

Referat fra oppstartsmøte 21.09.2021, regulering for Aurveien 26

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8

Oppgave: detaljregulering for Aurveien 26, Aurskog

Møtedato: 23.09.2021, kl. 14.00-15.00

Sted: Formannskapssalen, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Deltagere:

Plankonsulent

Enerhaugen Arkitektkontor AS, Rune Slaastad

r.slaastad@enerhaugen.com

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen

Vidar.Hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud

Marte.Taraldrud@ahk.no

Kommunalteknisk drift, leder, Gjermund Conrad Nilsen

Gjermund.Conrad.Nilsen@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

Hensikt med planarbeidet

Hensikten er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbebyggelse i samsvar med gjeldende kommuneplan og overordnede føringer om fortetting og boligutvikling på Aursmoen.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Planområde ligger sentralt i nordre del av Aursmoen sentrum, og omfatter Aurveien 26, samt tilliggende del av regulert trafikkareal i sør og vest.

Det er dialog med eiere av 192/821 og 192/60 for å også inkludere disse tomtene i planforslaget.

Orientering om kommunens sjekklister

- 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

- Sentrumsformål
- Hensynssone skred- og rasfare
- Støysone
- 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

- Områdereguleringsplanens bestemmelser legges til grunn for planområdet, med de avvik som framkommer i planinitiativet. (se vedtak fra formannskapsmøte 6.9.21).

Vedtak fra Formannskapsmøtet

«Aurskog-Høland kommune er positive til at planinitiativet for Aurveien 26 datert 30.07.2021, legges til grunn for utarbeiding av en detaljreguleringsplan. Det gis rom for at det kan avvikes fra områdereguleringsplanen som beskrevet i planinitiativet.

I tillegg skal følgende punkter tas med i det videre arbeidet med planforslaget:

1. Det skal utarbeides en landskapsplan for uteoppholdsarealet, hvor det i planens bestemmelser sikrer at uteoppholdsarealet skal opparbeides etter landskapsplanen.
2. Illustrert vegetasjonsskjerm mot øst kan tas ut. Det skal istedenfor reguleres inn en tilstrekkelig vegetasjonsskjerm innenfor planområdet mot næringsområdet i nord.
3. Planarbeidet må sikre en god løsning for kryssning av Fv 1469 Aurveien for myke trafikanter fra planområdet, i samsvar med krav Viken fylkeskommune fastsetter til slike kryssningspunkt.

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

Planer under arbeid i nærområdet

- Aurheim
- Aursmoen næringspark
- Nordjordet, B3

Det oppfordres til samarbeid med tilstøtende reguleringsplanprosjekter.

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 støysoner. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 må ivaretas.

Andre farer eller forurensning

Det må undersøkes om grunnen inneholder forurensete masser og om grunnen inneholder organisk materiale, og eventuelt hvilke tiltak som må gjennomføres.

Infrastruktur

Alt av prosjektering skal gjennomføres i henhold til kommunens normer. Forhold knyttet til teknisk infrastruktur vil tas direkte med fagansvarlige på kommunalteknikk.

Vei og adkomst

- Områdereguleringsplanen legges til grunn, hvor veinormen og veilysnormen skal følges.
- Planlagt innkjøring fra Klokkerveien og Aurveien (fv. 1469).

- Rekkefølgekravet om opparbeidelse av KV14 utgår.
- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av KV2 fra Aurveien og langs med planområdet.
- Tiltak som berører fylkesveien, må godkjennes av fylke.

Gang- og sykkelvei

- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs med Klokkerveien langs med planområdet.
- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs planområdet ut mot Aurveien til krysset ved Klokkerveien. Deler av denne strekningen må vurderes om vil komme i konflikt med dagens drift av bensinstasjonen, og alternativer kan drøftes
- Rekkefølgekrav om krysningspunkt over Aurveien fylkesvei 1469. Krysningspunktet bør anlegges som et opphøyd krysningspunkt.

Parkering

Redusere parkeringskrav til 1,2 pr bolig inkl. gjesteplasser

Vann, spillvann og slukkevann (brannvann)

- Områdereguleringsplanens VAO-plan skal følges. (Oversendes i etterkant av møtet)
- Rørdimensjonene i områdereguleringsplanen må se på om er tilstrekkelige for ønsket utbygging og må eventuelt økes.
- Rør skal ligge under vei eller fortau.
- Vannledningen som ligger i eiendomsgrensen mot nord må det tas tilstrekkelig hensyn til. Det vil komme krav om mer enn 4 meter byggegrense som er minstekravet i VA-normen da dette er en meget kritisk ledning med meget stor kapasitet.
- VAO rammeplan skal også inneholde overvannshåndtering og flomvei til sikker respirert Finnstadbekken. Løsning for flomvei må sees på i samarbeid med reguleringsarbeidet for Aurheim.
- Bekkelukkinger på andre siden av Kompveien (fv. 170) er et problem som må løses.
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet må sikres.
- Påkoblingspunkt må beregnes og sees nærmere på.
- Det oppfordres til at det samarbeides med reguleringsarbeidet for Aurhim.

Overvann

- Det skal redegjøres for at overvann skal håndteres på egen tomt.
- Det skal redegjøres for flomveier til sikker resipient.
- GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan. GOF 0,5
- Klimafaktor 1,5
- Benytt værstasjon – Gardermoen sør og Blindern sør.

Renovasjon

- Det skal etableres nedgravde løsninger.
- Det må avsettes nok areal til beholdere og renovasjonsbil.
- ROAF må kontaktes tidlig i planprosessen for avklaring om valg av løsninger.
- Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF.

Andre viktige temaer

Uteoppholdsareal/lekeplasser

- Det skal utarbeides en landskapsplan/illustrasjonsplan for uteoppholdsarealet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene etter landskapsplan/illustrasjonsplan skal sikres i planens bestemmelser.
- Det henvises til områdereguleringsplanens bestemmelse om minimum 20 kvm uteoppholdsareal per boenhet, nærlekeplass på minimum 300 kvm per 50 boenheter, innen gangavstand på maksimalt 200 m. Arealet for lekeplass kan inngå i MUA.

Vegetasjonsbelte:

- Det skal anlegges vegetasjonsbelte mot næringsområdet i nord, vegetasjonsbeltet skal inngå i landskapsplanen.
- Regulert vegetasjonsbelte i øst kan omreguleres.

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.

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

Annet:

Det bør vurderes påkobling til nærvarmeanlegget som ligger i nærheten av planområdet.