

Aurskog-Høland kommune
postmottak@ahk.no

Deres ref.:

Vår ref.:

52103030/Planinitiativ detaljregulering 188_1 Aurskog.docx

Dato:

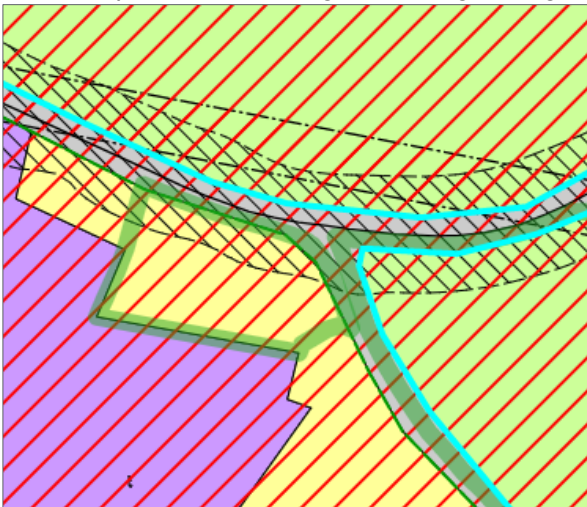
2021-06-28

► Planinitiativ for regulering av del av Søndre Bogstad gnr. 188, bnr. 1 i Aurskog-Høland kommune

Plankonsulent for planarbeidet er Norconsult Jessheim.
Forslagsstiller er Per Erik Skaret i samarbeid med Gusterud Bygg AS.
Hjemmelshaver til arealet er Knut Helge og Solveig Sæther.

Bakgrunn

Arealet som ønskes regulert er på beregnet til om lag 8 daa. Området er i arealdelen av gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Avgrensing av arealet framgår av kartutsnittet nedenfor.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.



Utsnitt av kommunen sitt kartverk.

Områdets beliggenhet

Området ligger om lag midt mellom Aursmoen skole (2,5 km) og Haneborg skole (3 km). Ved denne type utbygging som vi legger opp til, anser forslagstiller at det vil være positivt for å kunne opprettholde dagens drift ved grendeskolen Haneborg.

Avstand til nærmeste barnehage er ca. 500 meter.

Avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 600 meter.

En utbygging her vil inngå som en naturlig del av tettstedet Aurskog.

Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Eiendommen består i dag av et gammelt småbruk. Låven er nå revet. Boligen er i dag en enebolig med utleiedel. Her er det udyrket mark som i dag fremstår som ordinær ikke høstet grasmark.



Planområdet anses å videreutvikle den allerede utbygde delen av området avgrenset av Nordveien i nord og Flatbyveien i øst. Boligbebyggelsen i omkringliggende områder består av alt fra flermannsboliger til eneboliger. Forslagstiller anser dermed at ønskede planer er i tråd med allerede eksisterende omkringliggende bebyggelsesstruktur.



Bilder av tomta.

Ønsket utvikling

Området ønskes regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og det planlegges for 4-mannsboliger og noe rekkehus. Det ønskes utbygd med inntil 30 boenheter i form av 24 stk. leiligheter i 4-mannsboliger og 6 stk. rekkehusleiligheter. Parkering planlegges i egne carporter eller på egen parkeringsplass på tomta.



Illustrasjoner som viser en type boligbygg med 4-mannsboliger som kan være aktuelt å bygge (illustrasjoner: Vestlandshus).

Tomta ligger inntil et nærings- og et boligområde. En bebyggelse som ønsket, vil etter vår vurdering kunne være god overgang mellom næringsområdet mot vest og sør og boligområdet mot sørøst.

Det står i dag en enebolig med innkjøring fra Nordveien på det arealet som ønskes regulert. Hvor vidt den beholdes eller rives vurderes i det videre arbeidet.



Mulighetsskisse for en planlagt utvikling av tomta.

Grunnforhold

Området er ikke oppgitt å inneha noe faregrad for kvikkleire, men der er oppgitt å være tykk havavsetning, se kart fra NVE og NGU nedenfor:



Utsnitt fra løsmassekart fra NGU.

Det antas at det vil være aktuelt med geotekniske utredninger/vurderinger. Det er ingen kjent ras- og flomfare eller kjent forusensning på tomta.

Trafikk / Adkomst

Biltrafikk

Det tas sikte på avkjøring fra Flatbyveien. Utbygging vil naturlig medføre økt noe økt trafikk, men det vurderes at vegene i området har kapasitet til dette. Trafikk til og fra i anleggsperioden antas og bruke Nordveien.

Gående og syklende

En trafiksikker løsning for gående og syklende som skal til barnehage, skole og butikker i Aurskog ivaretas best ved bruk av eksisterende lokalveier og etablerte gang- sykkelforbindelser mellom disse og frem til en kommer inn på eksisterende gang- og sykkelveg i krysset Nordveien /Sagtomtveien.

Dette er slik det fungerer for de allerede bygde boligene mellom Flatbyveien, og Kompveien. Etter befaring i området, viser det seg at dette er en etablert løsning som vil fungere både sommer og vinter.

En vil her først følge Flatbyveien, og etter ca. 75 meter kan en gå inn på Bogstadsvingen og følge denne til etablert sti som knytter sammen Bogstadveien og Myrfaret (ca. 250 meter på Bogstadsvingen og ca. 75 meter på sti). Deretter følges Myrfaret i ca. 350 meter til opparbeidet gangforbindelse mellom Myrfaret og Sagtomtveien. Sagstuveien følges så til kryss mot Nordveien hvor det er gang- og sykkelveg videre mot skoler, butikker og bussterminal.



Illustrasjon med røde piler som viser trafiksikker gange for myketrafikanter.

Vi vurderer dette som en trafiksikker god løsning for myke trafikanter.

Forholdet til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Forslagstiller oppfatter det slik at regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus må forstås slik at den vesentlige delen av boligveksten i kommunen skal komme i tettstedene Aurskog og Bjørkelangen.

Naturmangfold og kulturminneverdier

Tomta er forholdsvis flat og anses som gode for oppføring av den typen bygg som ønskes. Behov for kartlegging av naturmangfold og eventuelle fornminner må avklares i videre planprosess.

Teknisk infrastruktur

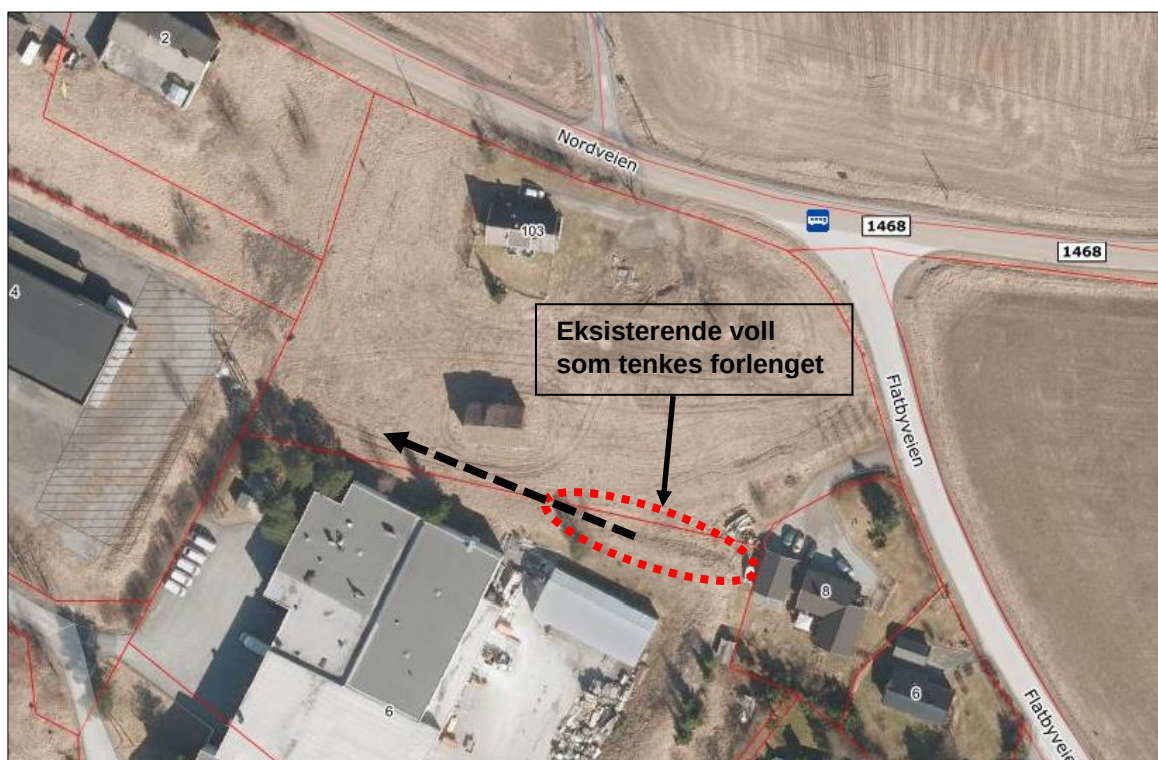
Vann – og kloakk går i dag på tomta, parallelt med Nordveien. Overvann bør kunne håndteres på tomta og ledes mot bekke drag mot sør. Det er to transformatorer på nabotomta som antas har kapasitet til den ønskede utbygging.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tomta grenser i hovedsak inntil et næringsområde med større bygg, mens det i øst mot Flatbyveien er et eldre eneboligområde. En utbygging med leilighetsbygg oppført i tre, hver med fire boenheter og saltak vil passe godt inn, og anses for å ikke være til sjenanse for nabolaget. Det er tilsvarende de løsninger som er valgt ved senere utbygging mellom denne tomte og Kompveien.

Avskjerming mot næringsområdet i syd

Byggene på næringsområdet i syd ligger noe lavere enn den utbygging som ønskes på denne tomte. I syd er det en allerede opparbeidet voll inne på eiendommen til næringsområdet som vil bidra til å skjerme de nye boligene mot næringsområdet. Vollen tenkes videreført med tillegg av beplantning som kan være en type hekk. Dette vil skape en klar markering av overgangen mellom Se illustrasjon ovenfor som viser en mulighetsskisse for tomte, og der det er angitt avskjerming ot næringsområdet i syd.



Flyfoto der det er angitt område for eksisterende voll, og det er vist hvordan denne vollen kan forlenges vestover.



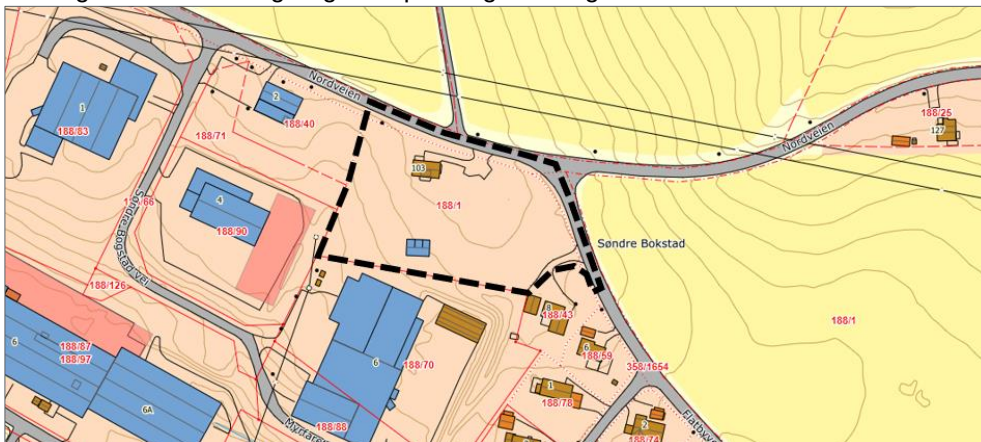
Bilde som viser deler av vollen som tenkes forlenget som skjerm mellom boligene og næringsområdet.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

En videre utvikling av tomte utløser etter vår vurdering ikke noe krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Planavgrensning:

Forslagstiller ser for seg følgende planavgrensning:



Avsluttende vurdering

Det er så langt det nå kan vurderes, ingen forhold i denne saken som berører vesentlige interesser. Hensynet til naboer, offentlige organ og andre som kan ha synspunkt på planarbeidet ivaretas i en ordinær planprosess.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Andreas Kaarbø