

Planinitiativ Detaljregulering av Skogduevegen Nannestad kommune



31.03.2023

Innhold

1	PLANØNSKET	3
1.1	Formålet med planen	3
1.2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
1.3	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	3
1.4	Utbyggingsvolum og byggehøyder	3
1.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	3
1.6	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	4
1.7	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	5
2	PLANSTATUS	5
2.1	Kommuneplan Nannestad 2018-2035, vedtatt 14.05.2019	5
2.2	Reguleringsplan Maura sentrum, vedtatt 16.10.2006	6
2.3	Pågående planarbeid	7
2.4	Overordnede planer og retningslinjer	7
3	SAMFUNNSSIKKERHET OG KONSEKVENsutREDNING	9
3.1	Risiko og sårbarhet	9
3.2	Vurdering av behov for konsekvensutredning	9
4	MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN	9
4.1	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	9
4.2	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	9

1 PLANØNSKET

1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse innenfor eiendommen gnr/bnr. 148/14.

Planinitiativet fremmes av Plan1 AS på vegne av Idéhus Romerike Feltutbygging AS.

1.2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Hele planområdet er på 8,6 dekar og omfatter eiendommene gbnr. 148/14, 147/57, 147/117, 148/17 og 148/18. Området består i dag av frittliggende boligbebyggelse. Utbyggingen vil være på eiendom 148/14, hvor eksisterende bygning skal fjernes til fordel for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser, med Nannestadvegen i vest, Gamle Dalsveg i sør, Skogduevegen i øst og boligbebyggelse i nord.

Det anses ikke at planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet. Se pkt. 1.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, for mer detaljer.

1.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet er tidligere regulert i plan «Maura sentrum» PlanID 99-11 (vedtatt 16.06.2006). Da det nå er ønskelig å oppføre konsentrert småhusbebyggelse og blant annet endre vegtrase, anses det nødvendig å utarbeide en ny reguleringsplan for deler av området.

Det er skissert muligheten for å kunne etablere bygg i 2 etasjer, med parkering i dobbeltsidige carporter og tilhørende uteoppholdsareal og lekeplass.

Aktuelt arealformål vil være konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og vegformål, samt eventuelle øvrige fellesfunksjoner.

1.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder: Maks mønehøyde 9meter og gesimshøyde 7,5meter.

Byggegrenser: Byggegrenser mot Nannestadvegen, Gamle Dalsveg og Skogduevegen ønskes endret. Det må etableres støyskjerm mot Nannestadvegen, det er ønskelig med carporter utenfor byggegrensen som også fungerer som en støyskjerm.

Utnyttelsesgrad: %BYA= 35-45%

1.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eksisterende adkomst fra Skogduevegen i øst videreføres, eventuelt skal adkomst fra Gamle Dalsveg vurderes. Vegen er kommunal, med en fartsgrense på 30 km/t. Gamle Dalsveg sør for planområdet og fv. 120 Nannestadvegen vest for planområdet, har hhv. fartsgrense 50 km/t og 40 km/t forbi planområdet. Fv.120 har gang/sykkelveg langs begge sider, og Gamle Dalsveg én.

Området er en del av Maura sentrum som består av både tett bebygde områder og spredt boligbebyggelse. Det er kort veg til dagligvarehandel (ca. 900 m). Nærmeste barnehage ligger ca. 100 meter sør for planområdet. Ca. 2 km nord ligger Maura barneskole, og ca. 4 km sør ligger Nannestad ungdomsskole og videregående skole.

Parkering

Parkeringsløsningen foreslås å være delvis carporter ut mot Nannestadvegen, som også fungerer som en støyvegg. Kommunens parkeringsnorm skal følges.

Uteoppholdsareal

Det stilles krav om at det for hver 10. boenhet skal avsettes areal til inngangsekeplass med maksimalavstand på 50 m fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m². Samt at lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

1.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskap

Området er relativt flatt, som de øvrige delene av Maura sentrum. Maura sentrum er et godt utnyttet område, og en utbygging vil gi små endringer i landskapet og omgivelsene.

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart tilhører området til hovedtypen innlandsslette under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur og høyt jordbrukspreg.

Grunnforhold

Hovedbergarten i området er granittisk gneis. Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire innenfor området. Planen grenser til skredfarsone for kvikkleire, med fareklasse lav og risikoklasse 3. Geotekniske forhold blir ivaretatt iht. TEK17 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Flom og overvann

Ifølge NVEs kartdatabase er det ikke registrert flomfare, flomaktsomhet eller flomveger/dreneringslinjer gjennom eller i nærheten av planområdet.

Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Det er registrert moderat til lav aktsomhet for radon i området.

Støy

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone fra fv. 120 Nannestadvegen.

Natur og miljø

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljøer innenfor planområdet.

Det er en SEFRAK-registrert bygning på gbnr. 148/18, et bolighus fra 1800-tallet. Utbyggingen vil ikke påvirke registreringen.

Ifølge artdatabanken er det ikke registrert truende, fremmede, svartelistede eller andre spesielle arter i eller i nærheten av planområdet. Planen berører ikke skogbruks-, friluftsliv- eller rekreasjonsområder.



Figur 1: Utsnitt av støykart fra vegtrafikk (øverst), og arealressurskart.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i sentrum av Maura. Fv. 120 Nannestadvegen har en ÅDT på 3600 og fartsgrense 40 km/t forbi planområdet. Gamle Dalsveg og Skogduevegen er små veger uten registrert ÅDT, og med lave fartsgrenser på hhv. 30 km/t og 50 km/t. Det er etablert fortau langs begge sider av fv. 120 og langs én side på Gamle Dalsveg. Det er flere bussholdeplasser like i nærheten av planområdet.

Barn og unges interesser

Det vil være et fokusområde å finne gode løsninger for uteoppholdsareal som er skjermet med gode lys- og solforhold.

Sosial infrastruktur

Forhold knyttet til sosial infrastruktur, herunder behov for skole, helse- og aktivitetstilbud er omhandlet i kommuneplanen for Nannestad kommune.

Universell utforming

Det legges til grunn at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen.

1.7 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det anses ikke at vesentlige interesser berøres av planinitiativet.

2 PLANSTATUS

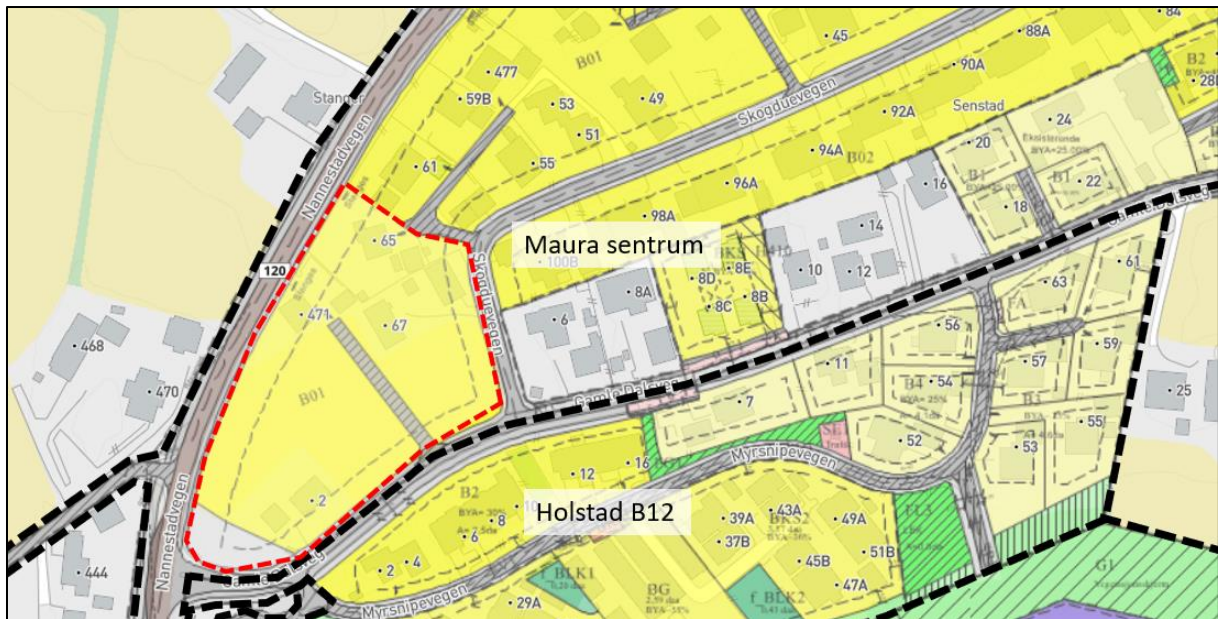
2.1 Kommuneplan Nannestad 2018-2035, vedtatt 14.05.2019

I kommuneplan for Nannestad er området avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes av hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190). Innenfor denne sonen er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger reguleringsplanvedtaket gjeldende.

Bestemmelsene til kommuneplanen sier følgende om boligbebyggelse:

- Fortetting innenfor eksisterende boligområder:
 - o Det tillattes én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.
- BYA
 - o For uregulerte områder og regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maks. tillatt grad av utnyttelse til BYA = 30%. For øvrige områder skal utnyttelsesgrad vurderes ifm. område- og/eller detaljregulering
- Parkering
 - o For konsentrert småhusbebyggelse skal det oppføres én p-plass pr. boenhet under tak. I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse
- Lekeplass
 - o For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangslekeplass med maksimalavstand på 50 m fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m². Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år

Det planlegges i samsvar med kommuneplanen arealformål – boligbebyggelse.



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplaner i og tilgrensende til planområdet. Planområdet er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan Maura sentrum, vedtatt 16.10.2006. Foreløpig planavgrensning er markert med rød stiple linje.

2.3 Pågående planarbeid

Det er ingen kjente pågående planarbeid som er av betydning for saken.

2.4 Overordnede planer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport- planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Årnes er pekt ut som regional by i den statlige planretningslinjen.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lyd miljøer og stille områder. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Retningslinjen angir blant annet boliger og institusjoner som bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser skal omtale status og konsekvenser knyttet til dette.

NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder – som problem og ressurs

Utredningen har som mål å fremme forslag til tilfredsstillende og tydeligere rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs.

Flaum- og skredfare i arealplanar (2014)

NVEs retningslinjer beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner. Til retningslinjene er det knyttet to veiledere:

- Sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020)
 - o Veilederen beskriver kartlegging av skredfare for ulike skredtyper i bratt terreng ifm. med reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Det er lagt vekt på at veilederen skal vise hvordan man kan svare ut sikkerhetskravene knyttet til TEK17 og §7-3.
- Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr 1/2019)
 - o Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper er ment som en hjelp til arealplanleggere for å bestemme nivå på utredningen og som en veileder for det geotekniske fagmiljøet i Norge, og skal bidra til en kvalitetsmessig god og mest mulig lik vurdering av stabilitet i disse områdene.

3 SAMFUNNSSIKKERHET OG KONSEKVENSTREDNING

3.1 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

3.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning.

4 MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

4.1 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. F.eks. Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE etc. anses relevante.

4.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i avis samt på Nannestad kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men eventuelt informasjonsmøte i forbindelse med oppstartsvarsling vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.