

## Planbeskrivelse til:

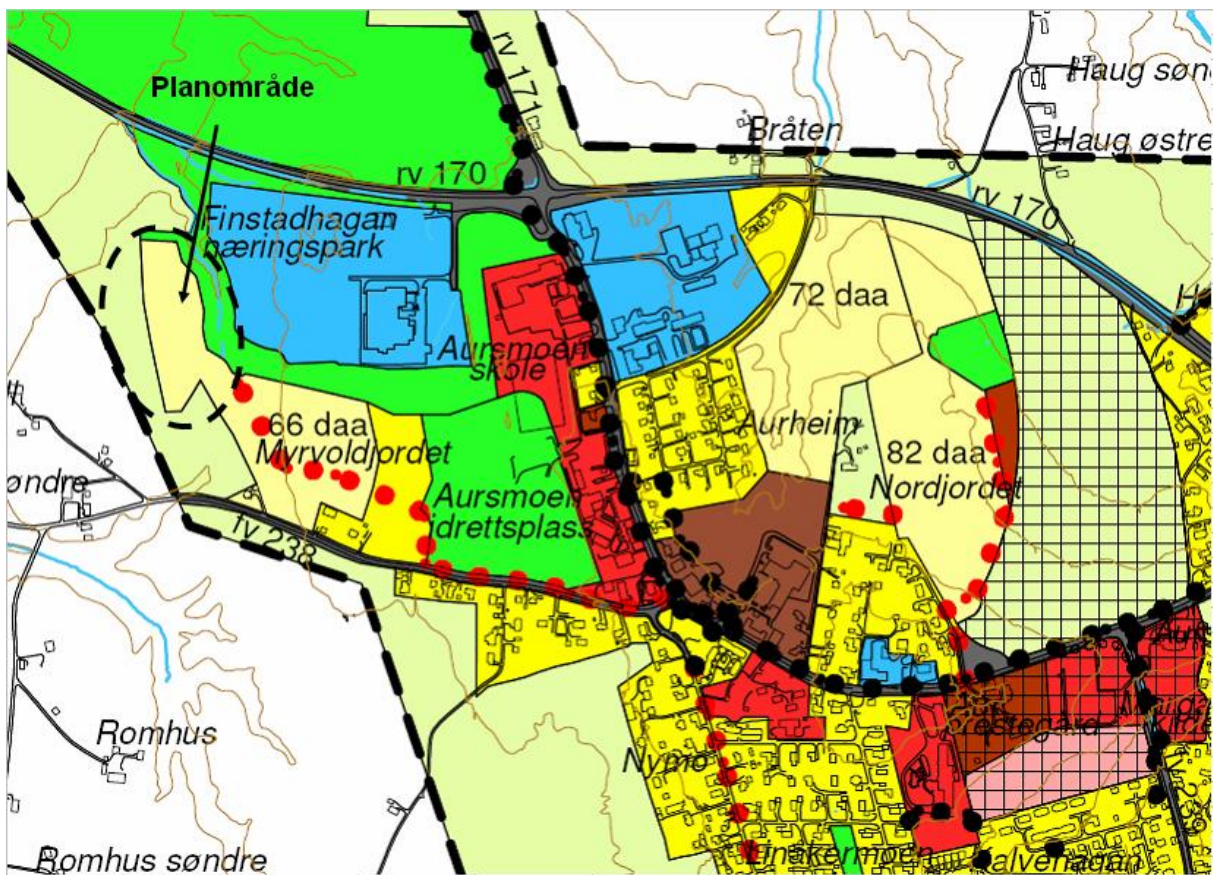
### **Reguleringsplan for felt B5 Myrvoll, Aurskog**

*Planforslag datert 23.3.2010.*

#### **1. PLANOMRÅDE**

Planområdet utgjør totalt 21,5 daa, og avgrenses av Finstadhagan næringsområde i øst, og et sammenhengende større landbruksområde i vest. Planområdet er i stor grad flatt eller svakt hellende mot vest og sørvest og har gode solforhold. Planområdet er skogsmark og er del av gnr. 192, bnr. 611. Planområdets nærhet til sentrumsfunksjoner, skole og offentlig kommunikasjon og de gode sol- og utsiktsforholdene gjør området relativt unikt med tanke på boligutvikling.

Utsnitt av kommuneplan

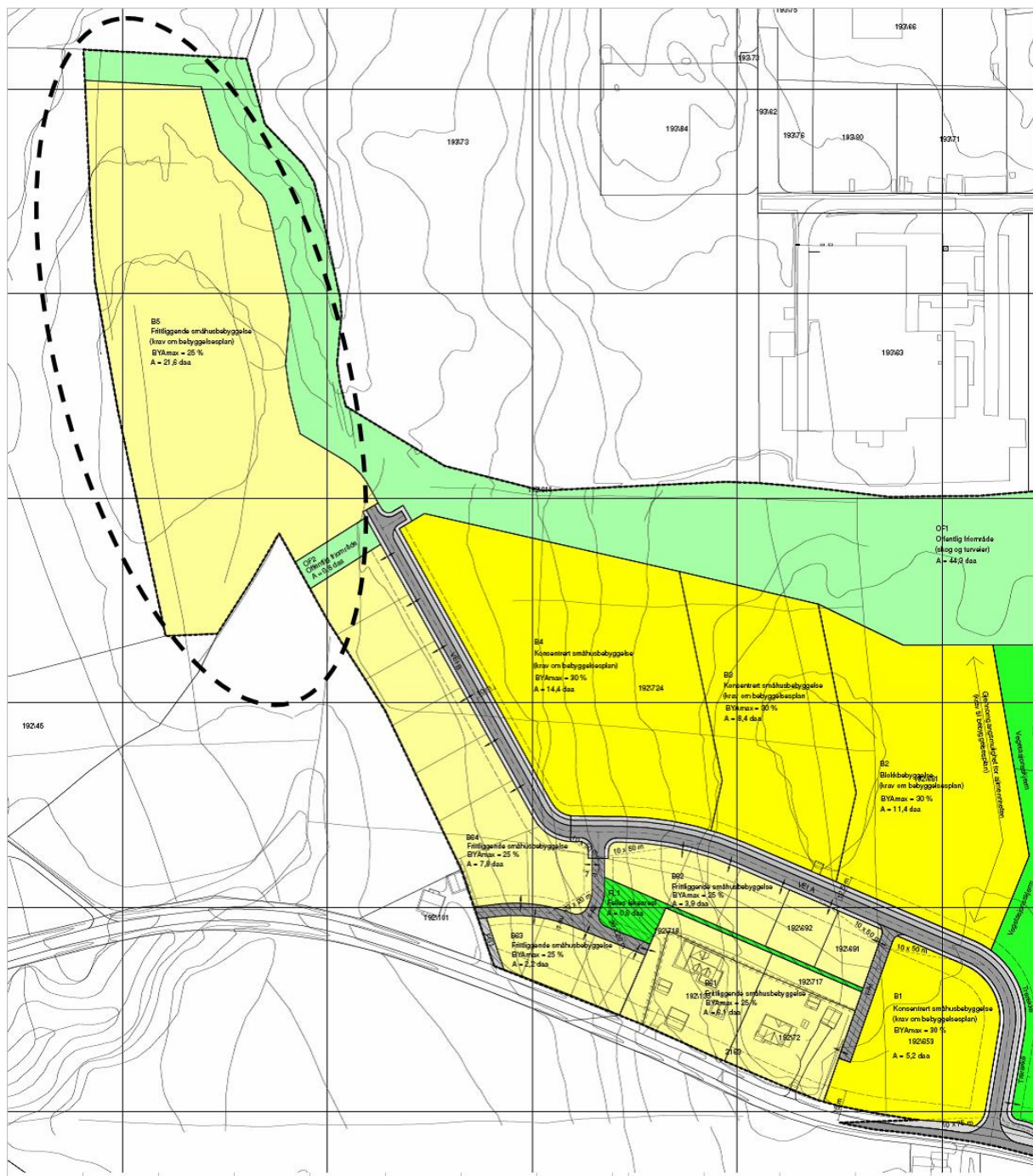


## 2. PLANFORSLAG

### 2.1 Arealbruk, generelt

Planområdet er i reguleringsplanen for Myrvold, vedtatt av kommunestyret den 16.9.2004, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med krav om detaljert reguleringsplan.

Utsnitt av reguleringsplan for Myrvold



I gjeldende reguleringsplanen for Myrvold er boligområdet delt opp i delfelt hvor det er tenkt at bebyggelsesplaner skal fastsette endelig detaljregulering utover hovedveisystem. Det er tenkt høyest arealutnyttelse nærmest sentrum (Rekkehus- og lavblokkbebyggelse) og mildere arealutnyttelse ut mot kulturlandskapet i vest. Det er likevel verdt å merke seg at arealkategorien öfrittliggende småhusbebyggelseö også kan romme relativ tett boligbebyggelse med høy arealutnyttelse ut fra forhold ellers i Aurskog-området. Bygningsloven og byggeforskriftene bruker betegnelsen öfrittliggendeö om en- og tomannsboliger, men ikke om småhus sammenbygd i kjeder, rekkehus m.v.

Igjennom vedtatte reguleringsplaner for Myrvold og Finstadhagan næringspark, er det avsatt et friområde på ca 50 meter mellom industriområdet og planområdet. Denne bufferen vil være verdifull for framtidige beboere på boligsiden men og for framtidige virksomheter på industrisiden.

*Grunnforhold:* Området består av skogsmark, i henhold til reguleringsbestemmelsene skal det ved valg av fundamentering av bygninger og anlegg, foreligge fagkyndig geoteknisk anbefaling.

### **Konsekvensutredning**

Konsekvensene av å regulere B5 til boligbebyggelse ble utredet i reguleringsarbeidet forut for reguleringsplanen for Myrvold vedtatt i 2004. Reguleringsplan for felt B5 på Myrvold er vurdert til ikke å være underlagt utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

### **Oppstart av planarbeid**

Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ved brev datert 8.1.2010 til berørte parter og regionale myndigheter. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse 15.1.2010 i Indre Akershus blad. Frist for merknader ble satt til 26.2.2010.

### **Alternativer**

Det legges frem to forslag til detaljreguleringsplan for felt B5 på Myrvold, disse kan legges ut til offentlig ettersyn parallelt.

Offentlig friområde (OF2) i reguleringsplanen for Myrvold datert 16.9.2004, er i begge forslagene foreslått omregulert til felles lekeareal. Dette vil gi boligområdet en romslig nærlekeplass, samtidig som ögröntö forbindelsen mellom jordet (192/45) og friområdet opp mot skolen blir opprettholdt. Her blir det blant annet kjørt opp skiløype om vinteren. Erfaring tilsier også at slike lekeplasser blir bedre vedlikeholdt enn offentlige friområder.

Utnyttelsesgraden i begge alternativene er satt til  $BYA=25\%$ , dvs. 25 % av tomtens flate kan brukes til bebyggelse og parkering Dette er en videreføring av utnyttelsesgraden fra gjeldende reguleringsplan for Myrvold

Det er gitt byggegrense mot veg i begge alternativene. Der hvor planområdet grenser mot offentlig friområde (OF1) i gjeldende reguleringsplanen for Myrvold, er byggegrensen satt til 2 meter. Dette for at boligbyggerne skal kunne stå friere til å plassere huset på egen tomt. OF1 har som hensikt å fungere som en buffer mot næringsarealet på andre siden. At husene tillates oppført to meter fra dette anses ikke å komme i konflikt med formålet, så lenge det er

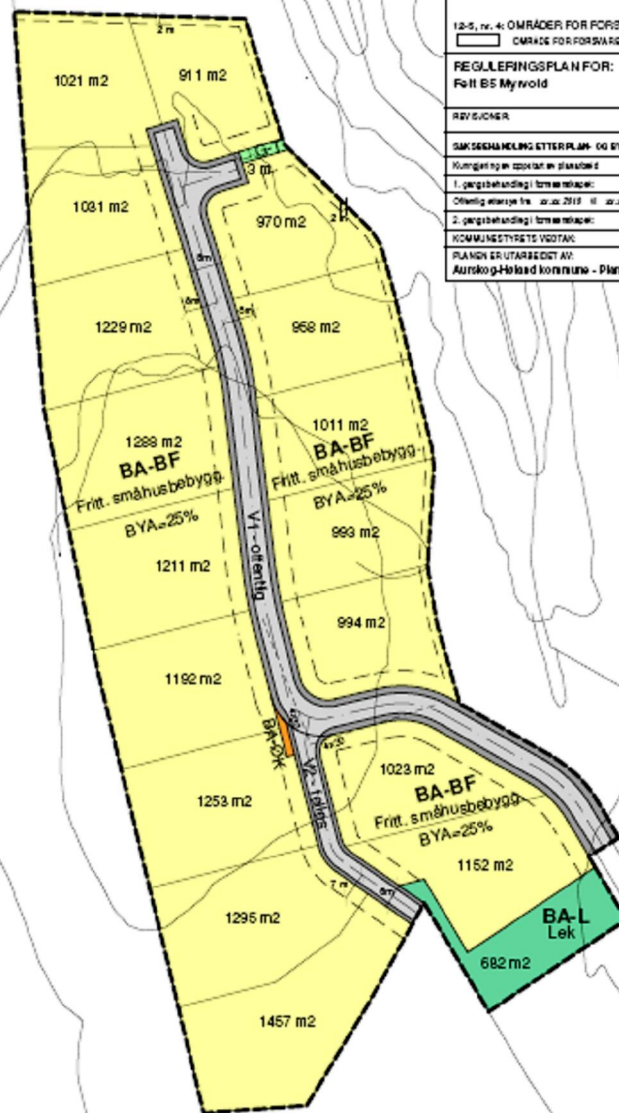
tilstrekkelig plass til oppføring og vedlikehold av boligen på egen tomt. Utover dette er byggegrensene 4 meter der det ikke er vist, for eksempel mellom boligtomtene.

Planområdet ligger i jordekanten og er godt synlig fra områdene rundt. Det anses derfor som viktig å ta estetiske hensyn ved valg av type hus og fargebruk. Dette må vektlegges ved vurdering av situasjonsplan.

*Alternativ 1:* Dette forslaget inneholder 17 eneboligtomter fra 911 til 1457 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer store og romslige tomter, og gir god mulighet til å bygge bolig på en flate. Totalt boligareal for alternativ 1 er 18 994 m<sup>2</sup>. Det er avsatt en grøntforbindelse mellom lekearealet BA-L og veiareal V2, dette for å øke tilgjengeligheten.

*Alternativ 2:* Dette forslaget inneholder 21 eneboligtomter fra 783 til 995 m<sup>2</sup>. Totalt boligareal for alternativ 2 er 18 642 m<sup>2</sup>. Totalt boligareal for alt. 2 er noe lavere enn alt. 1 da alt. 2 genererer noe mer veiareal.

# Alternativ 1



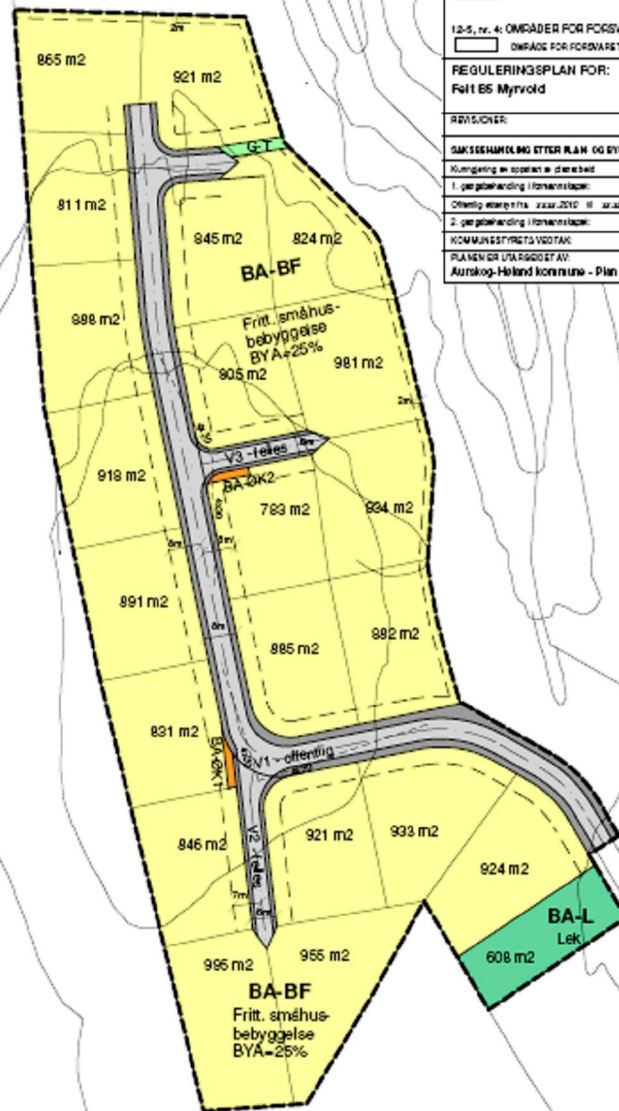
## TEGNFORKLARING

### FEL. §12-5 OG § 12-6 A REALFORMÅL OG HENSYNSONER

12-5, nr. 1: BEBYGGELSE OG ANLEGG	12-5, nr. 7: LANDBRUKS-NATUR OG FRLUFTFORMÅL
<b>BA-BF</b> BOLLBEBYGGELSE RETTLIG, BOLLBEBYGGELSE	LANDBRUK
<b>BA-L</b> LEKPLASS	NATURFORMÅL
<b>BA-OK</b> ØVRIGE KOMMUNALTOMTANKE ANLEGG	SKOGBRUK
LF FORHOLDSREAL	12-5, nr. 6: BRUK OG VERNAV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
12-5, nr. 2: SAMFERDSEL, SAMLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	NATUROMRÅDE
<b>KV-VEI</b> KVEI	12-6: HENSYNSONER
<b>GA</b> GANG OG SYKKELVEI / PORTAU	SVANGSONER - IKKESPENT
<b>GR</b> GRØFT, ANNDYSGRUM	BEVARING AV KULTURMÅRER OG KULTURMILJØ PÅ ANKVELLE AV HENDEN
<b>TR</b> ANNET TRAFIKKORREL	
12-5, nr. 3: GRØNNSTRUKTUR	<b>STRØKSYMBOLER MV.</b>
<b>TR</b> TURPADG	PLANENS BEGRENSNING
<b>PA</b> PARKER	FORMÅLSGRENSE
12-5, nr. 4: OMRÅDER FOR FORSVARET	BYGGEGRENSE MOT VEG, MV.
OMRÅDE FOR FORSVARET	REGULERT TOMTEGRENSE
	SANTURLINJE (V)
	REGULERT KANT KJØRRENS
	FRISIKTLINJE I VED VERNZON
	AVKJØRSEL
	STEMNING AV AVKJØRSEL

REGULERINGSPLAN FOR:		DATE:	SKIK:
Felt BE Myrvold		22.03.2010	ns
REVISJONER			
Saksbehandling ETTER PLAN- OG BYGGINGSLOVEN		SAKSNR:	DATE:
Kunngitt og ansett som planarbeid		16.1.2009	ns
1. gangsbehandling / formålsmappe:			
Offentlig uttalelse fra 01.01.2010 til 01.01.2010			
2. gangsbehandling / formålsmappe:			
KOMMUNESTYRETS VOTUM:			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Aurskog-Høland kommune - Plan og økonomi			

# Alternativ 2



## TEGNFORKLARING

### PBL §12-5 OG § 12-6 A REALFORMÅL OG HENSYNSØNER

#### 12-5, nr. 1: BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BA-BF** BEBYGGELSE, FRITLUGG, BOLLBEBYGGELSE
- BA-L** LEKEPÅSS
- BA-LK** ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
- UTDRIFTHOLDINGSOMRÅDE

#### 12-5, nr. 2: SAMFØRSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- VY-3** KJØRVEI
- BANG OG SYKKELVEI FORTAU
- GRØFT, ANNET VASSGRUNN
- ANNET TRAFIKKOMRÅDE

#### 12-5, nr. 3: GRØNNESTRUKTUR

- G-1** TURDMÅ
- PARKER

#### 12-5, nr. 4: OMRÅDER FOR FORSVARET

- OMRÅDE FOR FORSVARET

#### 12-5, nr. 7: LANDEBRUK, NATUR OG FØLUTSFORMÅL

- LANDBRUK
- NATURFORMÅL
- SKOGBRUK

#### 12-5, nr. 8: BRUK OG VERNAVASSDRAG MED TILHØRENDE STRUKTUR

- NATUROMRÅDE

#### 12-5: HENSYNSØNER

- ERINGSØNER - HENSØNT
- ØVRIGE KULTURMINNER OG KULTURMILJØER AV HENSØNT

#### STREKSØMBOLER/M.

- PLANSIS BEGRENNING
- FORMÅLSGRØNNE
- ØYSGRØNNE MOT VED. M.
- REGULERT FORMGRØNNE
- SENTERUMS Vei
- REGULERT KANT GRØNNE
- BEHOLDNINGSGRØNNE
- AVKJØRSEL
- STANGING AV AVKJØRSEL

Skala: 1:1000

### REGULERINGSPLAN FOR:

Felt B5 Myrvold

DATE: 22.03.2010

SKM: m

### REVISJONER:

REVISJONER	DATE	SKM

### SAMVIRKING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

DATE: 16.1.2009

SKM: m

Kommisjonens uttalelse

1. behandling i kommunestyret

Offentlig uttalelse, januar 2010 til april 2010

2. behandling i kommunestyret

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

PLANEN ER UTARBEIDET AV

Auroskog-Holand konstruksjon - Plan og økonomi