

Reguleringsplan 2008 - 2012

ELGTRÅKKET, Rælingen

Blystadlia

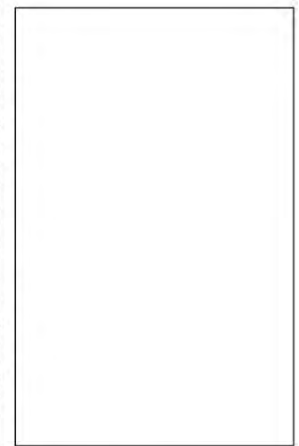
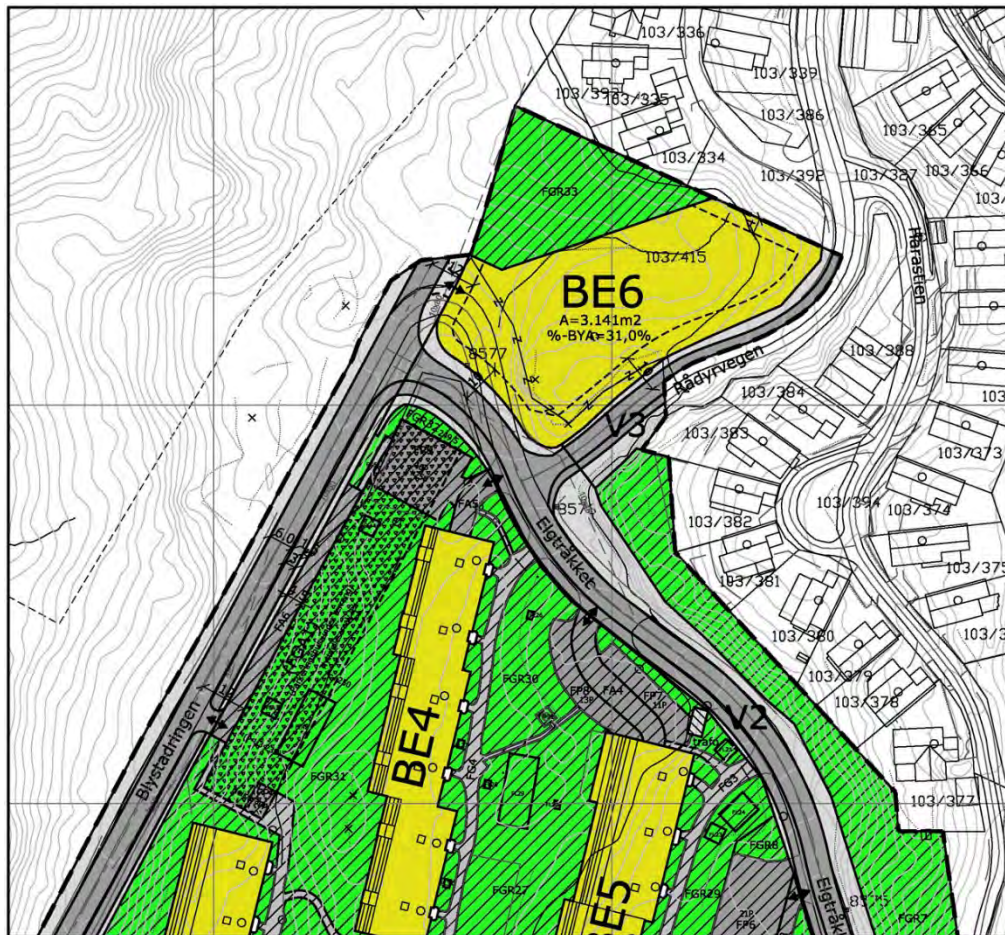
**PLANDATA**

Kommune	Rælingen
Planformål	Bolig
Planareal	20,2 daa
Tillatt utnyttelse	30.700 m ² BRA / 120 – 140 boenheter m/ fellesarealer og parkering
Bebyggelsens høyde	5 etasjer

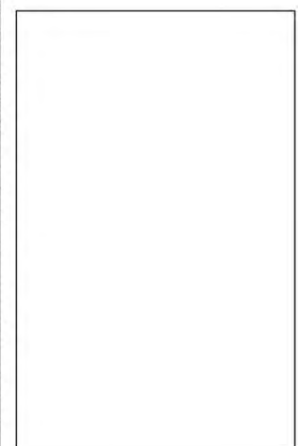
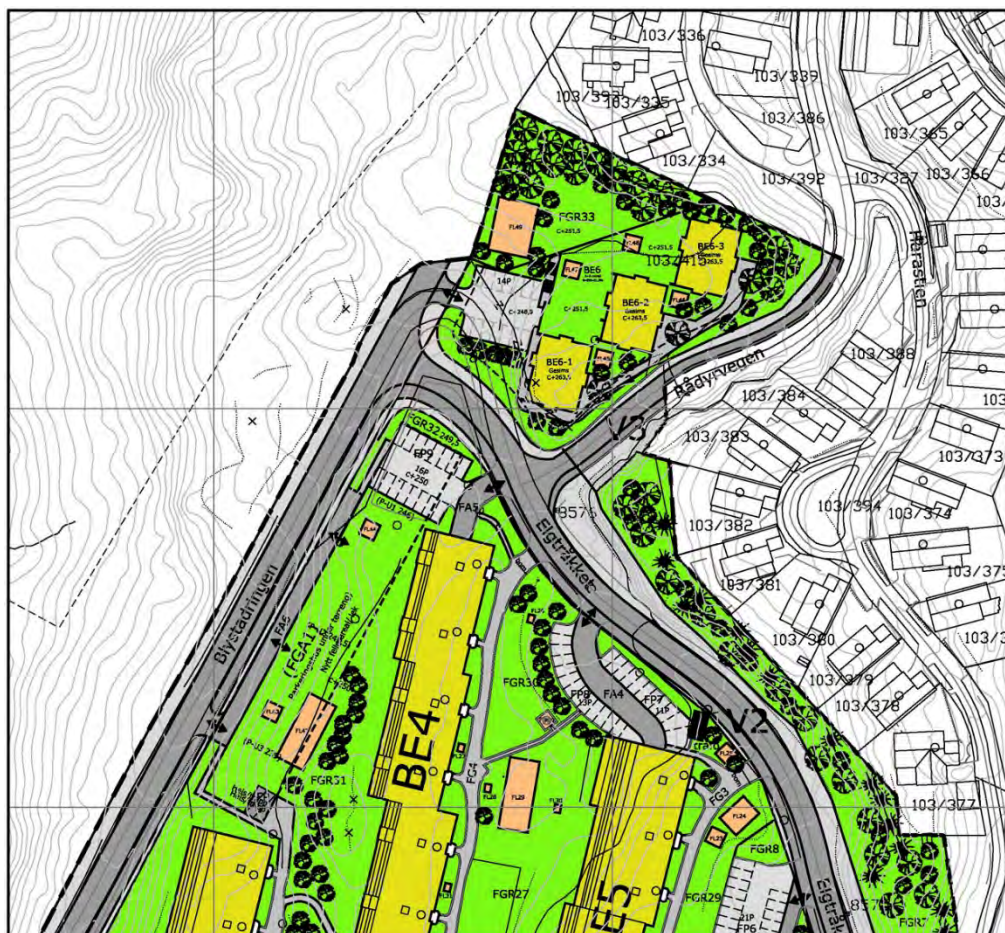
PLANTEAM

REG	EIDSVOLL ARKITEKTEN
ARK / ILL	Per Oddvar Nyheim / Rolf Terjesen Sivilarkitekter MNAL
GEO	Siv. Ing. Per Øivind Fjeldheim
ENERGI	Arena Partner Energi AS
TRAFIKK	MULTICONSULT
BIOLOGISK MANGFOLD	BioFokus
ILL 3D	MULTICONSULT





TEGNFORKLARING		ELG-TRÅKKET	
Highly printed or loose on background: 1:101 Scale: 1:101 Project: 103/336 Client: 103/336 Design: 103/336 Construction: 103/336 Approval: 103/336 Signature: 103/336 Date: 103/336			



TEGNFORKLARING		ELG-TRÅKKET	
Highly printed or loose on background: 1:102 Scale: 1:102 Project: 103/336 Client: 103/336 Design: 103/336 Construction: 103/336 Approval: 103/336 Signature: 103/336 Date: 103/336			





2-3. et.

Elgtråkket BRL

Tegn.nr
03Siv. ark Rolf Tørrisen
Fjellgata 26D 0566 OsloOslo 13.05.09
Tlf: 22351076-915 78037
Fax: 22 353189

Mål: 1:500 Dato: 14.05.09 Tegn.: Asger Ljøen Ansv.: Rolf Tørrisen Rev. dato:

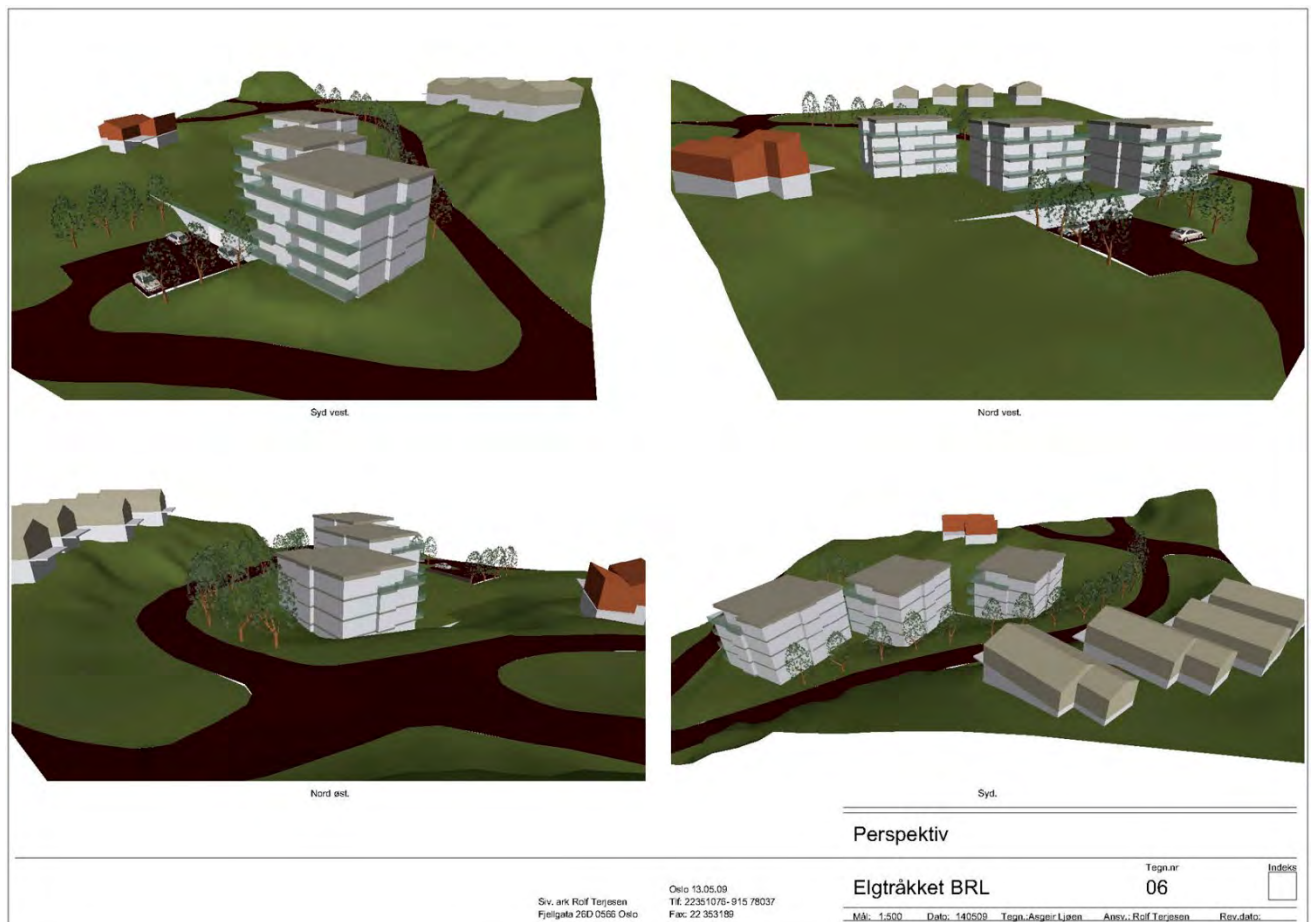
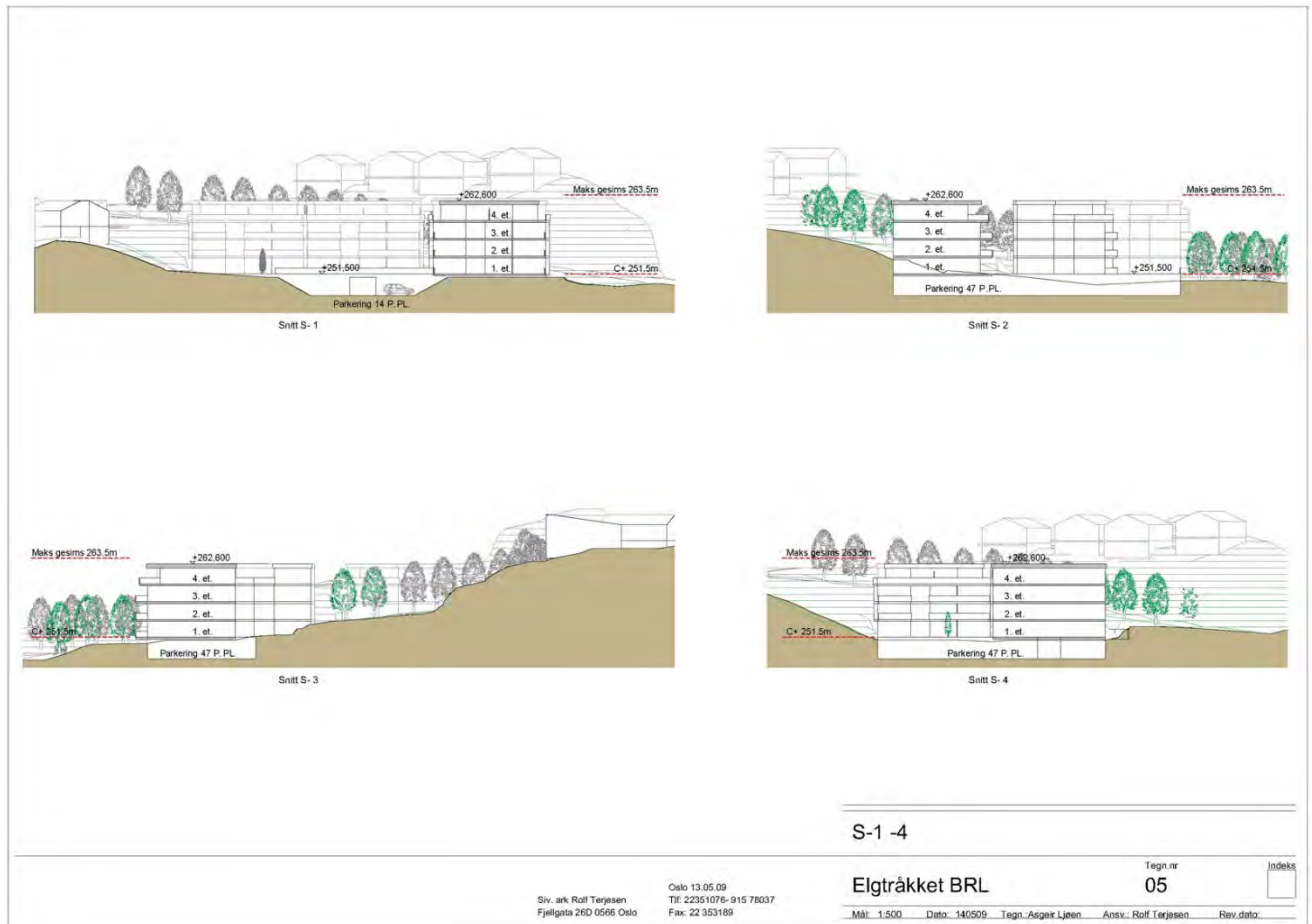


4. et.

Elgtråkket BRL

Tegn.nr
04Siv. ark Rolf Tørrisen
Fjellgata 26D 0566 OsloOslo 13.05.09
Tlf: 22351076-915 78037
Fax: 22 353189

Mål: 1:500 Dato: 14.05.09 Tegn.: Asger Ljøen Ansv.: Rolf Tørrisen Rev. dato:



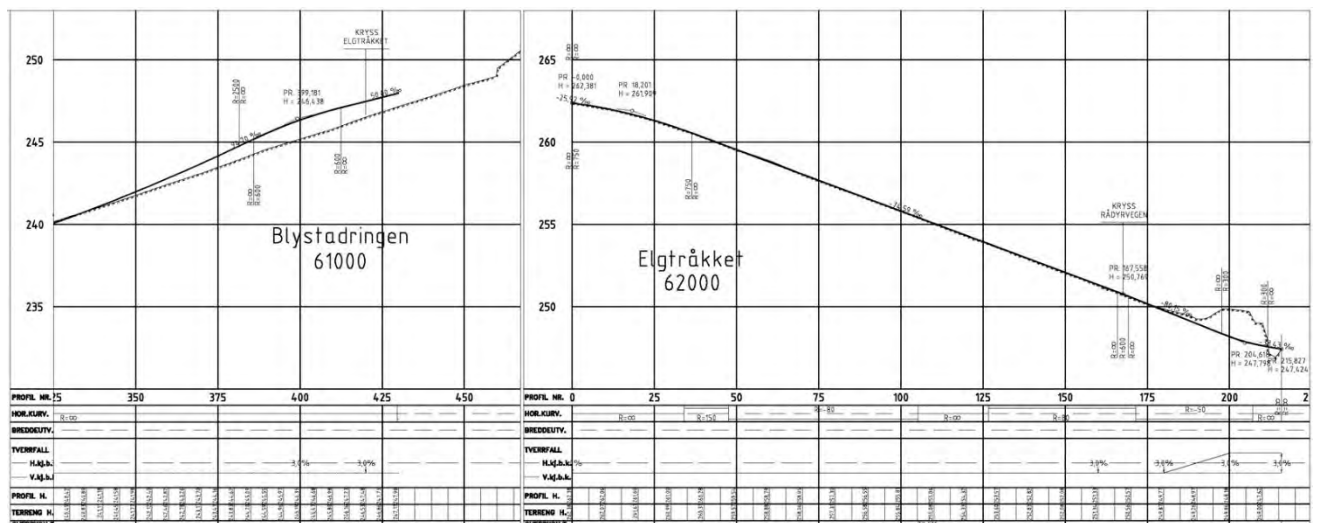
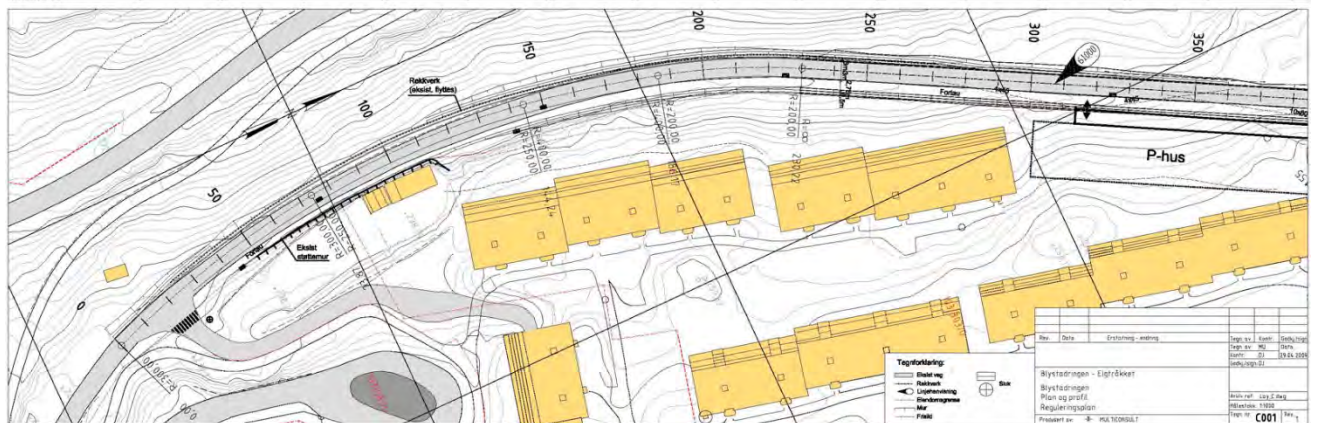


MULTICONSULT

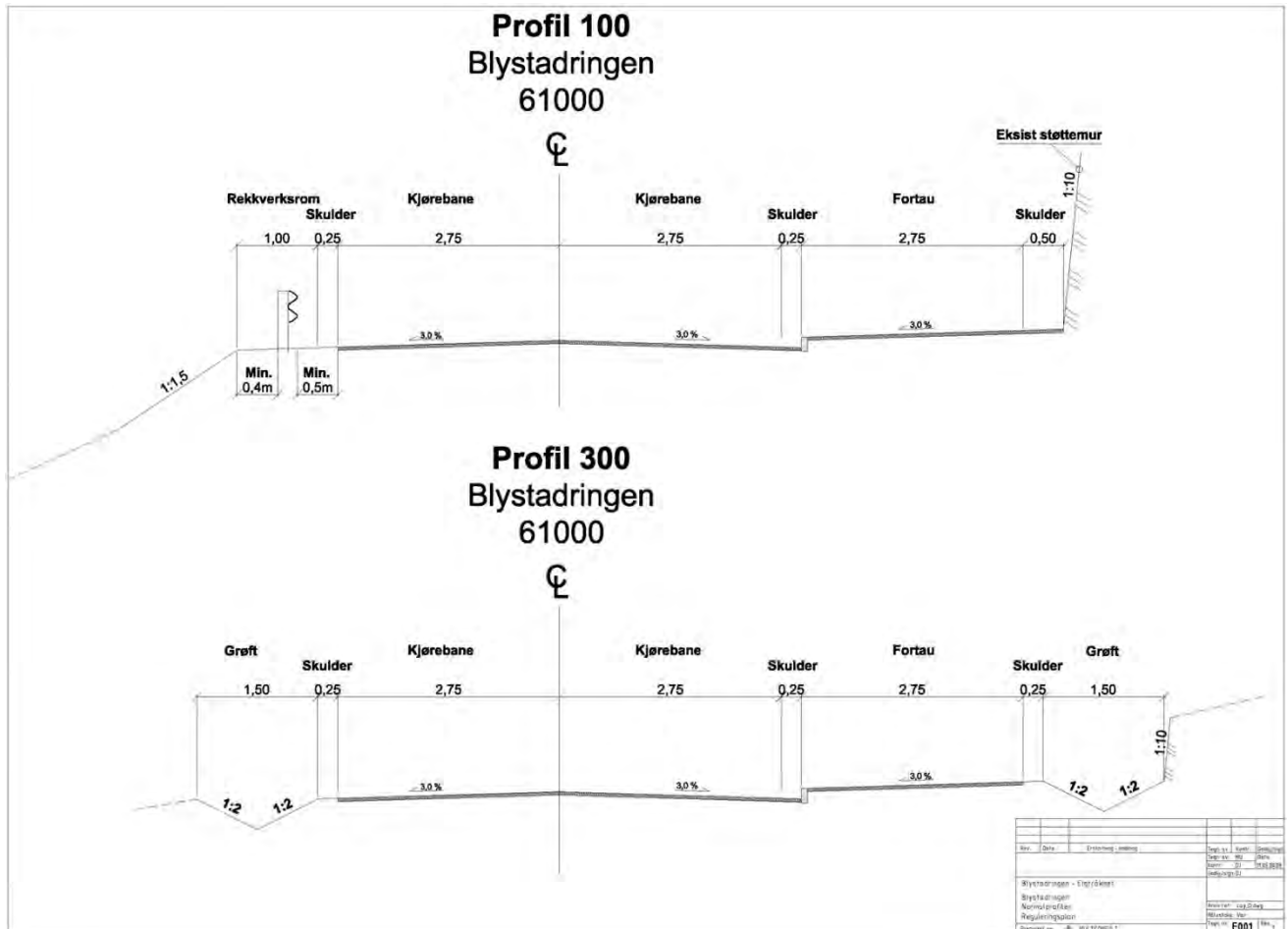
Notat - trafikkanalyse

Oppdrag:	Elgtråkket – ny utbygging	Dato:	14.05.2009
Emne:	Trafikkanalyse	Oppdr.nr.:	119300
Til: Erik Ruud v/ Eidsvoll Arkitekter AS			
Kopi:			
Utarbeidet av:	Selma Knudsen	Sign.:	selk
Kontrollert av:	Dag Johnsen	Sign.:	dj
Godkjent av:	Dag Johnsen	Sign.:	dj
Sammendrag: Elgtråkket borettslag ønsker å bygge et nytt P-hus ved Blystadringen, for bedre å kunne dekke parkeringsbehovet som er økt siden utbyggingen skjedde for nær 30 år siden. Gateparkering langs sidevegen Elgtråkket, som er problematisk både mht. fremkommelighet, sikkerhet og estetisk, vil da kunne fjernes/reduseres. Det er også ønske om å bygge nye leiligheter som fyller dagens krav til livsløpsstandard, primært rettet mot eldre beboere i borettslaget. Trafikkanalysen vurderer eksisterende trafikkvolum, endringer i trafikkmengde, trafiksikkerhet mm samt justerte vegløsninger. Fortau langs Blystadringen er også vist i vegtegninger utarbeidet for reguleringsplanen. De planlagte tiltakene vil ikke skape vesentlige endringer i dagens trafikkforhold i Blystadringen, mens de forbedres i Elgtråkket, som avlastes noe for trafikk og uregulert kantparkering. Adkomsten til det nye boligområdet planlegges å skje fra Blystadringen, ved enden av denne (blindveg). Eventuell senere forlengelse av Blystadringen vil ikke bli hindret. Felles innkjørsel til parkeringskjeller under de nye boligene kan etableres, og vil oppfylle normerte krav til stigning og frisikt. Planen gir et sikrere og mer letteselig trafikkbilde enn dagens situasjon. Tilgangen til friområder, samt utsikt fra tilstøtende boligområder, vil fortsatt være god.			

MULTICONSULT AS
Nedre Skøyen vei 2 · P.b. 265 Skøyen · 0213 Oslo · Tel.: 21 58 50 00 · Fax: 21 58 50 01 · www.multiconsult.no



Org.nr. :
970 291 768 MVA



Foreløpig rapport:
Energistrategi
 for byggeprosjekt 3 nye blokker i
 Elgtråkket Borettslag

Innledning

Energikravene i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK 07) ble revidert i 2007 og skal redusere samlet energibehov i nye bygninger med cirka 25 %. Det er gitt en overgangsperiode frem til 1. august 2009 der nye og gamle energibestemmelser gjelder side om side.

De nye energikravene setter store krav til produsenter av byggevarer, prosjekterende og utførende, samt kommunen som tilsynsmyndighet for at de nye energikravene etterleves.

Forskriftsendringen fordrer også **større oppmerksomhet rundt bygningers inneklimakvaliteter**. Valg av løsninger for å oppfylle energikravene må ses i sammenheng med gode løsninger på bl.a. ventilasjon (luftkvalitet og temperatur) og dagslys.

TEK 07 er en minimumsforskrift. I praksis bør det tas sikte på å gjøre det bedre enn minimumskravet, slik at **energi kravene oppfylles med god margin**. Dette vil også kunne brukes som et salgsargument overfor kunder som etterspør lavere energikostnader. Byggenæringen må også forberede seg på hyppige revisjoner av energikravene i forskriften; cirka hvert femte år. De flinkeste i klassen vil oppleve smidigere overganger ved fremtidige revisjoner.

Ved å sette fokus på lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning i bygningsmassen, oppnås tre ting:

- Mindre utslipp av klimagasser
- Lavere energikostnader for forbruker
- Økt forsyningssikkerhet og redusert avhengighet av elektrisk kraft

(Innledningen over er hentet fra Statens Bygningstekniske Etats veiledning til TEK 07: Energi, Temaveileder.)

Kravene til energistrategi

Energistrategien skal angi ytelser. Strategien skal vise at bygningen med de valgte ytelsene vil tilfredsstille kravene i TEK 07. Det foretaket som er ansvarlig for å utforme en strategi slik at kravene oppfylles, må ha en formening om hvordan energikravene skal nås og hvilket nivå bygget skal ligge på sammenlignet med forskriftskravene. Dette dokumenteres i form av en rapport bestående av tegninger og beskrivelse av bygningens energitekniske utforming, samt bevisførelse for at hovedutformingen tilfredsstiller kravene i TEK 07.



Med blikk for levende liv

22. Mai.2009

Vurdering av dam i område Elgtråkket som er planlagt utbygd.

Under tidligere befarings av området ble en liten dam registrert, men ikke undersøkt (jfr. tidligere notat). På oppdrag fra Eidsvoll Arkitekter AS ved Erik Ruud har BioFokus ved Kjell Magne Olsen og Arne Laugsand den 18.05.09 undersøkt denne dammen.

Dammen er ca 5x5 m og maksimalt 20-30 cm dyp. Det er ikke utviklet vegetasjon som er typisk for mer stabile og større dammer. Mangelen på undervannsvegetasjon gjør at dammen ikke er egnet som yngleplass for stor eller liten salamander.

Artslisten nedenfor inneholder arter som indikerer at dammen like vel ikke tørker helt ut over lengre perioder. En husbyggende vårflueart som har rødlistestatus CR (Kritisk truet) ble funnet. Se vurdering av denne arten nedenfor.

Arter som ble registrert: Vårflua *Limnephilus bipunctatus* (CR), vannkalven *Agabus guttatus*, vannkalv *Hydroporus* sp., vannkalven *Hydroporus incognitus*, steinflua *Nemurella pictetii*, Vannkjæret *Anacaena lutescens*, ertemusling *Picidium* sp., boasnegl, brun kjølsnegl og lyssiv.

Vårfluearten som er høyt rødlistet i Norge var bare kjent fra et fåtall gamle funn før rødlista ble utarbeidet i 2006. Etter dette har Kjell Magne Olsen gjort noen funn av denne arten i andre deler av landet. Utbredelsen er antagelig dårlig kjent i Norge. Arten er ikke rødlistet i Sverige, hvor den er funnet i 15 len. Dette tilsier en ny vurdering av rødlistekategorien ved neste utarbeidelse av rødlista.

I følge DN-håndbok-13-2006 skal dammen strengt tatt gis A-verdi på bakgrunn av funnet av CR-arten. På bakgrunn av nye funn i Norge og artens utbredelse i Sverige mener vi forekomsten ikke rettferdiggjør en A-verdi alene. Dammen er liten og ikke spesielt artsrik, noe som tilsier maksimalt lokal verdi C. Hvis det er praktisk mulig kan en søke å bevare dammen ved en eventuell utbygging.

Bilder av dammen er vedlagt.

Arne Laugsand
BioFokus

Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen, 21
N-0349 OSLO

Telefon: 22 95 85 99
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924

Bankgiro: 1280.07.08603
E-mail: terje@biofokus.no
Web: www.biofokus.no



Med blikk for levende liv



Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen, 21
N-0349 OSLO

Telefon: 22 95 85 99
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924

Bankgiro: 1280.07.08603
E-mail: terje@biofokus.no
Web: www.biofokus.no



RÆLINGEN KOMMUNE
Kultur- og fritidsenheten

Notat

Dato: 20.05.2009
Saksnr./arkivkode: 2007/2576-54/Regulering

Utbyggingservice

Eva Grethe Pettersen

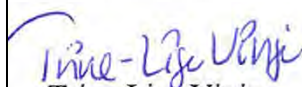
**Uttalelse fra barnerepresentanten vedrørende reguleringsplan for
Elgråkket og Bjørnefaret borettslag**

Viser til e-post datert 7. mai 2009 med forespørsel om uttalelse til reguleringsplan for Elgråkket og Bjørnefaret borettslag.

Ved gjennomgang av skissene og kart over utbyggingsområdet og etter en samtale med en representant i ungdomsrådet bosatt i Blystadlia, har jeg som barnerepresentant ingen innvendinger til reguleringsplanen.

Viser også til uttalelsen fra Blystadlia skole, hvor de uttaler at utbyggingen i liten grad vil berøre uteaktiviteten ved skolen. I tillegg til et fint opparbeidet uteområde ved Blystadlia skole finnes det flere lekeapparater for de minste, og de eldre barna har kort vei ned til skateanlegget på Sandbekken ungdomsskole.

Med hilsen


Trine Lise Vinje
Barnerepresentant