

Arkivsak-dok. 21/02978-42
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
13.06.2022

Forslag til reguleringsplan for Aurheim - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner at forslag til reguleringsplan for Aurheim, datert 25.05.2022, med bestemmelser datert 25.05.2022, og planbeskrivelse, datert 25.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Plankart – forslag til detaljreguleringsplan for Aurheim, datert 25.05.2022.
2. Planbestemmelser – forslag til detaljreguleringsplan for Aurheim, datert 25.05.2022.
3. Planbeskrivelse – forslag til detaljreguleringsplan for Aurheim, datert 25.05.2022.
4. Kunngjøringsdokument for oppstart av planarbeid, datert 26.10.2021.
5. Uttalelser mottatt til varsel om planoppstart.
6. VA-rammeplan, datert 25.02.2022 – revidert 25.05.2022.
7. Overvannsplan, datert 25.02.2022.
8. Overvannsberegninger, datert 26.04.2022.
9. Beregning av grønn overflatefaktor.
10. Beregning av slokkevannkapasitet, datert 14.01.2022.
11. Notat – vurdering av overvannshåndtering i Haugkroken, datert 25.02.2022.
12. Situasjonsplan til slokkevannvurdering.
13. Matjordplan, datert 03.03.2022.
14. Teknisk plan, datert 21.04.2022.
15. Trafikkanalyse, datert 25.04.2022.
16. Vurdering av områdestabilitet, datert 27.04.2022.
17. Erttertekst til områdestabilitetsvurdering, datert 25.05.2022.
18. Geoteknisk datarapport, datert 28.04.2022.
19. Støyfaglig vurdering, datert 26.04.2022.
20. ROS-analyse, datert 25.05.2022.
21. Illustrasjonsplan – hele planområdet.
22. Illustrasjonsplan – sentrumskvartalene.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Diverse dokument i forbindelse med planarbeidet og gjeldende områderegeringsplan for Aursmoen, godkjent av kommunestyret 17.03.2014.

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til detaljreguleringsplan for Aurheim på Aurskog. Planområdet utgjør i dag dyrka mark tilknyttet landbrukseiendommen Aurheim, men området er avsatt til boligformål i arealdelen av kommuneplanen – og regulert til utbygging i gjeldende områdereguleringsplan for Aursmoen sentrum, godkjent av kommunestyret 17.03.2014, se [kart](#). Planforslaget fremmes av LOF arkitekter AS på vegne av Bakke bolig Aurskog AS.

Forslag til reguleringsplan (vedlegg 1, 2, 3, 21 og 22) vil legge til rette for utvikling av planområdet på 107 daa, med om lag 380 boliger sentralt på Aursmoen. Planforslaget legger opp til to kvartaler med blokkbebyggelse i opp til 4-5 boligetasjer nærmest sentrumsområdet, med i alt 200 boliger og noe forretningsareal på gateplan mot sentrum, og ca 180 boliger som rekkehusbebyggelse i resten av planområdet, fram til Fv 170 Kompveien. Det er utarbeidet illustrasjonsplaner som viser tenkt utnyttelse av området (vedlegg 21 og 22). Det legges opp til at den kommunale veien Aurfaret mot Aurskog senter utvikles til et gatetun – etter «shared-space-prinsippet», som et stedsutviklingstiltak i Aurskog sentrum.

Terrenget i planområdet er i dag preget av en tydelig gjennomgående ravinedal fra området ved Aurskog senter ned til undergangen der Klokkerveien passerer Fv 170 Kompveien. Et sentralt plangrep i forslaget er å bevare denne landskapsformasjonen som et grønt turdrag og et ledd i overvannshåndteringen. Det legges opp til å bringe overvannet som i dag er lagt i rør under bakkenivå opp i dagen – hvilket gir mulighet for god håndtering av overvann, flomdemping, et visuelt blågrønt element i boligområdet og mulighet for reetablering av biologisk mangfold. En form for naturrestaurering.

Atkomsten til planområdet er fordelt på de tre eksisterende kjøreveiene Klokkerveien, Senterveien og Nordjordeveien. Atkomst fra tre ulike retninger muliggjør ivaretagelse av det grønne turdraget sentralt i området. Det legges opp til gode gang- og sykkelveiforbindelser slik at det oppnås korte interne avstander for gående og syklende.

Planområdet ligger inntil Fv 170 Kompveien – som utgjør en støykilde med potensielle arealbrukskonflikter med boliger som foreslås i planområdet. Det legges opp til å etablere en støyvoll mot fylkesveien i forlengelse av støyvollen som er under planlegging mot byggeområdet på Nordjordet. Støyvollen vil måtte avsluttes der terrenget møter undergangen ved Klokkerveien. Forslagsstiller har ikke klart å komme til en løsning med Viken fylkeskommune om oppføring av støyskjerm forbi denne undergangen. Det legges derfor opp til en situasjon uten støyskjerm der fylkesveien passerer undergangen. Det er utarbeidet støyanalyse som konkluderer med at gjeldende støykrav vil kunne oppfylles med avvik for enkeltboliger hvor det må stilles krav om minst ett soverom på stille side av bygningen. Det er foreslått bestemmelse som vil ivareta dette hensynet.

Det blir foreslått rekkefølgekrav som sikrer at det skal være etablert fortau langs eksisterende kommunale vei Klokkerveien samt krysningspunkt over Fv 1469 Aurveien før det er bygget 30 boliger i småhusområdene. Dette skal blant annet sikre tilstrekkelig sikker skolevei til/fra området.

Det blir foreslått rekkefølgekrav som skal sikre at overvannstiltak i Haugkroken skal være sikret før boliger i planområdet kan tas i bruk (se foreslått planbestemmelse 8.2.17). Overvannstiltaket det her er snakk om er tiltak for å unngå flomsituasjonene man i dag opplever ved innløp av bekkelukkingen mot Finstadbekken.

Det blir foreslått en rekke rekkefølgekrav som skal sikre gjennomføringen av de ulike forutsatte infrastruktur- og grønnstrukturtiltakene som del av utbyggingen (se foreslått planbestemmelse, avsnitt 8.2).

Det blir foreslått bestemmelser som sikrer at den eksisterende matjorda i området sikres utnyttet i foreslåtte grøntstrukturområder og/eller til landbrukstiltak i området (se foreslått planbestemmelse 3.9). Det er utarbeidet en matjordplan som angir hvordan dette er tenkt løst (vedlegg 13).

Det er tidligere påvist sprøbruddmateriale (løsmasser som må håndteres som kvikkleire) – i planområdet. Det er i forbindelse med planarbeidet nå gjennomført omfattende grunnundersøkelser som bekrefter forekomst av sprøbruddmateriale i deler av planområdet. Det foreligger en geoteknisk fagkyndig utredning som konkluderer med fravær av risiko for områdeskred i området basert på

planene som foreligger (vedlegg 16, 17 og 18). Det uttrykkes imidlertid at det vil være behov for erosjonssikring av bekken nord for Fv 170 Kompveien. Det er innarbeidet bestemmelse som sikrer gjennomføring av nødvendige erosjonssikringstiltak før utbyggingen kan gjennomføres (se foreslått planbestemmelse 8.1.6).

Forslagsstiller har kunngjort oppstart av planarbeidet (vedlegg 4). Det er mottatt flere uttalelser i denne forbindelse (vedlegg 5). Forslagsstiller har i planbeskrivelsen (se vedlegg 3, avsnitt 5.3) redegjort for mottatte merknader, og hvorledes disse blir vurdert og tatt hensyn til i forslag til reguleringsplan.

Intimasjon:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for det sentrale utbyggingsområdet Aurheim i Aurskog. Kommunen må ta stilling til hvorvidt det skal gis tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn, eller ikke. Uttalelsene som er mottatt til varslet planoppstart skal ligge til grunn når kommunen tar beslutningen. Kommunedirektøren anbefaler at det gis tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn

Relevante bestemmelser:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 skal kommunen ved førstegangsbehandling av et forslag til reguleringsplan ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Eventuelle merknader til planvarselet skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Vurderinger:

Planforslaget som nå er fremmet omfatter et sentralt og viktig utviklingsområde på Aurskog. Planområdet utgjør i dag dyrka mark, hvilket stiller særlig store krav til at planarbeidet med tanke på høy utnyttelse og kvalitet i utforming – slik at tap av verdifull dyrka mark faktisk kan forsvares som ledd i en helhetlig stedsutvikling for Aurskog sentrum. Det er viktig for kommunen at utbyggingen av området skjer på en god måte som tilfører Aurskog-området nye kvaliteter.

Kommunedirektøren mener forslagsstiller her fremmer et godt gjennomtenkt og virkelig spennende planforslag, som kan gi grunnlag for utvikling av sentrumsområdet på Aurskog, og skape attraktive bomiljøer med ønskede kvaliteter.

Forslaget om å ta vare på den sentrale ravedalen gjennom området – som et grønt turdrag med åpen overvannshåndtering og reetablering av naturelementer vurderes som et godt og framtidrettet plangrep som ivaretar mange gode hensyn. Å gi kjøreatkomst til planområdet fra tre ulike kanter – og etablere gode interne gang- og sykkelveiforbindelser vurderes også som et godt grep for å bidra til at en høyest mulig andel av trafikkskapningen til og fra planområdet kan skje gjennom gange og sykkel.

At det er påvist sprøbruddmateriale i grunnen i området må tillegges stor aktsomhet av kommunen. Forslagsstiller har utredet dette forholdet med geoteknisk ekspertise – som konkluderer med at foreslått utnyttelse av området – og planlagte terrengendringer, er forsvarlig og ikke medfører risiko for områdeskred. Geotekniker konkluderer med at det bør gjennomføres erosjonssikringstiltak i bekken nord for Fv 170 Kompveien, mot Haugkroken. Dette er ivaretatt i planforslaget med rekkefølgekrav som sikrer at det blir gjennomført slik erosjonssikring. NVE sin kvikkleireveileder fra 2019 forutsetter at geotekniske vurderinger som dette skal gjennom en uavhengig kvalitetssikring. Forslagsstiller har opplyst at slik uavhengig kvalitetssikring skal foreligge før andregangsbehandling av planforslaget. Gitt at en slik uavhengig kvalitetssikring underbygger konklusjonen i foreliggende geotekniske utredninger, vurderer kommunedirektøren at områdestabiliteten er ivaretatt i tilstrekkelig grad gjennom planforslaget som foreligger.

Det foreligger flere merknader til planarbeidet fra berørte myndigheter, naboer og andre aktører. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har tatt hensyn til og imøtekommet merknadene som er mottatt på en god måte, og oppfatter ikke at det er mottatt uttalelser som tilsier at kommunen ikke bør kunne gi sin tilslutning til planforslaget.

Grøntstrukturområdene i planområdet blir foreslått regulert til offentlig eierskap, i tråd med hva som allerede er fastsatt i gjeldende områderegeringsplan for området. Ved en slik regulering vil dette være arealer kommunen vil ta over eierskapet til etter ferdigstilling av området. Offentlig eierskap vil sikre at grøntstrukturområdene blir allment tilgjengelige, hvilket i utgangspunktet vurderes som hensiktsmessig slik de binder sammen de framtidige folketette områdene i Aursmoen sentrum,

Nordjordet og turveimuligheter mot Haugkroken. Kommunen har imidlertid gjort det klart ovenfor forslagsstiller at kommunens eiendomsavdeling i overskuelig framtid verken er rustet for – eller vil kunne prioritere vedlikehold av disse grøntområdene. Forslagsstiller har som følge av dette foreslått planbestemmelse som sikrer at turdraget utformes med lavt behov for skjøtsel (se foreslått planbestemmelse 6.1, bokstav a). Utbygger er også forespeilet at kommunen i forhandlinger om utbyggingsavtale for området, vil ha som utgangspunkt at utbygger skal organisere og sikre nødvendig vedlikehold av grøntstrukturområdene uten kommunal innsats, da dette fra kommunens side er eneste måten å se for seg at grøntområdene blir skjøttet på en tilstrekkelig god måte.

Kommunedirektøren vurderer alt i alt at foreslått planforslag er et godt planforslag for området, som både bidrar til en god sentrumsutvikling og god utvikling av sentrale deler av Aurskog sentrum, og som kommunen bør gi sin tilslutning til ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, og vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Utbygging av et kulturlandskapsområde som dette vil naturligvis medføre miljømessige konsekvenser. Det er foretatt søk i tilgjengelige databaser for natur- og miljøinformasjon uten å gjøre funn som tilsier at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vil være til hinder for at kommunen kan gi sin tilslutning til forslag til reguleringsplan, gjennom å legge dette ut til offentlig ettersyn.

Foreslått reetablering av bekkeløp gjennom foreslått turdrag, kan sees på som en form for naturrestaurering som vil ha positive konsekvenser for biologisk mangfold, og legge til rette for urbant dyre- og planteliv i området.

Forutsatt erosjonssikring av bekken nord for FV 170 Kompveien kan tenkes å ha miljømessige ulemper.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise det forelagte planforslaget.

Innholdet i uttalelsene som foreligger skal ligge til grunn for beslutningen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.