

Oppdragsgiver  
**Statsbygg**

Dato  
**21.02.2024**

# **Planinitiativ**

# **DETALJREGULERINGSPLAN**

# **FOR BUF LIERFOSS**

## **DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUF LIERFOSS**

Oppdragsnavn: **BUF Lierfoss detaljregulering**  
Oppdragsnr.: **378020274-007**  
Filnavn: **2024.02.21 Planinitiativ\_.docx**  
Mottaker: **Aurskog-Høland kommune**  
Dokumenttype: **Planinitiativ**  
Versjon: **01**  
Dato: **21.02.2024**  
Utført av: **HJEN**  
Kontrollert av: **LSYOSL**  
Godkjent av: **HJEN**



# Innhold

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Kontaktinformasjon</b>                                       | <b>1</b>  |
| <b>3</b> | <b>Kort presentasjon av planinitiativet</b>                     | <b>2</b>  |
| 3.1      | Formålet med planen   | 2         |
| 3.2      | Planområdets plassering og tilgrensende områder                 | 2         |
| 3.3      | Planområdet   | 3         |
| 3.3.1    | Berørte eiendommer  | 4         |
| 3.3.2    | Arealbruk   | 4         |
| 3.3.3    | Utnyttelse og høyder  | 4         |
| 3.3.4    | Trafikk, adkomst og parkering                                   | 5         |
| 3.3.5    | Uteoppholdsarealer  | 6         |
| 3.4      | Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser | 6         |
| 3.5      | Samfunnssikkerhet   | 6         |
| 3.6      | Økonomi   | 8         |
| <b>4</b> | <b>Planstatus og rammebetingelser</b>                           | <b>9</b>  |
| 4.1      | Kommuneplanens arealdel   | 9         |
| 4.2      | Kommunedelplaner og temaplaner                                  | 9         |
| 4.2.1    | Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030    | 9         |
| 4.3      | Reguleringsplan, tilstøtende planer og tiltak i nærområdet      | 9         |
| 4.4      | Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer               | 10        |
| <b>5</b> | <b>Krav til planprogram og konsekvensutredning</b>              | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>Varsling og planavgrensning</b>                              | <b>11</b> |
| 6.1      | Foreslått plangrense  | 11        |
| 6.2      | Varslingstekst  | 11        |
| 6.3      | Hvem skal varsles   | 12        |
| 6.4      | Medvirkning   | 12        |
| <b>7</b> | <b>Referanser/Kilder</b>  | <b>12</b> |

# 1 Innledning

Dette er et planinitiativ for å regulere eiendommene med gårds- og bruksnummer 171/40, 171/76, 171/19 og 238/11 på Lierfoss, med tilhørende infrastruktur. Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Aurskog-Høland kommune.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).

## 2 Kontaktinformasjon

### Tiltakshaver

Tiltakshaver: Statsbygg

Kontaktperson: Johannes Aicher

Telefon: 98 62 89 90

E-post: johannes.aicher@statsbygg.no

### Fagkyndig plankonsulent

Firma: Henning Larsen

Kontaktperson: Heidi Jensseter

Adresse: Kongens gate 11 | 0153 Oslo

Telefon: 993 22 734

E-post: heidi.jensseter@henninglarsen.com

### Oppstartsmøte

Følgende personer ønsker å delta i møtet:

Johannes Aicher (Statsbygg)

Heidi Jensseter (Henning Larsen)

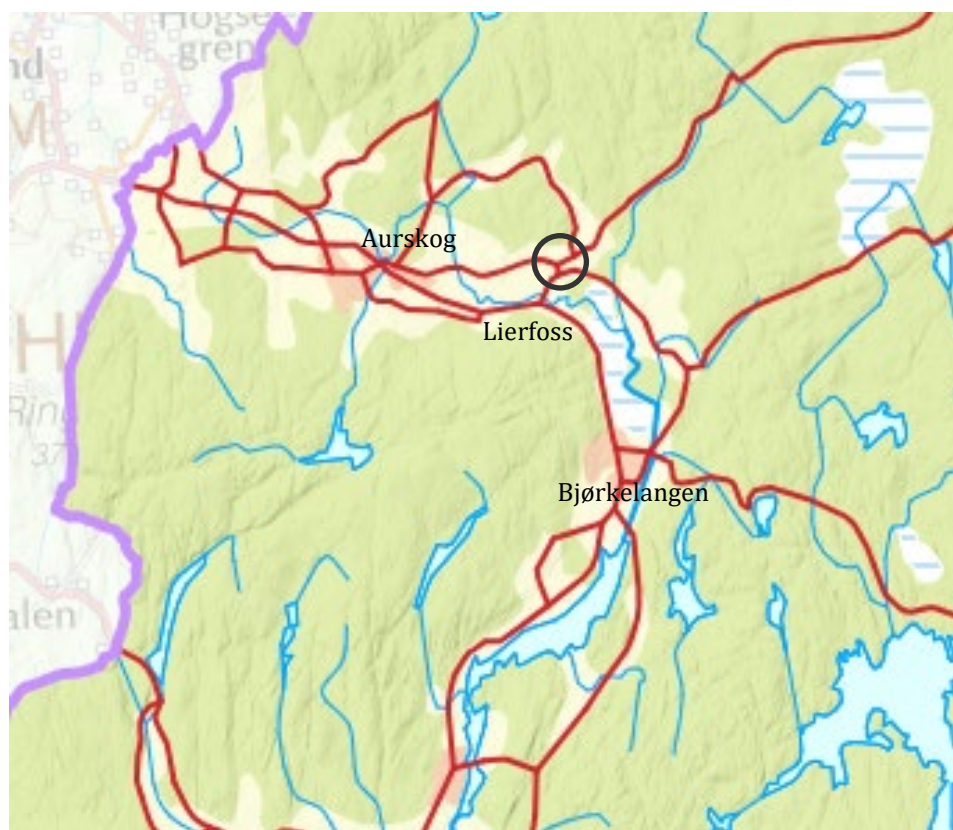
## 3 Kort presentasjon av planinitiativet

### 3.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere Statsbyggs eiendom på Lierfoss. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter). Reguleringsplanen skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg.

### 3.2 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Lierfoss ligger i et jordbruksbelte, som strekker seg gjennom Aurskog-Høland, som vist i Figur 3-1. Nærmeste tettsted til Lierfoss ungdoms- og familiesenter er Aurskog og Aursmoen, som ligger ca 5 km vest for planområdet (6 min med bil). I Aurskog og Aursmoen er det barnehager, barne- og ungdomsskole og handelssenter. Kommunesenteret i Bjørkelangen ligger ca. 6 km sør for planområdet (7 min med bil). I Bjørkelangen er det blant annet handelssenter, legevakt, idrettsanlegg og videregående skole. Lillestrøm er nærmeste by, og ligger ca. 30 km vest for planområdet (30 min med bil).



Figur 3-1 Planområdets plassering i kommunen, vist med sort sirkel. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2023.

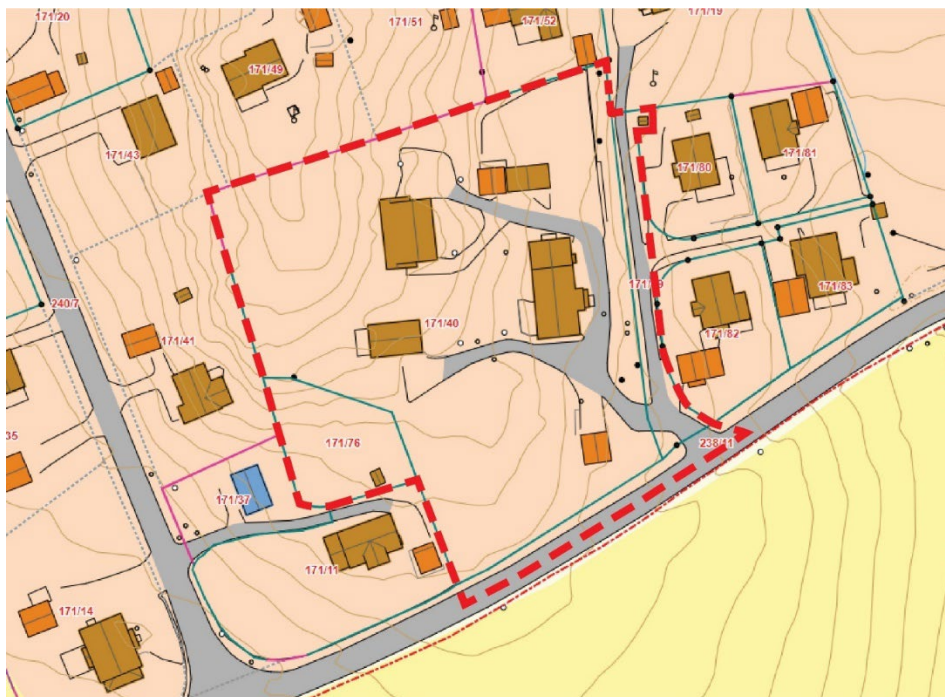
Lierfoss ungdoms- og familiesenter ligger midt i et større jordbrukslandskap, vist i Figur 3-2. Vest, nord og øst for planområdet er det boligbebyggelse, i form av eneboliger. Sør for planområdet er det jordbruksarealer. Veiene nord og sør for planområdet er begge fylkesveier. I veikrysset nordvest for planområdet (Fv1468) ligger næringslokaler som huser et transportfirma. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Hanevold barneskole. I tilknytning til barneskolen er det grusbane for fotball, sandvolleyballbane, hoppbakke, bål plass og andre uteoppholdsarealer.



Figur 3-2 Planområdet og tilgrensende områder. Forslag til planavgrensning vist med rød stiplede linje. Kilde: Norgebilder.no, 2024

### 3.3 Planområdet

Planområdet er på ca. 10 dekar, og er delvis bebygget med bygg og veiarealer tilknyttet ungdoms- og familiesenteret. Bebyggelsen består av tre bygg og to garasjer. Planområdet inkluderer Liaveien og deler av fylkesvei 1465, Haneborgveien. De øvrige arealene er vei, parkeringsplass og uteoppholdsarealer for omsorgsinstitusjonen. Innenfor gnr/bnr 171/76 er det en trafo-stasjon.



Figur 3-3 Forslag til planavgrensning. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2024.

Planområdet ligger i skråningen av en kolle og er noe kupert. Terrenget har fall fra nordvest til sørøst, som vist i Figur 3-4.



Figur 3-4 Terrengmodell med skyggerelieff. Planområdet vist med rød stiple linje. Kilde: Høydedata.no, 2024.

### 3.3.1 Berørte eiendommer

Følgende eiendommer er berørt av foreslått planavgrensning:  
Gnr/bnr 171/40, 171/76, 171/19 og 238/11.

### 3.3.2 Arealbruk

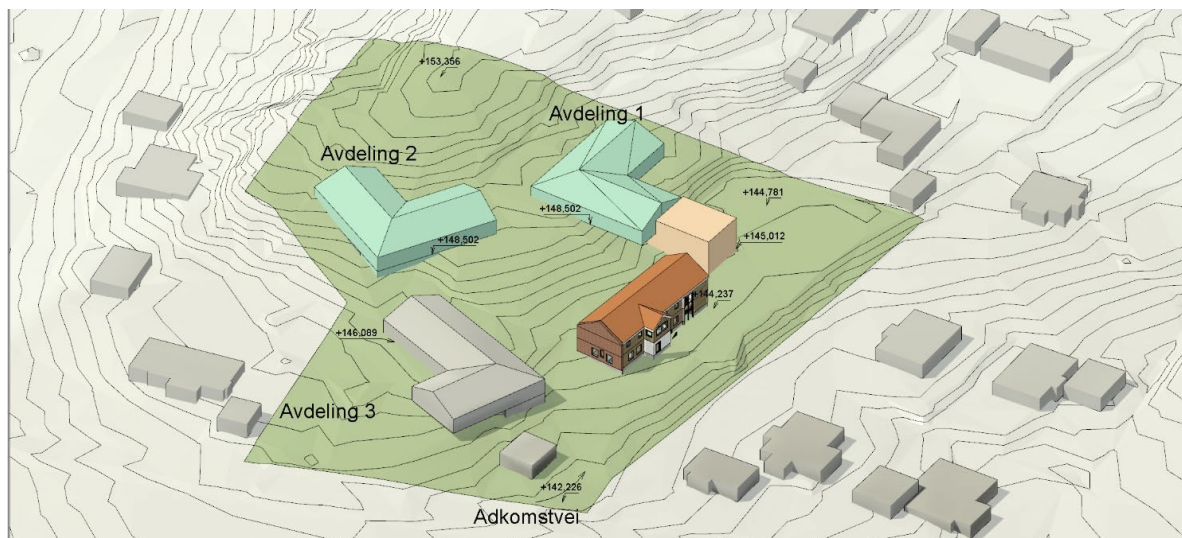
Området antas regulert til følgende formål:

- Offentlig- eller privat tjenesteyting
- Grønnstruktur
- Vei
- Annen veggrunn grøntareal

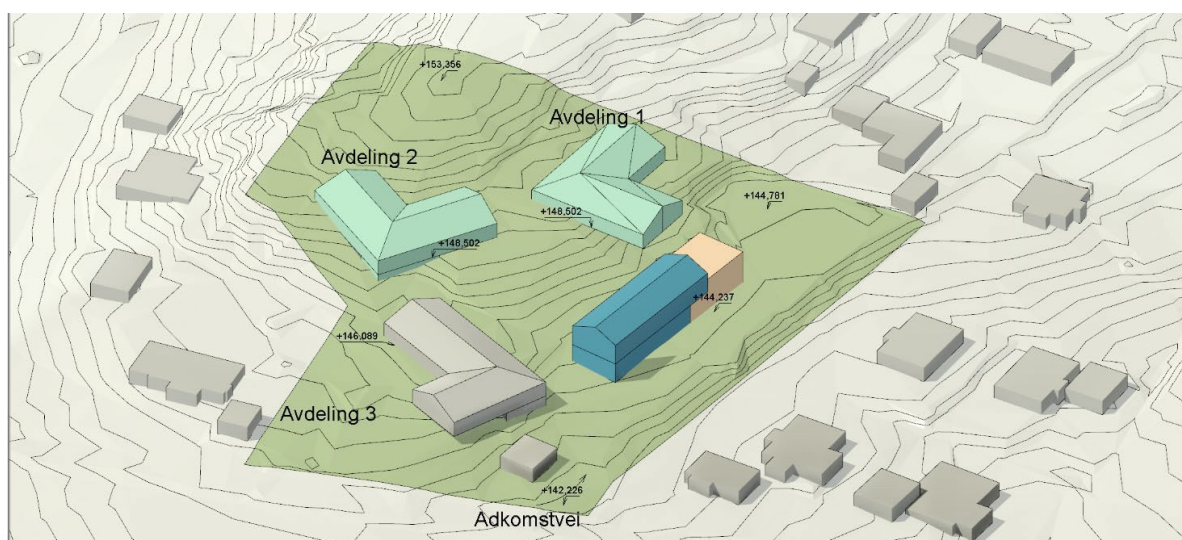
### 3.3.3 Utnyttelse og høyder

I arbeidet med reguleringsplanen skal det vurderes om hovedhuset på eiendom gnr/bnr 171/40 skal rehabiliteres eller om det skal rives og bygges nytt. Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av tre mindre nybygg etter en tunmodell, i tillegg til hovedhuset. De to alternativene er vist i Figur 3-5 og Figur 3-6.

Dagens bebyggelse innenfor planområdet har 1190 m<sup>2</sup> BTA, med fotavtrykk på 600 m<sup>2</sup>. Foreslått ny bebyggelse har 2588 m<sup>2</sup> BTA og fotavtrykk på ca. 1800 m<sup>2</sup>. Dette er foreløpige tall og kan endres i arbeidet med reguleringsplanen. Den nye bebyggelsen er tenkt i én etasje, med kjeller i sokkeletasjen. Plassering og orientering av bebyggelsen skal sees nærmere på i arbeidet med reguleringsplanen.



**Figur 3-5** Foreløpig skisse på mulig fremtidig bebyggelse innenfor eiendom gnr/bnr 171/40. Alternativ med rehabilitering av hovedhuset. Kilde: Lørche Arkitekter, 2024.



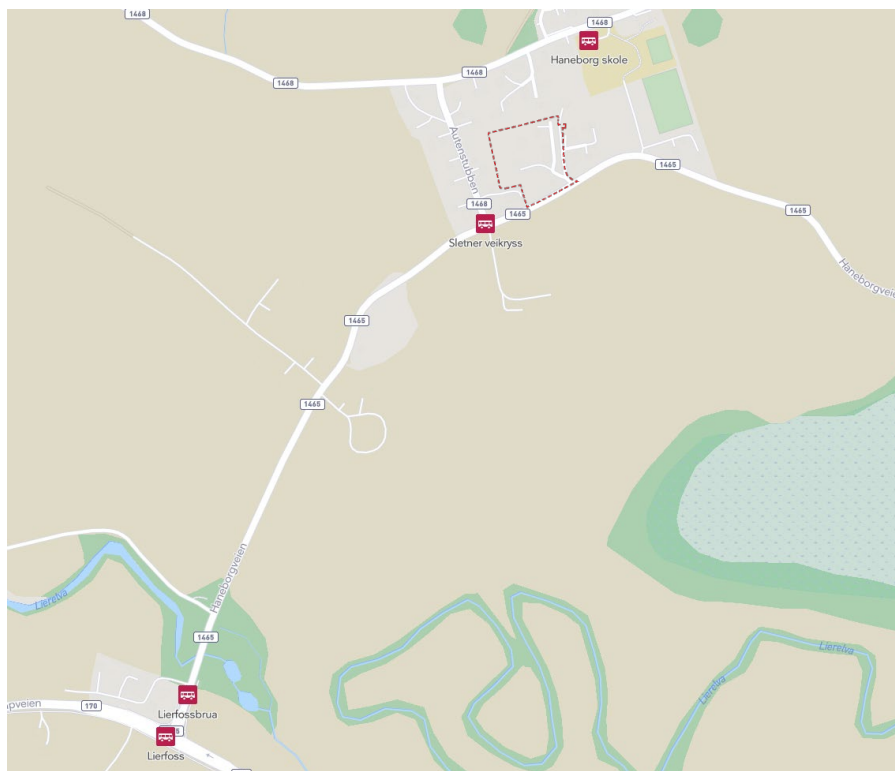
**Figur 3-6** Foreløpig skisse på mulig fremtidig bebyggelse innenfor eiendom gnr/bnr 171/40. Alternativ med riving og nybygg av hovedhuset. Foreløpig skisse. Kilde: Lørche Arkitekter, 2024.

### 3.3.4 Trafikk, adkomst og parkering

Planområdet har veiatkomst fra Haneborgveien via Liaveien i sør. Ungdoms- og familiesenteret har felles avkjørsel med boligene i Liaveien. Det er ca. 30 biloppstillingsplasser innenfor planområdet, der fire er i garasje. Det er ingen tilrettelagt sykkelparkering.

Én km sør for planområdet ligger Lierfoss bussholdeplass, med regionbussruter mellom Bjørkelangen og Lillestrøm/Lørenskog/Helsfyr i Oslo (Linje 470/470E), via Aurskog/Aursmoen. Fra Lierfoss til Lillestrøm tar det ca. 45 min med buss. Det er avgang hvert 15. min i rushtiden, og ellers én gang i timen. Bussholdeplassene *Sletner veikryss* og *Hanevold skole* har skolebussruter til Bjørkelangen og Aurskog/Aursmoen. Atkomst- og trafikkforhold skal ses nærmere på i arbeidet med reguleringsplanen.





**Figur 3-7 Bussholdeplasser i nærheten av planområdet (vist med rød stiplet linje). Kilde: Entur.no, 2024.**

### 3.3.5 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal oppfordre til fysisk aktivitet og sosialt fellesskap. Samtidig skal deler av uterommene være skjermet, hvor ungdom kan oppholde seg uten å oppleve seg observert av andre. I dag er det to skogholt på tomten som er verdifulle uterom, også som skjerming mot naboer. Planforslaget skal beskrive konsekvensen av tiltaket for disse.

I henhold til kommuneplanens arealdel (2018-2028) skal grønn overflatefaktor være minst 5%. Det stilles også krav om åpen overvannshåndtering. Utforming av uteoppholdsareal og overvannstiltak vil bli sett nærmere på i arbeidet med reguleringsplanen.

### 3.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Den nye bebyggelsen skal legges inn i landskapet på en hensiktsmessig måte. For bruker er det ønskelig å samle så mange funksjoner som mulig på ett plan. Bygninger der alle funksjoner er i én flate, vil ha et noe større fotavtrykk. På grunn av skrånende terreng er det ønskelig å redusere fotavtrykket på byggene, og i forprosjektet vil det undersøkes muligheten for å flytte noen funksjoner til kjeller/underetasje for å oppnå bedre tilpasning til stedet.

Det er ønskelig med så mye naturlig skjerming mot naboer som mulig, men bebyggelsen skal fortsatt være en del av nabolaget. Plassering og orientering av byggene skal ses nærmere på i arbeidet med reguleringsplanen. Det skal utarbeides en 3D-modell som skal vise forslag til ny bebyggelse i terreng, til bruk i dialog med naboer, myndigheter og andre berørte parter.

Endringer knyttet til trafikk og mobilitet som følge av tiltaket, skal ses nærmere på i arbeidet med reguleringsplanen.

### 3.5 Samfunnsikkerhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) til planen. Denne vil avklare om området eller tiltaket skaper risikoer som må sikres. Noen forhold må sees nærmere på. Dette gjelder eksempelvis risiko knyttet til støy og grunnforhold.

Langs fylkesveiene 1465 og 1468 er det gul støysone, som vist i Figur 3-8. Gul støysone berører søndre del av planområdet.



**Figur 3-8 Støysonekart for riks- og fylkesveier. Planområdet vist med rød stiptet linje. Kilde: Statens vegvesen, 2024.**

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetszone for marin leire. Omtrent halve planområdet har svært stor mulighet for marin leire. I resten av planområdet er det stort sett fraværende, som vist i Figur 3-9.



**Figur 3-9 Løsmassekart som viser mulighet for marin leire. Planområdet vist med rød stiptet linje. Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse, 2024.**

WSP Norge AS ble i 2023 engasjert av Statsbygg for å utføre en vurdering av naturpåkjenninger i forbindelse med reguleringsplanen. Det ble utført en vurdering av områdestabilitet, skred i bratt terreng og flom iht. TEK17 og tilhørende veiledere. Det ble vurdert at planområdet ikke er utsatt for fare fra

flom, skred i bratt terreng eller områdestabilitet. Ut fra tilgjengelig grunnlag vurderes det at eiendommen har gode grunnforhold, og sikkerheten er derfor ivaretatt for tiltaksområdet. Dette vil beskrives nærmere i reguleringsplanen og ROS-analysen.

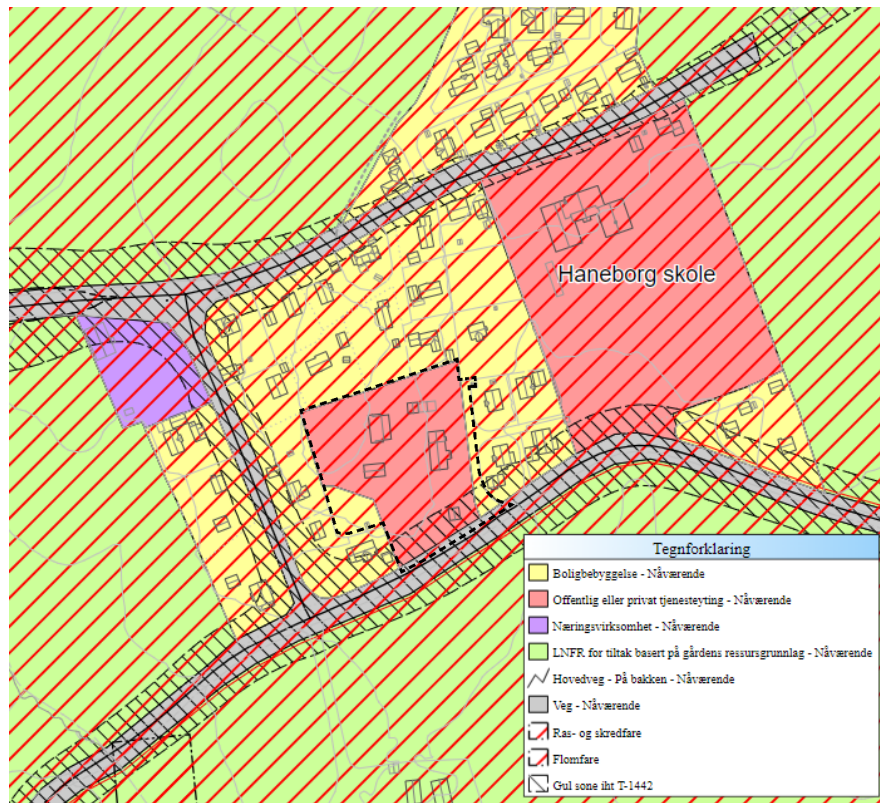
### **3.6 Økonomi**

Statsbygg står for reguleringsplanen og senere byggesak. Tiltaket vil bidra med flere statlige arbeidsplasser til kommunen enn i dagens situasjon.

# 4 Planstatus og rammebetingelser

## 4.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland kommune (2018-2028) er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, bolig og veg. Se Figur 4-1, under. Planområdet ligger i hensynssone for ras- og skredfare. Deler av planområdet ligger innenfor gul støvsone iht. T-1442. Kommuneplanen ble vedtatt i 2019, og ble oppdatert i 2021. Kommuneplanens arealdel (2023-2035) er til rullering og skal ifølge planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn høsten 2024.



Figur 4-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland 2018-2028. Forslag til planavgrensning er vist med sort stipletp linje.

## 4.2 Kommunedelplaner og temaplaner

### 4.2.1 Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030

Kommunedelplanen skal sikre at kommunen bidrar til reduksjon i utslipp av klimagasser, bruker energien riktig og bruker mer fornybar energi. Den skal også gjøre kommunen bedre i stand til å håndtere de konsekvensene som følger av et endret klima (Aurskog-Høland kommune, 2018, s. 5). Kommunedelplanen skal gi føringer for kommunens planlegging og for myndighet- og virksomhetsutøvelse. Klima, forvaltning av arealer og fornybar energi skal ha fokus i kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

### 4.3 Reguleringsplan, tilstøtende planer og tiltak i nærområdet

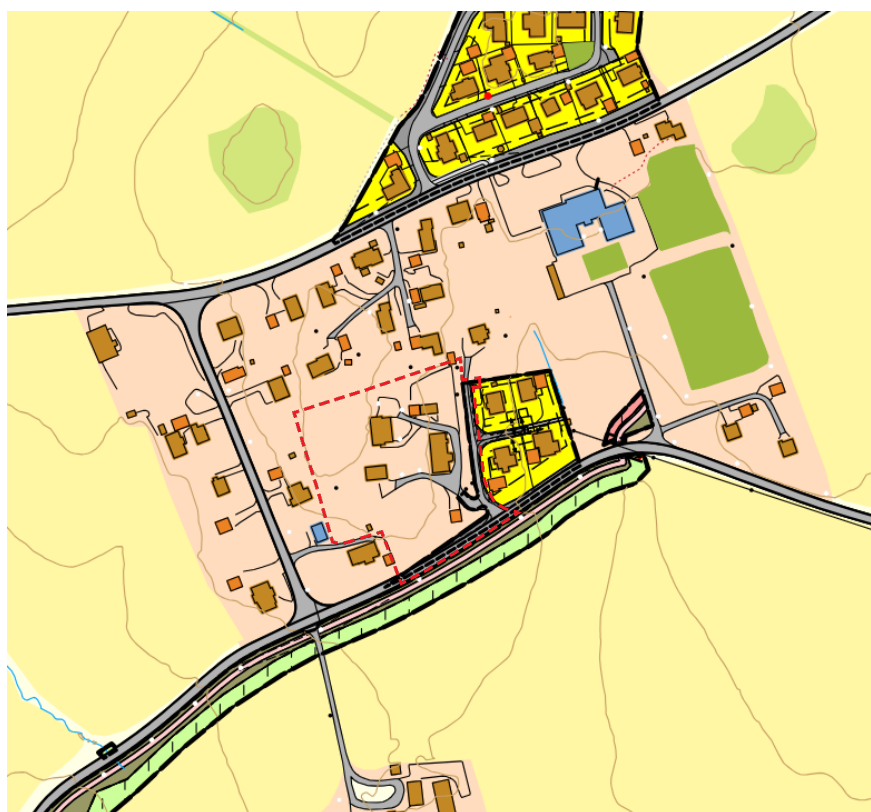
Forslaget til planområde er stort sett uregulert. Veien innenfor området, med frisishtsone til fylkesveien er regulert i reguleringsplan 4 *boligtomter ved Haneborg skole*. Tilstøtende planer i området gjelder eneboliger ved Haneborg skole og en gang- og sykkelsti langs Haneborgveien.

#### **Reguleringsplan 4 boligtomter ved Haneborg skole**

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av fire eneboliger øst for dette planinitiativet. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2000, og er ferdig utbygd. Boligene deler avkjørsel til fylkesveien med eiendom gnr/bnr. 171/40.

#### **Reguleringsplan Fv236 gs-vei Lierfoss-Haneborg**

Planen legger til rette for en separat gang- og sykkelveg langs fylkesvei 1465 (tidl. 236) Haneborgveien, på strekningen Lierfosskrysset til Haneborg skole. Planområdet er på andre siden av fylkesveien fra dette planinitiativet. Planen ble vedtatt i 2019, men er ikke realisert per dags dato.



Figur 4-2 Reguleringsplaner i området. Forslag til planavgrensning er vist med rød stippet linje. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2024.

#### **4.4 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer**

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging (2009)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1989)
- Naturmangfoldloven
- Plan- og bygningsloven

## 5 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

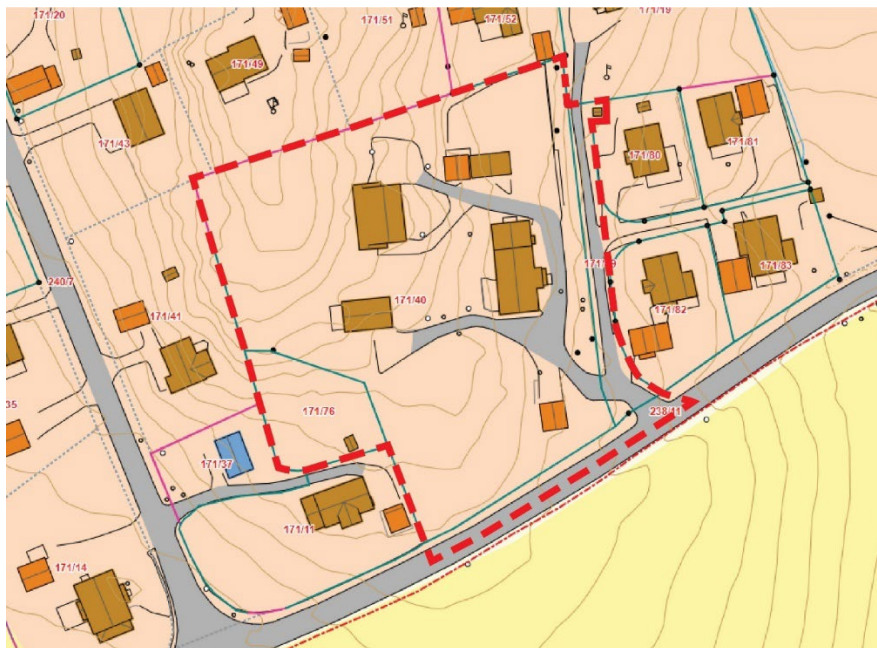
Planen er i tråd med kommuneplanen. Vi finner ikke at tiltaket har vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Det er derfor ikke er vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning.

Alle aktuelle forhold, selve plantiltaket og virkningene av det vil bli beskrevet på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse. Saken (planvedtaket) vil bli opplyst i tilstrekkelig grad gjennom dette.

## 6 Varsling og planavgrensning

### 6.1 Foreslått plangrense

Figuren under viser den foreløpige planavgrensningen. Planområdet er på ca. 10 daa og omfattes av eiendommene 171/40, 171/76, 171/19 og 238/11.



Figur 6-1 Forslag til planavgrensning i rød stiplet linje.

### 6.2 Varslingstekst

Dette er et varsel om at Henning Larsen på vegne av Statsbygg starter arbeidet med detaljregulering for eiendommene gbnr 171/40, 171/76, 171/19 og 238/11 på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å regulere Statsbyggs eiendom på Lierfoss i Aurskog-Høland kommune. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter). Reguleringsplanen skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg.

Dette brevet sendes til alle berørte parter, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet.

Innspill til planarbeidet kan sendes til Henning Larsen v/Heidi Jensseter. E-post: [heidi.jensseter@henninglarsen.com](mailto:heidi.jensseter@henninglarsen.com). Adresse: Kongens gate 11, 0153 Oslo. Telefon: 993 22 734. Det er også mulig å gi innspill direkte i Altinn der du eventuelt har mottatt dette innspillet.

**Frist for tilbakemeldinger er 06.05.2024.**

Merk innspillet med BUF Lierfoss, PlanID 322620240002.

Innspillene kommenteres samlet i forslaget til ny reguleringsplan. Kopi av innspillene vil følge saken.

Du kan også se saken på kommunens nettsider.

Vennlig hilsen

Heidi Jensseter

Byplanlegger

Tlf. 993 22 734

[heidi.jensseter@henninglarsen.com](mailto:heidi.jensseter@henninglarsen.com)

**Henning  
Larsen** —

### **6.3 Hvem skal varsles**

Liste over hvem som skal varsles er definert av Aurskog-Høland kommune. Listen inkluderer berørte naboer, eventuelle foreninger og offentlige sektormyndigheter.

### **6.4 Medvirkning**

Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og offentlige organer skal varsles digitalt, via planprosessen.no og Altinn. Offentlige organer varsles eventuelt ved e-post. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i en lokalavis samt på kommunens nettside.

## **7 Referanser/Kilder**

Entur.no, 2024

Høyledata.no, 2024

Kommuneplanens arealdel, 2018-2028, Aurskog-Høland kommune

Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030

Norges geologiske undersøkelse, 2024

Lerche Arkitekter, 2024

Norge i bilder, 2024

Statens vegvesen, 2024

WSP Norge AS (2023) *Vurdering av naturpåkjenninger -Reguleringsplan BUF Lierfoss*, WSP Norge AS, Oslo