Planinitiativ for oppstart av detaljreguleringsarbeid for deler av eiendommen gnr.192/ bnr.10

Utarbeidet: 16.06.2021
Sist revidert: 08.07.2021

Forslagstiller:	Bakke Aurskog Bolig AS (delområde S5) Bakke Prosjekt AS (øvrige delområder)
Plankonsulent:	LOF Arkitekter AS

På vegne av forslagstiller oversendes planinitiativ for politisk avklaring og oppstartsmøte med forvaltningsavdelingen (Sektor for samfunnsfunksjoner og næring) for oppstart av detaljregulering for deler av eiendommen Aurheim, i Aursmoen sentrum.

Innhold

A. Formål med planen 5
B. Planområdet 6
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 7
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder, utnyttelses grad for hvert felt 14
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter 16
F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser 20
G. Plan status: Overordnete føringer, føringer i kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid 20
H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 24
I. Samfunnssikkerhet 25
J. Samarbeid og medvirkning 25
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger 25

A. Formål med planen

Hensikten med innsendt planinitiativ og detaljregulering for deler av eiendommen gnr.192/ bnr.10 er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om boligutvikling og fortetting på Aursmoen. Boligbebyggelsen består av både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer.

Det anses som nødvendig å foreta noen mindre justeringer vedr. formålsgrenser, utforming av tilliggende trafikkarealer, krav til parkeringsdekning, rekkefølgebestemmelser, m.m. i forhold til det som er fastsatt i gjeldende områderegulering. Disse blir redegjort for i kap. H.

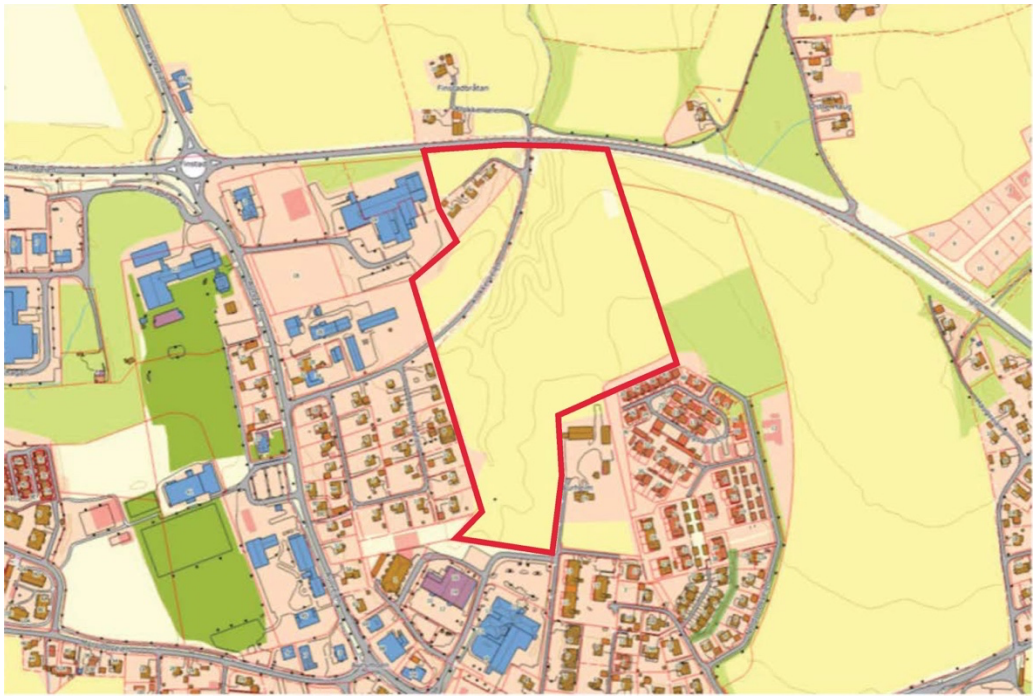

Fig.1 Lokalisering av planområdet (kart)

Fig.2 Lokalisering av planområdet (flyfoto)

B. Planområdet

Avgrensning av planområdet:
Planområdet omfatter deler av den historiske landbrukseiendommen Aurheim, gnr.192/ bnr.10, med et samlet areal på ca.95,93 daa. I tillegg medtas i planområdet eiendommene gnr.193/ bnr.11, 32, 35 og 39, som utgjør til sammen 9,10 daa. I områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum er arealene innenfor planområdet avsatt til henholdsvis sentrumsbebyggelse -felt S5, boligbebyggelse - felt B1, B2 og B4, barnehage - felt BH1, friområde – o_F1, o_F2 og o_F3) og vegetasjonsskjerm- V1 (langs Fv170). F1-F3 og V1 er unntatt kravet om detaljregulering, men er medtatt i planområdet.

Våningshuset og gårdsbygningene på gården Aurheim inngår i landbruksområde LB1, som ikke er en del av planområdet.

Foreløpig avgrensning av planområdet fremgår av kartutsnittet. Endelig avgrensning vil bli avklart nærmere med Forvaltningsavdelingen i oppstartsmøtet.

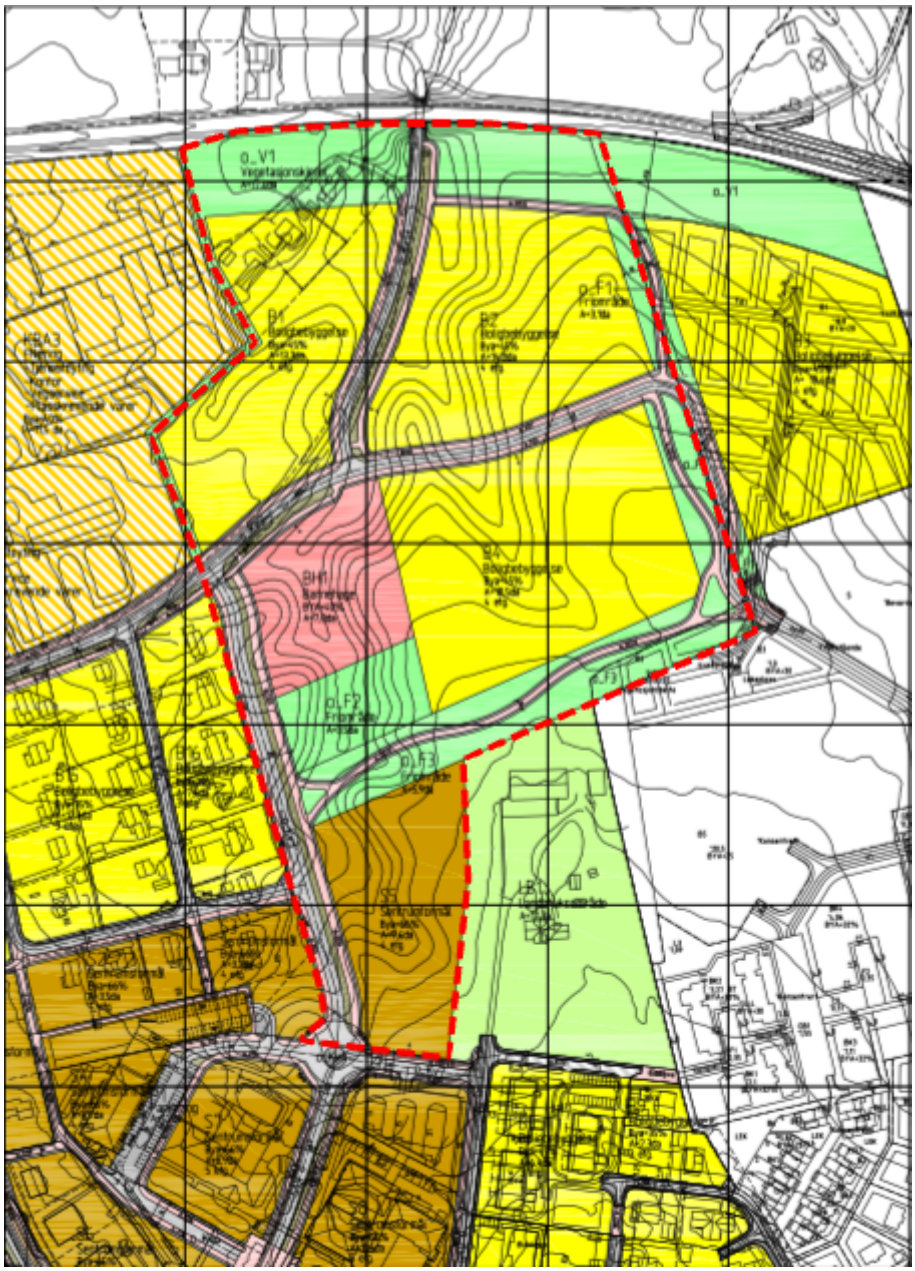

Fig.3 Avgrensing av planområdet (iht. områderegulering)

Eiendomsforhold:
Planområdet utgjør totalt ca.105,03 daa, hvorav fremtidig utbyggingsområde for utvikling av sentrumsbebyggelse (felt S5) utgjør 9,6 daa, områder for boligbebyggelse (felt B1, B2 og B4) utgjør til sammen 46,6 daa, område for barnehage (felt BH1) utgjør 7,0 daa, friområder F1-F3 utgjør til sammen 12,5 daa og vegetasjonsskjerm V1 utgjør 17 daa.

Følgende eiendommer omfattes av nåværende avgrensning av planområdet:
192/10 (*Aurheim* med adresse Aursfaret 19), 193/ 11 (*Braaten*), 193/32 (*Skogli*), 193/35 (*Bakkebo*) og 193/39 (*Hellinga*).

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen innenfor planområdet omfatter i hovedsak boliger. Det tas sikte på å utvikle en variert boligbebyggelse, som skal ivareta ulike livssituasjoner og faser i livet. Boligtypologi og -størrelser varierer avhengig av målgruppe og plassering i forhold til sentrum.

Felt S5
Felt S5, som er regulert til sentrumsbebyggelse, ønskes utviklet med blokkbebyggelse, organisert i to åpne kvartalsstrukturer. I det sørlige kvartalet, som ligger nærmest sentrum, ønskes det å kunne tilrettelegge for dagligvareforretning, café/ servering, og eventuell tjenesteyting på første plan. Boliger plasseres i første etasje mot fremtidig kjøreveg Kv3 og i de øvrige etasjene. Imidlertid vil den innvendige takhøyden tillate at boliger i første etasje konverteres til et annet formål på et senere tidspunkt dersom et slikt behov vil oppstå.

I det nordligste kvartalet ønskes det å etablere boliger i alle etasjer. Dette da etterspørselen for næringsarealer er begrenset, og det er allerede registrert en overetablering.

Varelevering til dagligvareforretning i felt S5 ønskes anlagt fra kjørevei Kv7 i sør, slik det er vist med pil på områderegulerings plankart. I tillegg ønskes det å etablere adkomst til beboerparkering fra fremtidig kjørevei Kv3, vest for planområdet.

Felt BH1
Felt BH1 ønskes formålsendret fra barnehage til konsentrert småhusbebyggelse. Dette da kommunen planlegger å bygge ny barnehage med plass til 180 barn, samlokalisert med ny skole med plass til 588 elever på barnetrinnet og 270 elever på ungdomstrinnet. Kommunestyret behandlet saken i møte 14.12.2020 sak 126/20 og besluttet at det settes i gang prosjektering av ny skole og barnehage på Aursmoen i 2021, og at ny skole og barnehage på Aursmoen prosjekteres slik at man kan dekke barnehagebehovet i nordre del av kommunen. Nye befolkningsprognoser fra 2020 tyder på at antall innbyggere i aldersgruppen 1–15 år ikke vil øke i Aurskog-Høland de neste 20 årene. Antallet vil isteden synke svakt mot 2040.

Felt B1, B2 og B4
Felt B1, B2 og B4 ønskes bebygget med konsentrert småhusbebyggelse, tilhørende infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsarealer.

Det tas sikte på å justere noe formålsgrensene for felt B1, B2, B4, F1, F2, F3 og BH1, samt horisontal profil og/eller trasé for kjøreveg Kv3, Kv2 og Kv13. Dette for å oppnå en hensiktsmessig organisering av boligfelt samt for å optimalisere veiprofil i forhold til forventet trafikk.

Det foreligger ikke per dags dato en samlet illustrasjonsplan som viser alle felt (S5, B1, B2, B4, BH1), men det er blitt utarbeidet en mulighetsstudie for leiligheter og næring m.m. i felt S5 (*Sentrumshagen*). Illustrasjoner nedenfor hører til mulighetsstudiet.

Fig.4 Sentrumshagen (felt S5) - Situasjonsplan

Fig.5 Sentrumshagen (felt S5) - Plan U1.etasje

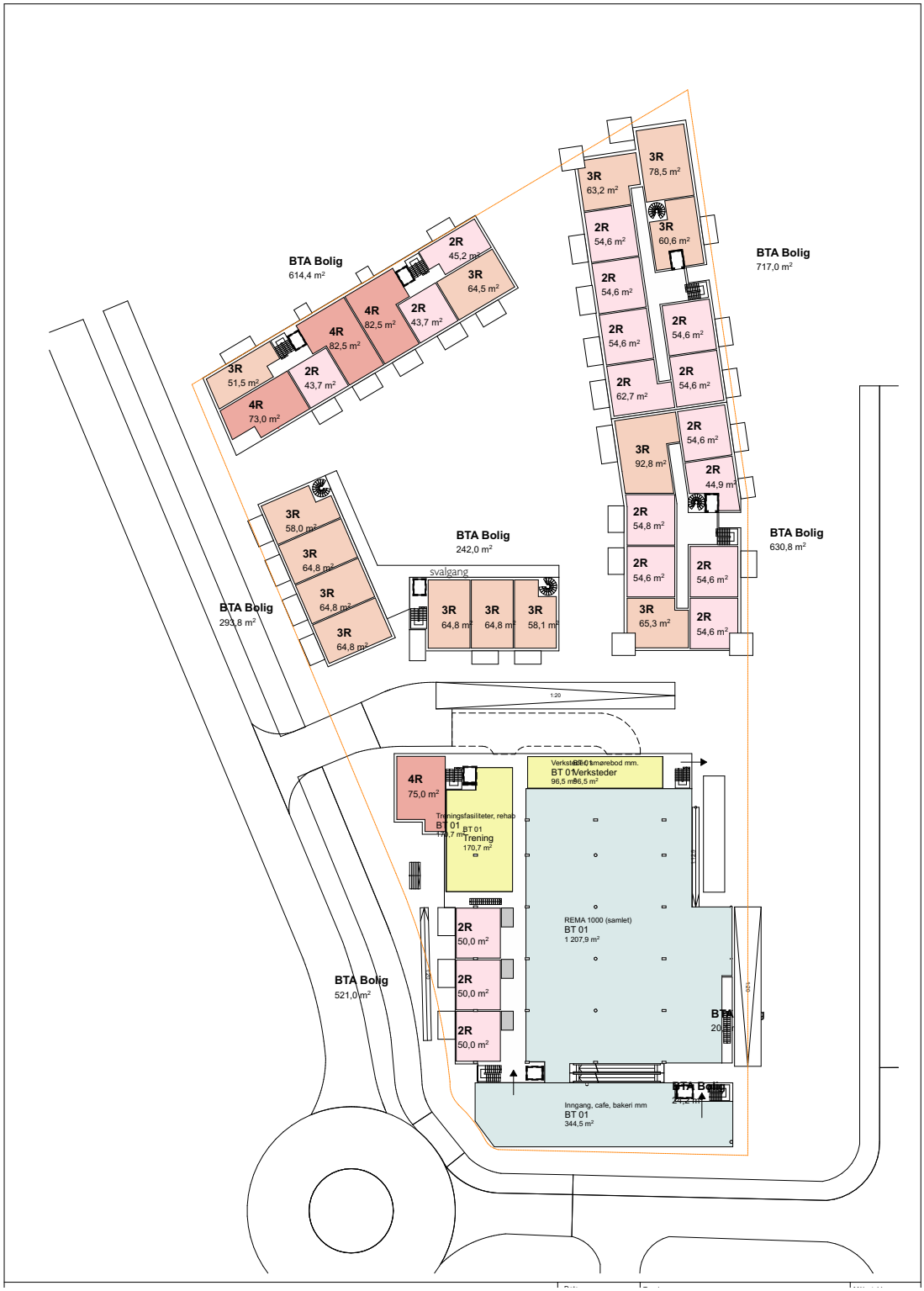

Fig.6 Sentrumshagen (felt S5) - Plan 1.etasje

Fig.7 Sentrumshagen (felt S5) - Plan 3.etasje

Fig.8 Sentrumshagen (felt S5) - Plan 4.etasje

Fig.9 Sentrumshagen (felt S5) - Plan 5.etasje

Utviklingsfaser

Utbyggingen vil foregå i flere byggetrinn. Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til utbyggingsfaser.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder, utnyttelses grad for hvert felt

Bebyggelsen vil forholde seg til utnyttelsesgrad angitt i områderegulering for hvert felt, herunder 66% BYA for felt S5, 45% BYA for felt B1, B2 og B4 og 40% for BH1.

Bebyggelsen i felt S5 ønskes oppført hovedsakelig med 4 og 5 etasjer. Deler av bebyggelsen vil trappes ned til 3 etasjer og punktvis vil bebyggelsen gå opp til 6 etasjer, slik vist i følgende illustrasjoner. Varierende byggehøyder bidrar til å skape en variert bygningsform. Den begrensede økningen vil ikke medføre konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og gaterom hva gjelder sol- og lysforhold, da det er god avstand mellom bebyggelsen i felt S5 og nabobebyggelse.

Gjeldende områderegulerings bestemmelser stipulerer at bebyggelsen i felt S5 tillates oppført i 4 etasjer, og enkeltbygg/ deler av bygg kan oppføres i inntil 5 etasjer dersom det kan dokumenteres at konsekvensene for omgivelsene ikke er utilbørlige bl.a. annet i forhold til sol, skygge og estetikk.

I reguleringsprosessen vil vi dokumentere at bebyggelsens høyder ikke medfører utilbørlige konsekvenser for omgivelsene (bl.a. annet i forhold til sol, skygge og estetikk).

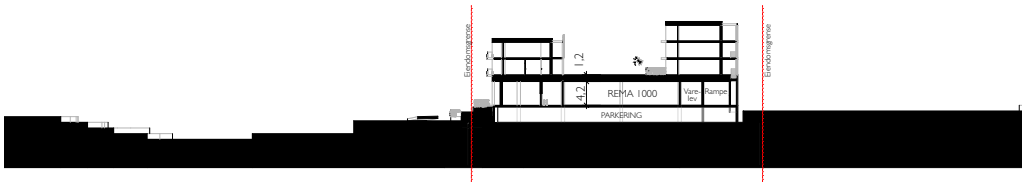

Fig.10 – Sentrumshagen (felt S5) - Snitt A (tverrsnitt Byhagen)

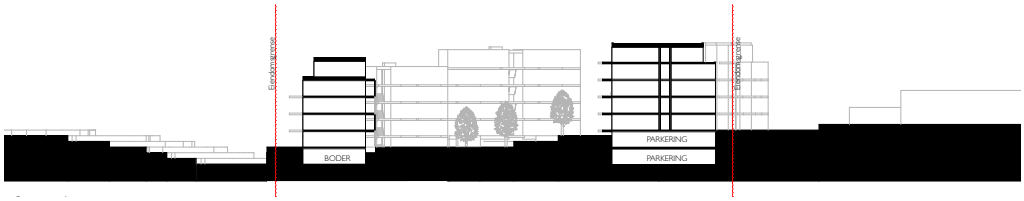

Fig.11 – Sentrumshagen (felt S5) - Snitt B (tverrsnitt Naturhagen)

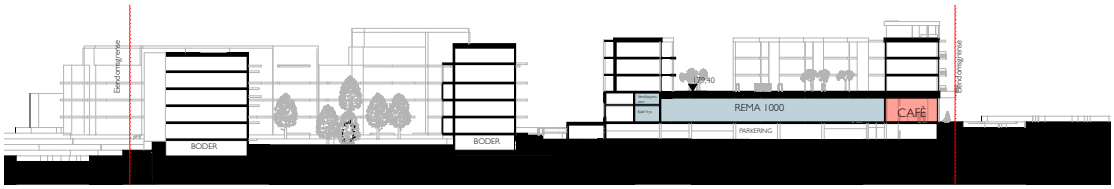

Fig.12 – Sentrumshagen (felt S5) - Snitt C (lengdesnitt)

Fig.13 Sentrumshagen - fugleperspektiv (sett fra nordvest)

Fig.14 Sentrumshagen - fugleperspektiv (sett fra sørvest)

Felt B1, B2, B4 og BH1 planlegges utbygget med konsentrert småhusbebyggelse i inntil tre etasjer, som er en etasje lavere enn det som er tillatt ihht. gjeldende områderegulering.

Planforslaget tilrettelegger for å omdisponere antall etasjer mellom boligområdene (felt B1, B2, B4 og BH1) og området til sentrumsformål (felt S5). Dermed legges det til rette for en mer urban utvikling i sentrumsnære strøk (felt S5) og en mer åpen og familievennlig boligutvikling i boligområdene (felt B1, B2, B4 og BH1).

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Bebyggelsen i felt S5, *Sentrumshagen*, vil ha en klar urban karakter og vil bidra til å styrke attraktiviteten av Aursmoen sentrum.

Befolkningsprognoser tilsier særlig sterk vekst i de eldste befolkningsgruppene og med flere eldre vil det komme nye boligbehov.

I dag er det få botilbud for de eldste funksjonsfriske beboere i Aurskog. Felt S5 er godt egnet til boliger for eldre grunnet nærheten til Aursmoen sentrum med sine tjenestetilbud samt rekreasjonstilbudet ved Aurskog golfbane. Dette er i tråd med føringene i stortingsmeldingen Leve hele livet (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018) og med anbefalinger i regjeringens Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021)

«*En del eldre i distriktskommuner bor i lite tilpassede boliger. Det er ønskelig at de eldre flytter til mer lettstelte leiligheter sentralt i kommunen, både for de eldre selv, og for kommunen, som skal levere gode helse- og omsorgstjenester. Dette krever endring i boligpolitikken*.»

«*For å gi nærhet til tjenester, handel, kultur og fritidstilbud er det viktig å bygge aldersvennlige boliger sentralt i småbyene*.»

Bebyggelsen i felt S5 organiseres i to åpne kvartalsstrukturer, som har fått arbeidstittelen *Byhagen* (mot sør), og *Naturhagen* (mot nord).

Målgruppen for det sørligste kvartalet er eldre beboere. Boligene plasseres i hovedsak fra andre etasje opp med unntak av noen i første etasje mot øst. I første etasje etableres en dagligvareforretning, kafé og arealer til rekreasjon. Arealene vil også fungere som uformelle møteplasser.
Det ønskes å etablere til sammen ca. 50 boliger i dette kvartalet. De fleste vil være 3-roms leiligheter, med størrelser mellom 50 og 75 m^2. Det vil også etableres et mindre antall 2-roms og 4-roms. Leilighetene vil i hovedsak være gjennomgående, med adkomst via heis og svalganger. Beboerparkering og sportsboder etableres i kjeller. Antall parkeringsplasser vil tilsvare 1 bilparkeringsplass per leilighet. Redusert parkeringsdekning er i tråd med overordnede føringer ved etablering av boliger nært kollektivtransport.
I kjelleretasjen plasseres også andre felles fasiliteter for beboere – som bod til skismøring, sykkelverksted, m.m.

I kvartalet i nord ønskes det å etablere boliger fra første etasje opp. Boligene er tiltenkt en god variasjon av aldersgrupper. Leilighetssammensetningen består av mindre 3-roms leiligheter, med størrelser på 50 til 75 m^2, 2-roms leiligheter på 35-50 m^2 og enkelte 4-roms med størrelser på 75-85 m^2. Det ønskes å etableres ca.150 boliger i dette kvartalet. Samlet antall boliger for hele *Sentrumshagen* blir ca.200 boliger.

Boligene i begge kvartaler vil ha forholdsvis store private balkonger. I tillegg til disse vil det opparbeides felles innholdsrike uteoppholdsarealer på lokk over forretningsetasje i *Byhagen* og på terreng i *Naturhagen*. Felles uteoppholdsarealer vil ha gode solforhold og tilfredsstillende støyforhold. Det settes av minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet ihht. krav i gjeldende område regulering, fordelt på private balkonger/ terrasser og felles uteoppholdsarealer.

For begge kvartalene tas det sikte på å utvikle i begge kvartalene boliger med sambruks-, delings- og nabofellesskapsløsninger.

For felt S5, som har klarere premisser, er det utarbeidet en mulighetsstudie, som forarbeid til oppstart av detaljregulering. Illustrasjoner vedrørende felt S5 er hentet fra dette mulighetsstudiet.

Feltene B1, B2, B4 og BH1 planlegges utbygget med konsentrert småhusbebyggelse, tilhørende infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsarealer. Samlet antall boliger i disse feltene blir ca.180 boliger.

For å ivareta ulike behov og livssituasjoner er det tenkt en variasjon av boligmodeller i ulike størrelser, alle med private og solrike uteoppholdsareal, balkonger og takterrasser. Det settes av minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet ihht. krav i gjeldende område regulering. Boligene skal sikres nærlekeplass på minimum 300 kvm per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m.

Uteareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper.

Bygninger som naturlig tilhører samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og variasjon gjennom bruk av ulike farger. Prosjektet er tenkt tilpasset terrenget med en blanding av både plate på mark og sokkelboliger som tar opp høydeforskjeller innenfor de ulike feltene. For å tilpasse og optimalisere prosjektet kan det bli behov for å justere noe på områdeplanens formålsgrenser og infrastruktur.

Illustrasjonene i dette dokumentet viser eksempler fra tilsvarende prosjekter som forslagstiller har utviklet, og er kun til orientering.

Fig.15 – Rekkehusbebyggelse Elvenglia (Kjeller, Lillestrøm kommune)

Fig.16 – Rekkehusbebyggelse Granåstoppen (Granåsen, Lillestrøm kommune)

Fig.17 – Rekkehusbebyggelse Lørenfallet Hage (Lørenfallet - Lillestrøm kommune)

Fig.18 – Rekkehusbebyggelse Bjørkeåsen (Nannestad)

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen i planområdet ønskes oppført med varierende høyder, volumer og materialer, avhengig av plassering i forhold til sentrum og boligtypologi, og som tar hensyn til landskap, naturomgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Siden felt S5 ligger nærmest sentrum er det naturlig å foreslå en generell høyere bebyggelse i dette feltet. Bebyggelsen vil oppføres med 4 og 5 etasjer, og punktvis trappes opp og ned en etasje. Avtrappingene vil bidra til visuell nedskalering av bebyggelsen, som dermed blir bedre tilpasset eksisterende nabobebyggelse vest for planområdet.

De foreslåtte kvartalsstrukturene får hvert sitt uttrykk. Kvartalet mot sør, som ligger nærmest sentrum, får en mer urban karakter, mens det andre kvartalet, som ligger nærmest naturområdene i nord (friområdene), får et grønnere preg.

Bebyggelsen i felt B1, B2, B4 og BH1 ønskes oppført med høyder på inntil 3 etasjer, som er noe lavere enn det som områdereguleringen tilsier. Antall etasjer er i tråd med boligenes typologi (konsentrert småhusbebyggelse).

Bygningene innenfor hvert av disse felt får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og variasjon gjennom bruk av ulike farger. Bygningene er tenkt tilpasset terrenget med en blanding av både plate på mark og sokkelboliger som tar opp høydeforskjeller innenfor de ulike feltene.

Sammensetningen av høyere bebyggelse og større volumer nærmest sentrum (felt S5) og noe lavere bebyggelse og mindre volumer i områdene som ligger i større avstand fra sentrum bidrar til å skape et tydelig hierarki av byrom og volumer innenfor planområdet.

G. Plan status: Overordnete føringer, føringer i kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

<u>Overordnete føringer</u>
Relevante statlige og regionale føringer og planretningslinjer er i utgangspunktet ivaretatt i kommuneplanen, men vil også være gjeldende ved detaljregulering av området.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder universell utforming og planlegging etter pbl.
- Retningslinjer for behandling av Støy i arealplanleggingen, T-1442/2016
- Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

Planarbeidet medfører ikke nedbygging av eksisterende areal for lek og opphold. Gårdsrom i de åpne kvartalsstrukturene («hagene») i felt S5, vil være godt egnet til å etablere avskjermede uteoppholds- og lekearealer på lokk og på terreng. I felt B1, B2, B4 og BH1vil det etableres uteoppholds- og lekearealer på terreng. Gangforbindelser og gang- og sykkelveier som skal etableres i planområdet vil bidra til bedre trafikksikkerhet.

Krav til tilgjengelige boliger vil bli lagt til grunn ved utforming av boligene og tilhørende uteoppholdsareal der terrenget tillater det. Krav til universell utforming vil gjelde for forretningsarealer og for eventuelle arealer for privat eller offentlig tjenestetilbud.

Støyproblematikk knyttet til veitrafikk vil være aktuelt i forhold til forestående planarbeid og utvikling/ utforming av fremtidig bebyggelse.

Deler av bebyggelsen i felt B4 vil bli liggende i gul støysone jfr. kommuneplanens støysonekart. Deler av bebyggelsen i felt S5 (deler som vender mot o_Kv7 - Senterveien i sør og fremtidig o_Kv3 i vest) vil kunne bli liggende i gul støysone.
I den videre planprosessen vil det bli foretatt detaljerte støyberegninger i forhold til bebyggelsen og uteoppholdsareal, hvor evt. påkrevde støytiltak vil inngå som en del av reguleringen. Sett i forhold til overordnete krav om boligfortetting i sentrum, medfører det at en må åpne for avvik fra generelle krav i T-1442.

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus gir føringer for fremtidig arealbruk, og hvordan veksten og utviklingen bør håndteres i kommunen. Planen stiller bl.a. krav til høy arealutnyttelse i sentrumsområder gjennom fortetting, og at gangavstand til sentrum og kollektivknutepunkt skal være styrende for hvor arealutviklingen skal skje.

Bolig- og sentrumsutvikling i tilknytning Aursmoen sentrum anses å være i samsvar med regionale og statlige føringer for bærekraftig utvikling, herunder økt fortetting/transformasjon i eksisterende bygge- soner/sentrumsområder med nærhet til kollektiv- og servicetilbud.

Kommuneplanens arealdel 2018-2028
I kommuneplanens arealdel 2018-2028 legges til grunn at 80% av veksten frem mot år 2028 skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn skal vektlegges, og da spesielt på Aursmoen og Bjørkelangen. Det estimeres en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2% frem mot 2028, som tilsvarer en befolkningsøkning i underkant av 4000 personer. Behovet for nye boliger estimeres å utgjøre mellom 1000 og 2000 boenheter.

Formål fastsatt i områdeplanen for Aursmoen sentrum er gjeldende. Planområdet er avsatt til henholdsvis sentrumsbebyggelse, boligbebyggelse, barnehage og friområde.

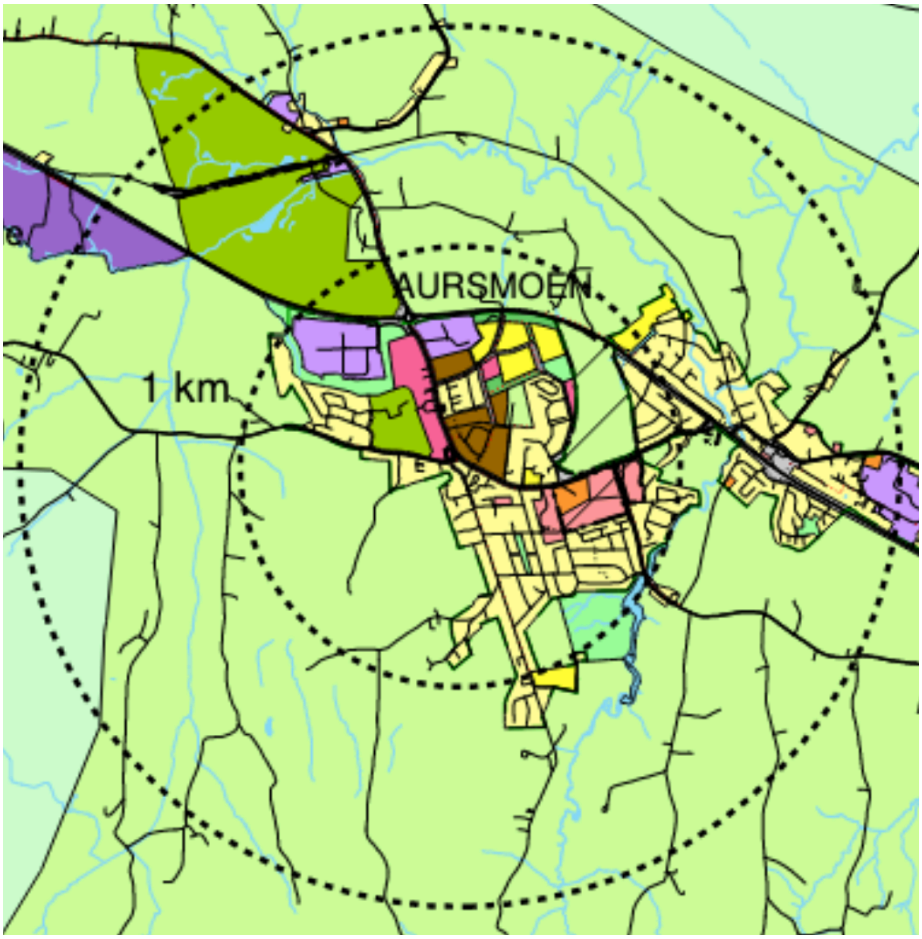

Fig.19 Utsnitt av kommuneplanens arealdel plankart

Muligheter for sentrumsutvikling i form av tjenestetilbud og bygging av blokker med leiligheter, er sikret gjennom områdereguleringsplanen for Aursmoen. Det foreligger innspill på endringer knyttet til omdisponering av kvartaler, endringer på høydebestemmelser og gjennomgang av rekkefølgebestemmelsene. Behovet for endringer vil bli nærmere vurdert i forbindelse med revidering av områdereguleringsplanen.

Sentralt i området er det regulert inn en barnehagetomt. I tillegg er det regulert inn en barnehagetomt på Nordjordet, på eiendom gnr.192/bnr.767, og det foreligger igangsettingstillatelse for denne barnehagen.

<u>Områdereguleringsplan for Aursmoen Sentrum, planID 3026 221201000113, vedtatt 17.03.2014</u>
Planområdet omfattes av områderegulering for Aursmoen sentrum, som fastsetter samme formål som kommuneplanen, herunder sentrumsbebyggelse, boligbebyggelse, barnehage og friområder. Forut for disse avsettes areal til kjøreveger, fortau og gang-og sykkelvei.

Områdereguleringen stipulerer at etablering av ny næringsvirksomhet innen planområdet skal bygge opp under utviklingen av Aursmoen som handelssentrum. Samlokalisering av detaljhandelsvirksomheter tillates anlagt i områdene S1-S10. I områdene S1 – S10 tillates ikke plasskrevende varehandel og utvendig lagring.

Det legges vekt på at utforming av fasader mot gate skal være åpne og publikumsrettet. Tette fasader uten vinduer i første etasje tillates ikke. Det bør etableres direkte inngang til virksomhetene fra bakkeplan, og legges vekt på attraktive utstillingsvinduer og

åpne/utadvendte/innbydende fasader. For S1-S10 vil f.eks. restaurant, bakeri, kafè og andre virksomheter åpne på kveldstid med mulighet for uteservering, være miljøskapende.

Det skal settes av minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Utendørs grøntområde innenfor områdene S1-S10, samt private uteplasser i form av terrasser/balkonger større enn 5 kvm tillates medregnet i beregnet uteoppholdsareal.

Innenfor friområdene F1-F3 kan det tillates opparbeidet tiltak som fremmer uteaktiviteter og friluftsliv. Dette kan være blant annet benker, bord, lekeområder og aktivitetsplasser. I F2 skal det tilrettelegges for akebakke.

Det skal lages utomhusplan skjøtselsplan for områdene, som skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 – B4, BH1 og S5. Når det er bygget 100 boenheter i B1-B4 og S5 skal F1 – F3 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen. For gang- og sykkelvegnettet innenfor F1 – F3 som er vist på plankartet kan det tillates linjeforskyvning dersom dette er nødvendig i forhold til utarbeidet og godkjent utomhusplan.
Øvrige rekkefølgebestemmelser som vedgår planområdet:
<u>S5</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV2 fra KV1 til KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- Rundkjøring på KV4 med tilliggende fortau
- KV5 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg
- KV7 med tilliggende fortau.

<u>B1</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.

<u>B2</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 14.
- KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- GS13-14.

<u>B3</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 14.
- GS13.
- GS17.

<u>B4</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg fram til GS 13.
- GS13.
- GS17.

<u>BH1</u>
Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV2 fra KV1 til KV13 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- KV3 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- Rundkjøring KV4 med tilliggende fortau.

Det pågår ikke planarbeid for tilstøtende områder, men Detaljregulering for østre del av felt S6 (Aursveien 70-74), PlanID 221201000013 er under utarbeidelse. Planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i mai – juni 2021.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet er i tråd med regionale eller statlige interesser og bidrar til oppfyllelse av overordnede nasjonale mål om konsentrert utbygging.

I gjeldende områderegulering bestemmelser, under §2.1 Plankrav – detaljering stipuleres det at ved utarbeidelse av detaljregulering kan det tillates avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp i mot helheten i områdeplanen.

I kommuneplanens arealdel presiseres videre at det foreligger innspill på endringer knyttet til omdisponering av kvartaler, endringer på høydebestemmelser og gjennomgang av rekkefølgebestemmelsene. I forbindelse med revidering av områdereguleringsplanen vil behovet for endringer bli nærmere vurdert.

For planområdet ønskes foretatt følgende endringer/ justeringer i forhold til gjeldende områderegulering:

1. Punktvis økning av byggehøyder i felt S5 (5 og 6 etasjer)
2. Plassering av boliger i første etasje i deler av bebyggelsen i *Sentrumshagen* (felt S5), hovedsakelig i kvartalsstrukturen mot nord (*Naturhagen)*.
3. Omdisponering av felt BH1fra barnehage til boliger (konsentrert småhusbebyggelse). Dette da kommunestyret i møte 14.12.2020 besluttet at det settes i gang prosjektering av ny skole og barnehage på Aursmoen i 2021, som skal dekke barnehagebehovet i nordre del av kommunen. Nye prognoser tyder på at antall innbyggere i Aurskog-Høland i aldersgruppen 1–15 år ikke vil øke de neste 20 årene. Antallet forventes å synke svakt mot 2040. For øvrig foreligger igangsettingstillatelse til barnehage på Nordjordet, eiendom 192/bnr.767, i kort avstand fra planområdet.
4. Områdeplanen angir konsentrert bebyggelse med inntil 4 etasjer i felt B1, B2 og B4. Detaljreguleringen vil tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer.
5. Innbyrdes justering av formålsgrenser for felt B1, B2, B4, BH1, F1, F2 og F3. Avgrensingen i områdereguleringen virker noe vilkårlig og det vil være formålstjenlig å justere grensene mellom disse felt, for å oppnå en hensiktsmessig og bærekraftig arealutnyttelse.
6. Parkeringsdekning for boliger i felt S5, B1, B2 og B4. For felt S5 ønskes det å redusere parkeringsdekning til 1 bilparkeringsplass/ leilighet. Det vises til Statsforvalterens innsigelse til parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen. Det bemerkes at det ikke er innarbeidede restriktive maksimumsnormer, og minimumsnormene er satt for høyt. Normene er vesentlig i strid med målet om at veksten i transport skal tas med kollektiv, sykkel og gange, jf. Stortingets klimaforlik.
7. Etablering av avkjørsel fra fremtidig kjøreveg Kv3 til felt S5, i tillegg til regulert avkjørsel fra Kv7 i sør.
8. Justering av infrastruktur, herunder både kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger, i samsvar med boligtypologi og trafikkberegninger, og i tråd med kommunens veinormal. I forbindelse med at det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse innenfor BH1, og ikke lenger barnehage, samt at det i felt B1, B2 og B4 planlegges å ha en lavere utnyttelse enn hva områdeplanen legger opp til, er det naturlig å se på hvordan kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger skal utformes innenfor planområdet, slik at de tilpasses nytt formål og fremtidig trafikk. Det ønskes blant annet å endre horisontal profil og justere trasé for henholdsvis Kv3, Kv2 og Kv13 med tilhørende fortau og gang-

og sykkelveger i samsvar med forventet trafikk. Eksisterende boliger vest for Kv3 har adkomst fra Bokfinkveien og det blir lite hensiktsmessig å opparbeide fortau på vest siden av Kv3. Samtidig vurderes at det er lite hensiktsmessig å opparbeide gang- og sykkelvei o_GS15 på østsiden av Kv13.

I. Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Det antas at analysen vil identifisere samme risikofaktorer som i tilsvarende analyse utført i forbindelse med utarbeidelsen av områdeplanen Aursmmoen sentrum. Dette med unntak av flomfare, som antas å ikke være aktuelt i planområdet. Følgende temaer vil være aktuelle for vurdering:

- Skred og rasfare. Planområdet er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare jfr. kommuneplanens temakart. Grunnforholdene i området består iht. løsmassekart fra NGU av et tykt sammenhengende dekke med hav- og fjordavsetninger, ofte med stor mektighet (løssmassetype 41). Geotekniske undersøkelser vil bli foretatt som ledd i planarbeidet for å fastlegge grunnforholdene og fundamenteringsmetode
- Ekstremnedbør/overvann
- Ulykker på vei, av-/påkjørsler (kollisjon mellom biler, påkjørsel gående/ syklende)
- Ulykke med transport av farlig gods til/fra eller ved planområdet
- Setningsømfintlige bygninger og infrastruktur
- Anleggsarbeid nær vei

J. Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med krav i PBL og et nærere samarbeid med grunneierne av Aurheim og eventuelt med andre interesserte naboer.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planinitiativet omfatter ikke tiltak angitt i forskriftens" Vedlegg I" (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) og faller dermed ikke under kriteriene i § 2. Planlagt arealbruk av området er i samsvar med kommuneplanens arealdel og planforslaget innebærer ikke vesentlige endringer av kommuneplan eller områderegulering. Dermed skal det ikke vurderes nærmere etter forskriftens § 4.
Basert på vurderingene over vil tiltaket ikke utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2009-06-26-855, sist endret FOR-2013-03-15-284).