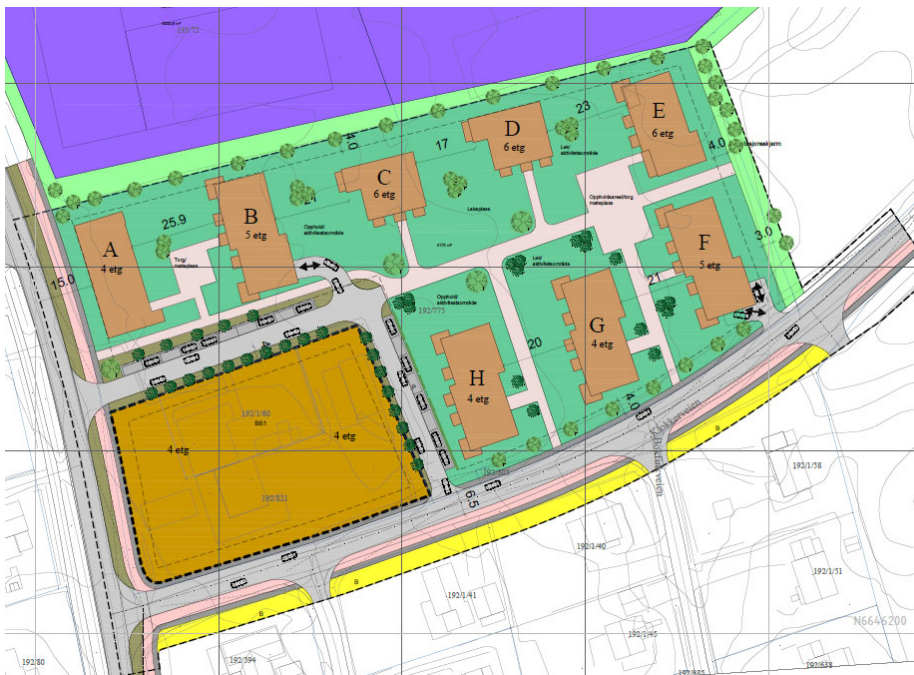


PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Aurveien 26, nordre del av Aursmoen sentrum

Forslagsstiller: Finstadbru Eiendom AS,
Plankonsulent: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Adresse: Aurveien 26 med tilliggende trafikkareal
Eiendom: 192/775, del av 192/605 mfl.
Dato : 30.07.2021

På vegne av forslagsstiller Finstadbru Eiendom AS oversendes planinitiativ for politisk avklaring og oppstartsmøte med forvaltningsavdelingen (Sektor for samfunnsfunksjoner og næring) for igangsetting av detaljregulering for bolig- og sentrumsutvikling av Aurveien 26 mfl. beliggende sentralt i Aursmoen sentrum.



Planskisse/mulighetsstudie for boligutvikling og innpassing av leilighetsbebyggelse knyttet til Aurveien 26

1. Formål / bakgrunn

Hensikten med innsendt planinitiativ og detaljregulering for Aurveien 26 med tilliggende trafikkareal, 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. Området som foreslås utviklet omfatter i utgangspunktet Aurveien 26 (192/775) avgrenset av Aurveien og Klokkeveien i nordre del av Aursmoen sentrum.

Områdereguleringen for Aursmoen sentrum ble vedtatt i 2014. For å opprettholde og videreutvikle handels- og servicetilbudet på Aursmoen samt skape et attraktivt og levende sentrum, er det ansett som vesentlig å legge til rette for fortetting og bygging av flere boliger i og rundt sentrum. Boligutvikling i tilknytning til Aurveien 26 vil bidra positivt til ønsket målsetting.

Forslagsstiller har god kjennskap til Aursmoen og mener at tettstedet har et stort potensial for bolig- og sentrumsutvikling, og ønsker med gjennomført tomteerwerb av Aurveien 26 å legge til rette for boligutvikling for oppføring av leilighetsbebyggelse for 160-170 boliger med variert størrelse. Med områdets størrelse (13,7 daa) og nærhet til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtilbud vil de nye boligene trolig være attraktive for både seniorer, enslige og barnefamilier. Dersom kommunen har behov for spesialtilpassede kommunale omsorgsboliger evt. andre typer boligtilbud, er forslagsstiller åpen for å innpasse det som en integrert del av boligprosjektet.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

I områdeplanen er planområdet avsatt som del av næringsområde KBA5 (Aurveien 26-34), men ble ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2018 endret til sentrumsformål etter ønske fra tidligere grunneier av Aurveien 26.

Selv om området er avsatt som sentrumsformål, som åpner for variert utvikling av området, er det avklart med kommunen at Aurveien 26 kan utvikles som et boligområde for leilighetsbebyggelse. Kommunen har meddelt at de ikke ønsker dagligvarehandel eller nye servicefunksjoner i dette området, da denne type funksjoner bør ligge i dagens «sentrumskjerne». Det vil heller ikke bli stilt krav om innpassing av næringslokaler i 1-2 etasje, slik det er gjort for sentrumsformål (S1-S10) i sentrum.

For å sikre en helhetlig utvikling av avsatt sentrumsområde (Aurveien 26-34) har forvaltningsetaten meddelt at det er ønskelig at planarbeidet også omfatter hjørnetomta Aurveien 28-34 (eksisterende bensinstasjon/ verksted/bolig). Forslagsstiller er enig i at det ville vært en fordel med en samlet regulering av området, da det vil gi større forutsigbarhet knyttet til utforming og plassering av fremtidig bebyggelse.

Som tidligere meddelt har forslagsstiller vært i kontakt med eiere av eiendom (192/1/60) og 192/82 i forhold til en samlet utvikling av området. Da de i utgangspunktet ikke interessert i at hjørnetomta innlemmes i reguleringen, mener vi at Aurveien 26 bør kunne reguleres uavhengig av tiliggende eiendommer.

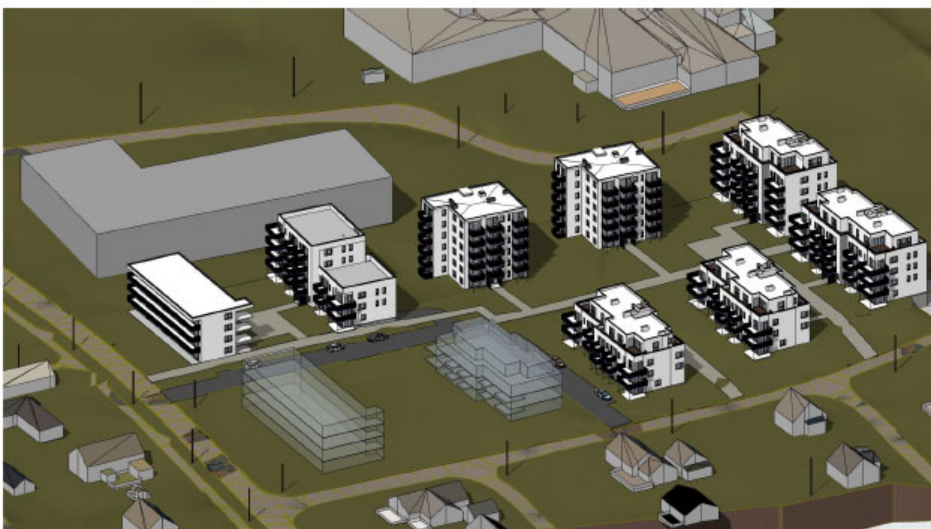
Ved utvikling av Aurveien 26 vil det bli tatt hensyn til evt. fremtidig utvikling av hjørnetomta. I mulighetsstudiet vil alternativ utnyttelse av hjørnetomta bli vurdert i forhold til plassering av bebyggelsen, og en utvikling av Aurveien 26 vil i begrenset grad være konfliktfylt i forhold til senere utvikling av Aurveien 28-34.

Ved utvikling/regulering av området og vil det være nødvendig med visse tilpasninger/ justeringer ift. gjeldende områderegulering, herunder innpassing av atkomst/avkjørsler, justering av tiliggende trafikkareal, mv. Tilpasninger knyttet til grad av utnyttelse, byggehøyder og p-krav er også fremlagt for forvaltningsavdelingen.

Som forarbeid til forestående reguleringsprosess er det utarbeidet alternative planskisser i forhold til justeringer/tilpasninger til gjeldende områderegulering. Planskisser har vært fremlagt for forvaltningsavdelingen, og felles befarings på tomta ble avholdt 30. april 2021.

Forvaltningsavdelingen har gitt positive tilbakemeldinger på fremlagt planskisse som viser arealformål, avkjørsler til området, tilpasning av Klokkerveien med gangforbindelse på en side, mv. Forvaltningsetaten åpner også for at det kan innpasses bebyggelse i inntil 6 etasjer mot tiliggende næringsområde samt at p-krav bør kunne differensieres ift. boligstørrelse og reduseres til maksimalt 1,2 pr bolig.

På bakgrunn av utarbeidet planskisse og dialog med forvaltningsavdelingen i forhold til utvikling av Aurveien 26, er det utarbeidet alternative mulighetsstudier. Foreløpig mulighetsstudie, som ønskes lagt til grunn for videre planprosess og detaljregulering av området, viser en åpen bygningsstruktur, bestående av leilighetsbebyggelse med varierende utforming, etasjehøyder og avtrappinger mot omgivelsene. Med boligområdets størrelse og skissert utvikling/ utbygging vil fremtidige beboerne få god tilgang til store og varierte uteoppholdsareal/ grøntområde med avskjermet beliggenhet og gode lys og solforhold det meste av året.



Perspektiv av skissert boligutvikling for Aurveien 26 ift. tiliggende miljøer, sett fra nordøst.

For nærmere redegjørelse av planskisse og skisse-/mulighetsstudie for boligutvikling av Aurveien 26 vises det til kap. 4.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

2. Eksisterende forhold

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger sentralt i nordre del av Aursmoen sentrum, og omfatter Aurveien 26 samt tiliggende del av regulert trafikkareal i sør og vest, herunder del av vegareal og gangforbindelse langs Aurveien (Fv 239) og Klokkerveien.

Som det fremgår av oversiktsbildet domineres nordre del av Aursmoen sentrum av store nærings-/industribygg langs Fv170 og Aurveien (Fv239). På vestsiden av Aurveien ligger det i tillegg flere skoleanlegg, idrettsanlegg og barnehager. I tilknytning til tiliggende næringseiendom i nord er det igangsatt planarbeid for oppføring av et nytt nærings-/lagerbygg ned mot Aurveien 26. Sør for Klokkerveien er det et mindre villaområde med frodige hager som i sør avgrenses av Aursmoen «handelsentrum»). Åpent kulturlandskap i øst er i gjeldende områderegulering avsatt som fremtidige utviklingsområder for leilighetsbebyggelse og sentrumsformål.



Oversiktsbilde som viser planområdet i forhold til Aursmoen sentrum og tiliggende bolig- og tettstedsstrukturer.

Hjørnetomt Aurveien 28-34 i krysset Aurveien/Klokkerveien omfatter eksisterende bensinstasjon, verksted, vaskehall og kombinert næringsbygg/ bolig, og er i utgangspunktet ikke ønskelig å ta med i planarbeidet ved detaljregulering/ utvikling av Aurveien 26. Dagens virksomheter har i dag direkte avkjørsel fra Aurveien, og er påkrevd at opprettholdes ift. videre drift av bensinstasjonen.



Foto viser eksisterende virksomheter og bebyggelse i tilknytning til hjørnetomta Aurveien 28 -34.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Eksisterende næringsbebyggelse i tilknytning til Aurveien 26 (192/775) omfatter varierende eldre lager/produksjonsbygg for Finstadbru Kassefabrikk AS, og er forutsatt revet i sin helhet ved utvikling av området. Det meste av eiendommen har i hovedsak vært opparbeidet og benyttet som næringstomt for produksjon og utvendig/innvendig lagring. På grunn av redusert produksjon de senere år bærer deler av området preg av gradvis gjengroing og brakkliggende næringsareal. Innslag av grøntstruktur er begrenset til brakkliggende områder med gressareal og kratt/ungskog i randsonen mot Aurveien i nordvest og åpent landbruksareal i øst. Eiendommen har i dag atkomst/avkjørsel direkte fra Aurveien, som angitt på foregående bilde. Klokkeveien utgjør i dag en gruslagt kommunal vei som er forutsatt oppgradert og tilrettelagt med tilliggende gangforbindelse ved utvikling av nordre del av Aursmoen sentrum

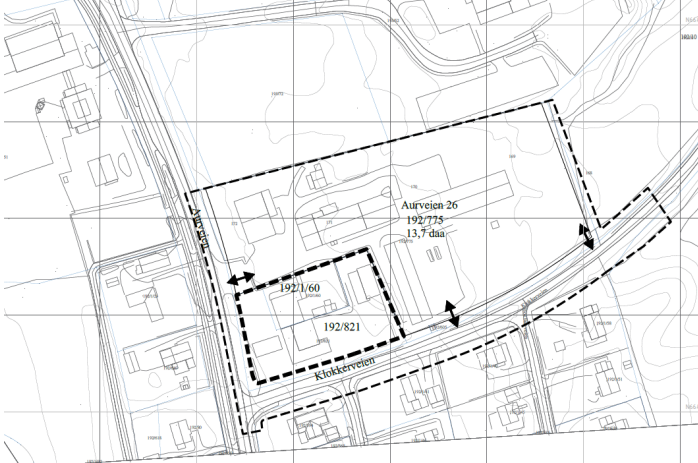


Oversiktsbilde viser eksisterende bebyggelse og grønnstruktur i tilknytning til Aurveien 26 -34.

Avgrensning av planområdet:

Foreløpig avgrensning av planområdet for Aurveien 26 fremgår av kartutsnittet og vedlegg 1. Endelig avgrensning vil bli avklart nærmere med forvaltningsavdelingen i oppstartsmøtet. Som det fremgår av kartutsnittet er hjørnetomta Aurveien 28-34 angitt som et eget område, som i utgangpunktet ikke vil inngå som det av detaljreguleringen.

Planområdet for Aurveien 26 utgjør totalt 20 daa, hvorav fremtidig utbyggingsområde for leilighetsbebyggelse utgjør 13,7 daa. Dersom kommunen krever at avgrenset del av hjørnetomta Aurveien 28-34, (192/1/60 og 192/821) skal medtas i planarbeidet, vil planområdet øke med 3,8 daa.



Kartutsnitt angir avgrensning av planområdet og berørte eiendommer/areal (vedlegg 5)

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Eiendomsforhold:

Følgende eiendommer omfattes av nåværende forslag til avgrensning av planområde for Aurveien 26:

Eiendom:	Adresse	Hjemmelshaver	Arealbruk
192/775	Aurveien 26	Finstadbru Eiendom AS	Bebygd næringseiendom
192/605 (del av)	Uadressert	Kommunal	Del av Klokkerveien
Ukjent	Uadressert	Viken fylkeskommune	Del av Aurveien (Fv239)
192/594	Måltrostveien 1B	Privat	Bebygd boligeiendom
192/1/41	Klokkerveien 1	Privat	Bebygd boligeiendom
192/1/40	Bokfinkveien 1	Privat	Bebygd boligeiendom
192/1/58	Bokfinkveien 2	Privat	Bebygd boligeiendom

Berørte eiendommer

192/1/60	Aurveien 28-30	Privat	Næringsbygg/bolig
192/821	Aurveien 32-34	Privat	Bensinstasjon, verksted, vaskehall

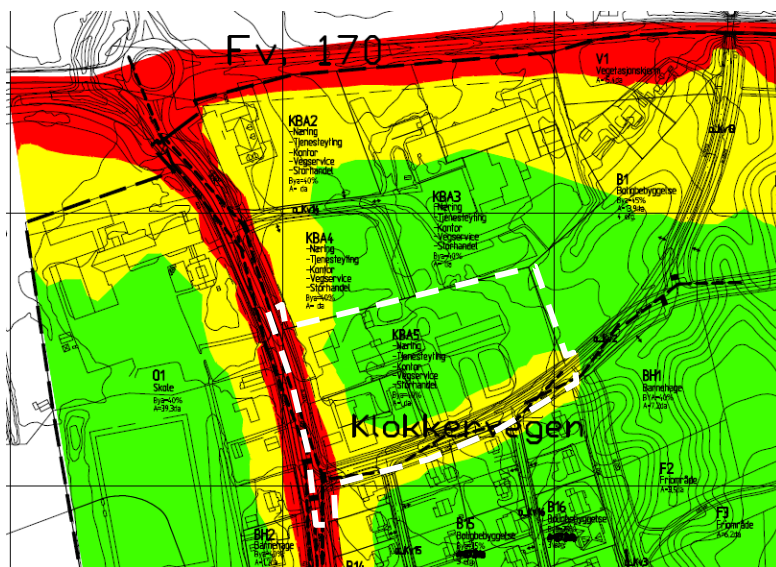
3. Planstatus - føringer

3.1 Overordnede føringer

Selv om statlige og regionale føringer og planretningslinjer i utgangspunktet er ivarettatt i kommuneplanen for 2018-2028 vil enkelte 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

Støyproblematikk knyttet til veitrafikk langs Fv239 vil være aktuelt i forhold til forestående planarbeid og utvikling/ utforming av fremtidig bebyggelse. Ihht. støysonekart for Aursmoen (områderegulering) vil randsoner mot Fv239 bli liggende i rød og gul støysone, mens randsoner langs klokkervegen ligger i gul støysone. I videre planprosess vil det bli foretatt detaljerte støyberegninger i forhold til bebyggelsen og uteoppholdsareal, hvor påkrevde støytiltak mot Fv239/Klokkervegen vil inngå som en del av reguleringen. Sett i forhold til overordnede krav om boligfortetting i sentrum, medfører det at en må åpne for visse avvik fra generelle krav i T-1442 dersom tomter skal kunne utvikles/utbygges på en arealeffektiv måte i samsvar med overordnede føringer.



Utsnitt av støysonekart som ble utarbeidet som del av områderegulering for Aursmoen sentrum

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Krav til tilgjengelige boenheter vil bli lagt til grunn ved utforming av boligene og tilhørende uteoppholdsareal. Krav til universell utforming vil evt. gjelde ved krav om innpassing av privat eller offentlig tjenestetilbud.

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.

Boligutvikling i tilknytning Aurveien 26 anses å være i samsvar med regionale og statlige føringer for bærekraftig utvikling, herunder økt fortetting/transformasjon i eksisterende byggesoner/sentrumsområder med nærhet til kollektiv-/servicetilbud, skoler og barnehager.

3.2 Føringer i kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel for 2018-2028 er områderegulering for Aursmoen sentrum i hovedsak gjeldende for fremtidig utvikling og arealdisponering i og rundt Aursmoen sentrum. Ved rullering av kommuneplanen i 2018 ble arealformålet for Aurveien 26-34, som omfatter store deler av planområdet, endret fra næringsvirksbebyggelse (KBA5 i områdereguleringen) til sentrumsformål.

Siden det ikke er noen føringer/bestemmelser knyttet til dette nye sentrumsområdet i kommuneplanen, har forvaltningsavdelingen angitt at bestemmelsene og føringer i områderegulering for sentrumsformål skal legges til grunn med påkrevde tilpasninger ved detaljregulering av Aurveien 26.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel for 2018-2028 for Aursmoen sentrum, hvor planområdet er angitt.

I kommuneplanen er det antydnet en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2 % frem mot 2028. Det tilsvarer en befolkningsøkning på totalt nesten 4000 personer, og et behov for i underkant av 2000 boenheter.

Hoveddelen av de nye boligene skal etableres sentrumsnært og nært eksisterende kollektivtransport, og fortetting i tråd med vedtatte kommunedelplaner for Bjørkelangen og Aursmoen skal vektlegges.

Det er forutsatt at 80% av ny boligutbygging skal skje i tilknytning til kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken, og at hovedtyngden skal skje i og rundt Bjørkelangen og Aursmoen sentrum. På Aursmoen er det angitt at det skal legges vekt på fortetting i sentrum i tråd med eksisterende områdereguleringsplan for Aursmoen.

I kommuneplanen oppgis det at gjeldende områderegulering for Aursmoen anses å ivareta behov for sentrumsutvikling i form av tjenestetilbud og bygging av blokker med leiligheter. Behov for endringer knyttet til omdisponering av kvartaler, høydebestemmelser og gjennomgang av rekkefølgebestemmelsene er angitt at er noe kommunen evt. vil bli vurdere nærmere i forbindelse med revidering av områdeplanen.

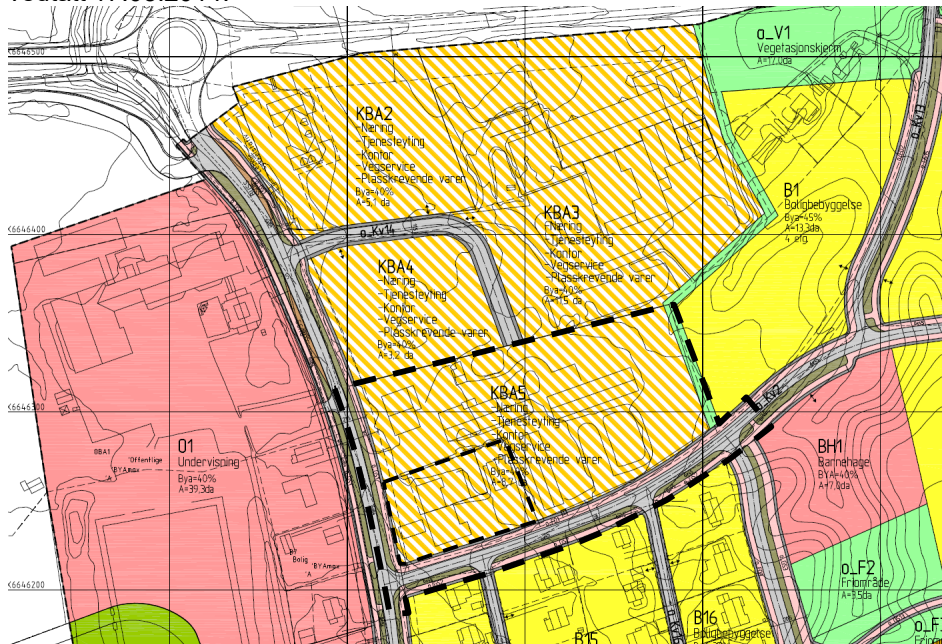
Ønsket boligutvikling i tilknytning til Aurveien 26 anses å være i samsvar med føringer i gjeldende kommuneplan.

Som det fremgår av redegjørelsen til planinitiativet og utarbeidet planskisse/mulighetsstudie for utvikling av Aurveien 26 vil det være påkrevd å foreta visse tilpasninger av gjeldende områderegulering sett i forhold til endret arealformål og at det må innpasses nye avkjørsler/ atkomst som skal betjene området. Påkrevde justeringer ble drøftet med kommunen under en befarung den 30. april, og referat fra møtet fremgår av vedlegg 6.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

3.3 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, Planid 221201000013, vedtatt 17.03.2014.



Utsnitt av områderegulering for Aursmoen sentrum, hvor planområdet er angitt.

Som det fremgår av utsnitt av områdereguleringen omfatter planområdet i utgangspunktet deler av felt KBA5 regulert til kombinert bygge- og anleggsformål samt del av tilliggende samferdselsanlegg langs Fv239 og kommunal kjørevei o_Kv2 (Klokkerveien) inkl gangforbindelser, fortau og annen veigrunn.

Som tidligere angitt er formålet for utviklings-/planområdet endret til sentrumsformål ved rulling av kommuneplanen for 2018-2028.

Hjørnetomt mot Fv239 omfatter eksisterende bensinstasjon, verksted, vaskehall og kombinert næringsbygg/bolig, og er i utgangspunktet ikke ønskelig å ta med i planarbeidet ved detaljregulering/ utvikling av Aurveien 26. Ved utvikling av Aurveien 26 vil en ta hensyn til evt. fremtidig utvikling av hjørnetomta, slik at den kan reguleres på et senere tidspunkt når annen utvikling/transformasjon er mer aktuelt.

Innenfor avsatt område til sentrumsformål i kommuneplanen åpnes det for etablering av bebyggelse for forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting i samsvar med tilsvarende områder avsatt til sentrumsformål (S1-S10) i områderegulering for Aursmoen sentrum.

For sentrumsområdene er det i gjeldende reguleringsbestemmelser bl.a. angitt følgende føringer:

- Byggegrense mot Fv239 er 15m, mens byggegrense langs kommunale veger skal settes 4 meter fra formålsgrense. For sentrumsformål er angitt at byggegrense mot veg kan settes 2 meter fra formålsgrense.
- Regulert grad av utnyttning for områder for sentrumsformål er %BYA = 66%, hvor byggehøyder kan variere fra 4-5 etg. Bebyggelse 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.
- Parkering under terreng/kjeller er angitt at ikke skal medregnes i BYA.
- Krav til MUA er 20 kvm pr bolig samt 300 m² nærlekeplass, hvor uteareal/grøntområder på lokk, terrasser/balkong (>5m²) og takterrasser tillates medregnet.
- Parkeringskrav er 1,5-2,0 pr bolig, hvor min 1 p-plass pr bolig skal være i garasje
- Det er forventet at opparbeidelse av tilliggende del av Kv2 med fortau/gang- og sykkelveg vil bli stilt som rekkefølgekrav ved utbygging av Aurveien 26.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringer åpnes det for avvik fra områdeplanen, dersom de begrunnes og kommunen anser at avvikene ivaretar hensyn for helheten i områdeplanen.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

4. Forslag til boligutvikling – Aurveien 26

4.1 Avklaring av premisser knyttet til utvikling/detaljregulering av Aurveien 26

Sett i forhold til utvikling/regulering av Aurveien 26 for boligutvikling har forvaltningsavdelingen i kommunen vært kontaktet ved flere anledninger i forhold til avklaringer av føringer i gjeldende områderegulering/kommuneplan, påkrevde justeringer av gjeldende områderegulering, avkjørsler/atkomst fra Aurveien og Klokkeervegen, byggehøyder, %BYA, krav til uteoppholdsareal, mv

30. april ble det avholdt en fellesbefaring på tomte hvor premisser og mulig utvikling/ utbygging av Aurveien 26 ble drøftet og vurdert på stedet med utgangspunkt i foreløpige planskisser. I forkant av møtet ble det oversendt et notat over hvilke forhold/tema som var ønskelig å få avklart/drøftet under befaringen. Tilbakemeldinger fra drøftelsene med forvaltningsavdelingen fremgår i hovedsak av referat fra befaringen (vedlegg 6), og er lagt til grunn for videre arbeid med utarbeidelse av overordnet mulighetsstudie/ planskisse for utvikling av Aurveien 26.

Forhold som har vært drøftet/avklart med forvaltningsavdelingen (FA):

- Avvik fra krav om samlet detaljregulering for felt KBA5 som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål. *FA ønsker i utgangspunktet en samlet detaljregulering av området.*
- *FA ser det ikke som ønskelig med nærings-/serviceetablering i dette området, og er enig i at arealbruks-formål for 192/775 kan endres til bebyggelse og anlegg for boliger-/blokkbebyggelse.*
- FA åpner for grad av utnytting %BYA=50-60% samt at byggehøyder kan variere fra 4-6 etasjer.
- Redusere parkeringskrav til maks 1,2 pr bolig inkl gjesteplasser. *FA er åpen for å kunne vurdere reduisering av p-kravet og en differensiering ift. boligstørrelser, men vil først ta stilling til det ved behandling av planinitiativet/planforslag.*
- Det vil ikke bli stilt krav om grendelekeplass, da det foreslås oppført mindre enn 300 boliger. *FA anser at aktivitetsområder for ballspill, mv vil være ivarettatt med nærhet til idrettsplass/idrettshall og utearealer i tilknytning til tilliggende skoler.*
- Opprettholde dagens avkjørsel fra Aurveien (Fv239). *FA er i utgangspunktet positiv til skissert atkomstløsning, men meddelte at opprettholdelse av avkjørsel fra fylkesveien må avklares med Viken fylkeskommunen i den videre reguleringsprosess.*
- Justering/tilpasning av utforming av tilliggende trafikkareal og formålsgrenser langs Klokkeervegen, samt innpassing av nye avkjørsler. *FA er positive til fjerning av tosidig gangforbindelse langs Klokkeerveien, da det vil være vanskelig å gjennomføre uten store inngrep langs tilliggende villabebyggelse. FA har ikke hatt noen innvendinger mot fremlagt løsning med ensidig fortau langs villabebyggelsen og forskyving av trafikkareal mot nord.*
- Rekkefølgekrav. *FA opplyste om at opparbeidelse av deler av Klokkeerveien samt tilliggende del av gang- og sykkelvei langs fylkesveien kan være aktuelle rekkefølgekrav ved utvikling av området. Tilsvarende gjelder VA-anlegg langs Klokkeerveien.*
- Tilrettelegging for boliger i alle etasjeplan. *FA vil ikke stille krav om næring/servicelokaler i 1-2 etasje.*
- Krav til leilighets sammensetning? *FA meddelte at de ikke har noen krav til leilighets sammensetning, men er positivt med innpassing av mindre leiligheter da det mest av leiligheter som bygges er 3-4-roms.*

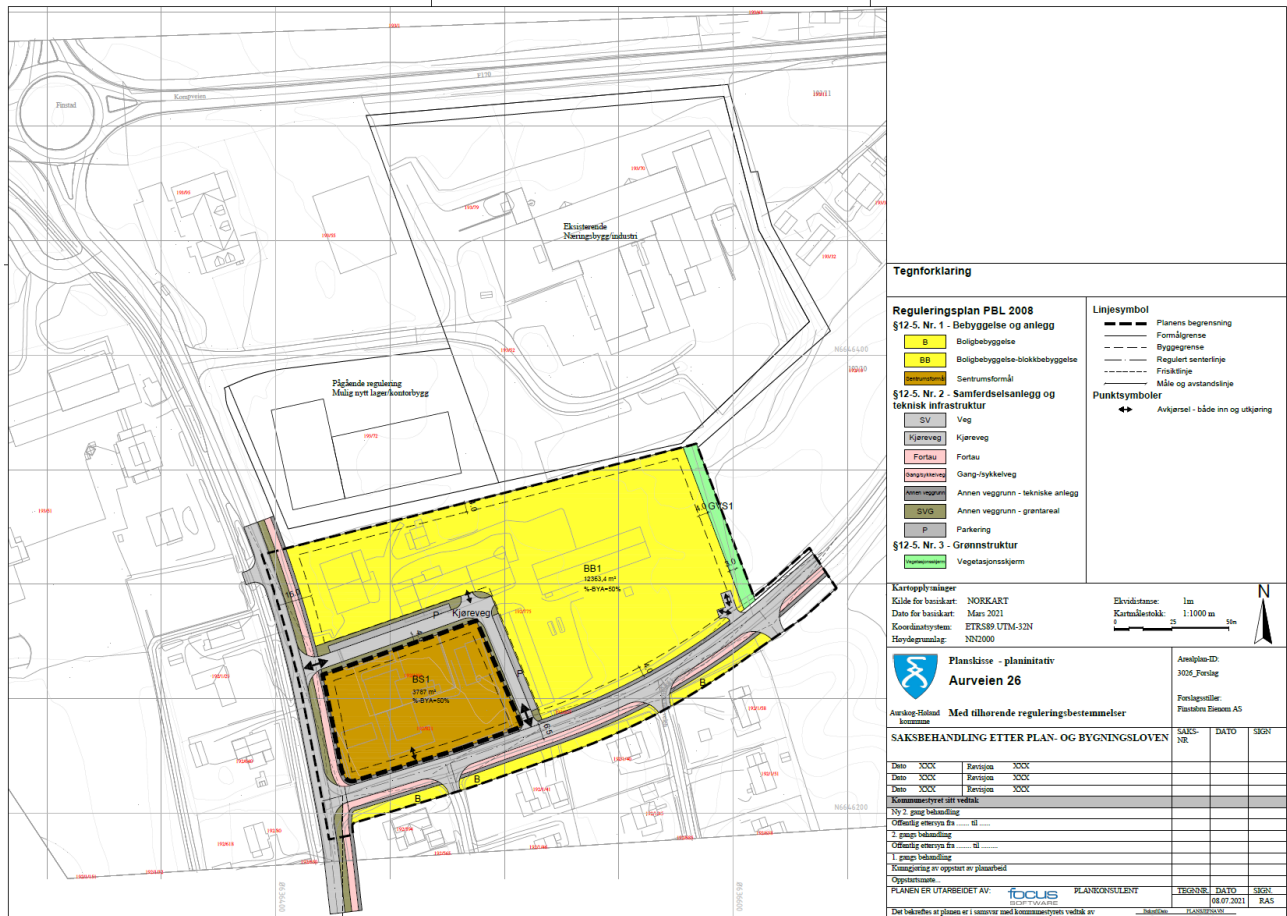
For ytterligere redegjørelse knyttet til tidligere avklaringer/drøftelser med forvaltningsavdelingen vises det til referat fra fellesbefaringen (vedlegg 6).

Forvaltningsavdelingen er i utgangspunktet positive til å åpne for justeringer/tilpasninger knyttet til gjeldende områderegulering, men anbefaler at endringene avklares politisk før de kan legges til grunn for videre planprosess og varsel om oppstart av detaljregulering for Aurveien 26.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

4.2 Planskisse som underlag for planinitiativet og videre planprosess:

På bakgrunn av drøftelser med forvaltningsavdelingen og alternative mulighetsskisser for utvikling av Aurveien 26, er det utarbeidet en planskisse som illustrerer foreløpige utkast til detaljregulering av området ift. arealformål, byggegrenser grad av utnyttning, avkjørsler, byggegrenser mv. Foreløpig planskisse følger også som vedlegg 2.



Utkast til planskisse for videre planprosess og detaljregulering av Aurveien 26, (vedlegg 2)

Redegjøre knyttet til utarbeidet planskisse:

- Forvaltningsavdelingen er enig i at området kan reguleres til bebyggelse og anlegg for blokkbebyggelse (BB1), da det ikke er ønskelig å innpasse andre sentrumsfunksjoner i dette området.
- Byggegrense på 15 meter langs Fv239 er i samsvar med gjeldende områderegulering.
- Byggegrense langs Klokkerveien er angitt 4 meter fra tiliggende formålsgrense for trafikkareal.
- Med unntak av opprettholdelse av eksisterende avkjørsel langs Aurveien er planskissen i samsvar med gjeldende regulering hva gjelder formål og utforming av trafikkareal langs Aurveien. Regulerte trafikkareal langs Aurveien 28-34 vil i utgangspunktet ikke omfattes av planarbeidet for Aurveien 26. Med opprettholdelse av dagen virksomheter i Aurveien 28-34, vil de uansett være vanskelig å pålegge opparbeidelse av tiliggende gangforbindelse.
- Angitt sentrumsformål BS1 knyttet til hjørnetomta Aurveien 28-34 er kun medtatt for å illustrere hva området evt. kan reguleres til ved en senere anledning.
- Foreløpig plassering av nye avkjørsler og internvei for betjening av boligområdet fremgår av planskissen, og vil sikre alternative atkomstmuligheter og differensiering av trafikk til området, sikre oversiktlig atkomst ift. innkjøring til garasjeanlegg. Langs internvei er det forutsatt tilrettelagt for kantsteinsparkering på en side til bruk for bl.a. gjester (P). Intern atkomstvei foreslås opparbeidet med vegbredde 5,0 m.
- I samråd med forvaltningsavdelingen er gangforbindelse på nordsiden av Klokkerveien ta ut. Det medfører at regulert utforming av Klokkerveien (kjørevei, annen veggrunn og fortau) kan

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

forskyves mot nord. Bredder på kjørefelt (6,5m), fortau (3,0m) og annen veggrunn (1,5m) er i samsvar med gjeldende regulering. Med forslått løsning vil en unngå større inngrep i tilliggende bebygde villatomter, slik gjeldende områderegulering legger opp til. Tidligere trafikareal sør for Klokerveien vil da kunne omreguleres til boligformål (felt B)

- Grønnstruktur/vegetasjonsskjerm i øst er i samsvar med områdereguleringen. Mot buffersonen er det avsatt en byggegrense på 4 meter. Innenfor avsatt byggegrense er det forutsatt at det kan tillates innpasset underjordisk nedkjøringsrampe til garasjeplan U2, da det meste av rampa vil bli overdekket og tilpasset tilliggende terreng.
- Grad av utnytting er satt til %BYA 50% hvor det forutsettes at parkeringskjeller under bebyggelse og terreng ikke skal medregnes. Skissert utbygging av området ligger godt innenfor angitt grad av utnytting, men avsatt område for bebyggelse og anlegg BB1 vil kunne bli redusert ved bearbeidelse i den videre prosess.
- Byggegrenser mot tilliggende eiendommer er oppgitt til 4 meter, og vil i utgangspunktet også være ytre begrensning for garasjekjeller. Ved regulering av området er det ønskelig å åpne for at balkonger kan bygges utenfor vist byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense enn 2,0m.

4.3 Skisseforslag/mulighetsstudie for utvikling/utbygging av Aurveien 26

Basert på utarbeidete planskisser og dialog med forvaltningsavdelingen i forhold til utvikling av Aurveien 26, er det utarbeidet alternative skisseforslag for utforming og plassering av bebyggelse. Foreløpig utkast til skisseforslag/mulighetsstudie, som ønskes lagt til grunn for videre planprosess og detaljregulering av området, viser en åpen bygningsstruktur, bestående av leilighetsbebyggelse med varierende utforming, etasjehøyder og avtrappinger mot omgivelsene.



Perspektiver av forslått utforming av leilighetsbebyggelse innenfor felt BB1, sett mot vest og nordøst.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

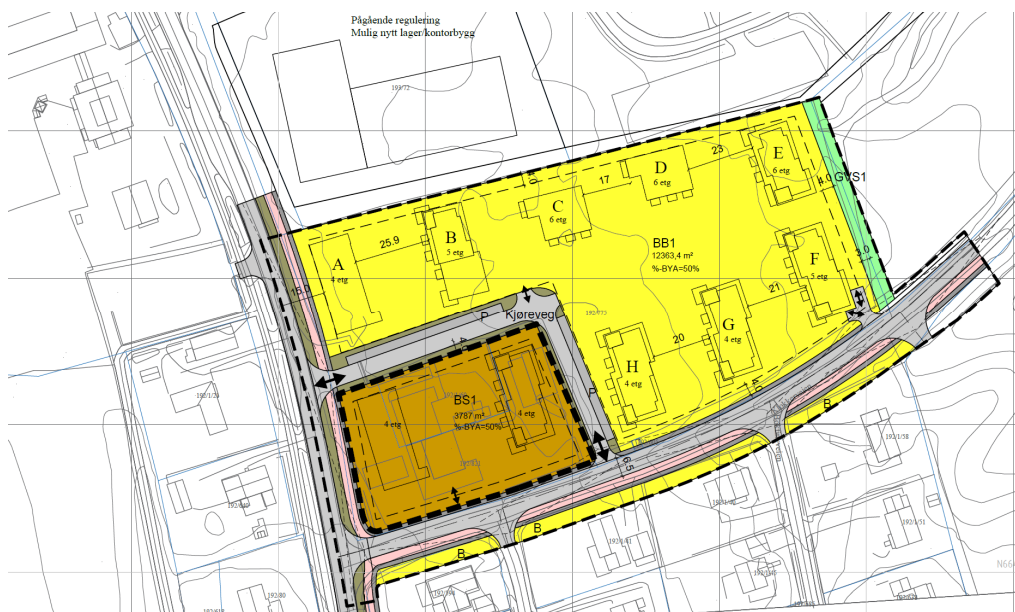
Hjørnetomta Aurveien 28-34

Ved utforming og plassering av bebyggelse innenfor felt BB1 har det vært påkrevd å se det i sammenheng med mulig fremtidig utvikling/utforming av bebyggelse på hjørnetomta i Aurveien 28-34. Selv om hjørnetomta i utgangspunktet ikke inngår som en del av planområdet for Aurveien 26, har en i mulighetsstudiet og vedlagt planskisse antydning av innpassing av tilliggende bygningsstruktur i 4 etasje også på hjørnetomta. Innpassing av beslektet bygningsstruktur på hjørnetomta anses mest naturlig, og vil sikre en helhetlig utvikling av området.

Utforming av bebyggelsen/byggehøyder innenfor felt BB1:

Som det fremgår av vedlagte illustrasjoner og planskisser foreslås det innpasset leilighetsbebyggelsen med varierende utforming, herunder lamellstrukturer, punkthus og svalgangshus. For å legge til rette for areal-effektiv utnyttelse samtidig som det skapes åpenhet mellom bebyggelse og god tilgang uteoppholdsareal, foreslås bebyggelsen oppført med varierende byggehøyder fra 4-6 etasjer.

Bebyggelse i 6 etasjer foreslås plassert mot næringseiendom i nord, samtidig som bebyggelsen avtrappes til 4 etasjer mot sør og vest. For å hensynta tilliggende villabebyggelse i sør foreslås det innpasset en åpen lamellstruktur langs Klokkeveien, hvor bebyggelsen avtrappes med tilbaketrunket 4 etasje.



Planskissen viser fotavtrykk og byggehøyder for skissert bebyggelse innenfor avsatte byggegrenser felt BB1, vedlegg 3.

Foreslåtte byggehøyder og plassering av bebyggelsen er tilpasset forhold til sol- og skyggeforhold både internt og for nærliggende områder, og vil ikke medføre konsekvenser for tilliggende boligbebyggelse og gaterom, da planområdet ligger mot nord og det er god avstand til mellom tilliggende bebyggelse.



Illustrasjonene viser sol-/skyggeforhold ift. planområdet og tilliggende miljøer 1. mai og 20. juli kl 18.00, (vedlegg 5)

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

For å begrense nedbygging av uteoppholdsareal foreslås parkering i hovedsak lagt til parkeringskjeller under bebyggelse og uteoppholdsareal med innkjøring via nedkjøringsrampe ved bygg B og F. På terreng er det i utgangspunktet kun foreslått tilrettelagt for kantsteinsparkering for gjester langs intern kjørevei. Med intern kjørevei i randsonen av boligområdet og atkomst til garasjekjeller via intern atkomstvei og Klokkerveien, vil det mest av boligområdet fremstå som bilfritt.

Interne terrengforskjeller på 4,0 m i retning øst foreslås tatt opp av garasjeplan under bygg E-G, og medfører at inngangsplan og uteoppholdsareal internt i området ligger omtrent på samme nivå.



Perspektiv viser skissert bebyggelse langs Klokkerveien og innkjøring til garasjeplanlegging i 2. plan under bygg F.

Med krav om 15 meters byggegrense mot Aurveien vil det være vanskelig å sikre effektiv støyavskjerming for tilliggende bebyggelse og uteoppholdsareal i vest med støyskjerm. Bygg A vil derimot fungere som god støyavskjerming for bakenforliggende bebyggelse og uteoppholdsareal. Siden fasade mot Aurveien vil være støyutsatt er bygg A forutsatt utformet som et svalgangshus med gjennomgående leiligheter og innglasset balkong som tiltak for avskjerming av privat balkong og tilliggende oppholdsrom.



Perspektiv viser skissert svalgangshus (bygg A) langs Aurveien samt atkomsten til området fra vest/Aurveien

Grad av utnytting:

Tillatt grad av utnytting ved detaljregulering av Aurveien 26 foreslås satt til %BYA = 50% av netto tomt avsatt til bebyggelse og anlegg (felt BB1). Det er en lavere grad av utnytting enn hva som angitt for avsatte sentrumsformål S1-S10) i sentrum, men anses som mer riktig da det for Aurveien 26 vil bli tilrettelagt for en mer åpen bygningsstruktur og større tilgang til utomhusareal enn i sentrum.

Ved beregning av %BYA forutsettes det at garasjeplanlegging under bebyggelse og utomhusareal ikke skal medregnes.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Som det fremgår av vedlagt planskisse (vedlegg 1), utgjør skissert område for blokkbebyggelse (felt BB1) et areal på 12.364 m²

Bebygd areal knyttet til skissert leilighetsbebyggelse A-H utgjør samlet 3.462 m²BYA inkl balkonger, og tilsvarer %BYA=28% i forhold til netto areal for felt BB1.

Siden garasjeanlegg ligger under bebyggelsen, og lokk over garasje benyttes til uteoppholdsareal, er parkeringsanlegg ikke medtatt i beregning av %BYA.

Areal som er nødvendig å benytte til nedkjøringsramper, sykkelparking på terreng og avfallsløsninger vil derimot måtte medregnes.

Dersom en anslår at disse arealformålene samlet utgjør 900 m² vil %BYA øke til 36,7%.

Selv om foreløpig skissert utvikling av Aurveien 26 ligger godt innenfor foreslått grad av utnyttning for området (%BYA = 50%), kan det i den videre prosess komme inn forhold som medfører av arealstørrelsen på felt BB1 reduseres.

I den videre prosess vil det også være aktuelt å justere fotavtrykket og størrelsen på enkelte av leilighetene. Nevnte forhold vil bidra til at %BYA vil øke.

Leilighetstyper og utforming:

Basert på foreløpig leilighetsplaner og angitte byggehøyder for bygg A-H vil en i tilknytning til Aurveien 26 (felt BB1) trolig kunne innpasse 160-170 leiligheter. Leilighetstørrelsene vil variere fra 2-4-roms, hvor hovedandel utgjør 2 og 3-roms leiligheter fra 45-67m² BRA.

Med variert utforming av leilighetsbebyggelsen, vil det også gi en større variasjon av planløsninger og leilighetstyper.

De fleste av leilighetene vil være gjennomgående eller ensidig mot stille side. Med foreslått orientering og utforming av leilighetsplanene vil boligene få gode lys- og solforhold det meste av dagen. Alle boligene vil også få romslige balkonger/takterrasser.

For å ivareta krav til rømning ved evt. brann er alle leilighetsbyggene forutsatt oppført med hovedtrapp og rømningstrapp.



Illustrasjon viser foreløpig planløsning og leilighetsstørrelser på inngangsplan for leiligheter i bygg A -H.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

Med områdets størrelse og nærhet til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtilbud vil de nye boligene trolig være attraktive for både seniorer, enslige og barnefamilier. Dersom kommunen har behov for spesialtilpassede kommunale omsorgsboliger evt. andre typer boligtilbud, er forslagsstiller åpen for å innpasse det som en integrert del av boligprosjektet.

Parkering:

Som tidligere angitt er parkering i all hovedsak forutsatt i parkeringskjeller under bebyggelse og uteoppholdsareal med innkjøring via nedkjøringsrampe ved bygg B og F. Med unntak av leilighetene i bygg C og H vil alle da få direkte tilgang til garasjekjeller via heis og trapperom. Beboere i bygg C og H vil ha tilgang via tiliggende bygg.

I tilknytning til bygg A og B er det foreløpig vist et garasjeanlegg i 1-plan med ca 50 p-plasser, mens det i tilknytning til bygg D-F er skissert et garasjeanlegg i 2 plan med totalt ca 140 p-plasser.

I tillegg er det skissert 18 p-plasser for gjester langs intern kjørevei (kantsteinsparkering).

Totalt gir det 208 p-plasser, og tilsvarer 1,3 pr leilighet (160 leil).

På bakgrunn av overordnede føringer om reduksjon av privat bilbruk samt områdets nærhet til skole, sentrum, bussholdeplass mv, mener vi at parkeringskrav i områdereguleringen bør kunne reduseres til maksimalt 1,2 -1,3 pr boenhet.

Med innpassing av flere mindre leiligheter vil etterspørsel etter p-plasser trolig være lavere enn 1,0 pr bolig. Erfaringsmessig er det også få kjøpere av leiligheter i sentrum, som har mer enn en bil. Det bør derfor i tillegg kunne legges til grunn differensiert parkeringskrav ift. leilighetsstørrelse, herunder fra 1,0 – 1,2 avhengig av størrelsen på leiligheten.

Tilretteleggelse for redusert parkeringsdekning er i samsvar med overordnede føringer ved etablering av boliger nært til kollektivtilbud for å redusere privat bilbruk.

Evt. innpassing av bildeling som en del av prosjektet for å redusere p-kravet, er noe forslagsstiller vil vurdere nærmere i den videre planprosess.



Illustrasjon av foreløpige garasje- og kjellerplan under bebyggelsen og uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal pr bolig:

I gjeldende regulering er krav til MUA = 20 kvm pr bolig samt 300 m² nærlekeplass, hvor uteareal/grøntområder på lokk, terrasser/balkong (>5m²) og takterrasser tillates medregnet.

Med boligområdets størrelse (12,4 daa) og skissert utforming av området med god avstand mellom bebyggelsen, vil fremtidige beboerne få god tilgang til store og varierte uteoppholdsareal/grøntområde med avskjermet beliggenhet og gode lys og solforhold det meste av dagen.

side 15 av 17

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

5. Konsekvenser av forslaget/planinitiativet

5.1 Vurdering av planområdet og ønsket utvikling

Foreløpig vurdering av planområdet og ønsket utvikling/detaljregulering i forhold til ulike planfaglige forhold:

** Natur- og ressursgrunnlaget:* Ingen konsekvenser – utgjør del av byggesonen i Aursmoen sentrum og omfatter i hovedsak bebygde og opparbeidete næringsareal og eksisterende veiforbindelser.

Landskap: Eksisterende og planlagt næringsbebyggelse/skoleanlegg langs Fv170 og Aurveien o nordre del av Aursmoen sentrum vil skjerme for den nye boligbebyggelsen ift. det overordnede landskap og fjernvirkning mot nord og vest.

Skissert utvikling med fortetting og innpassing av leilighetsbebyggelse i og rundt Aursmoen sentrum er i samsvar med kommuneplanen og gjeldende områderegulering. Selv om deler av boligområdet og bebyggelsen vil bli liggende eksponert mot det åpne kulturlandskapet i øst, er dette et område som er avsatt som fremtidig utbyggingsområde for leilighetsbebyggelse. Skissert leilighetsbebyggelse og bygningstypologi vil avvike fra villabebyggelsen i sør, men er søkt tilpasset tilliggende miljø ved at det skapes en åpen struktur langs Klokkerveien og at bebyggelsen avtrappes med tilbaketrukket 4 etasje mot sør.

Verneinteresser: Eksisterende bebyggelse har begrenset verneverdi og er forutsatt revet.

Trafikkforhold: Fortetting/boligutvikling med inntil 160-170 nye boliger vil medføre økt trafikk i Klokkerveien og krysset Aurveien/Klokkerveien. Skissert utvikling antas derimot i begrenset grad å medføre økt trafikk i Aurveien og tilliggende sentrumsgater. Med kort gang-/sykkellavstand til kollektivtilbud, skoler/barnehage og service-/ handelstilbud i sentrum, vil privat bilbruk kunne begrenses. Oppgradering av Klokkerveien og med tilliggende fortau vil bedre forholdene for myke trafikanter, samt skape bedre oversikt og lesbarhet for kjørende. Tilliggende mindre boligater og gang- og sykkelvei langs Aurveien bidrar til trygge gangforbindelser for ferdsel i nærområdet.

Risiko og sårbarhet: Bebyggelse som vender mot Fv239 og Klokkerveien vil bli liggende i rød og gul støysone iht. støysonekart vedlagt områdereguleringen. Med foreslått utforming og plassering av bebyggelsen vil det meste av uteoppholdsarealene internt i boligområdet bli avskjermet mot støy samt bidra til at de fleste leilighetene får en stille side. Private balkonger mot Aurveien og evt. Klokkerveien vil være aktuelle og bygge med hel eller delvis innglassing, som vil bidra til både avskjerming av privat uteoppholdsareal på balkong samt tilliggende oppholdsrom. Støy fra veitrafikk vil bli vurdert nærmere i den videre planprosessen.

Grunnforholdene i området består iht. løsmassekart fra NGU av et tykt dekke med havavsetninger. Foretatte grunnundersøkelser på nabotomt i nord angir dybde til fjell på 13 m. Geotekniske undersøkelser knyttet til planområdet vil bli foretatt som ledd i planarbeidet for å fastlegge grunnforholdene og fundamenteringsmetode.

Sosial infrastruktur: Området ligger i nordre del av sentrum med kort gangavstand til variert service- og handelstilbud, skoler, idrettsanlegg, boligområder og bussholdeplass. Innpassing av 160-170 nye sentrumsnære boliger vil bidra til økt tilflytting, et mer levende sentrumsmiljø og gradvis flere sosiale tilbud.

Teknisk infrastruktur: Det antas at tilliggende VA-ledningsanlegg og kraftforsyning har tilstrekkelig kapasitet. Fremtidig oppgradering av Klokkerveien vil trolig medføre behov for noe omlegging av tilliggende VA-anlegg.

Stedsutvikling: Etablering 160-170 nye sentrumsnære leiligheter vil bidra til netto vekst og tilflytting rundt Aursmoen. Eneboliger som evt. frigjøres i nærområdet og ellers i kommunen, vil trolig være attraktivt for barnefamilier og andre med behov for mer plass og grøntområder rundt seg.

Økende befolkningsvekst i og rundt Aursmoen vil trolig bidra til opprettholdelse og på sikt utvidelse av handels- og tjenestetilbudet i nærområdet, flere lokale arbeidsplasser samt utvidet kollektivtilbud.

Eстетikk og byggeskikk: Ved utvikling av planområdet vil det bli lagt vekt på god arkitektonisk utforming, kvalitet og varierende materialbruk både når det gjelder bebyggelsen, uteoppholdsareal og gatemiljø.

Barns interesser: Planarbeidet medfører ikke nedbygging av eksisterende eller egnete areal for lek og opphold. Ved utbygging av området vil det kunne opparbeides store og varierte lek- og oppholdsareal som vil bli liggende avskjermet av bebyggelsen og få gode lys og solforhold. Med skissert utforming av interneveier og atkomst til garasjekjeller, vil det meste av boligområdet oppleves som bilfritt. Oppgradering av Klokkerveien med fortau og interne gangforbindelser vil bidra til trygge gangforbindelser og gode lesbarhet.

Universell utforming: Leilighetene og privat/felles uteoppholdsareal vil bli tilrettelagt for tilgjengelige boenheter, med heistilgang til garasjekjeller.

PLANINITIATIV FOR AURVEIEN 26, Aursmoen sentrum

ROS-analyse:

Som ledd i planarbeidet vil det bli utarbeidet en ROS-analyse, med vurdering/redegjørelse for evt. risiko og sårbarhet ved ønsket utvikling av Aurveien 26. Sett i forhold til kjennskap til området og utført ROS-analyse ved områdereguleringen, vil tema som grunnforhold, støy fra veitrafikk, overvannshåndtering, tilkomst ved brann/brannvann, teknisk infrastruktur/kapasitet være de mest aktuelle.

Redegjørelse/vurdering av virkninger av planen i forhold til overordnede planer, naboer, omgivelsen, mv vil bli supplert og inngå som en del av videre planarbeid og fremgå av planbeskrivelsen.

5.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet og foreslått utvikling for Aurveien 26 anses å være i samsvar med kommuneplanens arealdel og føringer i gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, og utløser ikke krav til konsekvensutredning jf. pbl §4.2 eller §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017

Selv om ønsket utvikling for Aurveien 26 avviker noe fra områderegulering for Aursmoen sentrum ift. arealformål og byggehøyder, ivaretar foreslått utvikling hovedintensjonene i områdereguleringen samt føringer i kommuneplanen om økt boligfortetting i sentrum.

Fortetting og boligutvikling med høy arealutnyttelse på sentrale utbyggingstomter er også i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging.

Planområdet omfatter i hovedsak transformasjon/boligutvikling av en bebygd næringseiendom, og vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for naturtyper og grøntområder med særskilt interesse eller bevaringsverdig bebyggelse. Eksisterende eldre produksjon-/lagerbebyggelse er forutsatt revet, mens nyere lagerkonstruksjoner vil bli demontert for gjenbruk.

6. Videre prosess – samarbeid/medvirkning

Planprosess og videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med forvaltningsavdelingen i kommunen. Det vil også være aktuelt og avholde møter med avdeling for vei, vann/avløp, barnerepresentanten samt tilliggende berørte naboer og grunneiere, m.fl.

Vi håper at oppstartsmøte med forvaltningsavdelingen kan avholdes kort tid etter behandlingen av planinitiativet, slik at vi får fastlagt premisser/føringer for videre planarbeid hva gjelder avgrensning, grad av utnyttning, byggehøyder, krav til uteoppholdsareal/MUA, parkeringskrav, utforming av tilliggende kommunale veier og gangareal, mv.

Det vil også være ønskelig å få avklart evt. forhold som skal inn i en utbyggingsavtale.

Vi har håp om å kunne varsle oppstart av planarbeidet i september. Varsel om oppstart vil bli kunngjort i en avis samt lagt ut på hjemmesiden til kommunen og plankonsulent. Naboer, hjemmelshavere og offentlige høringsinstanser vil få tilsendt varslingsbrev som redegjøre for ønsket utvikling og detaljregulering av området, og vil da ha anledning til å komme med merknader/innspill tidlig i planprosessen.

Vi ser frem til et tett og konstruktivt samarbeid med kommunen i den videre planprosess i forhold til utvikling og utforming av boligområdet i Aurveien 26.