

Referat fra oppstartsmøte 21.02.2022, detaljregulering for Aursmoen boliger, omsorgsboliger m.m.

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8

Oppgave: detaljregulering for Aursmoen boliger, omsorgsboliger m.m.

Møtedato: 21.02.2022, kl. 13.00-14.00

Sted: formannskapssalen, Rådhuset, Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Aurskog-Høland kommune, Per Morten Ødegaard per.morten.odegaard@ahk.no

Konsulenter

HR Prosjekt AS, Hernan Vasquez hva@hrprosjekt.no

HR Prosjekt AS, Beathe Gillebo bgi@hrprosjekt.no

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, leder Gjermund Conrad Nilsen Gjermund.Conrad.Nilsen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud Marte.taraldrud@ahk.no

Kommunalteknisk drift, avløp Vidar Hansen Vidar.Hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, ingeniør, Lukas Hansen Lukas.hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, trainee, Stine Mohagen Hansen Stine.mohagen.hansen@ahk.no

Forvaltning, leder, Kjetil Hauger Kjetil.Hauger@ahk.no

Forvaltning, arealplanlegger, Vegard Gulli Vegard.gulli@ahk.no

Formålet/hensikten med planen

Hensikten med prosjektet å utarbeide en detaljreguleringsplan som åpner for etablering av omsorgsboliger i kombinasjon med ordinære boliger innenfor planområdet.

Utbyggingen vil mest sannsynligvis foregå i flere byggetrinn.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Planområdet består av tomtene gnr/bnr192/933, 192/934 og 192/935. Planavgrensningen vil følge tomtenes yttergrenser. Det vil i planprosessen bli vurdert om avkjørselen til eksisterende barnehage skal innlemmes i planområdet.

Orientering om kommunens sjekkliste

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ, unntak for offentlige myndigheter som har som oppgave å ivareta offentlige interesser.

Planprogram/konsekvensutredning

Konsekvensutredning er ikke nødvendig da planområdet er fra før regulert i områdereguleringsplanen og i samsvarer med kommuneplanen.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Arealformål:

- Deler av planområdet er avsatt til boligbebyggelse og deler av området er avsatt til privat- og offentlig tjenesteyting.

- Planområdet ligger innenfor hensynssone for ras og skred og støysone langs vei.
- Kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

Område reguleringsplan

192/933 – privat- og offentlig tjenesteyting – Barnehage

192/934 og 192/935 – bolig

Områdereguleringsplanens bestemmelser skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslaget

Rekkefølgekrav:

Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV11 med tilliggende fortau.
- GS8
- GS16

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/andre-planer/>
- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Dokumentasjonskrav i henhold til kommuneplanens bestemmelse 1.7. Må dokumentere at områdestabiliteten ikke blir forringet av tiltaket.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor støysone. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 må ivaretas. Det skal utarbeides støyanalyse

Sol og skygge

Det skal utarbeides sol og skygge analyse.

Teknisk infrastruktur

Vei, fortau og gang- og sykkelvei

- Områdereguleringsens rekkefølgekrav skal legges til grunn for krav til opparbeidelse av vei, fortau og gang-sykkelveier.
- Kommunen oppfordrer til at avkjørsler etableres langs Linåkerveien og/eller via fylkesveien for å redusere trafikk på småveiene. Endelig plasseringer av avkjørsler gjøres i dialog med kommunen.
- Om det lages to avkjørsler til planområdet er det viktig at det ikke etableres en snarvei for kjørende fra boligområdet og ut på fylkesveien.
- Se til kommunens Vei- og veilysnorm.

Parkering

Viser til områdeplanen og kommuneplanens bestemmelser. Kommunen oppfordrer til at det lages min og maks bestemmelser

Vann, spillvann og overvann

- VAO-rammeplan skal sendes inn sammen med planforslaget.

- GOF på min 0,5, beregninger av GOF faktoren må vises.
- VAO-rammeplanen må inneholde en plan for håndtering av overvann på området, samt trygg flomvei til sikker resipient.
- Det skal planlegges for nedbør med intensitet 20-års gjentaksintervall og 200-års flomhendelser.
- Benytt værstasjon, Blindern eller Gardemoen sør
- Klimafaktor på 1,5 legges til grunn.
- Maks påslipp av overvann til kommunalt nett settes til 1 L/s.
- Kommunens Va – norm skal følges
- Det må regnes med å legge om eksisterende VA-infrastruktur slik at det ikke kommer i konflikt med ny bygningsmasse.
- Preakseptert løsning er 4 meter byggegrense til eksisterende infrastruktur.
- Vannforsyning, avløp og overvann bør hensyntas i tidlig prosjekteringsfase.
- Vannledning over tomta (Ø180mm) er nyetablert og danner en ringforbindelse. Dette er viktig infrastruktur, som det må tas ekstra hensyn til.
- Påkobling kan forventes at kan gjøres på ledningen som går opp fra barnehagen
- Kapasiteten på ledningsnettets må vurderes nærmere.
- Kommunalteknisk drift oppfordrer til eget møte med VA-konsulent på et senere tidspunkt hvor VAO avklares nærmere.

Slukkevann

- Det er usikkerhet på om det er kapasitet nok til 50 l/s for å ivareta brannvannkrav. Dette må undersøkes.
- SOSI-fil med oversikt over eksisterende ledninger i området gjøres ved henvendelse til Lukas på KTD.

Renovasjon

- Det skal benyttes nedgravde løsninger, som må godkjennes av ROAF
- Det må legges til rette for snumuligheter, eventuelt gjennomkjøringsmulighet for renovasjonsbil

Andre temaer

Snøopplag

Det må avsettes tilstrekkelig areal til brøyting og snøopplag.

Uteoppholdsareal/lekeplasser/grønnstruktur

Vegetasjonen i området skal kartlegge, og noen trær bevares

Det oppfordres til at området med minnestein/statue tas vare på

Ivareta eksisterende tråkk gjennom tomta

Det stilles krav til 20 m² MUA i henhold til planens bestemmelser

Det skal tas høyde for kravet til lekeplass i områdereguleringsplanen, men avvik tillates ved at det tilrettelegges for aktivitetsplasser for beboeres aldersgrupper og behov.

Klima og miljø

Planbeskrivelsen må inneholde vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det vil bli gjennomført en vegetasjonskartlegging.

Utnyttelsesgrad/byggehøyder, osv.

Bebyggelsen vil bestå av bebyggelse på opptil 4 etasjer.

BYA ønskes økt fra 45% til rundt 60%

Eiendomsgrenser

Planområdets eiendomsgrenser er koordinatfestet.

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
- Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte.
- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister.

Saksbehandler leverer:

- Høringsliste over offentlige instanser og naboliste
- Annonserer på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varselingsdokumenter til kommunen.

Annet:

Detaljeringsgrad – planforslaget utarbeides som en detaljreguleringsplan hvor planens hovedgrep fastsettes i plankartet.

PLanID: 302620220001

Følgende formål foreslås:

Hovedformål: Kombinert bebyggelse og anlegg med hovedformål bolig og underformål /off.privat tjenesteyting/omsorgsbolig. Det areaelt som ønskes solgt skal kun ha boligformål. Dette vil detaljeres når kommunen gir beskjed om det.