

Referat fra oppstartsmøte 24.09.2021, regulering for Søndre Bogstad

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8

Oppgave: detaljregulering for Søndre Bogstad, Aurskog

Møtedato: 24.09.2021, kl. 10.00-11.00

Sted: Formannskapssalen, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Per Erik Skaret

pellik01@gmail.com

Konsulenter:

Norconsult, Andreas Kaarbø

Andreas.Kaarbo@norconsult.com

Norconsult, Terje Johan Hermansen

Terje.Johan.Hermansen@norconsult.com

Gusterud bygg, Martin Vestreng

Martin@gusterudbygg.no

Gusterud bygg, Christoffer Gusterud

cg@gusterudbygg.no

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

Bakgrunn for planarbeidet

Ønsker å detaljregulere eiendom 188/1, teig 3 til konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen er på ca. 8 da.

Hensikt med planarbeidet

Det er ønske om å regulere tomta til konsentrert småhusbebyggelse. Parkering planlegges i egne carporter eller på egen parkeringsplass på tomta.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Eiendommen 188/1, teig 3 (Nordveien 103), med tilstøtende veiareal

Orientering om kommunens sjekkliste

- 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

Boligformål

Hensynssone skred- og rasfare

Gul støysone

Vedtatt fra formannskapsmøte, sak 113/21

«Aurskog-Høland kommune gir sin tilslutning til planinitiativet for Søndre Bogstad, gnr 188, bnr 1, teig nr 4, datert 28.06.2021 under forutsetning av at det avsettes en tilstrekkelig buffersone/grønn sone mot næringsområdet.»

Vedtaket legges til grunn for videre planarbeid.

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

Infrastruktur

Alt av prosjektering skal gjennomføres i henhold til kommunens normer.

Vei og adkomst

Planlagt innkjøring fra Faltbyveien (kommunal vei).

Gang- og sykkelvei

- Det legges opp til bruk av eksisterende lokalveier og etablerte tråkk frem til eksisterende gang- og sykkelvegnett i krysset Nordveien /Sagtomtveien.
- Det vil bli stilt krav om rekkefølgekrav om opparbeidelse og formalisering av offentlig gang- og sykkelsti/vei mellom Bogstadsvingen og Myrfareet. Denne tenkes utformet som en utvidelse av eksisterende sti/tråkk, i form av en ca. 2,5 m bred gruset sti-forbindelse.
- Som en alternativ gangforbindelse ble det fra forslagsstiller foreslått å etablere en gangforbindelse over eiendommene 188/70 og 188/88 fra planområdet og ned til veien Myrfareet.

Parkering

- Det vises til kommuneplanens bestemmelse om parkeringsdekning.
- Det legges opp til ladepunkter for El-biler.

Spillvann og vann

- Krav om utarbeidelse av VAO – rammeplan
- Spillvann påkobles i kum ved krysset Flatbyveien
- Ledninger over eiendommen må legges om, slik at de ikke kommer i konflikt med bygninger og andre tiltak.
- Kapasitet i området er bra tilknytting i kum mot Flatbyveien
- Gjør oppmerksom på at tiltak ikke kan plasseres nærmere enn 4 meter fra ledninger

Overvann

- Tretrinns strategien må følges
- Beregninger skal gjøres ut fra 200 års flom
- Det skal redegjøres for flomvei til trygg respirert
- Det skal redegjøres for at overvann skal håndteres på egen tomt
- GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan. GOF 0,5
- Klimafaktor 1,5
- Kommunens flomanalyse ble vist under møtet.

Renovasjon

- Det ble luftet muligheter om å plassere renovasjon langs med Flatbyveien. Dette må undersøkes videre med ROAF og fagleder for vei i kommunen Ole Lund Jacobsen.
- Det skal etableres nedgravde løsninger. Kommunen oppfordrer til at det tas kontakt med ROAF på et tidlig tidspunkt for avklaringer med ROAF og veiledning.

Andre temaer:

Utnyttelse av området

God trivsel og bokvalitet skal vektlegges sterkt, sett i forhold til antall boenheter på eiendommen.

Uteoppholdsareal/lekeplasser/grønnstruktur

- Det henvises til kommuneplanens bestemmelse 2.5
- Nærlekeplass på minst 300 m²

Det må etableres en god buffersone bestående av en vegetasjonsskjerm mot næringstomtene for skjerming mot støy, innsyn osv.

Klima og miljø

Planbeskrivelsen må inneholde vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er vurdert at det ikke er behov for registrering av biologisk mangfold på eiendommen. Foreliggende faktagrunnlag anses for å være tilstrekkelig.

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