

ØVERBY TAKST- OG BYGGSERVICE

Ingeniør MNIF, MTNF Vidar Øverby.
Finstadbru,
1930 AURSKOG



- * Taksering av boligeiendommer
- * Taksering av landbrukseiendommer
- * Tegning, konstruksjon og oppfølging av bolig og næringsbygg.
- * Tegning av reguleringsplaner, VA-planer, bebyggelsesplaner o.l. DAK
- * Brannteknisk vurdering av bygg.
- * Byggeledelse

Organisasjonsnummer : 981 261 976

Aurskog, den 15. mai 09

Aurskog-Høland kommune,
Plan og Økonomi,
Rådhusveien 3,
1940 BJØRKELANGEN

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR HOLTERMOEN, GNR. 3, BNR. 8M.FL.

A. FAKTAOPPLYSNINGER :

Oppdragsgiver : Statens Vegvesen, Vegdirektoratet.

Prosjekterende :

Øverby takst og Byggservice. Finstadbru, 1930 AURSKOG

Basiskart :

Leveret av Aurskog-Høland kommune.

Plandata :

Plandata og tegnforklaring er i samsvar med Miljøverndepartementets veileder T-1381 og er utformet digitalt i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Reguleringsbakgrunn/Historie :

Eiendommen er en eksisterende næringsseiendom som tidligere har tjent som Vegstasjon for Statens Vegvesen drift av vegnettet i dette distriktet. I forbindelse med at Holtermoen nå skal bli hovedlager for broutstyr i hele Norge, er det nødvendig å føre opp et lagerbygg på ca. 2000 kvm. Det er i forbindelse med dette behovet og for videre utelagring kjøpt til ca. 10 dekar areal. Ved at de arealer som er tilkjøpt ikke inngår i tidligere reguleringsplan, er det derfor nødvendig å regulere næringsseiendommen på nytt. Det nye reguleringsområdet får en størrelse på 25.580 kvm inklusive halvparten av fylkesvei 229 som går langs eiendommens vestgrense og som utgjør 773 kvm. På eiendommen er det i dag et industribygg på ca. 980 kvm. som bl.a. inneholder vedlikeholdshaller samt en kontordel i 2.etasjer. Videre er det et øvrig lagerbygg på ca. 240 kvm.

Den opprinnelige eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt som næringsseiendom

Reguleringsområde :

Reguleringsområdet har en størrelse på 25.580 kvm inklusive halvparten av fylkesvei 229 som går langs eiendommens vestgrense og som utgjør 773 kvm. Eiendommen grenser mot nord, øst og syd mot Norske Skogs eiendom gnr. 3, bnr. 17. Mot vest grenser eiendommen som nevnt til fylkesvei 229.

Forhold til nabobebyggelse og omgivelser :

Planen vil ikke innebære noen vesentlig endring av driften av eiendommen og heller ikke øvrige forhold på eiendommen sett i forhold til tidligere driftsperiode. Tilleggsarealet er også kjøpt av Norske Skog AS som er nabo både mot nord, øst og syd.

Veier :

Som ny hovedatkomst til eiendommen skal dagens avkjøring fra fylkesveien opprettholdes som tidligere. Det er lagt inn en frisikt på 6 x 115 meter i henhold til vegvesenets forutsetninger.

Parkeringsplasser :

Det er fra tidligere allerede opparbeidet kombinert parkeringsplass og utelagerplass i området foran eksisterende verkstedbygg/kontor og sydenforliggende lagerbygg mot regulert internvei. Det er også opparbeidet tilsvarende i området nord og vest for nybygget

Grunnforhold :

Hele området består av fjellgrunn slik at fundamentering kan skje på direkte på fjellgrunn eller utsprengte stenmasser.

Kulturminner :

Det er ingen registrerte fornminner innenfor reguleringsområdet.

B. VARSLING OG MOTTATTE UTTALELSER :

Planen er kunngjort tatt opp til regulering ved annonse i Romerikes Blad og Indre Akershus Blad i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1, pkt. 1 Det vises til kopi av skriv til avisene av 04. 03 09. Videre er det sendt varselbrev til samtlige naboer og offentlige og andre instanser som fremgår av kommunens adresselister. Det vises til kopi av skriv til naboer og offentlige og andre instanser av 04. 03. 09.

Det er innkommet fem merknader til reguleringen.**1. Anne M. Andersen :** (mail av 10.03.09)

Andersen skriver at Ruter har en bussholdeplass som omfattes av planen. Hun ber om at denne blir opprettholdt slik den er i dag.

Kommentar :

Eksisterende bussholdeplass vil bli opprettholdt slik den er i dag. Det vil heller ikke bli foretatt noen fysiske inngrep her.

2 **Rune Haugen:** (mail av 11.03.09)

Haugen skriver at han lever og bor i det nærmeste bolighuset. Ut over dette stiller han spørsmål om det prosjekterte byggets plassering, størrelse m.m., om tidspunkt for oppstart og ferdigstilling, om det skal foretas sprengningsarbeider og om det planlegges arbeide ut over normal arbeidstid. Videre stiller han spørsmål om hvordan det planlegges å hindre innsyn til eiendommen. Han stiller også spørsmål om det er mulig å motta fyllmasse.

Kommentar :

Som det fremgår av reguleringsplanen er nybygget tenkt plassert i den sydøstre del av eiendommen i forlengelsen av et allerede opparbeidet platå. Omfanget av eventuelle sprengningsarbeider vil ikke bli klargjort før detaljtegninger og beskrivelse er ferdig. De øvrige spørsmål hører mer hjemme i nabovarsel som vil bli tilsendt i forbindelse med byggemelding.

3 **Statens Vegvesen:** (brev av 23.03.09)

Vegvesenet skriver bl.a. planområdet har atkomst til fv 229hp1, som er en viktig vegforbindelse. Trafikkmengden på den aktuelle strekningen er 1019 kjøretøy pr. døgn (2005 tall) og fartsgrensen er 80 km/t. Eksisterende atkomst fra fylkesveien må være en del av planen og plan til frisikt må hjemles gjennom reguleringsplan som er min. 6 x 115 meter. Det må videre tas inn i reguleringsbestemmelsene at det innenfor frisiktssonen ikke er tillatt med beplantning eller andre gjenstander som hindrer sikt. Planen må videre vise byggegrense langs fylkesveien.

Kommentar :

Eksisterende atkomst vil opprettholdes og det er innregulert en frisikt på 6 x 115 meter. Videre er det lagt inn en byggegrense langs fylkesveien på 15 meter. Ut over dette er det tatt inn i reguleringsbestemmelse begrensninger i forhold til frisikt.

4 **Akershus fylkeskommune:** (brev av 25.03.09)

Fylkeskommunen skriver bl.a. at det ikke er registrert fornminner innenfor området. Fylkeskommunen har heller ingen merknader til nyere tids kulturminner. I den videre oppfølging av reguleringsplanen bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel samt nedsatt toleranse for forurensing og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad et er mulig både ute og inne.

Kommentar :

Uttalelsen trenger ingen ytterligere kommentar.

5 **Fylkesmannen i Oslo og Akershus:** (brev av 01.04.09)

Fylkesmannen skriver at de foreløpig har begrenset informasjon om arealplanen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. De vil ved offentlig ettersyn vurdere om det er opplysninger som krever konkret behandling, herunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen deres fagområder blir ivaretatt.

Det bes om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn

- grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensning
- barn og unges interesser
- støy i hht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Kommentar :

Fylkesmannens forutsetninger tas til etterretning og skal ivaretas i den grad de berører planforslaget.

C. ROS ó ANALYSE :

Grunnforhold :

Det vesentlige av området består av fjell og noen fyllinger av sprengstein. Det er derfor sikre fundamenteringsforhold innenfor hele reguleringsområdet.

Rasfare :

Det er ingen rasfare innenfor reguleringsområdet. En viser forøvrig til foranstående punkt.

Flom :

Reguleringsområdet ligger på et slikt høydenivå i forhold til Bjørkelangsjøen, at området ikke er utsatt for flom eller vannproblemer.

Andre forhold:

Vi kjenner ikke til at det på angjeldende regulerte område foreligger forhold som vil kunne skape noen risiko eller fare verken for utførende utbyggere av området eller fremtidige brukere av området.

D. KONSEKVENSER AV REGULERINGEN:

1. Reguleringen vil innta ca. 10 da tilleggsareal i formalisert reguleringsplan.
2. Reguleringen vil også formalisere bygging av et ca. 2000 kvm nytt lager bygg for bromateriell.
3. Reguleringsplanen vil innebære ubetydelige konsekvenser for nabobebyggelse.

Det vises for øvrig til det som fremgår av vedlagte reguleringsbestemmelser datert 15. 05. 2009.

Med hilsen

Vidar Øverby