

Planinitiativ detaljregulering Stangertunet, Nannestad kommune

1. Formelle opplysninger

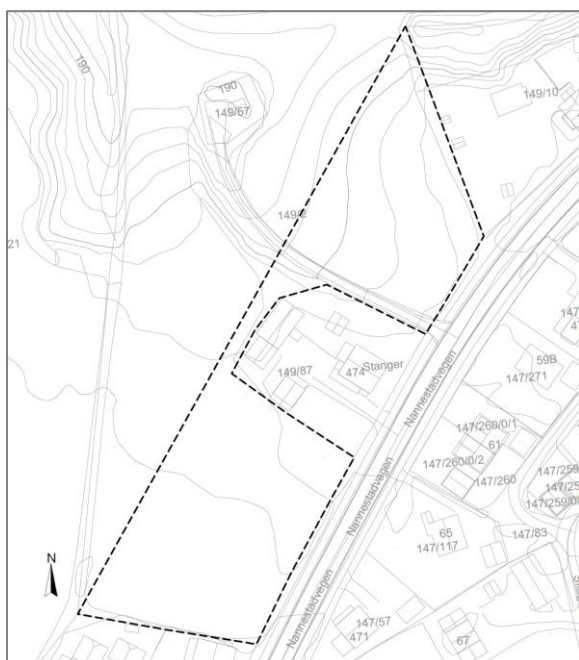
- Oppdragsgiver: Stanger Bolig AS
Epost: leif@seierhus.no, tlf. 482 03 500
- Plankonsulent: Arealtek AS
Kontaktperson Henri Auer: hea@envidan.no, tlf. 45 91 98 53

2. Planområdet, planavgrensning og eiendomsforhold

Utbyggingsområdet består av én eiendom med gnr/bnr 149/93. Denne eiendommen er delt i to arealer separert av en annen eiendom med gnr/bnr 149/87, og en adkomstvei. Området er ikke bebyggt i dag og består av dyrket mark. Eiendom 149/87 er et gårdstun som bla. består av to Sefrak-bygninger.

Planområdet ligger 5,5 km fra Gardemoen, 3 km fra Teigebyen (sentrumsområde) og snaut 1 km fra Maura sentrum. Det er 2 km til Maura skole, 4 km til Nannestad ungdomsskole og ca. 300 m til nærmeste barnehage.

Plangrensen er lagt i eiendomsgrensa og også grensa for boligformål i kommuneplanen, se figur 1. Planområdet er på ca. 6,7 daa. Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Nannestad kommune.



Figur 1. Forslag til plangrense.

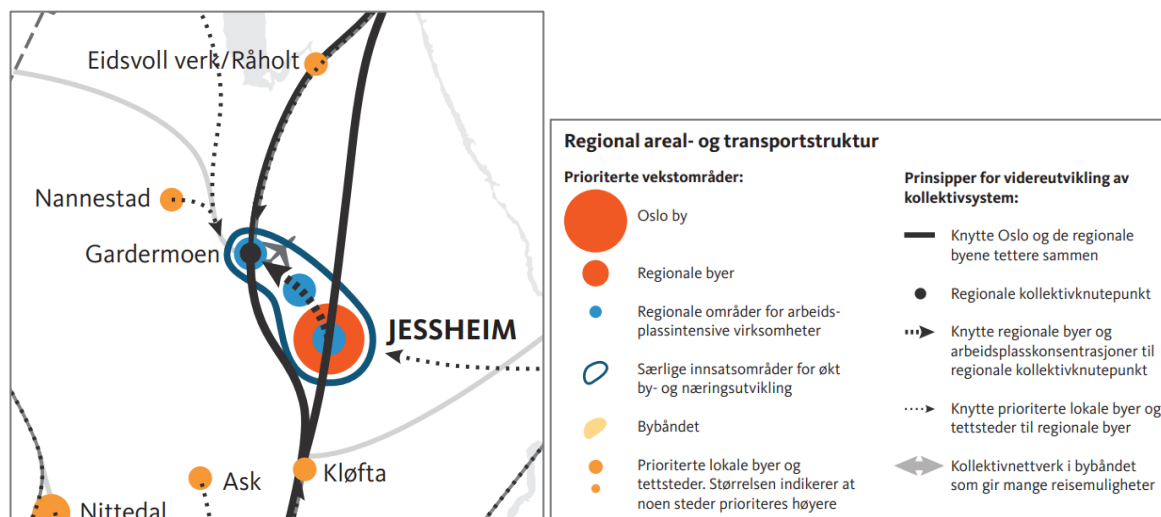
3. Intensjonen med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, i form av konsentrert småhusbebyggelse.

4. Forholdet til andre planer

Regional plan

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015.



Figur 2. Utsnitt av Regional plan for areal og transport.

Det ønskes konsentrert vekst i de lokale byene og tettstedene som har høyest potensiale for å utvikle et godt tilbud av handel, service og andre funksjoner.

Nannestad er regnet som en prioritert lokal by eller tettsted, og ligger nært «særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling». Planområdet ligger litt utenfor sentrum av Nannestad.

Kommuneplan 2018-2035 for Nannestad

I kommuneplanen for Nannestad er området avsatt til boligbebyggelse nåværende. Foreslått regulering er i tråd med dette formålet.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner
Området er uregulert.

Pågående reguleringsplaner

Det er ikke registrert noen pågående reguleringsplaner i nærheten av planområdet på Nannestads kommune karttjeneste.

5. Beskrivelse av endringen

Hensikten med endringen er å endre legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Området er planlagt med en utnyttelsesgrad på ca. 30%-45%. Parkering og boder inngår i dette. Maks. BYA avklares under reguleringsprosessen.

De fleste omkringliggende boligene er eneboliger eller tomannsboliger. Rett nord for planområdet er det et utbyggingsområde med en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med en BYA på opptil 45%, som er nokså tilsvarende planlagt bebyggelse.

500m lengre nord på Nannestadvegen er det blokkbebyggelse vesentlig større enn den planlagte bebyggelsen i dette området.

6. Krav om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til nåværende boligbebyggelse. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

Det antas at planarbeidet ikke vil utløse krav til konsekvensutredning, jfr. forskrift om konsekvensutredning, men at relevante tema som trafiksikkerhet, barn og unge, støy mm. ivaretas gjennom planbeskrivelsen.

7. Ivaretagelse av samfunnsikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse basert etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet. De viktigste temaene er nevnt under.

Kvikkleireområder i Nannestad kommune ble kartlagt i 2004, og er i kommuneplanen angitt med hensynsone H310_1 (ras og skredfare - kvikkleire). Planområdet er gitt risikoklasse 3 og ligger helt på grensa av hensynssona.

Området ligger under marin grense og er i kommuneplanen også markert med hensynsone H310_2 (ras og skredfare – marin leire).

Nannestadvegen fra Betania til Betel, inkludert planområdet, har i en temaplan for Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø markert med hensynsone H570_12.

8. Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	Det planlegges en ny avkjørsel fra Fv.120.	
Tilgjengelighet/universell utforming	Følger teknisk forskrift, TEK 17. Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.	
Utnyttelsesgrad og høyder	Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse. Eksakt utnyttelsesgrad og gesims- og mønehøyde fastsettes i reguleringsprosessen.	
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
Jordbruk	Planområdet er registrert hos NIBIO som fulldyrka jord (AR5).	
Naturmangfoldloven	Det er ikke registrert truede arter eller svartelista arter i planområdet. Men det er registrert russekål (svartelista art med svært høy risiko) på nabotomta. Området har hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Dette utredes som normalt i planarbeidet.	
Kulturminner	Det er ikke kjente kulturminner innenfor selve planområdet. Det er to Sefrakbygninger på gårdstun som grenser til planområdet på tre sider, og én sefrakbygning på tomte sør og én på tomte nord for planområdet.	
Grunnforhold	Området ligger under marin grense. Det er også mulig kvikkleire i planområdet.	