

# Referat fra oppstartsmøte 03.02.2023 – Detaljregulering for boligfeltet Butjernkollen 2

**Hjemlet i:** Plan- og bygningslovens § 12-8.

**Oppgave:** detaljregulering for boliger på feltet Butjernkollen 2 på Setskog

**Møtedato:** 03.02.2023, kl. 12.00-1400

**Sted:** Møterom Krepsen, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

---

## Deltagere:

### Forslagsstiller

Entreprenør Litzheim AS, Tom Christian Litzheim [tom@litzheim.no](mailto:tom@litzheim.no)

### Konsulenter

Fxark AS, Eva Sjue [esj@felixark.no](mailto:esj@felixark.no)

Fxark AS, Ingebrigt Foros [ifo@felixark.no](mailto:ifo@felixark.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)

Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Kristoffersen [agnes.elise.kristoffersen@ahk.no](mailto:agnes.elise.kristoffersen@ahk.no)

Forvaltning, enhetsleder, Kjetil Hauger [kjetil.hauger@ahk.no](mailto:kjetil.hauger@ahk.no)

---

## Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

Planinitiativet legger opp til boligbebyggelse på eiendommen gnr. 153 bnr. 22 og 23 på Butjernkollen 2 på Setskog gjennom en detaljregulering. Feltet skal kunne bygges ut med småhusbebyggelse, lekeplasser, felles boligvei og teknisk infrastruktur. Planområdet er på ca. 27 daa totalt, og området som er avsatt til fremtidige boliger er på ca. 19 daa. Boligene som ønskes bygd i området, skal tilpasses terrenget og noen tomter vil være egnet for underetasje. Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplan for Aurskog-Høland kommune.

## Planområdet

Planområdet omfatter eiendommen 153/22,23, og ligger øst for fylkesvei Setskogveien og vest for den private kjøreveien Butjernåsen. Setskog kirke, barneskole og barnehage ligger ca. 2 km nord for området som ønskes regulert.

## PlanID

302620230001

## Orientering om kommunens sjekkliste

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ skal sendes til forslagsstiller

## Planstatus

- Kommuneplanens arealdel

Formål: Fremtidig boligbebyggelse.

Hensynssone: skred- og rasfare og støy

Området ble godkjent avsatt til boligområde ved avgjørelse av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, den 09.03.2021, se vedlagt dette referatet.

#### Planer under arbeid i nærområdet

- Ingen.

#### Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

- Reguleringsplan for Butjernkollen, godkjent av kommunestyret 05.12.2002.

#### **Planprogram/ konsekvensutredning**

Ikke krav til konsekvensutredning: ingen særlige hensyn

#### **Utredninger og analyser**

##### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside Aurskog-Høland kommune - Overordnede styringsdokumenter (ahk.no)
- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

##### Aurskog-Høland kommune - Overordnende planer (ahk.no)

#### Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Dokumentasjonskrav i henhold til kommuneplanens bestemmelse 1.7, oppdatert med ny veileder fra NVE i 2019.

#### Kulturmiljø

Ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner.

#### Flomfare

Ligger ikke innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

#### Støy

Ligger innenfor gul hensynssone for støy. Må utredes hvis ikke eiendommene langs fylkesveien fradeles og ikke inkluderes i planen.

#### Andre farer eller forurensning

Bekk/vannsig og en grøft på eiendommen som bør undersøkes.

Mer trafikk grunnet boligutbyggingen?

Vurdere bevaring av store furutrær i området og områdets særpreg.

#### **Teknisk infrastruktur**

Det er viktig at planområdet sikres trygge inn- og utkjørsler. Dette bør fastsettes i samsvar med føringer når det gjelder brann- og redningsarbeid, renovasjon og i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

#### Veier

Planlagt innkjøring fra kommunal vei «Butjernåsen». Vestrekningen «Butjernåsen» er regulert felles atkomstvei, men har ved kommunestyrevedtak blitt tatt over som kommunal vei. Det kan legges til grunn at veien som anlegges innenfor planområdet også kan tas over av kommunen dersom utførelsen skjer i samsvar med kommunal veinorm.

- Viktig å anlegge gode adkomstløsninger
- Krav om minst 8 meter bred vei
- Følg kommunens veinorm og veilysnorm
- Kan være vanskelig å få veien til å naturlig passe til lek, bil, sykkel, gående, selv med lav hastighet.

#### Fortau

- Det er allerede etablert gang- og sykkelvei langs med Setskogveien, det bør sørges for en god forbindelse til denne fra planområdet.
- Prøve å innarbeide en naturlig og god «snarvei» fra planområdet til gangveien langs med Riksveien

#### Parkering

Det foreslås at alle tomter har parkering på egen tomt. Det er tilstrekkelig areal til dobbelgarasje.

- Kommuneplanens bestemmelser for parkering viser til at det for eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje, og at det skal være minst 2 parkeringsplasser.

#### Vann

- Det må utarbeides en VAO-rammeplan. Ta kontakt med VA-avdelingen i kommunen så vil man kunne få oversendt oversikt over koblinger og ledningsnett, i tillegg avtale møte for å lage VAO-plan.
- Rør skal ligge under vei eller fortau.
- Må markere hva som skal overtas og hva som skal forbli privat

Kommunen har en felles kommunal VA-norm som må følges.

#### Overvann

- Det skal redegjøres for flomveier til sikker resipient. Det skal redegjøres for hvordan overvann skal håndteres. Må ha dokumentasjon på overvannsberegninger.
- Flomkart med piler som viser hvor vannet vil renne.
- Kommunens vann- og avløpstjeneste må se at det går bra med flomveiene, at de går forbi bygninger og annen etablert struktur. Plasskrevende (for eksempel VA-ledninger) må komme fram, ikke nødvendigvis i plankarta, men se at det ikke krasjer med bygg osv.
- Tretrinnsstrategien er noe man kan tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging
- GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan. GOF 0,5.
- Klimafaktor 1,5
- Benytt værstasjon – Gardermoen sør og Blindern sør.

#### Slukkevann

- Ta kontakt med Nedre Romerike Brann- og redningsvesen (NRBR) for å avklare eventuelle løsninger og forutsetninger.
- Tilstrekkelig slukkevannkapasitet må sikres
- Det er flere kummer og koblingspunkter som må ses nærmere på

#### Renovasjon

- ROAF bør kontaktes tidlig i planprosessen for avklaring om valg av løsninger.
- Ikke nedgravde løsninger, men gjerne dobbel søppelkasse på tomannsboliger for å unngå lang rekke med søppelkasser.
- Det må avsettes nok areal til beholdere og renovasjonsbil

-Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF

#### Uteoppholdsareal

Krav til nærlekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup> innen gangavstand på 200 meter, jf. kommuneplanens bestemmelser.

-Kommunen anbefaler at det utarbeides en landskapsplan/illustrasjonsplan for å illustrere tenkt framtidig utbygd situasjon.

#### Klima og miljø

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

- ➔ beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet

#### Utnyttelsesgrad

-Foreslått utnyttelsesgrad BYA 25 % per tomt inkludert garasje

-Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilpasse bebyggelse og garasje til omgivelsen rundt.

#### Utbyggingsavtale

-Varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale kan gjerne kunngjøres av forslagsstiller, samtidig som varsel om oppstart av planarbeid.

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. Høringsfristen settes til fire uker.
- Varsling til naboer m.fl kan sendes med ordinær brevpost
- 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
- Annonserer på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varslingsdokumenter til kommunen

#### **Avklaringer/presiseringer i etterkant av møtet – diskutere i foreslått arbeidsmøte med kommunen**

- Kommunen anbefaler at eksisterende boligeiendom og rest av landbrukseiendom (gårdstun) tas med i planområdet – med tanke på utnyttelse til bolig. Dersom dette skulle by på utfordringer seinere i prosessen kan planområdet eventuelt innsnevres.