

## Planinitiativ for regulering av eiendommene gnr. 83/4, 83/24 og 83/43, Holter Sag, Eltonåsen

### a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommene gnr. 83/4, 83/24 og 83/43 til boliger i form av boligbebyggelse og kombinert formål for deler av bebyggelsen, med tilhørende uteoppholdsarealer, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

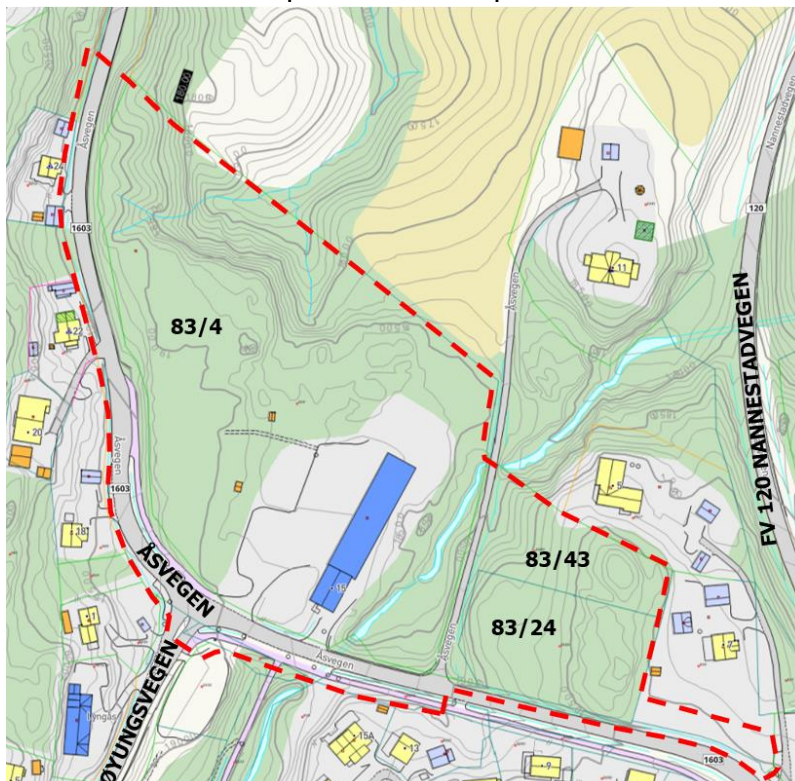
Plankonsulent: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen

Arkitekt: Plan1 AS v/ Lene Neumann

Tiltakshaver: Tenold Boligeiendom AS v/Øystein Tenold

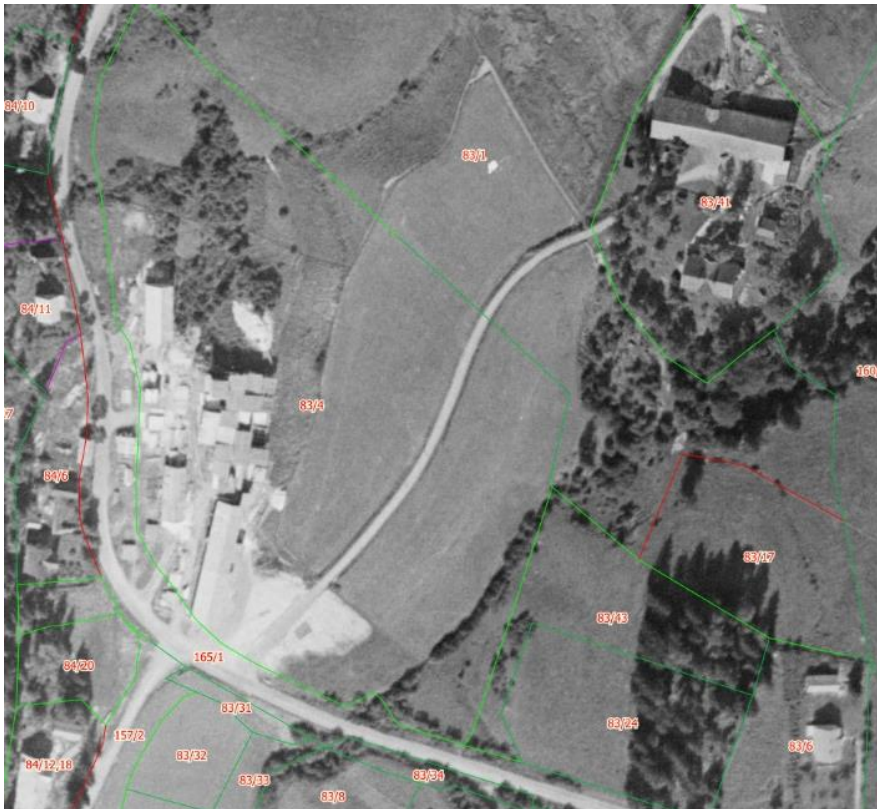
### b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendommen med tidligere Holter Sag, gnr. 83/4, samt to eiendommer i øst, gnr. 83/24 og 83/43. Alle eies av Tenold. Gnr. 83/4 er på ca. 28 dekar, gnr. 83/24 på ca. 4,1 dekar og gnr. 83/43 er på 3,65 dekar. Planområdet omfatter tilliggende del av Åsvegen. Del av eiendommen gnr. 83/6 nærmest Åsvegen inngår også i planområdet. Dette for å sikre areal til gang- og sykkelveg fram til eksisterende gang- og sykkelveg langs tomte til Kiwibutikken. Hele planområdet er på til sammen ca. 44 dekar.



Planområdet grenser til en landbrukseiendom i nord, to boligeiendommer i øst, og Åsvegen i sør og vest. Det er eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse på andre siden av Åsvegen mot sør og vest.

Innenfor planområdet har det tidligere vært et trelastbruk, som bildet under tatt i 1953, viser.



Senere har det vært trevareutsalg bygd sammen med et leilighetsbygg i to etasjer og med kjelleretasje, og eldre bebyggelse er blitt fjernet. Bildet under er tatt i 2016.





Bildet under er kopiert fra google maps, og viser dagens situasjon.



Planområdet med de to eiendommene i øst er og har vært ubebygget.



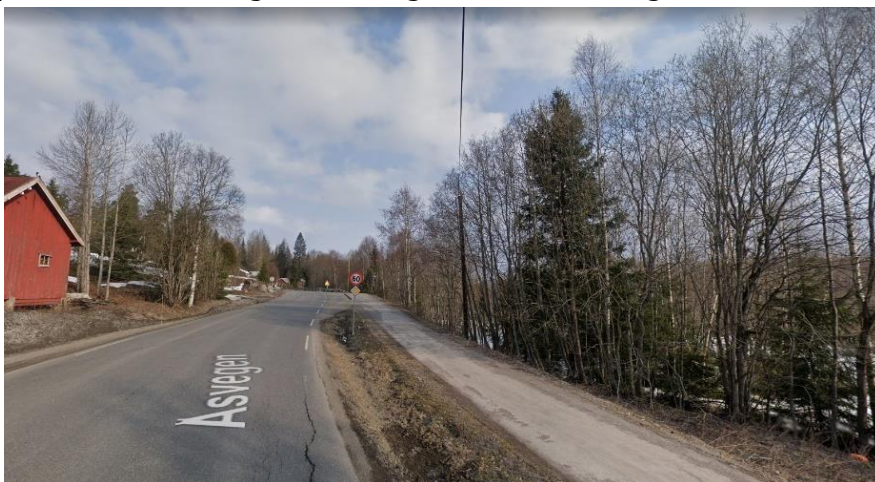
Ny bebyggelse i øst vil komme nærme de tre boligeiendommene i nord og øst.



Boligeiendommene sør for Åsvegen ligger relativt høyt i terrenget, og er i hovedsak vendt mot vest.



Langs Åsvegen i vest vokser det løvtrær langs planområdet. I sommerhalvåret ses planområdet i liten grad fra boligene vest for Åsvegen.



Ny bebyggelse i planområdet anses i liten grad å påvirke nærliggende bebyggelse på negativ måte. Det samme gjelder for landbrukseiendommen i nord, der det er et klart skille mellom jord og skog. Det er i dag en gang- og sykkelvegsparsell fra krysset med Øyungsvegen og fram til dagens busslomme på bildet over.

Adkomst vil bli fra Åsvegen i et nytt kryss, som er forskjøvet mot øst i fht. tidligere avkjørsel. Her planlegges en kanalisering i Åsvegen. Videre planlegges en fortsettelse av gang- og sykkelvegen langs tomte til Kiwi, og videre på nord- og vestsiden av Åsvegen langs hele planområdet. Tiltakene vil styrke trafikksikkerheten i fbm. utbyggingen.

### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det vises til vedlagt illustrasjonsplan som bygger videre på forslag som ble sendt til kommunen i 2021, men med noen endringer i fht. bebyggelsen.

Adkomstvegen vil gå ca. 100m inn i området, før den deler seg mot øst og vest, som avsluttes med sнопlass. Det må etableres en kulvert der vegen passerer over bekken i øst. Planområdet blir delt inn i tre adskilte delområder av adkomstvegsparsellene. Det renner en bekk gjennom som ytterligere deler opp østre del i to.

Det planlegges flere blokker med variasjon i leilighetsstørrelser, parkering i kjeller, og med store, åpne uteoppholds- og lekearealer. Tilrettelegging for leie av lokaler som kan brukes av beboerne til f.eks. møter, samlinger, og aktiviteter vil bli vurdert.

Eltonåsen og søndre del av kommunen har i dag i hovedsak småhusbebyggelse, både samlet og spredt. Det ble for få år siden bygd ei boligblokk inntil selve Eltonåsen. Den har svalgangsløsning, og i flg. byggemeldingen fra senhøstes 2016 har den 23 leiligheter.

Foreslåtte blokkbebyggelse innenfor planområde vil gi et tilskudd til leiligheter med varierte størrelser også i denne delen av kommunen, som retter seg til ulike aldersgrupper og livs-/ familiesituasjoner. Her kan det bli tilbud til bl.a. førstegangskjøpere. Dette anses som mer framtidrettet enn bygging av rekkehus eller eneboliger som retter seg mot en mer avgrenset del av befolkningen.

Vestre del av planområdet har tidligere vært sett på og regulert til et framtidig sentrumsområde på Eltonåsen, med blokkbebyggelse i 3 etasjer pluss loft. Kommunen har i etterkant avsatt planområdet til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planlagt utbygging følger opp dette, og tar samtidig med seg noen fastsatte rammer i gjeldende regulering.

Skiløype som kan kjøres opp, vil bli regulert og etablert langs vestre side av bekken.

#### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Blokkbebyggelsen planlegges i 3-4 etasjer. På vedlagte snitt er det tatt utgangspunkt i 3m for hver etasje.

På illustrasjon med BYA er den beregnet ut fra gult område. Illustrasjonen har også med beregninger på BRA.

Bilder fra 3D-modell viser ny bebyggelse sett i forhold til hverandre og til omkringliggende bebyggelse. De viser nedtrapping av blokker med 4 etasjer til 3 på enden.

#### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Blokkbebyggelsen vil få stueside mot sør eller vest, og solrike utearealer på balkonger/ terrasser og tak. Bebyggelsen planlegges med flate tak, noe som kan gjøre det mulig med takterrasser. Uteoppholdsarealer med lekeplasser på bakken vil ligge skjermet, og med gode lysforhold, og er på illustrasjonen vist som sammenhengende avgrensede arealer innenfor hvert delfelt. Disse kan igjen deles inn for ulike aktiviteter og aldersgrupper, og fungere som samlings-/møtesteder for beboerne.

Området nærmest Åsvegen er støybelagt, og må skjermes. Det kan bli behov for innglassing av balkonger. Hoveddelen av uteoppholdsarealene vil med støyskjerming langs Åsvegen og med selve bebyggelsen, ikke være støybelagt.

Området mot nordvest vil fortsatt være del av ravinlandskapet med skog.

#### **f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Den delen av gnr. 83/4 mot Åsvegen i sør, er relativt flatt og synlig fra veien. I øst skal terrenget tas ned. Nytt terreng innenfor planområdet vil variere fra ca. kote 188,5 i vestre deler til ca. kote 189,5 i øst. Det vil i øst pga. at terrenget tas ned, bli skjæring mot nord, øst og sør. Ny bebyggelse vil bli godt synlig fra Åsvegen og naboområdene.



### **g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse, B45 og B46. Kommuneplanen er under rulling.

Det er en reguleringsplan for gnr. 83/4 som heter Holter Almsag, 10.02.2003.



Områdene nærmest Åsvegen, S-01 og S-02 er regulert til byggeområde for sentrumsfunksjoner som bolig-, forretnings-, kontor-, og lett ikke forurensende industribebyggelse. Her kan det oppføres inntil 3 etasjer og loft. Ved oppføring av rene boligbygg tillates inntil 2 etasjer og loft. Området mot nord er regulert til boliger/-forretningsbebyggelse, BF01. Her er samme antall etasjer som delområdene mot sør. For S-01, S-02 og BF1 er kravet 25m<sup>2</sup> uteareal pr. bolig.

### **h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

En kan ikke se at det er vesentlige interesser som vil bli berørt av utbyggingen.

Det har vært gjennomført geotekniske undersøkelser, som har avdekket forekomst av kvikkleire. Stabilitetsberegninger viser at det må utføres stabiliserende tiltak for å ivareta områdestabiliteten. Stabiliserende tiltak kan enten utføres ved avlastning av område, ved motfylling i bunnen av ravinen eller ved en kombinasjon av disse to tiltakene. Stabiliserende tiltak må detaljprosjekteres nærmere, og må være utført før det kan igangsettes byggeaktivitet i området definert som en faresone.

Gjennomført naturmangfoldkartlegging konkluderer med at mesteparten av planområdet ikke har store kvaliteter knyttet opp mot biologisk mangfold. Derimot grenser området mot to naturtypelokaliteter: Harstad-Leira, BN00093560 og Holter sag, Lok. nr. 220.

Lokaliteten Holter sag som strekker seg fra nordgrensen av planområdet og nordover langs Åsvegen, har kvaliteter som naturtype og er vurdert som en viktig (B) naturtype. Litt av denne avgrensningen er innenfor planområdet gnr. 83/4. Så langt det er mulig bør det unngås inngrep i denne delen. På deler av arealet til gnr. 83/4 ble det påvist betydelig bestand av fremmede artete som kanadagullris og hagelupin. Dette må man ta hensyn til ved utbygging.

I bekken gjennom planområdet bør man så langt det er mulig unngå inngrep. Bekker er generelt viktige vandringsårer for organismer, de knytter sammen områder. Dessuten fortsetter bekken ned i BN00093560, og inngrep i bekken kan potensielt få konsekvenser for denne naturtypelokaliteten.

Det er også utført støykartlegging som viser at området nærmest Åsvegen er støybelagt. Her må det til støyskjerming og bygningstekniske skjermingstiltak på fasader.

Når det gjelder kulturminner har fylkeskommunen tidligere uttalt at potensialet for funn av arkeologiske kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning vil derfor ikke være nødvendig. Fylkeskommunen har heller ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Det har vært utført en flomfarevurdering som angir dimensjonerende flomvannstand for bekken gjennom hele planområdet, på kote 184,3. Inkludert 20 cm for usikkerhet er det anbefalt kote 184,5 som definisjon på flomsikkert nivå. I planforslaget vil framtidig terreng ligge på minimum kote 186,5.

Det er gjort beregninger av og håndtering av overvann i fbm. utbyggingen. Beregningene for teoretisk avrenning og fordrøyningsbehov viser at det må etableres fordrøyningsmagasin og/eller andre fordrøyende tiltak, for å hindre at utbyggingen fører til økte vannulempet. Det er vurdert å være tilstrekkelig areal innenfor planområdet for etablering av fordrøyende tiltak. Videre at det kan etableres gode flomveger langs veg og grøft til bekken som går igjennom planområdet, og ender opp i Leira.

**i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det skal i fbm. planarbeidet gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

**j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. I hovedsak er det Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Elvia, Ruter, Øvre Romerike brann og redning, Øst politidistrikt, Mattilsynet, Naturvernforbundet, Ornitologisk forening, Norges handikapforening.

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det vil bli varslet med brev og kunngjøring i Romerikes Blad når reguleringsarbeidet igangsettes. Ut fra de uttalelser som mottas vil det bli vurdert behov for egne møter.

**l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Planforslaget vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan, som er boligformål. Det vil ikke inneholde formål som vil komme inn under kravene om konsekvensutredning.