



RÆLINGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplan mot 2033

Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



# Innhold

<b>Innledning</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrunn for planrevisjonen</b>	<b>3</b>
<b>Formålet med arealdelen</b>	<b>4</b>
<b>Innhold i kommuneplanens arealdel</b>	<b>4</b>
Bestemmelser og retningslinjer	4
Plankart	4
Planbeskrivelse	4
Konsekvensutredning	4
Risiko- og sårbarhetsanalyse	5
Temakart	5
<b>Overordnende føringer og retningslinjer</b>	<b>6</b>
Nasjonale føringer	6
Statlige planretningslinjer	7
Regionale føringer	7
Kommunale føringer	8
Oversikt over satsningsområder og mål	8
<b>Langsiktig arealstrategi mot 2060</b>	<b>9</b>
<b>Hovedtrekk og viktige hensyn ved arealdisponeringen i kommunen</b>	<b>13</b>
<b>Utredninger ved revisjon av arealdelen</b>	<b>20</b>
Prioriterte vekstområder og langsiktig vekstgrense	20
Mobilitetsanalyse	25
Overvannsanalyse	27
<b>Planforslaget - Endringer i kommuneplanens arealdel 2022-2033</b>	<b>28</b>
Innspill og forslag til arealbruksendringer	28
Kommunes egne behov for arealbruksendringer	29
Private innspill og forslag til arealbruksendringer	31
<b>Revideringer av plankartet</b>	<b>33</b>
Områder som foreslås å tas ut	37
<b>Revidering av bestemmelser og retningslinjer</b>	<b>40</b>
Generelle bestemmelser og retningslinjer	41
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	49
Retningslinjer til temakart	50
<b>Samlede konsekvenser av planen</b>	<b>51</b>
<b>Endringer etter førstegangsbehandling</b>	<b>52</b>
<b>Vedlegg</b>	<b>60</b>

# Innledning

## Bakgrunn for planrevisjonen

*Kommunal planstrategi for Rælingen 2020-2023* (vedtatt 17.06.2020) ligger sammen med *Planprogram for kommuneplan 2022-2033* (vedtatt 28.10.2020) til grunn for kommuneplanrevisjonen.

Planstrategien er et verktøy for overordnet drøfting av kommunens planleggingsbehov for valgperioden. Planstrategien redegjør for sentrale utviklingstrekk innenfor befolkningsutvikling, boligbygging, arealutvikling, næringsutvikling, klima og miljø og folkehelse. Det ble i planstrategien fastslått at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal revideres i inneværende kommunestyreperiode og at FNs bærekraftsmål skal legges som ramme og premisser for arbeidet med kommuneplanen.

Planprogrammet er et ledd i varslingen av ny kommuneplan og redegjør for formålet med kommuneplanarbeidet, viktige temaer, planprosessen, opplegg for medvirkning og behovet for utredninger.

For at kommunen i større grad skal kunne ha en gjennomføringsrettet og effektiv planlegging ble det i planstrategien vurdert et behov for en tydeligere arealdel, basert på et grundigere kunnskapsgrunnlag i tråd med overordna føringer og retningslinjer. Videre ble det vurdert behov for en tydeligere samordning mellom samfunnsdelen og arealdelen.

### Medvirkning

Det er lagt opp til bred medvirkning i arbeidet med kommuneplanen, både internt og for innbyggerne. Medvirkningsprosessen for arealdelen har gått parallelt med samfunnsdelen. I forbindelse med planprogrammet ble det lagt opp til en høringsrunde hvor flest mulig skulle ha anledning til å komme med innspill og synspunkter tidlig i arbeidet med kommuneplanen. Det ble gitt innspill både til samfunnsdelen og arealdelen. Ved varsel om oppstart av kommuneplanen kom det inn 22 private innspill til arealdelen. Av disse ble 10 innspill vedtatt tatt med videre ved fastsetting av planprogrammet, hvorav 8 av innspillene er forslag til arealbruksendringer. I etterkant av fastsetting av planprogrammet har det også kommet inn noen flere innspill, hvor det ene innspillet er et arealinnspill (innspill nr. 12).

## **Formålet med arealdelen**

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy og består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens arealdel styrer den langsiktige arealutviklingen i kommunen og setter rammer for framtidige tiltak og arealbruk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. Hensikten med kommuneplanens arealdel er langsiktighet og forutsigbarhet i disponeringen av kommunens arealressurser.

## **Innhold i kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel består av plankart med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensutredning, samt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Konsekvensutredning og ROS-analyse ligger som vedlegg til arealdelen.

### **Bestemmelser og retningslinjer**

I kommuneplanens arealdel er det til plankartet gitt tilhørende bestemmelser og retningslinjer som gir kommunen og tiltakshavere grunnlag for hvordan videre detaljplanlegging av kommunens arealer skal skje. Bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken, mens retningslinjene er retningsgivende.

Det er angitt både generelle bestemmelser til hele planen og bestemmelser som knytter seg til de ulike arealformålene. I tillegg er det angitt bestemmelser og retningslinjer som tilhører hensynssonene i planen.

### **Plankart**

Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer i kommunen. Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere hele eller deler av arealdelen med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser. Plankartet er juridisk bindende for arealdisponeringer i kommunen.

### **Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger.

### **Konsekvensutredning**

Plan- og bygningslovens § 4.2 stiller krav om at det skal gjennomføres konsekvensutredning (KU) for kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen beskriver og vurderer virkninger for miljø og samfunn av alle områder for framtidig utbygging og ved

vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder i forhold til gjeldende plan. Konsekvensutredningen framgår som eget vedlegg, se vedlegg 4.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Analysen skal identifisere og vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen framgår som eget vedlegg, se vedlegg 5.

### **Temakart**

For å synliggjøre relevant informasjon, særskilte verdier, hensyn med mer er det utarbeidet ulike temakart som ligger ved som vedlegg til arealdelen. Temakartene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling.

# Overordnende føringer og retningslinjer

## Nasjonale føringer

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. I forventningene som ble vedtatt i 2019, fremheves FNs 17 bærekraftsmål som grunnlag for kommunal og regional planlegging. Kommunene skal planlegge for steder som skaper en bærekraftig areal- og transportutvikling i et miljømessig, økonomisk og sosialt perspektiv. I planleggingen forventes blant annet følgende:

- Det skal skapes et samfunn med lave utslipp, som er trygt og tilpasset klimaendringene.
- Knutepunktutviklingen skal styrkes.
- Det skal tilrettelegges for en næringsutvikling som gir grunnlag for velferd.
- Det skal sørges for en aktiv forvaltning av natur- og kulturminneverdier.
- Det skal tilrettelegges for at byer og tettsteder er åpne, inkluderende, trygge og helsefremmende.
- Det skal sørges for at det er kvalitet i våre fysiske omgivelser.
- Det skal sørges for at det skapes levende sentrumsområder.



Figur 1 FNs bærekraftsmål

### Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer legges til grunn for plan- og utredningsarbeid i Rælingen kommune:

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinjer for universell utforming

Retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjer for vernede vassdrag

Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520

### Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus kom i 2015 og handler om hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Den regionale planen fastslår areal- og transportstrategier, samt retningslinjer som skal styre utviklingen i Oslo og Akershus. Noen viktige momenter ved planen:

- Sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten skal legges til noen prioriterte vekstområder og begrensning av spredt vekst utenfor disse områdene. Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder i nærhet til ulike handels- og tjenestetilbud og offentlig kommunikasjon.
- De resterende 20 % kan ligge utenfor de prioriterte vekstområdene, hvor det skal kunne tilrettelegges for en vedlikeholdsvekst for å kunne opprettholde stabile bomiljø.

#### Hva betyr dette?

Minimum **80 %** av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.

**Fjerdingsby** er i den regionale planen vist som prioritert vekstområde i kommunen.

### Andre regionale planer

Føringer i disse regionale planer legges til grunn for plan- og utredningsarbeid i Rælingen kommune:

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for handel, service og senterstruktur

Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus fram mot 2025

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016 - 2030

Regional plan for kulturminner og kulturmiljø

Regional plan for klima og energi

Regional plan for masseforvaltning

Regional vannforvaltningsplan i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027

Regional planstrategi for Viken 2020-2024

## Kommunale føringer

### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunens visjon, overordnede hensyn og tematiske hovedområder er presentert i kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt 27.10.2021. Den viser hvilke områder kommunen særlig må jobbe med de neste årene og legger føringer for samfunnsutviklingen.

### Satsingsområder og mål

Rælingen kommune har tre satsingsområder i kommende periode og for hvert område er det tre mål som forteller hvilken utvikling som ønskes framover. Målene for Rælingen kommune har politikere, innbyggere og ansatte kommet fram til ved å jobbe med FNs bærekraftsmål. De globale målene er omformulert til å passe til Rælingens lokale utfordringer og muligheter. Kommunens satsingsområder og mål er ytterligere beskrevet i [samfunnsdelen](#).

## Oversikt over satsningsområder og mål



# Langsiktig arealstrategi mot 2060

## Formål og hensikt

Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen, og bygger opp under satsingsområdene i samfunnsdelen og kommunens visjon. Arealstrategien er et viktig styringsverktøy som angir hovedprinsipper og føringer for Rælingens langsiktige arealbruk og arealforvaltning. Den skal legges til grunn for kommuneplanens arealdel, for en helhetlig arealpolitikk og for plan- og byggesaksbehandlingen i kommunen.

## *Kommunens arealstrategi skal bidra til en helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens arealer fram mot 2060*

Hensikten er å vise hvilken utvikling Rælingen kommune ønsker de nærmeste årene, og hva som planlegges på lengre sikt. I utviklingen av en kommune vil beslutninger om utbygging og transport ha lange tidsperspektiv. Arealstrategien har derfor et tidsperspektiv fram mot 2060, som er lengre enn kommuneplanperioden på tolv år. Dette bidrar til å sikre en helhetlig styring og forutsigbarhet over tid, som er viktig for å kunne oppnå en bærekraftig samfunns- og arealutvikling.

## Hovedprinsipper for arealutvikling

Arealstrategien viderefører hovedtrekkene i kommuneplanens arealdel 2014-2025. Det skal sikres en helhetlig styring og forutsigbarhet over tid og det skal tilrettelegges for en utvikling i kommunen som tar hensyn til en regional samordnet areal- og transportutvikling. Dette innebærer at utbygging skal skje i nærhet til tjenestetilbud, arbeidsplasser, i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. Samtidig skal det sikres bevaring av naturmangfold, kulturverdier, og et sterkt jordvern. Det skal også legges vekt på å sikre bokvalitet, boliger for alle, muligheter for friluftsliv, fysisk aktivitet, gang- og sykkelbruk, samt ivareta klimahensyn.

I arealstrategien mot 2060 er det gitt tydeligere føringer og rammer for hvilken arealutvikling det skal tilrettelegges for. Det er i større grad lagt vekt på konkrete premisser for hvor arealutviklingen i kommunen skal være og hvor utbyggingen skal

være mer konsentrert, for å oppnå en samordnet areal- og transportutvikling. Dette er nødvendig for å redusere transportbehovet, ivareta jordvern- og naturhensyn, sikre kulturlandskap- og friluftsområder, samt bidra til å løse klimautfordringene.

Prioritering og styring av boligvekst der kommunen investerer er også viktig for å oppnå helhetlig styring og forutsigbarhet over tid. Dette vil kunne danne grunnlag for en mer optimal dimensjonering av kommunale tjenester. Dette er viktig for å ha kontroll på når investeringsbehov og utgifter kommer. Videre er det viktig at det framtidige utbyggingsbehovet vurderes i sammenheng med befolkningsutviklingen i kommunen, slik at det blir tilrettelagt for et realistisk utbyggingsbehov.

### **Lokalisering av boligbygging**

Kommunen skal styre boligbyggingen innenfor prioriterte vekstområder og begrense fortetting i resten av kommunen. Innenfor de prioriterte vekstområdene skal det tilrettelegges for en høyere arealutnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange.

Følgende kriterier legges til grunn for hvor det skal tilrettelegges for vekst og fortetting:

- Gangavstand til sentrumsfunksjoner (500-1000 meter – 10 min)
- Nærhet til kollektivknutepunkt og busstilbud
- Tilknytning til handels- og tjenestetilbud
- Beliggenhet innenfor bybåndet
- Tilknytning til regionale byer (Lillestrøm)

### **Prioriterte vekstområder**

Fjerdingsby er kommunens prioriterte vekstområde og skal utvikles til et attraktivt tettsted for hele kommunen med sentrumsfunksjoner. Fjerdingsby skal ha en kombinasjon av næringsliv, boliger, offentlige tjenestetilbud, aktivitets- og idrettstilbud, møteplasser og grøntområder.

Løvenstad er en del av *bybåndet* mellom Lørenskog og Lillestrøm, og er et av våre utviklingsområder. Deler av Rud er også en del av bybåndet og grenser til Lillestrøm som er en regional by. Deler av Løvenstad og deler av Rud skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Dette er derfor områder hvor det også skal tilrettelegges for vekst og fortetting i tråd med premisene ovenfor.

Utenfor de prioriterte vekstområdene skal det være en begrenset fortetting, hvor det kan tilrettelegges for en vedlikeholdsvekst på 20% for å opprettholde stabile bomiljø innenfor allerede etablerte byggeområder.

# Langsiktig arealstrategi

1. Styre boligbyggingen innenfor prioriterte vekstområder og begrense fortetting i resten av kommunen.

2. Legge til rette for en arealutvikling som reduserer klimagassutslipp, begrenser transportomfanget, reduserer bilbruken og øker mulighetene for bedret kollektivtilbud

3. Legge til rette for flerfunksjonell arealbruk i vekstområdene, som sikrer nødvendig areal til næringsformål

4. Legge til rette for en variert boligsammensetning

5. Legge vekt på estetikk og bokvalitet ved planlegging og utforming av nye boområder

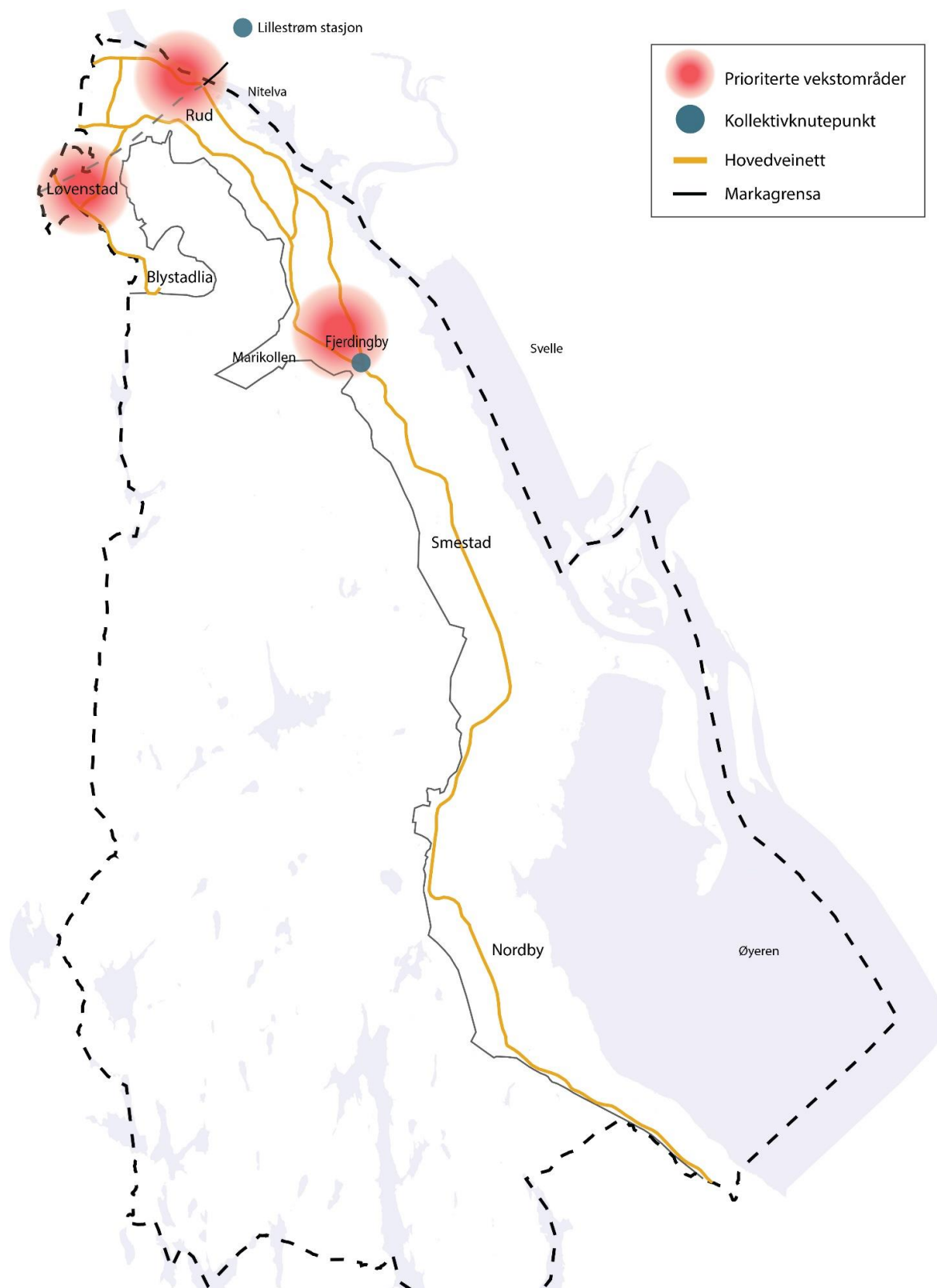
6. Etablere gode møteplasser for alle aldersgrupper, som sikrer inkludering og trygghet

7. Legge til rette for god adkomst til skog og vann og gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet

8. Sikre trygg ferdsel og fremkommelighet for gående og syklende

9. Sikre bevaring av naturmangfold og kulturverdier, og et sterkt jordvern

10. Planlegge for klimatilpasning ved å ta hensyn til konsekvensene av klimaendringene med hyppigere ekstremvær og mer nedbør



### Arealstrategisk kart

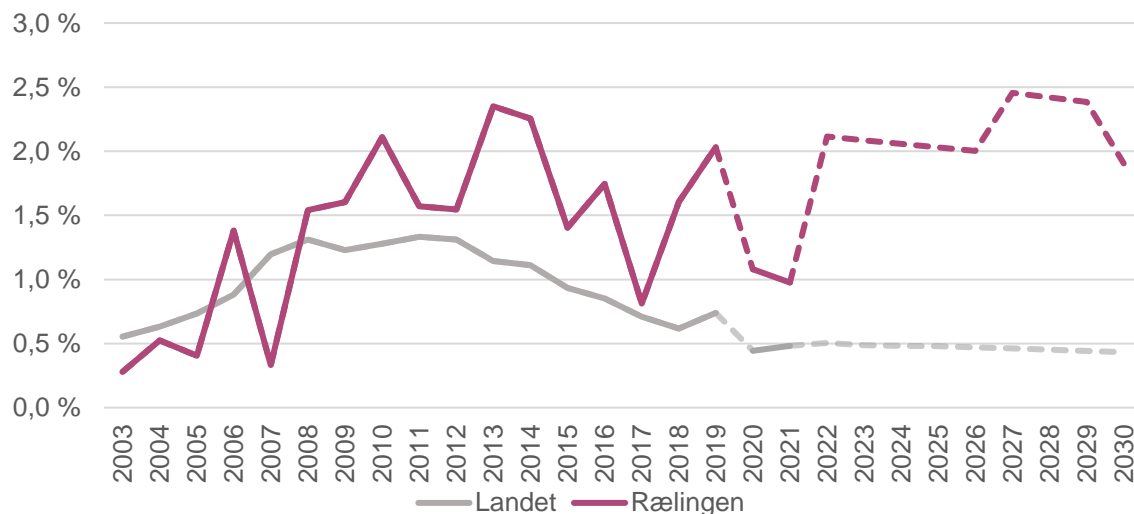
Arealstrategien består av et arealstrategisk kart som viser ønsket utvikling på et overordnet nivå med prinsipper for arealutviklingen i et langsiktig perspektiv. Kartet er retningsgivende for kommuneplanens arealdel og ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Hensikten er å vise hovedtrekkene for ønsket framtidig befolkningsvekst, lokalisering av utbygging og områder med potensial for høyere utnyttelse på et overordnet nivå. Fjerdingby, deler av Løvenstad og deler av Rud er prioriterte vekstområder.

## Hovedtrekk og viktige hensyn ved arealdisponeringen i kommunen

Viktige utviklingstrekk som har betydning og for vurdering av arealdisponeringen i kommunen er beskrevet nedenfor. Kommunens utviklingstrekk og utfordringer er også beskrevet i [Kommunal planstrategi 2020-2033](#).

### Befolkningsutvikling

Rælingen har ved utgangen av 2020 ca. 18 730 innbyggere. Det forventes en høy innbyggervest årene framover og fram mot 2033 er det estimert at Rælingen vil ha en årlig gjennomsnittsvest på 1,9 %.



Figur 2 Historisk og forventet prosentvis befolkningsvekst i Rælingen sammenlignet med landet.

Rælingen har hatt en høyere vekst enn landsgjennomsnittet det siste tiåret, omtrent på nivå med gjennomsnittet for kommunene i Viken. Den gjennomsnittlige årlige veksten i Rælingen det siste tiåret har vært på 1,7 %.

Befolkningsprognosene ligger til grunn for kommunens planlegging og dimensjonering av tjenestetilbudet. Det er knyttet stor usikkerhet til befolkningsprognosene, da boligbyggingen i stor grad er markedsstyrt. Boligmengde og boligtyper vil påvirke hvor mange som flytter til kommunen og hvilken alderssammensetning de har. Det forventes en høy innbyggervest i årene fremover, basert på en planlagt høy

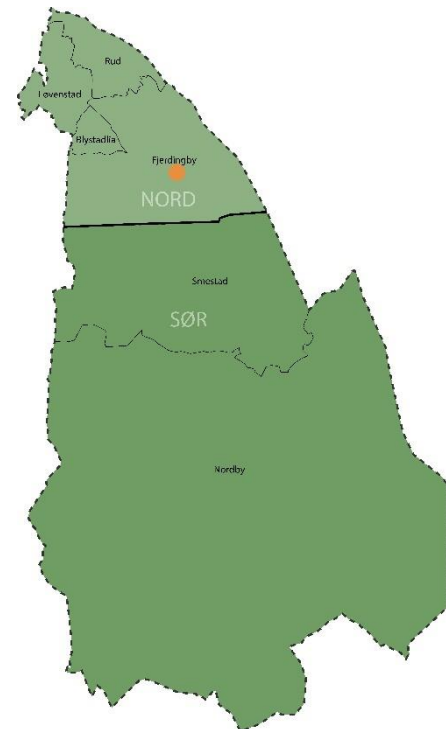
utbyggingstakt, spesielt på Fjerdingby. Det er også usikkerhet med tanke på tjenestebehovet til framtidige innbyggere, da Rælingen har høy mobilitet i befolkningen, med mange innbyggere som flytter både til og fra kommunen.

## Boligutvikling

Et viktig hovedgrep framover er å styre boligbyggingen innenfor de prioriterte vekstområdene Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad og begrense fortetting i resten av kommunen. Dette er nødvendig for å redusere transportbehovet, ivareta jordvern- og naturhensyn, sikre kulturlandskap- og friluftsområder, samt bidra til å løse klimautfordringene.

Boligutviklingen i Rælingen har hovedsakelig foregått sør i kommunen, innenfor Smestad skolekrets. Hovedtyngden av boligmassen i kommunen består av eneboliger, men det er også områder der bygningsmassen stort sett består av blokkbebyggelse. I perioden 2012-2018 har det i Rælingen samlet vært en økning i andel eneboliger og rekkehus i forhold til blokkbebyggelse og tomannsboliger. Det har vært fokus på å endre utviklingen ved å legge til rette for fortetting og oppføring av blokkbebyggelse nord i kommunen. Framover planlegges det for en økning i andel blokkbebyggelse og rekkehus.

Det er forventet at boligbyggingen vil øke vesentlig fra 2023. Frem mot 2033 er det anslått at det kan bli oppført opp mot 2580 nye boliger, noe som tilsvarer et gjennomsnitt på ca. 200 nye boliger per år. Det er forventet høyest utbygging på Fjerdingby. Gjennomgang av boligpotensiale viser at kommunen har en stor andel utbyggingsarealer med stort utnyttelsespotensial langt utover kommende planperiode.



Boligpotensial	2022-2033	Etter 2033
Løvenstad	502	216
Rud	668	143
Blystadlia	121	15
Fjerdingby	676	110
Smestad	413	11
Nordby	200	36
<b>Sum antall boenheter</b>	<b>2580</b>	<b>531</b>

Figur 3 Viser boligpotensial fram mot 2033 og etter 2033

## Næringsutvikling

Rælingen er en del av et felles bo- og arbeidsmarked sentralt plassert i hovedstadsregionen, og disponeringen av arealer til næringsetablering må sees i sammenheng med de øvrige kommunene i nærområdet. Det er små geografiske avstander på Nedre Romerike og en utstrakt arbeidspendling mellom kommunene.

Kommunen har en arealstrategi som tilsier at det skal legges til rette for flerfunksjonell arealbruk i vekstområdene, som sikrer nødvendig areal til næringsformål. Dette innebærer etablering arbeidsplassintensive virksomheter som handel og service. Kort avstand til kollektivtilbud er et viktig kriterium for lokalisering.

Kommunedelplan for Fjerdingby og områderegeringsplan for Fjerdingby legger opp til en sentrumsutvikling, hvor det skal være en kombinasjon av næringsliv, boliger, offentlige tjenestetilbud, aktivitets- og idrettstilbud, møteplasser og grøntområder. Deler av Løvenstad og deler av Rud skal også ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Det er flere pågående planer og vedtatte planer som legger til rette for etablering av næring, forretninger, kontor og/eller tjenesteyting innenfor de mer sentrale områdene i kommunen.

## Skole- og barnehagekapasitet

I Rælingen kommune finnes totalt 6 barneskoler, Blystadlia, Løvenstad, Rud, Fjerdingby, Smestad og Nordby. Det er til sammen 17 barnehager. Befolkningsveksten i Rælingen har konsekvenser for kommunens oppgaver og prioriteringer. Veksten krever økt kapasitet i de fleste av kommunens tjenester og store investeringer i sosial og teknisk infrastruktur. Dette gjelder blant annet skole- og barnehagekapasiteten. For å møte den fremtidige veksten er det viktig å sørge for at kapasiteten er tilstrekkelig.

Kommunens langsiktige arealstrategi mot 2060 tilsier at boligutviklingen primært skal skje innenfor de prioriterte vekstområdene, Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad. En utfordring når det gjelder dette er at det er dårlig skolekapasitet nord i kommunen, på Rud og Løvenstad skoler. Løvenstad har ledig kapasitet i bygget, men kapasiteten er ikke tilgjengelig. Rud er fullt utnyttet og har flere elever enn hva skoleanlegget er dimensjonert for. Ny Fjerdingby skole er under utbygging og vil løse deler av vektutfordringen for grunnskole på lengre sikt. Når det gjelder barnehagekapasitet er ikke dette like utfordrende, da private kan bygge og drifte barnehager, og det er heller ikke like nødvendig å ha en barnehage i nærområdet/innenfor skolekretsen. Kommunen har på nåværende tidspunkt barnehagekapasitet i kommunen, men som følge av forventet befolkningsvekst og

boligutvikling innenfor blant annet Rud skolekrets kan det bli behov for å øke barnehagekapasiteten for enkelte områder i kommunen.

I kommuneplanens bestemmelser framgår bestemmelse om utbyggingsrekkefølgekrav om at kapasitet på barnehage og skole skal være på plass før utbygging kan igangsettes.

### **Mobilitet og transport**

Trygge forbindelseslinjer og grønn mobilitet er fastsatt som et mål i kommuneplanen, innunder satsingsområdet *Nærområder med kvaliteter*. I henhold til arealstrategien skal det legges til rette for en arealutvikling som reduserer klimagassutslipp, begrenser transportomfanget, reduserer bilbruken og øker mulighetene for bedret kollektivtilbud. Å tilrettelegge for grønn mobilitet har også en viktig betydning for kommunens attraktivitet, trivsel og folkehelse.



Framover blir det viktig å videreutvikle et sammenhengende gang- og sykkelveinett i kommunen, spesielt vekt på de strekningene som er skoleveier og der det forventes størst økning av gående og syklende. Den siste delstrekningen langs fylkesvei 120 som mangler gang- og sykkelvei i dag går sør i kommunen frem til Enebakk grense. Det er et klart mål for kommunen at også denne strekningen, hvor gående og syklende i dag er særlig utsatte, sikres trygg ferdsel ved at fylkeskommunen prioriterer gang- og sykkelvei som vil sikre sammenhengende gang- og sykkelvei fra Enebakk til Lillestrøm.

Transportutviklingen har tydelige koblinger til kommunens arealdisponeringer. Trafikkmengden på hovedveinettet har økt de siste årene i takt med boligutviklingen både i Rælingen og deler av Enebakk. Trafikkveksten har sammenheng med blant annet boligutbyggingen og stor andel pendling ut av kommunen. En høy andel av reisene i kommunen gjøres i dag med privatbil, også for de korte reisene. Bilandelen i kommunen er høy, mens andelen gående og særlig syklende er lav.

Fram mot 2033 er det planlagt for utbygging av opp mot 2580 nye boliger, som kan gi større press på de eksisterende forbindelseslinjene og eksisterende infrastruktur. I Rælingen pendler ca. 80 % av den yrkesaktive befolkningen daglig til jobb utenfor egen kommune, som bidrar til et stort reisebehov i rushtidene, kø på deler av veinettet og forsinkelser for kollektivtransporten. Reduksjon av parkering er et viktig virkemiddel og tydeligere krav kan bidra til å redusere trafikkmengden. Forslag til nye parkeringsbestemmelser er beskrevet under *Revidering av bestemmelser og retningslinjer*.

## **Klimagassutslipp**

Lavutslippssamfunn er fastsatt som et mål i kommuneplanen, innunder satsingsområdet *Samarbeid for natur og mot klimaendringer*. Rælingen er en bokommune i vekst, noe som gir et stort press på det fysiske miljøet rundt oss. Dette betyr at Rælingen må møte behovet til økt befolkning og samtidig redusere egne utslipp. Transport og reise står for ca. 32 % av Rælingens direkteutslipp, og er en av hovedutfordringene for å bli et lavutslippssamfunn. Dette bidrar til utfordringer med kø, trafiksikkerhet, støy og forurensing.

For å oppnå mål om reduksjon av klimagassutslipp blir det framover spesielt viktig å styre boligbyggingen innenfor de prioriterte vekstområdene hvor det er nærhet til kollektivtilbud, slik at innbyggerne kan bli mindre avhengig av bil til daglige gjøremål. Gjennom arealutviklingen blir det også viktig å minimere transportbehovet, samt tilrettelegge for økt bruk av kollektiv, sykkel og gange. I tillegg vil blant annet miljøvennlige energikilder og materialbruk i utbygging bli viktig for å nå lavutslippsmålet. Framover vil det i større grad bli viktig å se på hensiktsmessige styringsverktøy og andre virkemidler i planleggingen på alle nivå som kan bidra til å nå målene om reduksjon av utslipp, og som ligger innenfor det juridiske handlingsrommet.

## **Klimatilpasning**

Framover forventes hyppigere tilfeller med intense nedbørshendelser innenfor korte tidsrom. Klimatilpasning er fastsatt som et mål i kommuneplanen og det skal planlegges for klimatilpasning ved å ta hensyn til konsekvensene av klimaendringene.

Kraftig styrtregn over korte tidsrom kan føre til problemer med overvann, ved at eksisterende infrastruktur ikke klarer å ta unna overvannet. Dette kan føre til skader på omkringliggende bebyggelse og infrastruktur. Fortetting i bebyggelse medfører økning i tette flater og mindre naturlig areal for absorpsjon og drenering av overvann. Overvannshåndtering skal planlegges og tas høyde for så tidlig som mulig og det stilles krav i bestemmelsene om ivaretagelse av dette. Naturbaserte løsninger skal også vektlegges.

## **Naturmangfold og jordbruk**

Arealendringer medfører den største trusselen mot naturmangfoldet, jordbruk- og skogområder. Rælingen har mye natur og betydelige deler av kommunen består av sjelden og/eller sårbar natur. Kulturlandskap, raviner, vassdrag, våtmark, elvesletter og dyre- og planteliv er viktige ressurser som må ivaretas. De gamle barskogområdene i Østmarka med sin varierte topografi og vegetasjon har et rikt naturmangfold.

Naturen har også en viktig rolle for lagring av karbon. Nedbygging eller omdisponering av naturområder som skog eller myr, som inneholder store lagre av karbon, medfører økte klimagassutslipp og reduserer potensielt framtidig opptak av karbon på arealer. Det bør derfor unngås å bygge på arealer med store karbonlagre.

Planforslaget legger ikke opp til nedbygging av nye jordbruk- og skogområder, eller større arealer med natur. Rælingen har i kommuneplanen mål om at det skal det være nullvisjon for nedbygging av matjord. Bevaring av dyrka jord er en forutsetning for å sikre matforsyningen i landet.

### **Framtidig utbygging og massehåndtering**

Det er et nasjonalt mål å øke gjenbruk og gjenvinning av avfall, herunder overskuddsmasser av jord og stein som ikke er forurenset. Gjenbruk og gjenvinning av overskuddsmasser betyr at overskuddsmasser fra ett prosjekt blir brukt i samme eller annet allerede planlagt prosjekt, og på den måten reduserer bruken av nye masser. Nyttiggjøring av disse ressursene kan for eksempel være støyskjerming, terrengarrondering, fundamentering av veier og plasser, tekniske anlegg, vekstjord, terrengfylling og planering av byggefelt.

Som følge av økt byggeaktivitet i Rælingen kommune gir dette et behov for en mer helhetlig og langsiktig masseforvaltning i kommunen. For å få en slik helhetlig forvaltning er det viktig å se på forvaltning av byggeråstoffer og masseforvaltning samlet. Både uttak av byggeråstoffer og håndtering av overskuddsmasser fører til miljø- og samfunnsbelastning som blant annet nedbygging av arealer som brukes til andre formål, støv, støy og klimagassutslipp fra transport.

Det er ikke avsatt arealer i kommuneplanen til masseuttak, mellomlager eller deponering. For Rælingen kommune vil det framover være viktig å igangsette ett tverrfaglig prosjekt, som i første omgang gir en oversikt over status for massehåndtering i egne prosjekter. Det skal også identifisere og konkretisere utfordringene, og eventuelt behov for samarbeid med andre kommuner. Utfordringer og utviklingstrekk knyttet til arealutvikling og masseforvaltning vil også være en del av prosjektet, i tillegg til mulige tiltak og virkemidler for å sikre en forsvarlig og mer ressurseffektiv håndtering av ikke-forurensete overskuddsmasser av jord og stein.

## Nærområder med kvaliteter

Nærområder med kvaliteter er et av satsningsområdene i samfunnsdelen. I arealstrategien framgår tre strategier som følger opp dette. Strategiene henger sammen og legger til rette for at det skal være variert boligsammensetning, tilrettelegges for bokvalitet og god estetikk, samt trygge møteplasser for alle aldersgrupper.



### ***Legge til rette for en variert boligsammensetning***

***Legge vekt på estetikk og bokvalitet ved planlegging og utforming av nye boområder***

***Etablere gode møteplasser for alle aldersgrupper, som sikrer inkludering og trygghet***

Gode nærområder er viktig for trivsel og trygghet, bosetting og næringsutvikling. Hvordan vi former våre omgivelser betyr mye for vår hverdag og hvordan vi lever våre liv. Ved å vektlegge kvalitet, nærhet og tilgjengelighet i utformingen av stedene, legges et grunnlag for trivsel og livsutfoldelse.

Tilrettelegging for blant annet variasjon i boligsammensetning, gode og trygge møteplasser for alle, tilgjengelighet til natur, friluftslivs- og uteområder, samt nærhet til ulike funksjoner som barnehager, skole, arbeid og handel er viktige premisser for å oppnå gode bomiljøer og nærområder. Fysiske omgivelser som er tilrettelagt for daglige aktiviteter og sosial interaksjon, samt ivaretagelse av nærområdenes kvaliteter og særpreg er også en viktig forutsetning. Ivaretagelse av stedskvalitetene blir spesielt viktig i de områdene hvor det tilrettelegges for en høy utnyttelse. Innbyggernes opplevelser og ønsker er viktig når boligområder skal utvikles. Når det planlegges for nye boligområder, må også de eksisterende gode boligområdene ivaretas.

Det ovennevnte sikres gjennom bestemmelsene til kommuneplanen og følges opp videre i reguleringsplaner. I bestemmelsene framgår blant annet bestemmelser om estetikk, material- og fargebruk, variasjon i boligsammensetning, uteoppholdsarealer, lekeplasser med mer. Flere av disse bestemmelsene er tydeliggjort i henhold til ny samfunnsdel, nytt kunnskapsgrunnlag og veiledere.

## Utredninger ved revisjon av arealdelen

Utredningene som er utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen er et viktig kunnskapsgrunnlag for å kunne legge til rette for bærekraftige langsiktige løsninger for arealbruk, transport og stedsutvikling i kommunen. Nedenfor framgår redegjørelse av utredningene.

### Prioriterte vekstområder og langsiktig vekstgrense

Dimensjoneringsgrunnlaget gir en anvisning for styring av fremtidig vekst til prioriterte vekstområder ved å definere en langsiktig vekstgrense i kommuneplanen. Utredningen fungerer som et kunnskapsgrunnlag og ved utarbeidelse av dimensjoneringsgrunnlaget er det tatt utgangspunkt i metodikken utarbeidet av Viken fylkeskommune (Akershus fylkeskommune). Langsiktig vekstgrense konkretiserer kommuneplanens arealstrategi og den konkrete avgrensningen av de prioriterte vekstområdene tydeliggjøres i dimensjoneringsgrunnlaget. Dimensjoneringsgrunnlaget ligger vedlagt arealdelen, vedlegg 6.

Prinsippet om fastsetting av prioriterte vekstområder, følger av regional plan for areal og transport. Den regionale planen legger føringer om at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten skal ligge innenfor prioriterte vekstområder, i nærhet til ulike handels- og tjenestetilbud og offentlig kommunikasjon. Utenfor de prioriterte vekstområdene legges det opp til en begrenset fortetting, hvor det kan det tilrettelegges for en vedlikeholdsvekst på 20%.

I Rælingen er Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad prioriterte vekstområder, i henhold til kommunens arealstrategi. Innenfor de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere arealutnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange.

***Langsiktig vekstgrense konkretiserer kommuneplanens arealstrategi og konkret avgrensning av de prioriterte vekstområdene er tydeliggjort.***

### **Tidsperspektiv**

Dimensjoneringsgrunnlaget tar utgangspunkt i et tidsperspektiv på 12 år, som er tilsvarende kommuneplanperioden. Kommuneplanens arealdel har en tidshorison frem til 2033. Utredningen viser dermed hvilke arealer for utbygging det er aktuelt å legge innenfor vekstgrensen for denne perioden. Ved neste revisjon av kommuneplanen vil utbyggingsbehovet vurderes på nytt.

***Utredningen viser hvilke arealer for utbygging som er aktuelt å legge inn for kommuneplanperioden – 12 år. Ved neste revisjon vurderes utbyggingsbehovet på nytt.***

### **Virkning og bruk av den langsiktige vekstgrensen**

Den langsiktige vekstgrensen er ikke juridisk bindende, men gir en anvisning for styring av fremtidig vekst til prioriterte vekstområder. For å tydeliggjøre de prioriterte vekstområdene i kommunen, er den langsiktige vekstgrensen for de tre områdene vist på plankartet som en påskrift. Denne påskriften er ikke juridisk bindende.

### **Grønn strek i kommuneplanens arealdel 2014-2025**

I kommuneplanen 2014-2025 er overordna arealstrategi synliggjort som grønn strek på plankartet. Denne fastsetter langsiktige grenser mellom byggeområder og landbruks-, natur- og friluftsområder. Videre tilrettelegger den for utbygging innenfor utbyggingssoner. Denne grønne streken utgår i ny kommuneplan. Dimensjoneringsgrunnlaget for langsiktig vekstgrense vil nå være det gjeldende grunnlaget for hvor utbyggingen skal prioriteres.

### **Bruk av langsiktig vekstgrense**

En langsiktig vekstgrense gir kommunen mulighet til å tilrettelegge for en konsentrert arealutvikling, hvor veksten skal komme og i hvilken grad et område kan utnyttes eller fortettes. En konsentrert arealutvikling styrker tettstedene og gir bedre grunnlag for service og handel. Dermed kan innbyggere få et bedre tjenestetilbud, og flest mulig kan nå daglige aktiviteter innenfor gangavstand, samt ha lett tilgang til det regionale transporttilbudet.

Prioritering og styring av boligvekst der kommunen investerer er også viktig for å oppnå helhetlig styring og forutsigbarhet over tid. Dette vil kunne danne grunnlag for en mer optimal dimensjonering av kommunale tjenester. Dette er viktig for å ha kontroll på når investeringsbehov og utgifter kommer.

***Prioritering og styring av vekst sikrer økonomisk bærekraft og oppfølging av kommunens arealstrategi for helhetlig styring og forutsigbarhet over tid.***

### **Utbyggingsbehov**

Kommunens befolkningsprognoser er lagt til grunn for beregning av framtidig utbyggingsbehov for kommuneplanperioden fram til 2033. Ved å legge til grunn kommunens gjennomsnittsvest på 1,9 % og kommunens tetthet på 2,4 utgjør dette et behov for 2306 boenheter i perioden 2020-2033. Ved å legge 80/20 til grunn tilsvarer dette 1845 boenheter innenfor prioriterte vekstområder og 461 boenheter utenfor. Når det gjelder føringen i den regionale planen om vekst på 80% innenfor og 20% utenfor viser beregningene i dimensjoneringsgrunnlaget at det er like stort utbyggingspotensiale utenfor som innenfor prioritert vekstområde, slik situasjonen er i dag.

Kommunens boligbyggeprognoser som oppdateres årlig viser et potensial opp mot 2580 boenheter fram til 2033. Boligbyggeprognosene viser et noe større potensial enn det som er beregnet i dimensjoneringsgrunnlaget for kommuneplanperioden. Med det som allerede ligger inne av utbyggingsarealer i kommuneplanen er det som nevnt tilstrekkelig med utviklingsmuligheter langt utover kommende planperiode, både innenfor og utenfor de prioriterte vekstområdene.

For flere av de innspillene som ikke tilrås lagt inn i kommuneplanen er blant annet framtidig utbyggingspotensial tillagt vekt i vurderingen av innspillene i konsekvensutredningen. Det er også foretatt gjennomgang og vurdering av områder som bør tas ut av kommuneplanen, som ikke er i tråd med overordna retningslinjer og føringer. Dette er beskrevet under *Områder som foreslås å tas ut*.

#### Framtidig utbyggingsbehov for næring, samt teknisk og sosial infrastruktur

I metodikken framgår at det også skal beregnes framtidig utbyggingsbehov for næring, samt teknisk og sosial infrastruktur. Rælingen kommune har ingen prognoser for næringsliv på samme måte som befolkningsutviklingen eller total oversikt over den historiske næringsutviklingen i kommunen. I analysen er det derfor kun vist tall for dagens situasjon.

I metodikken skal teknisk og sosial infrastruktur også inngå i det totale utbyggingsbehovet, men beregningen for 80/20 er kun gjort i forhold til boligbyggebehovet. Behov for teknisk og sosial infrastruktur er beskrevet under *Kommunens egne behov for arealbruksendringer*.

### **Prioriterte vekstområder**

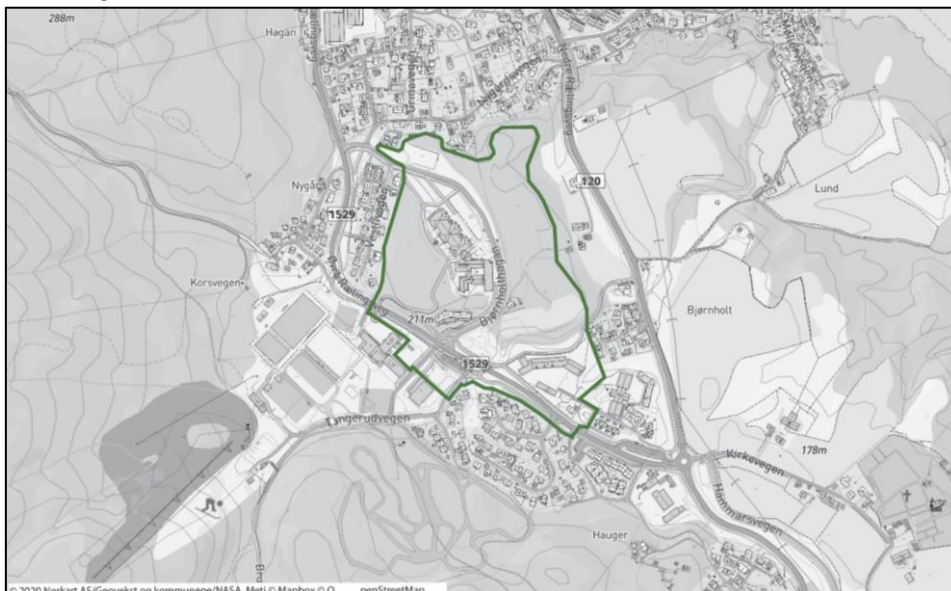
Basert på beregninger og vurderinger av utbyggingsbehov i dimensjoneringsgrunnlaget er det tegnet opp langsiktig vekstgrense for Fjerdingby, Løvenstad og Rud, i henhold til kriteriene i arealstrategien mot 2060 og regional plan for areal og transport. Det er

også utarbeidet retningslinjer til de prioriterte vekstområdene, som skal sikre en helhetlig utvikling.

Nedenfor framgår kartutsnitt av de prioriterte vekstområdene. Langsiktig vekstgrense er tegnet opp innenfor analyseområdene til de prioriterte vekstområdene, slik at det omslutter knutepunktet/sentrum. Nedenfor følger også en oversikt over anslått boligpotensial for de tre prioriterte vekstområdene i kommunen.

### Fjerdingsby

Områderegeringsplan for Fjerdingsby legger føringer for avgrensningen av den langsiktige vekstgrensen i Fjerdingsby sentrum. Boligpotensial innenfor avgrensningen er beregnet til ca. 574 boenheter.



Figur 4 Langsiktig vekstgrense Fjerdingsby

### Løvenstad

Kommuneplanen og avgrensningen av fremtidig områderegeringsplan for Løvenstad legger føringer for avgrensningen av den langsiktige vekstgrensen på Løvenstad. Boligpotensial innenfor avgrensningen er beregnet til ca. 400 boenheter.



## Mobilitetsanalyse

Trygg og grønn mobilitet er fastsatt som et mål i kommuneplanen, innunder satsingsområdet *Nærområder med kvaliteter*. Grønn mobilitet handler om miljøvennlige måter å reise på. Det skal være enkelt, trygt og attraktivt å komme seg rundt i Rælingen ved å gå, sykle eller reise kollektivt. Å tilrettelegge for grønn mobilitet har betydning for kommunens attraktivitet, trivsel og folkehelse. Det har også betydning for muligheten for å planlegge for lavt utslipp av klimagasser, trafiksikkerhet, tilgjengelighet til ulike tjenestefunksjoner, friluftslivsområder og liknende.

I forbindelse med revisjon av kommuneplanen er det utarbeidet en mobilitetsanalyse (vedlegg 7), som ser på utfordringer og tiltak knyttet til mobilitet i Rælingen. Mobilitetsanalysen synliggjør viktige prinsipper og tiltak som er retningsgivende for politiske saker og plansaker, og vil fungere som et viktig styringsverktøy. Analysen er et viktig kunnskapsgrunnlag for kommuneplanen, trafiksikkerhetsplanen, kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, samt kommunedelplan for klima, energi og sirkulær økonomi. Mobilitetsanalysen vil bli viktig i videre utviklingsarbeid. Hensikten er at strategi- og tiltaksdelen kan brukes som utgangspunkt for videre planlegging av mål, satsingsområder og tiltak for de ulike planene. Det blir blant annet viktig å tilrettelegge for grønn mobilitet, samt sikre trygg ferdsel og fremkommelighet for gående og syklende.

### Mobilitetsanalysens innhold

Analysen er på et overordnet nivå for hele kommunen, med et noe mer detaljert nivå for områder nord for Fjerdingbykrysset.

Analysen er inndelt i tre faser:

- Kartlegging av dagens situasjon
- Analyse av utfordringer og potensialer
- Mobilitetsstrategi og tiltak

Utfordringer som blant annet trekkes fram er økning i trafikkmengde, kø på Nedre Rælingsveg som forsinker kollektivtrafikken i rushtiden, høy bilandel, lav andel gående og syklende, lange avstander fra boligområder til sentrumsfunksjoner.



### Strategi- og tiltaksdelen

For å oppnå kommunens målsettinger om grønn og trygg mobilitet er det nødvendig å prioritere tiltak som bygger opp under målene og imøtekommer de kartlagte utfordringene.

Følgende innsatsområder inngår i mobilitetsstrategien:

- Barn og unge
- Kombinasjonsreiser
- Prioritering av buss og sykkel

Det er i strategien presentert forslag til ulike tiltak rettet mot innsatsområdene, som blant annet skoleveier, sykkel og gange, innfartsparkering, samkjøring, prioritering av buss med mer. Under hvert tiltak er det laget en overordnet handlingsplan inndelt i faser med forslag til tiltak som kan gjennomføres på kort og lang sikt. I tillegg er det anbefalt å prioritere drift og vedlikehold for alle innsatsområdene. Dette er viktig for å ivareta god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Det anbefales også å ha fokus på kampanjer og holdningsarbeid innenfor alle innsatsområdene.



Figur 7 Utsnitt av mobilitetsanalysen – viser oversikt over forbindelseslinjer i kommunen, med avstander målt fra Fjerdingsbykrysset

## Overvannsanalyse

Klimatilpasning er fastsatt som et mål i kommuneplanen, innunder satsingsområdet *Samarbeid for natur og mot klimaendringer*. I Akershusregionen ventes det større endringer i nedbørsmønster som kan få konsekvenser særlig for infrastruktur, bygninger og framkommelighet. Klimatilpasning er et fagfelt i rask utvikling og det er viktig å ha oppdatert kunnskap, samarbeid med andre kommuner, samt samarbeid med fagmiljøer utenfor kommunen. Dette for å sikre flerfaglig og tverrsektoriell tilnærming både internt og eksternt.

Det er i forbindelse med revisjon av kommuneplanen utarbeidet en overvannsanalyse for å kartlegge hvor det spesielt er utfordringer med overvann. Analysen viser vannveier og vannansamlinger i hovedsak for den nordre delen av kommunen. Lokalisering av hvor vannet renner og hvor det samler seg ved store nedbørsmengder kan gi en mer helhetlig oversikt, for hvor det er behov for å gjøre tiltak for å unngå for eksempel oversvømmelser og hvor det må tas spesielle hensyn. Analysen vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for å kunne bevare de naturlige flomveiene og vil blant annet fungere som verktøy i reguleringsplanprosesser og byggesaker.



Figur 8 Utsnitt av overvannsanalysen

# Planforslaget - Endringer i kommuneplanens arealdel 2022-2033

## Innspill og forslag til arealbruksendringer

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes som en del av planbeskrivelsen. Krav til innholdet i konsekvensutredningen framgår av *forskrift om konsekvensutredninger* kapittel 5.

Det er foretatt konsekvensutredning av de arealinnspill som ble vedtatt at skulle tas med videre i prosessen ved fastsetting av planprogrammet for kommuneplanen (Vedlegg 4). Totalt 12 innspill er konsekvensutredet, hvorav 8 er private innspill og 4 er kommunens egne behov for arealbruksendringer. Til sammen tilrås det å legge inn 7 av de 12 innspillene i kommuneplanen, kommunens 4 forslag og 3 av 8 private innspill.

Arealformål som er vurdert i utredningen er kombinert bebyggelse og anleggsformål, boligformål, offentlig tjenesteyting og andre typer angitt bebyggelse og anlegg.

For hvert innspill følges denne metodikken i skjemaene for konsekvensutredning:



## Kommunes egne behov for arealbruksendringer

I arbeidet med revisjon av arealdelen er det kartlagt og vurdert behov for arealer til teknisk og sosial infrastruktur, samt egnet lokalisering. Arealformål som er vurdert er offentlig tjenesteyting og andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Forslagene som innebærer arealer til offentlig tjenesteyting sikrer kommunens framtidige kapasitetsbehov. Nedenfor framgår informasjon om kommunens behov for arealbruksendringer.

### Vurdering av omsorgsboliger

Ifølge framskrivningene 2021-2031 vil behovet for heldøgnsbemannede omsorgsboliger øke fra 29 til 48. Det er behov for å relokalisere virksomheten ved Bjørnholthagan og det har pågått en lang prosess med å finne egnede arealer til ny plassering i henhold til de krav som stilles. Et nytt byggeprosjekt vil gi en nødvendig kapasitetsøkning samtidig som det vil muliggjøre bedre og mer tilrettelagte boliger for de brukere som i dag bor i Bjørnholthagan.

### Vurdering av skole

Rud skole har over tid hatt et elevtall som er større enn hva skolen er utformet for. Dagens bygg er anslått til å ha en kapasitet på 350 elever. Framtidig boligutvikling innenfor Rud skolekrets forventes å skape ytterligere kapasitetspress fra 2024 og framover. Det er på bakgrunn av dette behov for å tilrettelegge for en utvidelse av skolen. En utvidelse av skolekapasiteten ved Rud skole er krevende på grunn av knapphet på arealer og tomtens beskaffenhet, med store nivåforskjeller. Det er enn så lenge ikke identifisert egnede alternative plasseringer for et nytt skoleanlegg innenfor Rud skolekrets.

### Vurdering av snødeponi

Det ble i 2020 for andre gang gitt midlertidig tillatelse for deponering av overskuddssnø i Lognsdalen (gnr./bnr. 103/74). Tillatelsen gjelder frem til 01.06.2022. Det er behov for å få på plass en permanent løsning for snødeponi og avsette areal for dette i kommuneplanen. Veinettet er kritisk infrastruktur. Det må kjøres bort snø fra det kommunale veinettet for å opprettholde framkommelighet for utrykningskjøretøy, annen biltrafikk og myke trafikanter. Ved store snømengder vil veiene og spesielt fortauene bare etter få snøfall bli smale. For å opprettholde en veibredde som er akseptabel med tanke på framkommelighet og trafikksikkerhet må snøen kjøres bort. Spesielt gjelder dette i veikryss hvor kommunen har ansvar for å opprettholde gode siktlinjer for trafikantene for å unngå trafikkfarlige situasjoner og ulykker.

Det er foretatt en vurdering av mulige alternativer for områder for å deponere snø i kommunen. Lognsdalen og Åsvang har blitt vurdert som mulige områder, dvs. et areal som dekker den nordre del av kommunen og et areal som dekker den søndre del av kommunen. Årsaken til dette er for å minimere utslipp av forurensning ved at det blir kortere transportlengde, samt at det er mer kostnadseffektivt.

Til sammen er det estimert et snølagringsbehov på ca. 30 000 m<sup>3</sup>. Lognsdalen anses å være et egnet sted for snø som kommer fra den nordre del av kommunen og det er estimert at det kan lagres ca. 20 000 m<sup>3</sup> snø innenfor arealet. Åsvang anses å være et egnet sted for snø som kommer fra den sørlige del av kommunen og det er overordnet estimert at det kan lagres mellom ca. 4000 – 5000 m<sup>3</sup> snø innenfor arealet. Dette vil henholdsvis dekke kommunens behov for snølagring.

Det er særlig knyttet utfordringer til Lognsdalen, dersom området skal tas i bruk som snødeponi. En arealbruksendring kan få negativ konsekvens for natur, bekk som renner gjennom området, overvann og vil medføre økt forurensning. Bruk av Åsvang som snødeponi anses ikke å medføre like stor konsekvens. En arealbruksendring på Åsvang kan få noe negativ konsekvens for nærliggende bekker, overvann og vil medføre økt forurensning.

Naturverdier, overvann og forurensning er noen av temaene som spesielt blir viktig å utrede og vurdere videre i en reguleringsplanprosess. For begge områdene må det blant annet sikres tilrettelegging av løsninger som forhindrer forurensning og utslipp i størst mulig grad.

### **Framtidig behov for Furukollen**

Furukollen ligger inne i kommuneplanen som framtidig utbyggingsformål for offentlig tjenesteyting. Området ble lagt inn ved forrige revisjon av kommuneplan for vurdering av bygging av ny skole innenfor Rud skolekrets. Ettersom det nå vurderes at det ikke lengre er aktuelt å bygge ny skole innenfor området er det vurdert andre behov for arealet.

Som følge av forventet befolkningsvekst og boligutvikling innenfor Rud skolekrets, vil det sannsynligvis være behov for å øke kapasiteten både innen barnehagesektoren, men også for tilrettelagte tjenester og et dagaktivitetstilbud. Felles for disse kommunale tjenestene er at de bør innplasseres på en sentral plassering siden det vil være arbeidsplass for mange årsverk, med tilrettelagt trafikk/avkjøringsmulighet og med nærhet til kollektivtransport. En plassering i nærhet til friluftsområder vurderes til å være av særskilt positiv betydning for en barnehage. Tomteområdet ved Furukollen er unikt på den måte at det er en av få tomter som svarer ut samtlige nevnte forhold, og

som også kan bebygges på en måte som gir tilfredsstillende lysforhold og utearealer. Det er tidligere utredet plassering av barneskole i området. Tomteområdet er også av en størrelse som gjør det egnet for utnyttelse for kommunale formålsbygg tilsynelatende uten behov for å utvide tomten ytterligere.

## Private innspill og forslag til arealbruksendringer

Det er foretatt konsekvensutredning av de private arealinnspill som ble vedtatt at skulle tas med videre i prosessen ved fastsetting av planprogrammet for kommuneplanen. Totalt 8 private innspill er konsekvensutredet. Enkelte innspill er vurdert sammen med andre innspill der områder tilstøter hverandre. 3 av 8 innspill tilrås å legges inn i kommuneplanen. Nedenfor framgår en oversikt over de innspill som tilrås og de som ikke tilrås.

Innspill som tilrås				
Nr.	Forslagsstiller	Gnr./bnr.	Nåværende formål	Endres til følgende formål
6	Eikeli Eiendom AS	Eikelivegen 105/34, 106/175, 106/159, 120/1, 106/2, 106/74,106/229, 106/160, 106/231, 106/57, 106/53, 106/490, 106/491	Boligformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
8	STIMA AS	Vipevegen 16 og 18 – kun deler av innspill - gnr./bnr. 102/41, 102/61 og 102/68	Gnr./bnr. 102/41, 102/61 og 102/68 - Boligformål	Gnr./bnr. 102/41, 102/61 og 102/68 - Videreføring av boligformål
12	Akershus Energi Varme AS (AEV) og Nedre Romerike Avløpsselskap IKS (NRA)	105/196 og 106/5	Veiformål og friområde	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Innspill som ikke tilrås				
	<b>Forslagsstiller</b>	<b>Gnr./bnr.</b>	<b>Nåværende formål</b>	<b>Foreslått formål (endres ikke)</b>
5	AT PLAN & Arkitektur AS på vegne av SBN AS	Strømsdalen nord 106/563, 106/562, 106/814, 106/749, 106/813, 106/138 m.fl.	Næringsformål	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
7	STIMA AS	Strandvegen 104/33, 60, 73, 81, 82, 122 m.fl.	Boligformål	Videreføring av boligformål
9	STIMA AS	Tangerudvegen – 99/58 99/128, 99/129, 99/130 og 99/131	Boligformål	Videreføring av boligformål
10	Arealtips AS på vegne av Oppegaards arvinger	Korsvegen – Del av gnr. 106 bnr. 7, m.fl.	Friområde	Boligformål
11	Arealtips AS på vegne av Øvre Aamodt gård v/Finn Søbakken m.fl.	Del av gnr./bnr. 103/1	LNF-formål	Boligformål

### Vurdering av behov for bolig

Kommunens boligbyggeprognoser som oppdateres årlig viser et potensial på opp mot 2580 boenheter fram til 2033. Med det som allerede ligger inne av utbyggingsarealer i kommuneplanen er det tilstrekkelig med utviklingsmuligheter langt utover kommende planperiode. Framtidig utbyggingspotensial er tillagt vekt i vurderingen av innspillene i konsekvensutredningen. Kun to av innspillene som tilrås å tas med videre legger opp til boligbebyggelse og framgår av oversikten ovenfor.

### Vurdering av behov for teknisk infrastruktur

Nedre Romerike Avløpsselskap (NRA) har behov for å gjøre endringer på avløpssystemet for å sikre overføring av avløpsvann og unngå overløp. Akershus Energi Varme (AEV) vil samtidig øke kapasitet på fjernvarme. Framtidig utbygging og utvikling i Rælingen og Lillestrøm krever økt kapasitet på infrastruktur. En arealbruksendring anses ikke å medføre særlige store konsekvenser. Det kan

imidlertid være noen utfordringer når det gjelder flom, som må tas spesielt hensyn til videre i en reguleringsplanprosess. Regulering av dagens arealer for energisentralen og tilrettelegging for utvidelse av dagens fjernvarmeanlegg vil sikre økt produksjon av fornybar energi i henhold til angitte retningslinjer.

## Revideringer av plankartet

Det er ikke foretatt store endringer i plankartet ved denne revisjonen. Vurdering av arealbruksendringene og det som foreslås å legges inn av arealer framgår ovenfor under *Innspill og forslag til arealbruksendringer*. Dette gjelder følgende arealformål:

Boligformål

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Offentlig tjenesteyting

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Utover dette er det foretatt mindre endringer, som justeringer av formålsgrenser, arealformål, hensynssoner med mer. Når det gjelder temakart er det foretatt oppdateringer og utarbeidet noen nye temakart. Informasjon om dette framgår nedenfor under *Temakart*.

### Generelle endringer

Arealformål i plankartet er for større områder rettet opp til eksisterende bruk i henhold til vedtatte reguleringsplaner. Eksempler på slike endringer kan være endring fra boligformål til LNF-formål eller grønnstruktur i kommuneplanen.

Formålsgrenser er rettet opp i forhold til eiendomsgrenser enkelte steder, der det har vært tydelige unøyaktigheter og meningen er at arealformålet f.eks skulle ha fulgt eiendomsgrensene. Dette gjelder også formålsgrenser i reguleringsplaner, hvor formålsgrenser i kommuneplanen ikke samsvarer med vedtatte reguleringsplaner.

For regulerte områder som er under utbygging eller er ferdig utbygd er byggeområdene endret fra framtidig til nåværende byggeområder, f.eks fra framtidig til nåværende boligformål.

Det er foretatt endringer av feltnavn for områder avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Blant annet er Bårlijordet og Løvenstad slått sammen som et område i stedet for to, da både Bårlijordet og Løvenstad ligger inne med hensynssone om krav om felles planlegging. For områder som er regulert er feltnavnene tatt ut og oppdatert.

### **Grønnstruktur**

Ved forrige revisjon ble de gjennomgående og større grønnstrukturdragene i kommunen lagt inn som friområde. Flere av disse områdene er nå endret til grønnstrukturformål på grunn av områdenes funksjon. Friområde betegner grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Det kan for eksempel være arealer til lek, bading, ballspill og annen fysisk aktivitet. Arealformålet grønnstruktur brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.

Det er på bakgrunn av dette foretatt en gjennomgang for de områdene i kommunen som i dag er avsatt til friområde, hvor områder som har en funksjon som grønnkorridor eller grønnstrukturdrag er endret til grønnstrukturformål med underformål naturområde og turdrag. Det er ikke foretatt endringer av størrelsen på områdene.

### **Hensynssone med krav om felles planlegging (H810)**

Hensynssone er tatt ut for sør for tunnelen, i henhold til tidligere vedtak.

Hensynssone for Dammensvika er tatt ut, da områdereguleringsplan er vedtatt.

### **Hensynssoner for bevaring naturmiljø (H530)**

Det er foretatt en gjennomgang av hensynssoner for bevaring naturmiljø i kommunen. Hensynssonene er enkelte steder utvidet i henhold til naturmangfoldkartlegginger som er utarbeidet siden forrige revisjon av kommuneplanen. Det ble blant annet i 2017 gjennomført en kartlegging av raviner i Rælingen kommune, som i hovedsak er lagt til grunn ved utvidelsen av hensynssonene. Det er også to mindre områder som er lagt inn mellom Smestad og Støtterud, samt på Byåa over hensynssone for bevaring kulturmiljø.

### **Hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570) og båndleggingssone (H730)**

Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap er lagt inn med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Viken fylkeskommune gjennomførte i 2019 en arkeologisk registrering, hvor det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner i nærheten av Haugen gård. Deler av arealene hvor det ble gjort arkeologiske funn er derfor lagt inn med båndleggingssone. Det er også lagt inn båndleggingssone for hulvei på Byåa.

### **Hensynssoner for friluftsliv (H530) over statlig sikra friluftslivsområder**

Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv over statlig sikra friluftslivsområder for de områder hvor det i dag ikke foreligger hensynssone for friluftsliv. Dette gjelder Ramstadsjøen, Torva og Blystadlia.

**Hensynssone – Sikringssone (H190)**

Sikringssoner angir områder hvor det er nødvendig med restriksjoner av hensyn til f.eks fare, trafikksikkerhet med mer. Det er lagt inn sikringssone over Rælingstunnelen og for deler av jernbanetunnelen som ligger i Rælingen kommune.

**Sentrumsformål – Fjerdingsby**

For å sikre en helhetlig utvikling av Fjerdingsby er avgrensningen for sentrumsformål endret, slik at det samsvarer både med nåværende og framtidig sentrumsutvikling. Området kalt Fjerdingsby sentrum - trinn II i bestemmelsene er delt inn i ulike delområder og er synliggjort på plankartet som en påskrift med feltnavn. Til delområdene framgår bestemmelser, som er beskrevet under *Revidering av bestemmelser og retningslinjer*.

**Temakart**

For å synliggjøre relevant informasjon, særskilte verdier, hensyn med mer er det som nevnt utarbeidet ulike temakart som ligger ved som vedlegg til arealdelen. Temakartene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling. Nedenfor framgår informasjon om temakartene som er utarbeidet.

**Prioriterte vekstområder og langsiktig vekstgrense**

For å tydeliggjøre de prioriterte vekstområdene i kommunen, er den langsiktige vekstgrensen for de tre områdene også vist på plankartet som en påskrift. Denne påskriften er ikke juridisk bindende. I kommuneplanen 2014-2025 er overordna arealstrategi synliggjort som grønn strek på plankartet. Denne grønne streken utgår i ny kommuneplan.

**Rammeplan for avkjørsler**

Det er foretatt en ny vurdering av holdningsklassene for fylkesveiene i kommunen. Holdningsklasser for noen av fylkesveiene som i dag har streng holdningsklasse er endret fra streng til meget streng. Dette gjelder:

Fv. 1506 - Nedre Rælingsveg

Fv. 1529 - Øvre Rælingsveg fra Norum og nordover

Fv. 1504 - Sandbekkvegen

Det er også lagt inn meget streng holdningsklasse for Per Oppegaards veg, som nå er en kommunal vei.

**Støykart og avviksområder for støy**

Støykart er revidert i henhold til oppdaterte støysoner og det er lagt inn noen nye avviksområder for støy. Avviksområder for støy er også utvidet og avgrenset etter arealformål og ikke etter støysonen. Eksisterende avviksområder som er utvidet er Løvenstad, Dammensvika, Sør for tunnelen, Fjerdingsby. Nye avviksområder som legges inn er Eikelivegen, Strandveien, Aamodt ungdomshus og omkringliggende område (gnr./bnr. 102/41, 102/61, 102/68). Borgensberget tas ut som avviksområde.

#### Avviksområder for støy

Avviksområder er støyutsatte områder hvor det tillates oppføring av ny støyfølsom bebyggelse. Arealutvikling innenfor sentrale områder som sentrumsområder, tilknytning til kollektivknutepunkt og nærhet til kollektivtransport kan gi grunnlag for å tillate utbygging innenfor støyutsatte områder. Nye områder som er foreslått å legges inn som avviksområder er vurdert i henhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442). Krav som er stilt til avviksområder for støy framgår i bestemmelsene.

#### Stilleområde

Det er foretatt en vurdering på å legge inn nye stilleområder i kommunen. Tilgang til stilleområder er viktig for helse og trivsel. For eksempel kan parker, kirkegårder, friområder i tettbygd strøk og grønnstruktur legges inn som stilleområde. Det er i støyretningslinjene også anbefalt å ivareta grøntområder mellom boligområder som stilleområder. Det vil si at områdene er skjermet for støy og at anbefalt støynivå ikke skal ligge over  $L_{den}$  50 dB. Trær og vegetasjon kan bidra til å gi god støydemping og gi skjerming fra trafikkerte veier.


Nytt stilleområde som foreslås å legges inn er det omkringliggende området som ligger i tilknytning til gang- og sykkelvei i øvre Strømsdalen. Store deler av området er i reguleringsplan for gang- og sykkelvei Strømsdalen avsatt til friområde. Deler av øvre Strømsdalen er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde og er definert som grønnkorridor i naturbase. En mindre del av området er også kartlagt som leke- og rekreasjonsområde. Områdets verdi som grønnkorridor gjør det egnet som stilleområde. Stilleområdet bør ivaretas og beskyttes, slik at arealene ikke bygges ned. Stilleområdet er vist i temakartet med grønn avgrensning.

#### **Temakart for kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)**

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. *Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren*. Dette området inngår i KULA-registeret, som har som mål å ivareta de kulturhistoriske verdiene i landskapet. Totalt 16 landskap i Akershus inngår i registeret. I Rælingen er området avgrenset til å følge kongeveien og tømmerhistorien når det gjelder sager, slep og transport.

## Områder som foreslås å tas ut

Ved revisjonen er det foretatt en gjennomgang og vurdering av områder som bør tas ut av kommuneplanen i henhold til arealstrategien, samt overordna føringer og retningslinjer. I regional plan for areal og transport framgår det blant annet at kommunen ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal vurdere å ta ut utbyggingsområder som ikke anses å være i tråd med den regionale planen. Dette gjelder områder avsatt til boligformål både eksisterende og framtidig, som over lengre tid har ligget inne i kommuneplanen hvor det ikke er påstartet reguleringsplanprosess. Dette er spesielt vurdert for byggeområder sør i kommunen. Følgende arealer foreslås å tas ut:

Områder innenfor Nordby krets			
Gnr./bnr.	Nåværende formål:	Foreslås endret til følgende formål:	Merknad
Nordby bruk – del av gnr./bnr. 82/1	Framtidig og nåværende boligformål	Del av gnr./bnr. 82/1 avsatt til framtidig boligformål endres til grønnstruktur og del av gnr./bnr. 82/1 avsatt til nåværende boligformål endres til LNF-formål.	Har ligget inne i kommuneplanen som byggeområde lenge, men ikke påstartet reguleringsplanprosess. Ikke i tråd med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport.
			

Områder innenfor Smestad krets			
Gnr./bnr.	Nåværende formål:	Foreslås endret til følgende formål:	Merknad
Del av gnr./bnr. 93/3	Framtidig boligformål	LNF-formål	Ble lagt inn ved forrige revisjon av kommuneplanen. Ikke egnet for utbygging, bratt areal, kartlagte naturverdier. Ikke i tråd med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport.
Gnr./bnr. 95/12	Framtidig boligformål	LNF-formål	Ble lagt inn ved forrige revisjon av kommuneplanen. Ikke egnet for utbygging, bratt areal, kartlagte naturverdier. Ikke i tråd med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport.



Områder innenfor Rud krets			
Gnr./bnr.	Nåværende formål:	Foreslås endret til følgende formål:	Merknad
Del av gnr./bnr. 106/575	Framtidig kombinert bolig- og anleggsformål	Grønnstruktur	Området ble lagt inn ved forrige revisjon for utvidelse av omsorgsboliger. Området er nå regulert og det er ikke behov for utvikling av det resterende areal. Foreslås derfor endret til grønnstruktur.





## Revidering av bestemmelser og retningslinjer

I planprosessen har kommuneplanens gjeldende bestemmelser og retningslinjer blitt gjennomgått. Flere av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2014-2025 er videreført, men noen av bestemmelsene er revidert og tydeliggjort. Det er også lagt inn noen nye bestemmelser. Bestemmelsene er revidert bakgrunn av erfaringer gjort gjennom praktisering av saksbehandling, samt nytt kunnskapsgrunnlag, veiledere og nye krav. Det er viktig at bestemmelsene er tydelige og forutsigbare, slik at det blir enklest mulig å praktisere disse ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen. Foreslåtte endringer er redegjort for nedenfor.

### **Følgende nye bestemmelser og retningslinjer er lagt inn:**

- § 1.3 Definisjoner av boligtyper – Sekundærleilighet og anneks
- § 2.1.3 Snøopplag
- § 4.1.1 Byggegrense mot bekker og raviner
- § 4.5.2 Krav til gjesteparkering
- § 4.5.6 Bildeling
- § 4.9 Boligstørrelser
- § 5.1 Forurensning i grunnen – krav om miljøteknisk grunnundersøkelse
- § 5.2 Massehåndtering
- § 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi
- § 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
- § 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter
- § 6.1.6 Svalgangsløsninger
- § 6.1.7 Material- og fargebruk
- § 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
- § 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan
- § 7.2 Jordflyttingsplan
- § 9.2 Fjerdingby sentrum - trinn II
  
- § 11.5 Bestemmelse til nye sikringssoner
- § 12.3 Bestemmelse til nye hensynssoner for bevaring kulturmiljøer

### **Følgende bestemmelser og retningslinjer er revidert:**

- § 1.3 Størrelse på sekundærleilighet
- § 2.2 Krav om og innhold og forutsetning for utbyggingsavtaler

- § 3.2 Avfall/renovasjon
- § 3.4 Krav til overvannsløsninger
- § 4.2 Byggehøyder
- § 4.3 Utnyttelsesgrad for eldre reguleringsplaner
- § 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder
- § 4.5 Parkering og generelle krav til parkeringsareal
- § 4.6 Krav til lekeplasser
- § 4.7 Krav til uteoppholdsarealer
- § 5.5 Støykrav
- § 6.1 Estetikk - Generelle krav, tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltområder med særpreg, støyskjermingstiltak, skilt og reklameinnretninger

**Mindre revideringer:**

- § 3.3 Krav om VA-plan og teknisk plan for veier i reguleringsplaner
- § 3.5 Krav om trafikkanalyse i reguleringsplaner
- § 6.5 Krav om vurdering av bevaring av viktige trær- og vegetasjonsområder i reguleringsplaner

**Følgende retningslinjer til temakart er lagt inn:**

- § 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)
- § 19.3 Prioriterte vekstområder

**Følgende bestemmelser er tatt ut:**

- § 1.2 Forholdet til eldre kommunedelplan – Kommunedelplan Fjerdingby
- § 2.1.2 Krav om reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

## Generelle bestemmelser og retningslinjer

### § 1.2 Forholdet til eldre kommunedelplan

Følgende bestemmelse er tatt ut: *Kommunedelplan for Fjerdingby, vedtatt 04.11.2009, oppdatert 14.11.2012 og stadfestet 05.07.2012, gjelder i sin helhet.* Dette er tatt ut på bakgrunn av at det ikke samsvarer med vedtatt områdereguleringsplan for Fjerdingby (vedtatt 13.06.2018), samt at avgrensning av sentrumsformål på Fjerdingby er endret i plankartet.

### § 1.3 Definisjon av boligtyper – sekundærleilighet og anneks

Definisjon av sekundærleilighet og anneks er lagt inn for å sikre en klar og tydelig begrepsbruk, samt sikre at boenheter som er egnet for selvstendig bruk får tilfredsstillende bokvalitet. Dette for å unngå at det blir etablert boenheter som gir

dårlige boforhold, har mangel på parkering og uteoppholdsarealer. Definisjonen skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt ved behandling av bygge- og delesaker.

### **§ 2.1.2 – Krav om reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område**

Følgende bestemmelse er tatt ut: *Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012) som går utover gjeldende reguleringsplan må det utarbeides ny reguleringsplan.* Bestemmelsen er tatt ut da støykravene uansett er gjeldende uavhengig av om et område skal reguleres eller ikke.

### **§ 2.1.3 Snøopplag**

Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at det avsettes areal til snøopplag i alle reguleringsplaner.

### **§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetning for utbyggingsavtaler**

Krav for når utbyggingsavtaler skal utarbeides er endret, da forutsetning for utarbeidelse av utbyggingsavtale ikke kun er avhengig av de kriteriene som framgår i de nåværende bestemmelsene. Det er blant annet lagt inn at inngåelse av utbyggingsavtaler forutsettes når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse (jfr pbl §§ 17-2 og 17-3) er til stede. Behov for utbyggingsavtale skal vurderes i den enkelte sak, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlige anlegg. Bestemmelsen vil ivareta plan- og bygningslovens bestemmelser om forutsigbarhetsvedtak

### **§ 3.2 Avfall/renovasjon**

Det er lagt inn krav om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan før førstegangsbehandling av reguleringsplan. Renovasjonsteknisk plan skal blant annet vise valg av renovasjonsløsning, adkomst og snumulighet, plassering og oppstillingsplass, situasjonskart med mer.

### **§ 3.4 Krav til overvannsløsninger**

Bestemmelse for overvannsløsninger er tydeliggjort og samlet til en bestemmelse. Det er også lagt inn krav om at bruk av naturbaserte løsninger skal vurderes i alle plan- og byggesaker, samt at kommunen kan stille krav om utredning av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

#### **§ 4.1.1 Byggegrenser mot bekker og raviner**

Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer byggegrense mot bekker og raviner, på bakgrunn av naturfare og naturhensyn.

#### **§ 4.2 Byggehøyder**

I gjeldende reguleringsplaner som mangler høydebestemmelser er etasjeantall tatt ut fra bestemmelsen om byggehøyder. Endringen innebærer at høyden på bygg styres gjennom tillatt gesimshøyder der reguleringsplaner ikke har bestemmelser om høyde.

Det er også lagt inn bestemmelse som sikrer byggehøyder for garasje. Dette for å sikre at garasje skal underordnes boligen, samt at det ikke etableres målbart BRA og oppholdsarealer over garasjeplan.

#### **§ 4.3 Utnyttelsesgrad for eldre reguleringsplaner**

Det er lagt inn en bestemmelse om at eldre reguleringsplaner som har en høyere utnyttelsesgrad oppgitt i %-BYA skal gjelde foran det som framgår av kommuneplanens arealdel. Eiendommer vil da kunne utnyttes i henhold til intensjonene i den aktuelle reguleringsplanen.

#### **§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder**

Det er lagt inn bestemmelse om at det ved fradeling kan hver eiendom bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Bestemmelsen sikrer i større grad uønsket fortetting i eksisterende boligområder, som kan medføre redusert bokvalitet, tap av stedskvaliteter og nedbygging av grønnsstruktur. Etablering av flere bolighus på samme tomt kan kun i særskilte tilfeller godkjennes etter søknad.

#### **§ 4.5 Parkeringskrav**

Kommunen har som mål om å tilrettelegge for økt gange, sykkel og kollektivbruk og redusere bilbruken. Parkeringskrav er derfor et viktig virkemiddel for å kunne redusere bilbruken og øke andelen gående og syklende. Samtidig er det også viktig å tilrettelegge for noe parkering for å ivareta hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet. Antall parkeringsplasser er differensiert innenfor de ulike områdene i kommunen, for prioriterte vekstområder, nord og sør i kommunen. For boligbebyggelse er det lagt inn en differensiering for ulike boligtyper og for øvrig bebyggelse som forretning, kontor, industri, institusjoner med mer er det lagt inn et makskrav. Det legges opp til at det innenfor prioriterte vekstområder og øvrig områder nord i kommunen skal være lav parkeringsdekning, spesielt der det tilrettelegges for blokk- og terrassert bebyggelse.

Minimumskrav for sykkel videreføres. Det er også lagt inn bestemmelse som sikrer at en andel av sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak.

#### *§ 4.5.2 Krav til gjesteparkering*

For å sikre at det også tilrettelegges parkering for besøkende er det lagt inn et minimumskrav på 10% som må tilrettelegges som gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkering inngår i samlet parkering.

#### *§ 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler*

Det er også lagt inn et høyere krav om hvor mange biloppstillingsplasser som skal ha framlagt mulighet for ladepunkt for el-bil. Det er nå økt til minimum 50%.

#### *§ 4.5.6 Bildelingsordning*

Det skal foretas en vurdering om bruk av bildelingsordning i reguleringsplaner.

### **§ 4.6 Krav til lekeplasser**

Det har vært behov for å sikre utforming og kvalitetskrav i bestemmelsene i henhold til estetikkveilederen, samt tydeliggjøring og endring av størrelseskravene for lekeplasser. I vurderingsgrunnlaget er også Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging lagt til grunn. Følgende kriterier er blant annet lagt til grunn:

- Arealer skal være store nok
- Lek til ulike årstider
- Brukes av alle aldersgrupper
- Gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne

Det er tidligere erfart at det kan bli for mange og for store lekeplasser. Lekeplastyper er nå inndelt i tre kategorier: småbarnslekeplass (1-6 år), nærlekeplass (6-12 år), kvartalslekeplass (10 år og oppover). For disse lekeplastyperne er det lagt inn en minstestørrelse, maksavstand, samt krav om tilleggsareal dersom en viss andel boenheter overstiges. Tilleggsareal skal vurderes i den enkelte plansak for å unngå at det blir for mange og store lekeplasser. Det blir dermed mulighet for å tilpasse lekeplassene i større grad, i forhold til hvilken utnyttelse som det tilrettelegges for og samtidig ivareta de ulike kravene. For lekeplastyperne er lagt inn ulike kvalitetskrav, utforming, beliggenhet med mer.

Videre er det lagt inn noen retningslinjer for kvartalslekeplass og sammenslåing av lekeplasser. Det kan i områdeplaner og i planer fra 100 boenheter vurderes behov for

kvartalslekeplass, som vurderes i forhold til om det finnes i området fra før og om avstanden er mer enn 500 meter. Behovet for kvartalslekeplass skal vurderes i den enkelte plansak.

#### **§ 4.7 Krav til uteoppholdsarealer**

Størrelseskrav for uteoppholdsarealer er endret for blokk- og terrassert bebyggelse i nord og det er lagt inn krav til uteoppholdsareal for prioriterte vekstområder. For blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen er minste uteoppholdsareal (MUA) endret fra 80 m<sup>2</sup> til 65 m<sup>2</sup> per boenhet. For prioriterte vekstområder er det lagt inn et krav om MUA på 40 m<sup>2</sup> per boenhet, som gjør det mulig å tilrettelegge for høyere tetthet.

Videre er det lagt inn en bestemmelse at det innenfor prioriterte vekstområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen kan vurderes om deler av uteoppholdsareal kan løses på takterrasser. Å tillate uteoppholdsareal på takterrasser forutsetter at det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold.

Bestemmelser om utforming, kvalitetskrav, hva som ikke kan regnes inn som MUA med mer er tydeliggjort. Blant annet stilles krav om at uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, at arealene skal ha estetiske kvaliteter, at det skal være variasjon i utforming, krav om sol, god belysning, sitteplasser, at arealene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper med mer.

#### **§ 4.9 Boligstørrelser**

Varierte og inkluderende bomiljøer er fastsatt som et mål i kommuneplanen, innunder satsningsområde *Nærområder med kvaliteter*. Ulike boligtyper, variasjon i boligsammensetning og ulike størrelser er et viktig premiss for å oppnå dette.

Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser, samt at det ved regulering av områder kan kreves at det fastsettes bestemmelser om fordeling mellom boligstørrelser og boligtyper. Det er også lagt inn bestemmelse for minste tillatte størrelse på boenhet, som er 45 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5.1 Forurensning i grunnen**

Det er lagt inn en bestemmelse om krav til miljøteknisk grunnundersøkelse dersom det er sannsynlig for at det kan være forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser forurensning i grunnen stilles det krav om utarbeidelse av overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

### **§ 5.2 Massehåndtering**

Det er lagt inn en bestemmelse om at det i reguleringsplaner kan stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan. Hensikten med bestemmelsen er blant annet å sikre forsvarlig håndtering av overskuddsmasser, best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser der det er mulig.

### **§ 5.5 Støykrav**

Bestemmelser for støy er endret på bakgrunn av revidert støyretningslinje (T-1442/2021) som kom i 2021, samt basert på erfaring om behov for tydeliggjøring. Til nå har det vært bestemmelser for avviksområder for støy og stilleområde. I tillegg til disse bestemmelsene er det nå lagt inn bestemmelser for:

- Krav til støyfaglig utredning og innhold i utredningen
- Bruk av dempet fasade som erstatning for stille side
- Krav om vurdering av samlet belastning dersom planområde er utsatt for flere støykilder
- Krav i gul og rød støysone for ny og eksisterende bebyggelse
- Krav til bygg- og anleggsstøy

### **§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi**

Kommunen har mål om å redusere klimagassutslippene, hvor målet er at klimagassutslippene skal være minst 55 % lavere i 2030 enn i 2009. Med økende bygge- og anleggsaktivitet i kommunen er det forventet en økning i klimagassutslippene fram mot 2030. For å få en mer konkret oversikt over utslipp og klimapåvirkning for utbyggingsprosjekter kan det for eksempel foretas klimagassberegninger og utarbeides et klimagassregnskap.

Det er lagt inn en bestemmelse om at kommunen kan stille krav om klimagassregnskap i reguleringsplaner for større utbyggingsprosjekter, og at det i reguleringsplaner skal foretas en vurdering og redegjørelse av klima og energi tilpasset tiltakets omfang. Det vil si en vurdering og redegjørelse av tiltak for å minimere energibruk, minimere klimagassutslipp, samt valg av energiløsninger og byggematerialer.

### **§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan**

For å sikre at viktige miljøhensyn følges opp på plan- og byggesaksnivå er det lagt inn en bestemmelse om at kommunen i reguleringsplaner kan stille krav om miljøprogram og miljøoppfølgingsplan. Viktige hensyn fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan og ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan.

## § 6.1 Estetikk

I 2018 kom det en ny estetikkveileder og det har vært behov for å sikre utforming og kvalitetskrav i bestemmelsene i henhold til estetikkveilederen. Det er utarbeidet noen nye bestemmelser, foretatt mindre endringer og tydeliggjøring.

### § 6.1.2 *Generelle krav til estetikk og kvalitet*

De generelle kravene til estetikk og kvalitet er tydeliggjort og sikrer at kommunens skjønn skal legges til grunn ved vurdering av om tiltak innehar gode visuelle kvaliteter. Det er også tydeliggjort hvordan tiltak skal tilpasses omgivelsene i henhold til estetikkveilederen.

### § 6.1.3 *Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet*

Bestemmelsen er tydeliggjort, det er lagt inn at kulturminner også skal underlegges spesiell vurdering. I tillegg stilles krav om at tiltak skal følge områdets bebyggelsesstruktur og der det ikke er klare strukturer skal ny bebyggelse forbedre strukturen. Enkeltbygninger med særpreg er endret til enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet.

### § 6.1.4 *Tiltak i områder med småhuskarakter*

Ivaretagelse av nærområdenes kvaliteter og særpreg er viktig for å oppnå gode bomiljøer og nærområder. Samtidig som det tilrettelegges for fortetting i de mer sentrale områdene i kommunen er det også viktig å beholde omkringliggende eksisterende småhusområder, ved å ikke tilrettelegge for høy fortetting i disse områdene. Når det planlegges for nye boligområder, må også de eksisterende gode boligområdene ivaretas. Såkalt «eplehagefortetting» i småhusområder skjer ofte uten en helhetlig vurdering av konsekvenser når det gjelder bebyggelsesstruktur, kulturmiljø, grønnstruktur, terreng osv. Dette kan medføre redusert bokvalitet, tap av stedskvaliteter og nedbygging av grønnstruktur.

For å sikre ivaretagelse av nærområdenes kvaliteter og særpreg, samt unngå at småhusområder fortettes med høy utnyttelse, er det lagt inn en bestemmelse som skal sørge for at dette ivaretas i større grad. Dette innebærer at nye tiltak i områder med småhuskarakter skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet og at det skal tas hensyn til områdets tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum, utforming, landskap og terrengforhold, grønnstruktur og grøntdrag. Bebyggelse av småhuskarakter vil si eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger, iht. § 1.3 *Definisjon av boligtyper*.

#### *§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak*

Bestemmelsen er tydeliggjort i henhold til estetikkveilederen om krav som stilles til innsendelse av søknad.

#### *§ 6.1.6 Svalgangsløsninger*

Svalganger er ikke en hensiktsmessig løsning og gir uønsket innsyn og støy. De tar også sol og lys fra leiligheter under og kan også framstå som et dominerende fasadeelement. Det er derfor lagt inn en bestemmelse om at svalgangsløsninger som hovedregel ikke tillates, men at en begrenset bruk i særskilte tilfeller kan vurderes dersom løsningen er en del av svært god arkitektur.

#### *§ 6.1.7 Material- og fargebruk*

Det er viktig å sikre gode estetiske løsninger, samt variasjon i fasader og fargebruk. Dette har blant annet stor betydning for det estetiske uttrykket til bygninger. I estetikkveilederen kapittel 9 er det redegjort for material- og fargebruk. Det har også vært behov for å sikre og tydeliggjøre dette i kommuneplanen.

Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at det skal etterstrebes og redegjøres for bruk av tre i ny bebyggelse eller annet miljøvennlig materiale. Videre er det sikret at det skal tilrettelegges for variasjon i fasader og fargebruk, samt at det skal foretas en vurdering og redegjørelse av material- og fargebruken, som skal tilpasses stedet og omgivelsene.

#### *§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger*

Bestemmelsen for skilt og reklameinnretninger er tydeliggjort i henhold til estetikkveilederen og det er blant annet lagt inn krav om skiltplan og kriterier for utforming.

### **§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag**

#### *§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag*

Det er lagt inn en bestemmelse om at kommunen kan stille krav om diverse dokumentasjon som perspektivtegninger, illustrasjonstegninger med mer til et reguleringsplanforslag. Dette for å sikre tydelige og lesbare planforslag.

#### *§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan*

Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at kommunen kan kreve at det utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan i reguleringsplanprosesser.

## **§ 7.2 Jordflyttingsplan**

Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

Det lagt inn en bestemmelse som sikrer at reguleringsplaner som hovedregel ikke skal legge opp til nedbygging av dyrka mark. I tilfeller der nedbygging er uunngåelig skal det settes av erstatningsareal. Ved krav om erstatningsareal skal det utarbeides en jordflyttingsplan og det må innarbeides bestemmelser i reguleringsplan som sikrer at jorda ivaretas i henhold til jordflyttingsplanen. Krav om erstatningsareal kan kun vurderes dersom det ikke finnes andre alternativer.

## **§ 9.2 Bestemmelser til sentrumsformål**

### **Fjerdingby sentrum – trinn II**

Fjerdingby sentrum trinn II er som nevnt delt inn i ulike delområder og er synliggjort på plankartet som en påskrift med feltnavn. Til delområdene framgår bestemmelser for å sikre en helhetlig utvikling av Fjerdingby, som samtidig ivaretar utforming og kvalitetskrav. For å sikre dette er det lagt inn bestemmelser og retningslinjer om utbyggingstrinn og rekkefølge, utnyttelse, utforming og estetikk, gatestruktur og forbindelseslinjer, uteoppholdsarealer, grønnstruktur og parkering. Det er også lagt inn bestemmelse om at det skal utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan for det delområdet hvor det først igangsettes en reguleringsplanprosess.

## **Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner**

### **§ 11.5 Hensynssoner – Sikringssone**

Det er lagt inn sikringssone for Rælingstunnelen og den del av jernbanetunnelen som ligger innenfor Rælingen kommune. For disse sikringssonene er det lagt inn bestemmelse om avstandskrav og begrensning hva som kan gjøres av tiltak. Tiltak krever særskilt tillatelse fra overordna myndigheter.

### **§ 12.3 Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer**

Haugen gård er lagt inn med hensynssone og det er lagt inn retningslinjer som skal sikre at Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og at bygninger på tunet ikke rives.

## Retningslinjer til temakart

### **§ 19.2 Retningslinje - Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)**

Innenfor KULA-området i Rælingen er det lagt inn en retningslinje om at hensynet til kulturlandskapsverdier skal være førende i plan- og byggesaker og at det skal legges vekt på hensynet til området historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv. bør bevares.

### **§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder**

Prioriterte vekstområder er Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart. For de prioriterte vekstområdene er det lagt inn retningslinje om at det kan tilrettelegges for en høyere utnyttelse, at det skal være flerfunksjonell arealbruk og at det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. I tillegg skal det tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene og at egnet utnyttelse må vurderes gjennom en reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte område.

## Samlede konsekvenser av planen

Hovedtrekkene av forslag til ny kommuneplan innebærer ikke store endringer i arealbruken sammenliknet med gjeldende kommuneplan 2014-2025. Det er gitt tydeligere føringer og rammer for hvilken arealutvikling det skal tilrettelegges for. Det er i større grad lagt vekt på konkrete premisser for hvor arealutviklingen i kommunen skal være og hvor utbyggingen skal være mer konsentrert, for å oppnå en samordnet areal- og transportutvikling, samt unngå nedbygging av dyrka mark og naturområder. Den framtidige veksten skal prioriteres innenfor de prioriterte vekstområdene, Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad.

Forslaget innebærer få nye utbyggingsområder i forhold til gjeldende plan. Det er også foreslått å ta ut noen områder sør i kommunen. Det ligger allerede inne et potensiale som gir tilstrekkelig med utviklingsmuligheter langt utover kommende planperiode, både nord og sør i kommunen. Framtidig utbyggingspotensial er tillagt vekt i vurderingen av behov for nye utbyggingsområder.

Utover dette er enkelte av bestemmelsene revidert og tydeliggjort for å sikre forutsigbarhet, slik at det blir enklest mulig å praktisere disse ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen. Det er også lagt inn noen nye bestemmelser, i henhold til nytt kunnskapsgrunnlag, veiledere og nye krav.

## Endringer etter førstegangsbehandling

Etter førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel er det foretatt mindre endringer i plankart, bestemmelser, planbeskrivelsen og konsekvensutredningen på bakgrunn av innkomne merknader. Endringene er oppsummert nedenfor. Se også vedlegg 11 *Sammendrag og kommentarer til merknader*.

### Revidering av plankart og temakart

Sikringsone (H190) over Rælingstunnelen er justert i henhold til merknad fra Statens vegvesen.

Jernbaneformål er lagt inn i tegnforklaring i henhold til merknad fra Bane NOR.

Hensynssone (H730 båndleggingssone) er lagt inn over følgende områder i henhold til merknad fra Viken fylkeskommune: Nordre Krokvann (H730\_5), Tjuvstuåsen (H730\_6), Ramstadsjøen, bosetnings-aktivitetsområde (H730\_7), Hektner (H730\_8).

Deler av gnr. 103 bnr. 4 (Nylandsvegen 49) er endret fra grønnstruktur – friområde til grønnstruktur – naturområde.

Pumpestasjon (PA2) gnr. 104 bnr. 771 er justert til riktig formål og er endret til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.

Avviksområde for støy over Blystadlia vest er tatt ut av temakart for støy i henhold til innsigelse fra Statsforvalteren.

### Revidering av bestemmelser og retningslinjer

#### § 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner

I bestemmelsen er det tatt inn en oversikt over de reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplan ved motstrid. Dette gjelder reguleringsplaner der bestemmelsene i reguleringsplanen fremdeles bør gjelde for å fullføre utviklingen av området. Det er også lagt inn et unntak, hvor kommuneplanen § 4.2 om byggehøyder skal gjelde foran ved motstrid. Dette gjelder for reguleringsplaner som har høydebestemmelse om antall etasjer.

### § 2.1 Krav om reguleringsplan

Bestemmelsen er endret og tydeliggjort i henhold til uttalelse fra Statsforvalteren. Andre avsnitt første ledd er endre til følgende: *For uregulerte områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. § 11-7 nr. 1 fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan.*

### § 3.2 Avfall/renovasjon

Stasjonært er tatt ut av punkt 3 under § 3.2. Dette vil gi muligheter for at det kan tilrettelegges for både stasjonært og mobilt avfallssug innenfor områder hvor det skal tilrettelegges for sentrumsutvikling og blokkbebyggelse.

### § 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm

VA-retningslinjer er endret til VA-norm.

### § 3.4 Krav til overvannsløsninger

Under femte avsnitt andre ledd er følgende lagt inn: *Det skal avsettes tilstrekkelig areal for (lokal, åpen) overvannshåndtering.* Dette er lagt inn for å sikre forankring av kommunens retningslinjer for overvannshåndtering i bestemmelsene.

### § 3.7 Geotekniske undersøkelser

*Med marine avsetninger* er fjernet fra første setning og endret til *under marin grense*, for å sikre at det kan stilles krav om dette for andre områder og ikke kun der det er registrert marine avsetninger.

### § 4.2 Byggehøyder

I henhold til merknad fra Statsforvalteren er det lagt inn en retningslinje som beskriver hva som menes med nabolaget/nærområdet. For å tydeliggjøre dette er følgende retningslinje er lagt inn: *Med nabolaget/nærområdet menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.*

I første setning er maks gesimshøyde endret fra 5.0 meter til 7.0 meter.

Følgende er lagt inn i siste setning første avsnitt: *§§ 6.1.3 og 6.1.4 skal tillegges vekt ved vurdering av høyde på ny bebyggelse.* For å sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor samme område er estetikkbestemmelsene også forankret i bestemmelse om byggehøyde.

Videre er det foretatt en mindre justering av andre avsnitt i siste setning, hvor følgende som er understreket er tilføyd: *Garasjer skal underordnes boligen og kun ha ett*

måleverdig plan (gulvareal).

#### **§ 4.4 Deling av eiendom**

I henhold til merknad fra Statsforvalteren er følgende tatt ut fra bestemmelsens første avsnitt: *Etablering av flere bolighus på samme tomt kan i særlige tilfeller godkjennes etter søknad. For at søknad skal kunne innvilges, må det vises mulighet for senere å dele tomte uten at byggetettheten på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.*

#### **§ 4.5 Parkeringskrav**

For å sikre parkeringsplasser til MC/moped er følgende bestemmelse lagt inn: *I sentrumsområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen og innenfor prioriterte vekstområder skal det avsettes parkeringsplass for MC/moped.*

#### **§ 4.7 Uteoppholdsarealer (MUA)**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er maks tillatt uteoppholdsareal som kan etableres på tak endret fra 40% til 25 % og følgende er lagt inn under *Utforming og kvalitetskrav*: *Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.*

Det er også vurdert at det er behov for å legge inn en bestemmelse om begrensning av andel % uteoppholdsareal på takterrasser i områder med småhusbebyggelse. Dette er for å ivareta bokvalitet iht. estetikkveilederen og sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan. Følgende er lagt inn: *I områder med småhusbebyggelse tillates takterrasser på inntil 50 % av underliggende etasjes areal forutsatt at det er etablert innvendig adkomst til takterrassen.*

Tabellen som viser krav til minste uteoppholdsareal er endret og det er lagt inn to kolonner, *MUA privat andel på balkong/takterrasser* og *MUA felles*. Det er tydeliggjort hvor stor andel av balkong og takterrasse som kan medregnes i MUA for de ulike bebyggelsestypene: enebolig, tomannsbolig, konsentrert småhusbebyggelse, blokk- og terrassert bebyggelse i nord, sør og innenfor prioriterte vekstområder. For blokk- og terrassert bebyggelse i nord, sør og innenfor prioriterte vekstområder er det også fastsatt et minimumskrav for felles uteoppholdsareal for å sikre at det etableres tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal.

Under punkt om hva som ikke kan medregnes som minste uteoppholdsareal er felles adkomst endret til adkomst.

## **§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende endret fra kan til skal: *Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.*

*I større utbyggingsprosjekter over 1000 m<sup>2</sup> BRA, prosjekter som innebærer vesentlige naturinngrep eller bevaring av eksisterende bygg, skal det utarbeides klimagassregnskap.*

## **§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø**

I henhold til merknad fra Statsforvalteren om ivaretagelse av vannkvalitet i reguleringsplaner, er andre avsnitt endret til følgende: *Ved reguleringsplanbehandling og søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.*

### **§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter**

Følgende retningslinje er lagt inn for å tydeliggjøre hva som menes med nærområde i bestemmelsen: *Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.*

### **§ 6.1.6 Svalgangsløsninger**

I henhold til merknad fra Statsforvalteren er bestemmelsen endret til følgende: *Svalganger tillates ikke.*

Følgende er tatt ut: *En begrenset bruk av svalganger kan i særskilte tilfeller vurderes, dersom løsningen er en del av svært god arkitektur som høyner byggets kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt medfører bedre kvalitet totalt i prosjektet. Det tillates ikke at svalganger er vendt mot gate, vei eller plass.*

### **§ 6.1.7 Material- og fargebruk**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende lagt inn i første avsnitt: *Det skal etterstrebtes gjenbruksmaterialer.*

## **§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare**

Følgende er lagt inn i første avsnitt for å sikre mulighet for gjenåpning av lukkede bekker: *Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.*

I henhold til merknader fra Statsforvalteren, NVE og fylkeskommunen er

*Nitelva/Øyeren* tatt ut i andre avsnitt, slik at bestemmelsen gjelder alle vassdrag: *Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra Nitelva/Øyeren, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen.*

Følgende er lagt inn i andre avsnitt for å sikre krav om bredere kantvegetasjon der det vurderes som nødvendig: *Det kan kreves en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.*

### **§ 6.5 Grønnstruktur**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende lagt inn i første avsnitt, siste setning: *Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.*

Følgende som er understreket er lagt inn i andre setning: *Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag).*

### **§ 8.1 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende lagt inn: *Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850, skal sendes fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml. § 25.*

### **§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder**

I henhold til merknad fra Statsforvalteren er følgende som er understreket tatt ut av første setning: *For arealer inntil 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6.*

### **§ 10.2 Landbruks-, natur-, og friluftsmål (LNF)**

I henhold til merknad fra Statsforvalteren er det foretatt justering av oppsettet for å tydeliggjøre bestemmelsen. Det er opprettet underpunkt innunder § 10.2, § 10.2.1 *Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer* og § 10.2.2 *Fritidsbebyggelse*. § 10.3 er flyttet og er tatt inn som underpunkt innunder § 10.2 *Landbruks-, natur- og friluftsmål*.

### **§ 11.1 H320\_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren**

Følgende som er understreket er lagt inn i bestemmelsen: *Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra*

tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

#### **§ 11.4 H110\_1 Sikringssone – vannforsyning**

I henhold til merknad fra Mattilsynet er følgende lagt inn: *Drikkevannshensyn skal være overordnet andre samfunnsinteresser innenfor hensynssonen. Aktiviteter som blant annet bading, fiske, telting, ferdsel med båt/motorfartøy (med mindre det foreligger særskilt tillatelse) er ikke tillatt. Det er forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.*

#### **§ 11.5 Sikringssone – H190\_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190\_2 jernbanetunnel**

I henhold til merknad fra Statens vegvesen er første avsnitt endret til følgende: *For anlegg i grunnen H190\_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.*

### **Nye bestemmelser og retningslinjer**

#### **§ 4.10 Fellesfunksjoner**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende bestemmelse lagt inn: *Ved regulering av flere enn 30 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende.*

#### **§ 12.3 H570\_5 Haugen gård**

Første setning er endret fra: *Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet tillates ikke revet* til følgende: *Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet.*

#### **§ 16.1.1 H730\_1 Middelalderkirkegård**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende bestemmelse lagt inn: *Den middelalderke kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*

#### **§ 16.1.2 H730\_2 Gravhaug på Fjerdingsby**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende bestemmelse lagt inn: *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltaksom kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven*

#### **§ 16.1.3 H730\_3 Haugen**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende bestemmelse lagt inn: *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.*

#### **§ 16.1.4 H730\_4 Hulvei Byåa**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende bestemmelse lagt inn: *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*

#### **§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven**

I henhold til merknad fra Viken fylkeskommune er følgende områder lagt inn i kommuneplan:

§ 16.1.5 H730\_5 Nordre Krokvann

§ 16.1.6 H730\_6 Tjuvstuåsen

§ 16.1.7 H730\_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde

§ 16.1.8 H730\_8 Hektner

Følgende bestemmelse er lagt inn for områdene i henhold til merknad: *Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*

#### **§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder**

Følgende er lagt inn i henhold til merknad fra Viken fylkeskommune: *Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.*

## Bestemmelse som er tatt ut

### § 16.1.3 H730\_3 Gravhaug på Petrinehøy

Denne bestemmelsen er tatt ut i henhold til merknad fra Viken fylkeskommune, da fredningen er opphevet.

## Planbeskrivelse

*Regional planstrategi for Viken 2020-2024* er oppført i listen på side 7 i planbeskrivelsen.

## Konsekvensutredning

Det er i henhold til merknad fra Statsforvalteren foretatt en vurdering av snødeponi i Lognsdalen etter vannforskriften § 12 i konsekvensutredningen. Vurderingen framgår under *Samlede virkninger etter utredningstemaer, Vann og vassdrag* (s. 96). Følgende er lagt inn:

*For Lognsdalen vil unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12 komme til anvendelse, men det vurderes dithen at vilkårene i § 12 a, b og c vil oppfylles.*

*Det vurderes at det vil være mulig å gjennomføre tiltak som begrenser negativ utvikling i vannforekomstens tilstand. Det vil etableres en renseløsning som renses smeltevannet fra snødeponiet, og veivann fra Øvre Rælingsveg vil også gå gjennom anlegget. Løsningen er i form av et rør for fordrøyning og sedimentasjon, med permeabelt sandfang i enden. Sandfanget er satt ned i infiltrerende masser. Denne løsningen vil rense 95-99 % av tungmetaller og holde tilbake oljeholdige forbindelser. Andre tiltak som gjennomføres er rydding av søppel på deponiet og bortkjøring av sand og grus til mottak. Snø fra fylkesveien og bygge- og anleggsplasser vil ikke deponeres i Lognsdalen slik som gjort tidligere. Snø fra kommunale veier, vil deponeres kun når det er strengt nødvendig.*

*Samfunnsnyttene vurderes å være større enn en eventuell forringelse av miljøtilstanden. Etablering av snødeponi i den nordre delen av kommunen vil blant annet medføre kortere transportavstander, mindre utslipp og mindre slitasje på vei. Det er også god tilgjengelighet til området, da det grenser til fylkesveien. Det er få boligeiendommer som grenser til området, som er hensiktsmessig med tanke på støyforhold.*

*Det anses at hensikten med inngrepene ikke med rimelighet kan oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre. Det er foretatt en vurdering av mulige alternativer for snødeponi i kommunen. Det er ikke funnet andre egnede arealer for*

*snødeponi nord i kommunen, som kan bidra til å dekke kommunens snølagringsbehov. Det finnes få egnede arealer for snødeponi i kommunen som ligger utenfor viktige landbruks- og naturområder. Rælingen har også et kupert terreng som gjør det utfordrende å finne egnede arealer og det vil være svært kostnadskrevenne dersom det må foretas kjøp av andre arealer. Å deponere snø utenfor kommunen vil medføre store kostnader og større utslipp fra transport som følge av økt kjørelengde.*

*Ved å etablere renseløsninger og gjennomføre tiltak som forhindrer forurensning og utslipp er det liten sannsynlighet for at miljøtilstanden i vannforekomsten endres. Ytterligere utredninger og vurderinger vil foretas i forbindelse med en reguleringsplanprosess.*

## Vedlegg

- 1. Plankart**
- 2. Planbestemmelser og retningslinjer**
- 4. Konsekvensutredning**
- 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse**
- 6. Dimensjoneringsgrunnlag for prioriterte vekstområder**
- 7. Mobilitetsanalyse**
- 8. Kartutsnitt av plankartet**
- 9. Temakart - rammeplan for avkjørsler, støykart, KULA-kart, prioriterte vekstområder**

