

Planinitiativ for forslag til detaljregulering

Gnr. 153/bnr. 22 og 23, Setskog

Aurskog-Høland kommune



Flyfoto med aktuelle tomter avmerket.

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet.....	4
1.3 Tilgrensende områder.....	5
1.4 Planlagt bebyggelse	6
2. Varsling og planavgrensning	9
2.1 Foreslått plangrense	9
2.2 Hvem skal varsles.....	9
2.3 Medvirkning.....	9
3. Gjeldende planstatus	10
3.1 Kommuneplanens arealdel	10
3.2 Kommunedelplan/områdeplan.....	11
3.3 Reguleringsplan.....	11
3.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	11
3.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	11
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	12
5. Utbyggingsavtale	12
6. Vedlegg	12

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Entreprenør Litzheim AS
Kontaktperson: Tom Christian Litzheim
Adresse: Bjørkeveien 4, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 984 91 171
E-post: tom@litzheim.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Felix Arkitekter AS
Kontaktperson: Eva Sjue
Adresse: Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
Telefon: 988 58 707
E-post: esj@felixark.no

Faktura adresse: som oppgitt for tiltakshaver.

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Tom Christian Litzheim, Entreprenør Litzheim AS (tiltakshaver)	984 91 171	tom@litzheim.no
Eva Sjue, Felix Arkitekter (plankonsulent)	988 58 707	esj@felixark.no
Ingebrigt Foros, Felix Arkitekter (arkitekt)	472 37 072	ifo@felixark.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Planavgrensning, særlig med tanke på eiendommer langs Setskogveien
- Eksisterende avkjørsler fylkesvei
- Krav til utredninger og dokumentasjon
- Bekk

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planinitiativet er å sette i gang planprosessen for feltet Butjernkollen som er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplan for Aurskog-Høland.

Planen skal legge til rette for at feltet kan bygges ut med småhusbebyggelse, lekeplasser, felles boligvei og teknisk infrastruktur.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Forslagsstiller eier eiendommen gnr./bnr. 153/22 og 23 på Butjernkollen. Eiendommene er på ca. 27 daa totalt. Området som er avsatt til fremtidige boliger er på ca. 19 daa.

Planområdet er avgrenset i vest av fylkevei Setskogveien, av den private kjøreveien Butjernåsen i øst, eiendom gnr./bnr. 153/24 med enebolig i nord, og eiendom gnr./bnr. 153/78 og 153/90 i sør. Øst for planområdet er boligfeltet Butjernåsen, som er bygd ut med 15 eneboliger etter reguleringsplan for Butjernkollen vedtatt 05.12.2002.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Eiendommen gnr./bnr. 153/22 er en landbrukseiendom med enebolig, garasje og låve. Eiendommen er registrert med ca. 17 daa skog. Eiendommen gnr./bnr. 153/23 er bebygd med en mindre enebolig og ca. 3,8 daa skog.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Terrenget skråner slakt mot vest, ned mot Setskogveien. Arealet er hovedsakelig jorddekt med barskog, med stedvis fjell i dagen. Det er gjennomført en kartlegging av erosjonsrisiko i 2002 hvor deler av eiendommene er registrert med lav erosjonsrisiko (flate). I løsmassekart fra NGU er det delvis tynn morene og breelavsetning. Eiendommene ligger under marin grense.

Kartet viser en mindre bekk/vannsig og en grøft på eiendom 153/22.

Langs Setskogveien er det registrert fremmede arter av typen hagelupin som ikke må spres.

Det er store furutrær på tomten.

Det er ikke registrert kulturminner på tomta. Registrering av eventuelle fornminner må avklares i videre planprosess.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
153/22	Setskogveien 1614	Entreprenør Litzheim AS
153/23	Setskogveien 1624	Entreprenør Litzheim AS
153/5	Veiformål	

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er ca. 16 km fra Bjørkelangen sentrum hvor det er godt handels- og tjenestetilbud, dvs. ca. 15 minutters kjøretur unna. På under 1 time kan man kjøre til Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige. Setskog har et lite tettsted med matbutikk, kirke og bensinpumper.

Setskog oppvekstsenter er ca. 2,4 km unna, med både barnehage og barneskole. Elever fra Setskog oppvekstsenter begynner på ungdomstrinnet på Bjørkelangen skole som er ca. 20 minutter unna med bil.

Det er bussholdeplass ca. 400 m unna som tar deg til Bjørkelangen sentrum på 34 minutter, men avgangene er sjeldne.

Ikke langt fra planområdet er innsjøen Setten som er et populært naturområde med muligheter for å fiske, bade, padle og gå tur. Skogen er et lite steinkast unna, med turstier opp til Buesætermåsan og videre til Auretjenn som er en tur på et par kilometer. Det er mulig å gå helt til Sverige i turterreng om man vil, til fots eller på ski.

Nabobebyggelsen består av eneboliger i tradisjonell norsk byggestil, gårdsbebyggelse, en større trelast/sagbruk og hytter.

1.4 Planlagt bebyggelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	SOSI-kode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111	Privat
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	Privat
Uteoppholdsareal	1600	Felles
Gatetun	2014	Felles
Hensynssone	SOSI-kode	
Sikringsone frisikt	140	
Faresone ras- og skredfare	310	

1.4.2 Tomteinndeling

Oppdragsgiver ønsker inndeling i byggeklare tomter for eneboliger, samt 2-mannsboliger øverst på tomta for å sikre noe variasjon i boligtype. På feltet som er satt av til ny boligbebyggelse i kommuneplanen er det skissert mulighet for etablering av ca. 14 tomter, hvorav 3 kan gi plass til to-mannsboliger og 11 eneboligtomter - til sammen 17 boenheter. Alle eneboligtomtene vil være på omtrent 1 mål, mens tomtene for 2-mannsboliger er noe større.

Oppdragsgiver ønsker også mulighet for deling av eksisterende tomter utenfor det som er avsatt til fremtidig byggefelt i kommuneplanen, det vil si tomtene langs Setskogveien. Noen av eiendommene langs Setskogveien er regulert som LNFR, mens andre er regulert som nåværende boligformål. Det må avklares med kommunen om disse skal medtas i planavgrensningen, eller om eiendommene kan deles uten at de inngår i ny plan og for øvrig følge kommuneplanens bestemmelser.

1.4.3 Utnyttelse og høyder

Det foreslås maks. BYA% per tomt på 25% inkl. garasje.

Det er litt ulikt terreng på tomtene, der noen tomter vil være egnet for underetasje, mens andre kan bebygges med såle på flatmark. To-mannsboligene bør ha underetasje. Dette vil påvirke bestemmelser om høyder og må studeres nærmere.

1.4.4 Trafikk, adkomst og parkering

Bygging av boliger vil føre til økt trafikk på den private kjøreveien Butjernåsen. Det begrensede antallet boliger tilsier ikke at trafikkøkningen vil føre til negative konsekvenser for området. I SVV Håndbok 146 oppgis en gjennomsnittlig forventet turproduksjon pr. døgn pr. bolig til 3,5 bilturer. For ca. 17 boliger vil det gi en ÅDT på 59,5.

Det er fortau langs Setskogveien, på østre side. Langs den private veien Butjernåsen er det ikke opparbeidet eller regulert fortau. Det ser ut til at det er 19 eneboliger som er tilknyttet boligveien Butjernåsen fra før. Med totalt 36 boenheter, anses trafikkmengden som begrenset. I boliggate med lav trafikk og fart på maks. 30 km/t, kan fotgjengere benytte kjørebane.

Det er vist avkjøring fra privat boligvei Butjernåsen for planlagte eneboligtomter. Den interne boliggate kan plasseres sentralt på feltet der terrengforholdene er best egnet, slik at man kan klare seg med én vei og unngå store terrenginngrep. Ny boliggate utformes som blindvei med snuplass i enden, og veibredde 3,5 m. Grøftearealet må ha plass til snø. Det foreslås at formålet gatetun benyttes for å signalisere at dette er en boliggate der ingen trafikantgrupper er prioritert, men at kjørebane benyttes av lekende barn, gående, syklende og biler. Dette gjør at fartsnivået holdes lavt, fortrinnsvis 15 km/t. Det foreslås at alle tomter har innkjøring fra boliggate og parkering på egen tomt. Det er tilstrekkelig areal til at det kan etableres dobbelgarasje.

To-mannsboligene kan ha innkjøring direkte fra felles avkjørselsvei Butjernåsen.

Avtale om veirett for nye eiendommer må foreligge før vedtak av planen. Tilfredsstillende sikt i avkjørsler må sikres.

For tomtene langs Setskogveien som skal fradeles, vil det som i dag være avkjørsel fra Setskogveien. Fradelingen vil gi økning i antall eiendommer/bruksenheter på 3, men antallet avkjørsler forblir uendret. Det vil være krevende å få til adkomst til disse eiendommene via boligfeltet på grunn av terrenget. Det må søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesvei.

1.4.5 Teknisk infrastruktur

Det ser ut til at anlegg for vann og avløp ble utbedret i 2020-2021 til kommunal standard. Det er registrert flere nye kummer. Det må vurderes om det er behov for egen rammeplan for VAO.

Det står en trafo på eiendommen. Ledningsnett bør planlegges i forbindelse med tomteinndelingen.

Kjøreveien Butjernåsen er utbedret med ny asfalt.

Krav til renovasjonsløsning må avklares i planprosessen, men det tas utgangspunkt i at hver enebolig har egen beholder. Renovasjonsbil kan benytte snuplassen. For 2-mannsboligene kan det vurderes felles plassering av beholdere langs kjøreveien.

Det er store arealer for infiltrasjon til grunnen på eiendommen. Infiltrasjonsevne i grunnen må vurderes nærmere. Det legges til grunn at overvannet kan håndteres lokalt og at grønn overflatefaktor 0,5 kan oppnås.

1.4.6 Uteareal og gangforbindelser

Det er krav til nærlekeplass på minimum 300 m² for nye boligområder i kommuneplanen. Det er mulig å sette av store arealer for fellesarealer som kan opparbeides for både barn og voksne. Det bør opparbeides stiforbindelser som sikrer tilkomst til leke- og uteoppholdsarealer og snarvei til skogen. Se vedlagte illustrasjon.

Det er flest eldre som bor i Setskog i dag. Et nytt boligområde med denne beliggenheten bør tilrettelegges hovedsakelig for barnefamilier som har lyst til å bo landlig med nærhet til skog og badevann, samtidig som det er kort vei til sentrum i Bjørkelangen. For å tiltrekke seg denne kjøpergruppen bør det settes av plass til fellesareal som skaper et trivelig og barnevennlig bomiljø mellom husene, som lekeplass med naturelementer, gapahuk og bål plass, felles verksted/smørebod, sauna, hønsehus e.l. Mindre hus til felles bruk bør derfor kunne tillates på areal avsatt til uteoppholdsareal.

Tomtene planlegges på over 1 mål, og det vil være tilstrekkelig plass for private uteoppholdsarealer.

1.4.7 Landskap og tilpasning til omgivelsene

Terrenget skråner mot vest. Det er fint utsyn mot kulturlandskap både mot sør og vest, og boligene bør ha hovedorientering denne retningen for å sikre godt solinnfall.

Tiltaket vil være lite synlig sett fra veien. Småhusbebyggelsen tilpasses terrenget.

De store furutrærne bør forsøksvis bevares, og naturlige koller og bergstubber vil også bidra til at området bevarer et tydelig skogspreg i motsetning til hvis området skulle ryddes helt før bygging.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Det er markert faresone ras- og skredfare på store deler av eiendommene. Grunnforholdene inkl. områdestabilitet må utredes som del av plansaken. Langs Setskogveien er det markert hensynssone gul støysone. Dersom eiendommene langs fylkesveien fradeles og holdes utenfor planen, vil det være tilfredsstillende støynivå innenfor planavgrensningen.

Som del av ROS-analysen vil også trafiksikkerhet, sikkerhet i anleggsperioden og naturmangfold vurderes.

1.4.9 Illustrasjon av ønsket utvikling

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for ny tomteinndeling, plassering av intern boligvei med snuplass, løsning for renovasjon, fellesarealer/lekeplass, innkjøringer fra felles avkjørselsvei Butjernåsen, og markering av vegetasjon/terreng som skal bevares. Illustrasjonsplanen danner grunnlag for plankartet. Utkast er vedlagt.



Figur 2: Planområdet sett fra sørvest, foreløpig forslag til framtidig situasjon på feltet.

1.4.10 Utviklingsfaser

Forslagsstiller klargjør tomtene for eneboliger før de bygges ut enkeltvis. Det må etableres boliggate/gatetun og nærlekeplass før ny bebyggelse kan tas i bruk. To-mannsboligene bør bygges ut samlet.

1.4.11 Miljø

Småhusbebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres i tre eller annet kortreist materiale.

Det vil etterstribes å minimere terrenngrepet. Plassering og utstrekning av vei utgjør det viktigste grepet for å sikre dette, samt hustyper som er tilpasset terrengsituasjonen.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Planområdet foreslås avgrenset etter feltavgrensningen i kommuneplanen, herunder mot midtlinje Butjernåsen, og mot naboeiendommer i nord, sør og vest. Planavgrensning må være tema i oppstartsmøte. Det må i samråd med kommunen avklares om eiendommer langs Setskogveien skal medtas i planavgrensningen, ref. punkt 1.4.3.

2.2 Hvem skal varsles

Offentlige myndigheter og andre aktuelle instanser:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Mattilsynet
- Nedre Romerike brann- og redningsvesen
- NVE Region Øst
- ROAF
- Ruter
- Statens vegvesen
- Viken fylkeskommune

Fullstendig liste avklares med kommunen. Planarbeidet varsles digitalt via Altinn, på kommunens nettsider og i lokal avis.

2.3 Medvirkning

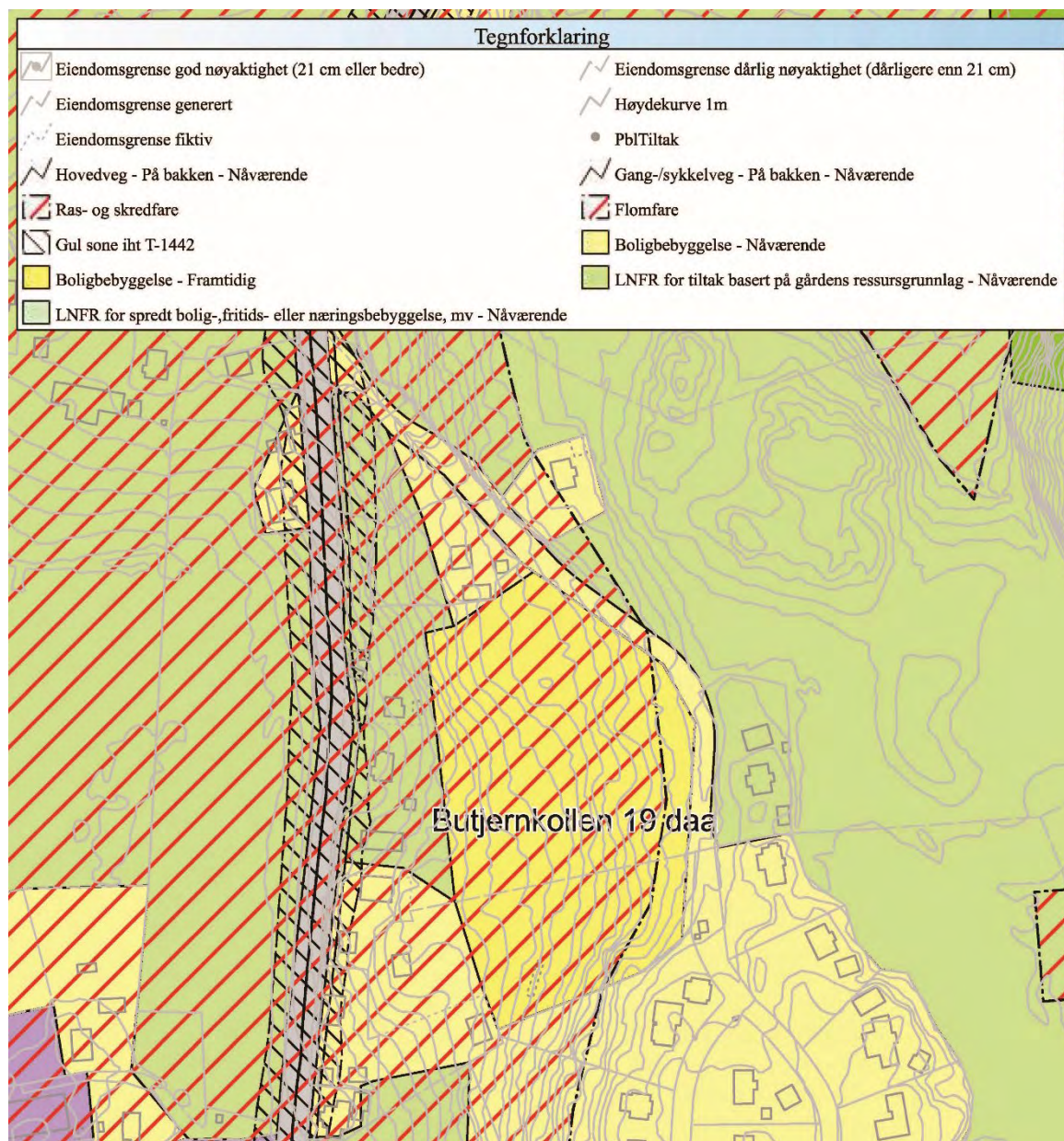
Det planlegges for medvirkning i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Det anses ikke som nødvendig med informasjonsmøter, men forslagsstiller bør ha dialog med berørte naboer.

Det bes om at kommunen legger til rette for at både barn og eldre sikres medvirkning i planarbeidet. Plankonsulent ønsker dialog med kommunen underveis i planprosessen.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2018-2028 ble oppdatert i 2021, og Setskog er definert som tettsted. I gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland er tomten avsatt til fremtidig boligbebyggelse med feltnavn Butjernkollen. Området avsatt til boliger utgjør 19 daa. Det er markert faresone ras- og skredfare på store deler av eiendommene, mens det langs Setskogveien er hensynssone gul støvsone. Arealene med eksisterende bebyggelse langs veien er avsatt til LNFR og boligbebyggelse.



Figur 3. Utsnitt kommuneplan.

Aurskog-Høland har for øvrig felles kommunal VA-norm, veinormveilysnorm, veileder GOF, renovasjonsforskrift og tiltaksplan for vann og avløp som legger føringer for plansaken.

3.2 Kommunedelplan/områdeplan

Ingen gjeldende kommunedelplan eller områdeplan for området. Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet kan være relevant for planarbeidet.

3.3 Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

3.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Gjeldende reguleringsplan for Butjernkollen vedtatt 05.12.2002 kan ha relevans for planområdet.

Butjernkollen er reguleringsplan for nabofelt med eneboligtomter i sørøst. Kjørvevei med tilkobling mot fylkesveien er medtatt i planen og er regulert til 5 m bredde, med 2 m skulder. Utnyttelse er regulert til 15% BYA inkl. garasje. Det er krav om 2 bilplasser per bolig. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot vei skal ligge minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles atkomstveg. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan garasje plasseres med avstand på minst 1 m fra eiendomsgrensen og 1,5 m fra felles veg (garasje skal da ikke ha dør eller vindu på vegg mot vei). Når det gjelder utforming, er det krav om skråtak, og takvinkel ikke mer enn 40°. Høyder er regulert til maks. gesims 6 m, mønehøyde 9 m.

3.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
De statlige planretningslinjene har som mål å sikre at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Det skal redegjøres for hvordan det kan sikres lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, slik det statlige retningslinjene stiller krav om. Retningslinjene vektlegger gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Planområdet ligger godt til rette for idrett og friluftsliv i nærområdene til boligen, slik at fritidsreiser kan begrenses.
- Veileder om barn og unge i plan- og byggesak
God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse.
- Mulighetsstudie ny jernbanetrasé Oslo-Stockholm
Stortinget vedtok 23. mars 2021 å be regjeringen gjennomføre en mulighetsstudie for å avklare trasévalg og mulig finansieringsmodell for ny jernbane mellom Oslo og Stockholm. Mulighetsstudien skal gi beslutningsgrunnlag for om og eventuelt på hvilken måte et eventuelt videre arbeid for å forbedre togtilbudet mellom Oslo og Stockholm skal gjennomføres. Parallelt med dette arbeidet har Aurskog-Høland kommune fått utarbeidet en analyse av lokale konsekvenser av ny jernbanetrasé Oslo – Stockholm gjennom Aurskog-Høland med stasjon på

Bjørkelangen for regiontog. Togstasjon på Bjørkelangen vil føre til økt mobilitet og attraktivitet for hele området, inkludert Setskog.

Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus gjelder fortsatt. Hovedmålene i denne planen er:

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

I utgangspunktet ønsket ikke fylkeskommunen nye boligfelt på Setskog, men kommunen vedtok at feltet skal settes av til fremtidig boligbebyggelse. Ved tilrettelegging for barnefamilier på nytt boligfelt, kan det sikres videre drift av skolen på Setskog og opprettholdelse av lokalsamfunnet her.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Det vises til:

Plan- og bygningsloven § 4-2: *For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.*

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er listet opp i § 10. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Vurdering av krav til KU

Området er satt av til fremtidig boligbebyggelse i forslag til ny kommuneplan og planlegges som et rent boligfelt. Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg I eller II. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede. Det er ikke behov for å vurdere nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Krav til dokumentasjon av virkninger ivaretas tilstrekkelig i planarbeidet, herunder ROS-analyse og nødvendige faglige utredninger.

5. Utbyggingsavtale

Behov for utbyggingsavtale tas opp som tema i oppstartsmøte.

6. Vedlegg

Utkast til illustrasjonsplan.