføres etter regler for varsling med brev til alle berørte naboer etter bestilling til Ambita, til lokale interesseorganisasjoner, og til alle berørte offentlige instanser etter liste innhentet fra kommunen. Videre annonseres det på vanlig måte via pressen og nettet.

I oppstartfasen legges det videre opp til møtevirkosomhet med alle direkte berørte grunneiere som det kan bli aktuelt å samarbeide med om løsninger til beste for hele området.
