

## Referat fra oppstartsmøte 01.10.2021, regulering for Aurheim

**Hjemlet i:** Plan- og bygningsloven § 12-8

**Oppgave:** detaljregulering for Aurheim, Aursmoen

**Møtedato:** 01.10.2021, kl. 12.00-13.30

**Sted:** Formannskapssalen, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

### Deltagere:

#### Forslagsstiller

Bakke AS, Kristiane Berg

[Kristiane.Berg@bakke-as.no](mailto:Kristiane.Berg@bakke-as.no)

Bakke AS, Line H. Fielding

[Line@bakke-as.no](mailto:Line@bakke-as.no)

Bakke AS, Lisa T. Bjørnstad

[Lisa@bakke-as.no](mailto:Lisa@bakke-as.no)

### Konsulenter:

LOF Arkitekter AS, Vibeke Skjønnborg

[vs@lof.no](mailto:vs@lof.no)

LOF Arkitekter AS, Ioana Christenson

[ic@lof.no](mailto:ic@lof.no)

### Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen

[Vidar.Hansen@ahk.no](mailto:Vidar.Hansen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud

[Marte.Taraldrud@ahk.no](mailto:Marte.Taraldrud@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vei Ole Lund Jacobsen

[Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no](mailto:Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, ingeniør, Lukas Hansen

[Lukas.Hansen@ahk.no](mailto:Lukas.Hansen@ahk.no)

Forvaltning, leder, Kjetil Hauger

[Kjetil.Hauger@ahk.no](mailto:Kjetil.Hauger@ahk.no)

Forvaltning, arealplanlegger, Vegard Gulli

[Vegard.gulli@ahk.no](mailto:Vegard.gulli@ahk.no)

### **Bakgrunn og hensikt med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om boligutvikling og fortetting på Aursmoen. Ønsket boligbebyggelsen består av både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke og uteoppholdsarealer.

Siden innsendt planinitiativ er næringslokalene til Rema 1000, tatt ut og erstattet med boliger.

### **Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)**

Planområdet omfatter deler av den historiske landbrukseiendommen Aurheim, gnr.192/ bnr.10. I tillegg medtas i planområdet eiendommene gnr.193/bnr.11, 32, 35 og 39. Våningshuset og gårdsbygningene på gården Aurheim inngår i landbruksområde LB1, som ikke er en del av planområdet.

Eksisterende boliger gnr. 193/bnr. 32, 35 og 39, vurderes innlemmes i planområdet for en helhetlig plan for området, men det er ingen planer om å utvikle disse tomtene på nåværende tidspunkt.

### **Orientering om kommunens sjekkliste**

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ
- Eiendommen har unøyaktige eiendomsgrenser. Unøyaktige eiendomsgrensene må koordinatfestes før planen tas til 1. gangs behandling.

### **Planprogram/konsekvensutredning**

- Konsekvensutredning er ikke nødvendig da tiltaket er i tråd med kommuneplanen.

## Planstatus

### Kommuneplanens arealdel

Boligformål, sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, veiformål, friområde og grønnstruktur. Hensynssone skred- og rasfare. Støysone fra vei

Kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet. Ved motstrid mellom bestemmelsene i områdereguleringsplanen og kommuneplanen er det områdereguleringsplanens bestemmelser som gjelder.

### Områdereguleringsplan for Aursmoen sentrum

Områdereguleringsplanen med bestemmelser legges til grunn for planområdet, med de avvik som framkommer i planinitiativet og vedtak fra formannskapsmøte 6.9.21.

### **Vedtak fra formannskapsmøte, sak 135/21**

*«Aurskog-Høland kommune er positive til at planinitiativet for Aurheim, datert 08.07.2021, legges til grunn for utarbeiding av en detaljreguleringsplan. Det gis rom for at det kan avvikes fra områdereguleringsplanen som beskrevet i planinitiativet, med unntak av følgende punkter:*

- 1. Innenfor felt S5 skal følgende parkeringsdekning legges til grunn 1,2 p-plasser for 3-5 roms leiligheter, 1,1 p-plasser for 2-3 roms leiligheter og 1,0 p-plasser for 1-2 roms leiligheter. Parkeringsdekning for de andre feltene fastsettes i det videre planarbeidet.*
- 2. Maks 80% av feltet for barnehage (BH1) skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, resterende (minst 20%) skal benyttes til opparbeidelse av en felles ballplass og felles ute-og aktivitetsområde i tilknytning til feltet o\_F2.*
- 3. Innenfor felt S5 må det dokumenteres at det blir tilstrekkelig med sol og lys på uteoppholdsarealer.*
- 4. Ved endringer av formåls grensene skal dette ikke få negative konsekvenser for friområdenes størrelse og kvaliteter.*
- 5. Eventuelle justeringer av kjøreveier, fortau og gang og sykkelveier innenfor planområdet må være faglig utredet i forhold til funksjon og trafikkbelastning og områdereguleringsplanens intensjoner og rekkefølgekrav må ivaretas.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-8.»*

Planer under arbeid i nærområdet

- Aurveien 26  
Forslagsstiller: Finstadbru Eiendom AS  
Kontaktperson: Steinar Mathisen  
Plankonsulent: Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Kontaktperson: Rune Slaastad  
E-post: [r.slaastad@enerhaugen.com](mailto:r.slaastad@enerhaugen.com)  
Mobil: 915 19 632
- Aursmoen næringspark  
Forslagsstiller: Harlem Eiendom AS  
E-post: [lars@harlemeiendom.no](mailto:lars@harlemeiendom.no)  
Mobil: 90151775  
Plankonsulent: SH Prosjekt AS  
Kontaktperson: Janne de Jong  
E-post: [janne@shprosjekt.no](mailto:janne@shprosjekt.no)  
Mobil: 40454349
- Nordjordet, B3

Tiltakshaver og plankonsulent er OBOS Block Watne AS  
Kontaktperson Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt  
E-post: [anne-synnove.thorenfeldt@obos.no](mailto:anne-synnove.thorenfeldt@obos.no)  
Mobil: 90 86 48 47

Kommunen oppfordrer til at forslagsstiller inngår samarbeid med de omkringliggende planene som er under arbeid, der det vil være hensiktsmessig.

### **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/kommunaleplaner/overordnende-planer/>

#### Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Dokumentasjonskrav i henhold til kommuneplanens bestemmelse 1.7.

#### Støy

- Deler av eiendommen ligger innenfor støysone. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 må ivaretas.
- Etablering av støyvoll/støyskjerming skal gjøres i henhold til områdeplanens bestemmelser.
- Utforming og plassering gjøres i samråd med støyfaglig utredning og Statens vegvesen/viken fylkeskommune.
- Det ansees at det kan bli utfordringer med å etablere støyvoll og støyskjerm ved kulverten under Kompveien (fv. 170).
- Det kan for et bestemt antall boenheter/område tillates krav om stille side, i de tilfeller hvor det ikke er mulig å få til god nok støyskjerming bestående av støyvoll/støyskjerming. Disse boenhetene bør vektlegges andre kvaliteter. Det bør eventuelt sees på andre støyskjermingstiltak for disse boenhetene.
- Tiltak må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra VAO-ledninger. Foten av voll, må også ligge minst 4 meter fra ledninger.
- For området B1 må støyskjermingstiltak sees på og vurderes i støyanalysen, da avsatt areal til støyvoll/støyskjerming vil komme i konflikt med eksisterende bolighus.

#### Justeringer i områdereguleringsplanen

- Endring av formåls grensene skal ikke få negative konsekvenser for friområdenes størrelse og kvaliteter, samt tiltenkt funksjon for overvann/flomvann.
- Justeringer av kjøreveier, fortau og gang og sykkelveier innenfor planområdet må være faglig utredet i forhold til funksjon og trafikkbelastning og områdereguleringsplanens intensjoner. Rekkefølgekravene i områdereguleringsplanen må ivaretas.

#### **Infrastruktur**

- Områdeplanens vei, fortau og gang- og sykkelveier innenfor planområdet kan sees på som noe overdimensjonert i forhold til ønsket utvikling og behov i området. Det åpnes derfor opp for at veier, fortau og gang- og sykkelveier kan endres, men må tilfredsstille områdets

utvikling og belastning slik at de ivaretar den ønskede utviklingen av området. Prosjektering skal gjennomføres i henhold til kommunens veinorm.

- Tosidig fortau/gang- og sykkelvei langs vei kan utgå i de tilfeller hvor dette ikke er hensiktsmessig.
- Kommunen er positive til at det tenkes at rundkjøring kan tas ut og at det er planlagt en form for gatetun i området istedenfor.

#### Vei og adkomst

- Tverrforbindelser kan tas ut der det ikke er behov for dette.
- Adkomstvei til eksisterende boliger må ivaretas.
- Videreføring/anleggelse av Kv2 må gjøres i samarbeid med planarbeidet for Aurveien 26. Det planlegges ensidig fortau på sørsiden av KV2 langs med planområdet. Veitrase forskyves noe nordover for å ikke komme i konflikt med eksisterende eneboligtomter i sør.
- Videreføring/anleggelse av KV2 må sees i samarbeid til planarbeidet for Nordjordet, B3. Reguleringsplanen Nordjordet, B3 – har rekkefølgekrav om opparbeidelse av KV2 med tilhørende fortau til innkjøring til planområdet fra eksisterende vei lenger sør.

#### Fortau og gang- og sykkelvei

- Videreføring av fortau på sørsiden av KV2 langs med planområdet til Aurveien 26, må gjøres i samarbeid med planarbeidet for Aurveien 26.
- Videreføring av f\_SGGi i detaljreguleringsplanen for Nordjordet B3 må sammenkobles gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet Aurheim.
- Det vil bli stilt rekkefølgekrav til krysningspunkt over Aurveien til Aursmoen skole. Krysningspunktet må utarbeides i samråd med viken fylkeskommune. Krysningspunktet bør anlegges som et opphøyd krysningspunkt. Aurveien 26 har samme rekkefølgekrav.

#### Parkering

Viser til vedtak fra formannskapet.

#### Spillvann, vann og overvann

- Det vil bli rekkefølgekrav om opparbeidelse av VAO
- Det må utarbeides VAO-rammeplan for område, hvor tygg flomvei vises
- Det vil bli stilt rekkefølgekrav om trygg flomvei til trygg respirert (Finstadbekken).
- Privat bekkelukking på andre siden av Kompveien (fv. 170) enn planområdet er et problem som må løses.
- Erosjon langs bekkeløpet må vurderes
- Aurveien 26 – samme krav til trygg flomvei, oppfordres til samarbeid.
- Overvann håndteres etter tre trinn strategien
- I områderegeringsplanen er veier og gangforbindelser med friareal en del av overvannshåndteringen. Ved endringer på vei og gang- og sykkelvei strukturen, må dette tas høyde for overvannshåndteringen.
- Tilknytningspunkt for vann og avløp er ved undergangen under Kompveien. Det bør sees på muligheter for samarbeid med Aurveien 26.
- Det vil også bli et tilknytningspunkt i Senterveien ved Coop i forbindelse med utbygging av Aurkvartalet.
- Mellom eiendommen 192/10 og eiendommene 193/52, 193/32, 193/35 og 193/39, ligger det en stor vannledning (400mm). Denne vil det bli stilt krav om minst 6 meter byggegrense mot.
- Kummer skal anlegges på brøytet areal (vei, fortau, osv.)

- Viktig å ivareta eksisterende ledninger og eventuelt legge om disse ved behov
- Må forholde seg til kommunens VA-normen
- GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan. GOF-faktor skal være minimum 0,5.
- Klimafaktor på minimum 1,5
- Overvann skal håndteres på egen tomt og det skal redegjøres for sikker flomvei i planområdet.
- Benytt værstasjon, Blindern eller Gardemoen sør
- Kommunalteknisk drift oppfordrer til eget møte med VA-konsulent på et senere tidspunkt hvor VAO avklares nærmere.

### Brann

- Det er kapasitet nok til brannvann i området
- Det er krav om maksimalt slangeutlegg på 50 + 50 meter
- Spørsmål om krav og retningslinjer må avklares med NRBR

### Renovasjon

- Det skal etableres nedgravde løsninger. Kommunen oppfordrer til at det tas kontakt med ROAF på et tidlig tidspunkt for avklaringer med ROAF og veiledning.

### **Andre temaer:**

#### Uteoppholdsareal/lekeplasser/grønnstruktur

- Det henvises til områdeplanens bestemmelser, med blant annet krav om:
  - o Minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet
  - o Nærlekeplass på minimum 300 kvm per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m.
  - o Innenfor felt S5 må det dokumenteres at det blir tilstrekkelig med sol og lys på uteoppholdsarealer.
- I F2 skal det tilrettelegges for akebakke.
- Barnehagetomta (BH1)  
Maks 80% av feltet for barnehage (BH1) skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, resterende (minst 20%) skal benyttes til opparbeidelse av en felles ballplass og felles ute- og aktivitetsområde i tilknytning til feltet o\_F2.

### Klima og miljø

Planbeskrivelsen må inneholde vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.

### Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom utbygger/grunneier og kommunen. Jf. kommuneplanen.

Det ble drøftet i møtet at utbyggingsavtalen vil omhandle teknisk infrastruktur innenfor planområdet, trygg flomvei og krysningspunkt over Aurveien til Aursmoen skole

### Masser

Kommunen komme tilbake til massehåndtering og gjenbruk av matjord.

### **Varsel om oppstart**

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
- Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte.

- Samtidig med varsel om planoppstart kan det varsles om forhandlinger om utbyggingsavtale.
- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister.

Saksbehandler leverer:

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

**Avklaringer/presiseringer i etterkant av møtet**

- Rekkefølgebestemmelser formulert i områdereguleringen må tilpasses den nye infrastrukturen.
- Det kan benyttes samme nærlekeplass for flere delfelter innenfor planområdet under forutsetning av at kravet om minimum 300 kvm til nærlekeplass per 50 boenheter i gangavstand på maksimalt 200 m innenfor planområdet oppfylles. Nærlekeplasser bør ikke plasseres på andre siden av hovedadkomstvei til boligfeltet. Dette for å unngå at barn på et felt må krysse en hovedadkomstvei i planområdet for å komme til nærlekeplassen..
- Felles ballplass og felles ute- og aktivitetsområde kan legges noe utenfor felt BH1 for å hensynta terrengforhold/infrastruktur, under forutsetning av at arealet som avsettes til felles ballplass og felles ute- og aktivitetsområde blir 20 % av felt BH1. Området skal ligge i tilknytning til fortrinnsvis friområde F2