



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 21/02978
Arkivkode
Saksbehandler Vegard Gulli

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	06.09.2021	135/21

Forespørsel om igangsetting av planarbeid for Aurheim, Aursmoen

Formannskapet har behandlet saken i møte 06.09.2021 sak 135/21

Møtebehandling

Ingen avvikende forslag ble fremsatt.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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 formålsgrensene 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.

Arkivsak-dok. 21/02978-4
Saksbehandler Vegard Gulli

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
06.09.2021

Forespørsel om igangsetting av planarbeid for Aurheim, Aursmoen

Kommunedirektørens innstilling:

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 formålsgrensene 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.

Vedlegg:

Planinitiativ Aursmoen, datert 16.06.2021, revidert 08.07.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdereguleringsplan for Aursmoen sentrum
Kommuneplan 2018-2028

Saksopplysninger:

Det foreligger et planinitiativ for Aurheim på Aursmoen (deler av gnr. 192, bnr. 10). Planområdet blir i lokalmiljøet også omtalt som «Sveistrupjordet». Se [kart](#). Planområde utgjør totalt ca. 105 daa. Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilrettelegging for dagligvareforretning, kafé/servering og eventuelt tjenesteyting i 1. etasje. Planinitiativet er utarbeidet av Lof Arkitekter AS på vegne av Bakke Aurskog Bolig AS og Bakke Prosjekt AS.

Arealene innenfor planområdet er i kommuneplanen og områdereguleringsplanen avsatt/regulert til sentrumsbebyggelse, boligbebyggelse, barnehage, friområde og vegetasjonsskjerm. Planinitiativet er i hovedsak i tråd med intensjonen til kommuneplanen og områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum, selv om det avviker på noen områder.

For området som er avsatt til barnehage ønsker forslagsstiller å endre formålet til konsentrert småhusbebyggelse. Dette fordi kommunen planlegger å bygge en ny barnehage på Aursmoen med plass til 180 barn. I tillegg viser befolkningsprognoser fra 2020 at antall innbyggere i aldersgruppen 1 – 15 år ikke vil øke i Aurskog-Høland de neste 20 årene, men synke svakt mot 2040.

Boligfeltene B1, B2 og B4 i områdereguleringsplanen ønskes bebygget med konsentrert småhusbebyggelse på 3 etasjer, med felles leke- og uteoppholdsarealer. Feltene vil forholde seg til utnyttelsesgraden gitt i områdereguleringsplanen på 45% BYA.

I felt S5 (Sentrumshagen) som er regulert til sentrumsformål i områdereguleringsplanen, ønsker forslagsstiller å legge til rette for boligblokkbebyggelse som er organisert i to kvartaler. Blokkbebyggelsen er planlagt på mellom 4 og 5 etasjer og punktvis på 3 og 6 etasjer. I kvartalet mot sør (Byhagen), vil forslagsstiller legge til rette for dagligvareforretning, kafé/ servering, og eventuell tjenesteyting og noen boliger i 1. etasje og boliger i de øvrige etasjene. For å kunne tilrettelegge for å endre boligene i 1. etasje til forretningslokale på et senere tidspunkt vil disse boligene bli bygget med en høyere takhøyde enn hva kravet til nye boliger tilsier. I kvartalet mot nord (Naturhagen) vil forslagsstiller etablere boliger i alle etasjer, siden etterspørselen for næringsarealer er begrenset. Boligene planlegges med balkonger, samt felles uteoppholdsarealer på lokk over forretningsetasjen og på terreng. Det settes av minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet iht. krav i gjeldende område regulering.

Områdeplanen for Aursmoen sentrum har mange gode intensjoner sett i forhold til en fremtidig og helhetlig utvikling, men åpner også for at det kan tillates noen avvik fra gjeldende områdereguleringsplan jf. § 2 i områdeplanens bestemmelser, «*Ved utarbeidelse av detaljreguleringer er det åpnet for avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp mot helheten i områdeplanen.*».

Forslagsstiller har med dette ønske om å foreta følgende endringer/justeringer i forhold til gjeldende områdereguleringsplan:

Byggehøyder i felt S5 (sentrumshagen)

I områdereguleringsplanen er det for felt S5 – S10, som er regulert til sentrumsformål, «*tillatt å oppføre bebyggelse i 4 etasjer. 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 planinitiativet illustreres felt S5 (sentrumshagen) med byggehøyder på mellom 4 og 5 etasjer og punktvis på 3 og 6 etasjer for å få varierende byggehøyder som vil skape en variert bygningsform. Forslagsstiller mener at økningen i høyde ikke vil medføre konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og gaterom i forhold til sol- og lysforhold.

Omdisponering fra barnehage til boligbebyggelse

I planinitiativet foreslår forslagsstiller at feltet BH1 omdisponeres fra barnehageformål til konsentrert småhusbebyggelse. Dette fordi det er igangsatt prosjektering av ny skole og barnehage på Aursmoen, som vil dekke barnehagebehovet for nordre del av kommunen, og forslagsstiller ser dermed ikke kommunens behov for at feltet BH1 skal opprettholdes til barnehage.

Endring av infrastruktur

Forslagsstiller ønsker å justere infrastruktur, herunder kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger, i samsvar med boligtypologi og trafikkberegninger, og i tråd med kommunens veinormal. Forslagsstiller mener at siden det planlegges en lavere utnyttelse av området, samt at barnehagen erstattes med boliger, bør det sees på hvordan kjøreveier, fortau og gang- og sykkelvei skal utformes innenfor planområdet i forhold til endret trafikkbilde.

Justering av formålsgrenser

Forslagsstiller mener at noen av formålsgrensene virker vilkårlige og ønsker derfor at det åpnes opp for å justere grensene mellom feltene for å oppnå en hensiktsmessig og bærekraftig arealutnyttelse.

Etablering av avkjørsel

I områdereguleringsplanen er det stilt krav til at eksisterende avkjørsler i planområdet som ikke er vist med trompet eller anbefalt avkjørsel, forutsettes stengt ved utbygging. Forslagsstiller ber om mulighet til å etablere avkjørsel fra fremtidig kjøreveg Kv3 til felt S5 for adkomst til beboerparkering, i tillegg til regulert avkjørsel til S5 fra Kv7 i sør, som er tiltenkt å bruke til varelevering.

Parkeringsdekning

I områdereguleringsplanen er det satt krav til 1,5 – 2,0 parkeringsplasser pr. bolig, hvor min 1 p-plass pr. bolig skal være i garasje. I planinitiativet er det foreslått å endre parkeringsdekning for boliger i felt S5, B1, B2 og B4, hvor det for felt S5 er foreslått å redusere parkeringskravet til 1 parkeringsplass pr. leilighet. Forslagsstiller mener at reduksjon i antall parkeringsplasser er i tråd med overordnede føringer, hvor målet er at veksten i transport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Mulighet for boliger i alle etasjeplan.

I områdereguleringsplanen stilles det krav til at 1. og 2. etasje skal forbeholdes sentrumsformål med unntak av bolig, men at boliger kan tillates i første og andre etasje dersom de bygges med en innvendig takhøyde slik at de på et senere tidspunkt kan konverteres til andre formål. Forslagsstiller ønsker å kunne etablere boliger i alle etasjer i kvartalet mot nord med normal takhøyde for boliger. Det samme gjelder for 2. etasje i kvartalet mot sørøst. Dette fordi forslagsstiller mener at det er overskudd av nærings- og forretningslokaler på Aursmoen. I første etasje i kvartalet mot sørøst ønsker forslagsstiller å legge til rette for forretningslokaler, samt å etablere noen boliger som har en innvendig takhøyde slik at boligene kan konverteres til forretningslokale, dersom det skulle bli et ønske i fremtiden.

Forslagsstiller ønsker kommunens synspunkter på planinitiativet, før videre planarbeid igangsettes.

Relevante bestemmelser:

Plan og bygningsloven § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid:

«..... Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes».

Vurderinger:

Forslagsstiller har levert et virkelig spennende planinitiativ som beskriver forslagsstillers fremtidige tanker om detaljregulering av området. Det anses positivt at planinitiativet tar for seg et stort område i områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum, hvilket gir god mulighet for å få en helhetlig og god planlegging av en sentral del av tettstedssonen på Aursmoen. Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens målsetting om fortetting ved eksisterende kollektivtransport og i sentrumsnært område og i samsvar med ønsker kommunen har hatt om fortetting av sentrumsområdet. Selv om planinitiativet i stor grad samsvarer med områdereguleringsplanen fra 2014, blir det foreslått å avvike noe.

Det må anses positivt at det legges opp til varierende byggehøyder i den mest sentrumsnære delen av planområdet – felt S5 (Sentrumshagen), for å skape variasjon i bebyggelsen og unngå en monoton bygningsstruktur. Av vedlagte illustrasjoner i planinitiativet er det illustrert to nokså tette kvartaler, hvor det er viktig at forslagsstiller i det videre arbeidet dokumenterer at det blir tilstrekkelig med sol og lys for fremtidige beboere.

For feltene hvor det planlegges konsentrert småhusbebyggelse er det planlagt en byggehøyde på 3 etasjer, noe lavere enn hva områdeplanen har som øvre ramme. Foreslått utnyttelse anses likevel både som fornuftig og i samsvar med hva områdereguleringsplanen legger opp til. En utnyttelse med 3 etasjer i stedet for 4 i dette området kan bidra til en åpen og familievennlig utvikling i området.

Forslagsstiller foreslår å endre arealformålet til boligformål for en 7,0 daa stor tomt (felt BH1) som i områdereguleringsplanen fra 2014 er regulert til barnehageformål. Det er som følge av dette gjennomført en intern prosess i administrasjonen for å avklare hvordan dette innspillet passer inn i kommunens strategi for utvikling av barnehagesektoren. Etter de planer som foreligger om framtidige barnehagebehov, vurderes det at den regulerte barnehagetomta ikke vil være nødvendig når man skal finne løsninger for framtidens barnehagebehov på Aursmoen. Kommunedirektøren finner grunnlag for å akseptere en omdisponering av barnehagetomta til annet formål.

Dersom barnehagetomta skal omdisponeres er det samtidig flere forhold som bør tenkes gjennom, for å ivareta bokvalitetene i det framtidige boligområdet. En barnehage plassert i et boligområde slik områdereguleringsplanen legger opp til, vil ha flere ekstrarfunksjoner og positive virkninger. Utearealene til en barnehage ville fungert som en ekstra nærlekeplass for barn og unge samt sosial møteplass for ulike aldersgrupper på kveldstid og i helger. En barnehage plassert i tett boligbebyggelse vil også bidra til en mindre ensartet og kompakt strøkskarakter – et pusterom mellom de tette strukturene. Barnehagetomta ligger inntil regulert friområde – og ville på mange måter supplert og økt verdien av friområdet. Kommunedirektøren er positiv til at deler av barnehagetomta omdisponeres til boligformål; men mener at noe av barnehagetomta bør reguleres til en utvidelse av det tilstøtende friområdet for utvikling av felles ute- og aktivitetsområder for alle aldersgrupper – inkludert en ballplass. For å gi forslagsstiller en mest mulig konkret tilbakemelding foreslår kommunedirektøren at et vilkår for foreslått omdisponering er at maks 80 % av arealet kan reguleres til boligformål, mens minst 20 % skal reguleres til en utvidelse av friområdet for slik utnyttelse.

Forslagsstiller ønsker å justere noen av formålgrensene innenfor planområdet for å oppnå en hensiktsmessig utnyttelse av området. Dette anses både fornuftig og i samsvar med områdereguleringsplanens intensjon. Det er naturlig at man ved økt detaljering av planer for et område ser løsninger som kunne vært gjort bedre i opprinnelig plan. Kommunen bør ikke stå i veien for eventuelle forbedringer som foreslås, så lenge intensjonen i områdereguleringsplanen opprettholdes og at det ikke går ut over friområdenes størrelse eller kvaliteter.

Kommunedirektøren er på samme måte positiv til justeringer av infrastruktur som kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier, så lenge endringene som foreslås er godt begrunnet, faglig utredet i forhold til funksjon og trafikkbelastning og at områdereguleringsplanens intensjoner og rekkefølgekrav ivaretas.

Felt S5 i områdereguleringsplanen har en rektangulær form hvor avkjørselen er plassert på kortsiden. Dette vanskeliggjør plassering av bygg og interne kjøreveier i feltet. Forslagsstiller ser for seg at det anlegges en ekstra avkjørsel til felt S5, hvilket det ikke bør være store utfordringer knyttet til.

Det foreslås lavere parkeringsdekning enn de generelle parkeringskravene fastsatt i overordnede kommunale planer. Kommunedirektørens generelle vurdering når det gjelder nedjustering av parkeringskravene er at dette kan tillates i områder i nær tilknytning til kollektivtransport og i områder hvor daglige gjøremål kan gjøres innen gangforbindelse, men det er viktig at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser for å unngå parkerte biler i sidegater eller nærliggende parkeringsplasser tiltenkt forretninger. Nedjustering av kravet om antall parkeringsplasser er også et godt virkemiddel for å stimulere til mer bruk av kollektivtransport og sykkel og gange, fremfor bilbruk. For feltet S5 som er avsatt til sentrumsformål mener kommunedirektøren at parkeringsdekningen ikke bør nedjusteres mer enn det er gitt rom for i tilgrensende detaljreguleringsplaner, hvor det har blitt gitt rom for å tillate 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.

For de andre feltene hvor det er planlagt konsentrert småhusbebyggelse ser kommunedirektøren for seg at områdereguleringsplanens parkeringsbestemmelser kan diskuteres senere i planprosessen for disse feltene når planene for disse feltene er mer utarbeidet. Det bør være naturlig med et noe høyere parkeringskrav i disse områdene.

Forslagsstillers ønske om å fravike områderegeringsplanens krav om innvendig takhøyde i 1. og 2. etasje slik at det på et senere tidspunkt kan konverteres til et annet formål, bør kunne fravikes innenfor felt S5, unntatt for 1. etasje mot sørøst, slik som forslagsstiller har beskrevet i planinitiativet. Det er en kjensgjerning at behovet for forretningslokaler har gått ned de siste årene i takt med at det har blitt økt netthandel. Kommunedirektøren mener det er viktig å legge til rette for lokale butikker og tjenester som igjen skaper lokale arbeidsplasser, men behovet må også sees opp mot samfunnsutviklingen. Det er uansett svært positivt at forslagsstiller har lagt til rette for forretningslokaler med bymessige kvaliteter i kvartalet mot sørøst som vender mot sentrum.

En økning av antall boenheter i Aursmoen sentrum gir gode muligheter for redusert bilbruk, styrket kollektivtilbud, bedre grunnlag for forretning- og servicefunksjoner. Fra planområdet er det kort vei til butikker, skole, barnehager, idrettsplass, bussholdeplasser, mm.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i området som har påvist leire med sprøbruddegenskaper i grunnen. Området er vurdert å ha tilfredsstillende stabilitet i dagens situasjon med god margin. Det er viktig at forslagsstiller i planarbeidet sørger for fagkyndig utredning for å opprettholde god sikkerhet mot ustabilitet i grunnen.

Økonomiske vurderinger:

Utbygger vil måtte dekke kostnadene knyttet til prosjektet, samt nødvendig infrastruktur. Krav til nødvendig infrastruktur og utbygging av dette vil bli fastsatt gjennom en egen utbyggingsavtale og i planens rekkefølgekrav. Kommunen vil overta drift og vedlikeholdsansvaret for kommunalteknisk infrastruktur det er naturlig at kommunen tar over. Kommunen er kjent med at det er begrenset overvannskapasitet i tilgjengelige overvannssystem nedstrøms Aursmoen sentrum. Løsninger for overvannshåndtering blir derfor et sentralt tema i planarbeidet.

Miljømessige konsekvenser:

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at forespurte tiltak skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). § 8: Kunnskapsgrunnlaget. Det er gjort søk i NIBIO sin kartløsning «Kilden». Den er knyttet opp til Artsdatabanken, Naturbase og MiS-registreringer (nøkkelbiotoper). Det foreligger ingen registreringer i disse basene som tiltaket kommer i konflikt med. Kommunen mener å ha tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i området og konsekvensene av det omsøkte tiltaket slik at det ikke er nødvendig å innhente ny kunnskap om dette. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av planlagte tiltak, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i §§ 9 til 12.

Alternativer og konsekvenser:

- a. Tilslutning til planinitiativet
Aurskog-Høland kommune er positive til at planinitiativet for Aurheim legges til grunn for utarbeiding av en detaljreguleringsplan. Det gis rom for at det kan avvikes fra områderegeringsplanen som beskrevet i planinitiativet, med fokus på å ivareta intensjonen til områderegeringsplanen.
- b. 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 områderegeringsplanen som beskrevet i planinitiativet, med unntak av følgende punkter, hvor følgende skal legges til grunn:
 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 formålsgrensene skal dette ikke få negative konsekvenser for friområdenes størrelse og kvaliteter.
 5. Ved endringer på kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier innenfor planområdet må dette være faglig begrunnet og sees i sammenheng med områdets samlede trafikkbelastning.
- c. Planinitiativet avvises
Aurskog-Høland kommune avviser planforslaget, siden det ikke er helt i samsvar med områdereguleringsplanen.

Konklusjon:

Det er viktig for kommunen legge til rette for godt samarbeid med private aktører og støtte opp under lokalt initiativ. Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet som foreligger følger opp intensjonen i områdereguleringsplanen fra 2014. Utnyttelsen som foreslås kan tilføre Aursmoen og kommunen kvaliteter som er med på å sikre kommunen som en attraktiv bostedskommune både for nåværende og nye innbyggere. De foreslåtte avvikene fra områdereguleringsplanen og foreslått bebyggelse på 3 – 6 etasjer bør aksepteres.

For å sikre at områdeplanens intensjoner ivaretas, foreslår kommunedirektøren at det settes noen forutsetninger som bør følges opp i det videre planarbeidet, og anbefaler at Formannskapet går for alternativ b under avsnittet «Alternativer og konsekvenser».