

Oppdragsgiver

Statsbygg

Dato

28.01.2025

Planbeskrivelse

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

BUFETAT LIERFOSS

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUFETAT LIERFOSS

Oppdragsnavn: **BUF Lierfoss detaljregulering**
 Oppdragsnr.: **378020274-007**
 Filnavn: **1215111_1_0.DOCX**
 Mottaker: **Aurskog-Høland kommune**
 Dokumenttype: **Planbeskrivelse**
 Versjon: **02**
 Dato: **28.01.2025**
 Utført av: **HJEN**
 Kontrollert av: **ERTK**
 Godkjent av: **LSYOSL**

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
00	02.07.24	Opprinnelig planbeskrivelse	HJEN	ERTK	HJEN
01	28.01.25	Revisjon etter offentlig ettersyn	HJEN	LSYOSL	LSYOSL

Innhold

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Formålet med planen	1
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.....	1
1.3	Krav om konsekvensutredning (KU)	2
1.4	Valg av lokalisering	2
2	Planprosessen	2
2.1	Oppstartsmøte.....	2
2.2	Varsel om oppstart	3
2.3	Øvrig medvirkning.....	3
2.4	Offentlig ettersyn	4
3	Planstatus og rammebetingelser	4
3.1	Kommuneplanens arealdel.....	4
3.2	Kommunedelplaner og temaplaner	5
3.2.1	Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030	5
3.3	Reguleringsplan, tilstøtende planer og tiltak i nærområdet.....	5
3.4	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	6
4	Eksisterende forhold.....	6
4.1	Planområdets plassering og tilgrensende områder	6
4.2	Dagens arealbruk, bebyggelse og landskap.....	8
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	9
4.4	Naturmangfold	10
4.5	Trafikkforhold	10
4.5.1	Trafikk, adkomst og parkering	10
4.5.2	Trafikkulykker	11
4.5.3	Kollektivtilbud	11
4.5.4	Gående og syklende	12
4.5.5	Mobilitet ved dagens institusjon.....	12
4.6	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområder	13
4.7	Universell tilgjengelighet	13
4.8	Teknisk infrastruktur	13
4.8.1	Vann og avløp	13
4.8.2	Overvann, flomlinjer	13
4.8.3	Elektro	14
4.9	Grunnforhold.....	14
4.10	Støyforhold.....	15
5	Planforslaget	17
5.1	Planens hensikt, avgrensning	17
5.2	Underliggende konsept.....	17
5.3	Reguleringsformål	20
5.4	Bebyggelsens plassering og byggegrenser	21
5.5	Arealutnyttelse, byggehøyder og utforming.....	21
5.5.1	Arealutnyttelse	21
5.5.2	Byggehøyder	22
5.5.3	Utforming.....	22

5.6	Grønnstruktur og uteområder.....	23
5.7	Trafikkløsninger	23
5.8	Parkering	23
5.9	Teknisk infrastruktur	24
5.9.1	Vann og avløp	24
5.9.2	Overvann	24
5.9.3	Elektro	25
5.10	Dokumentasjonskrav.....	25
5.10.1	Utomhusplan.....	25
5.10.2	Plan for overvannshåndtering	26
5.10.3	Plan for bygge- og anleggsfasen	26
6	Virkninger av planforslaget	27
6.1	Overordnede planer	27
6.1.1	Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune 2018-2028.....	27
6.1.2	Gjeldende og overlappende reguleringsplaner	27
6.1.3	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014	27
6.1.4	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2024	28
6.2	Nær- og fjernvirkning.....	29
6.2.1	Solforhold.....	31
6.3	Grønnstruktur og uteområder.....	32
6.4	Universell utforming.....	32
6.5	Trafikkforhold	33
6.6	Forholdet til naturmangfoldloven	33
6.7	Teknisk infrastruktur og overvann	34
6.7.1	Vannledning og brannvanntank.....	34
6.7.2	Asbestledning.....	34
6.7.3	Overvann og flom	34
6.8	Miljø og klima.....	34
6.9	Barn og unges interesser	34
6.10	Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere.....	35
7	Risiko og sårbarhet	35
8	Referanser/kilder.....	36
9	Vedlegg	36

1 Bakgrunn

Henning Larsen er engasjert av Statsbygg og Bufetat for å utarbeide en reguleringsplan for Lierfoss ungdoms- og familiesenter, i Aurskog-Høland kommune.

1.1 Formålet med planen

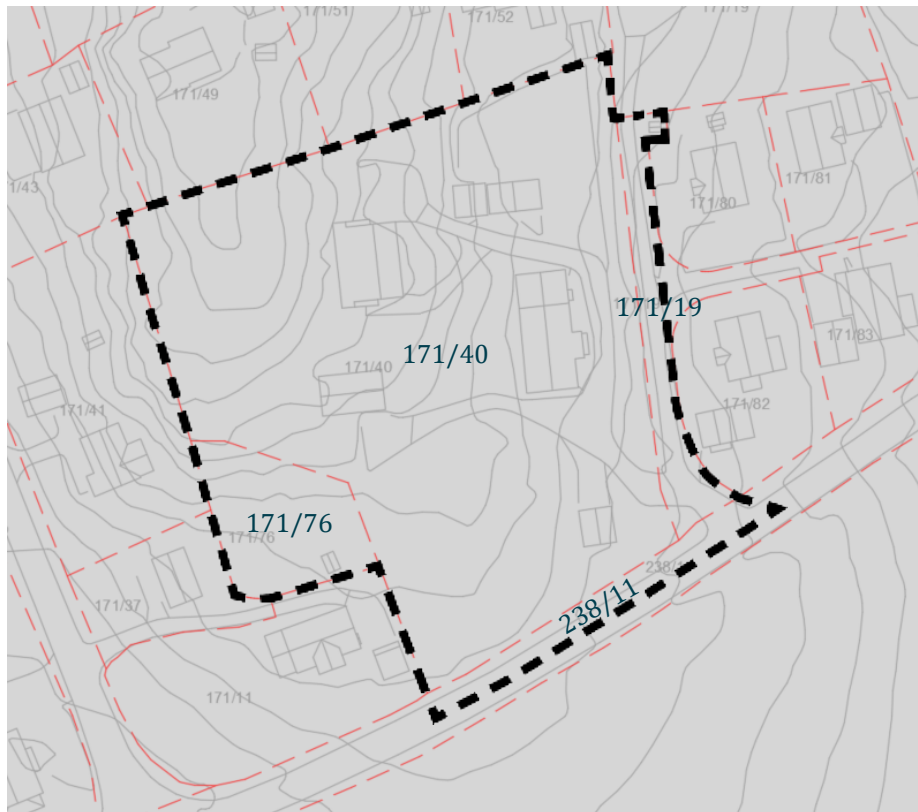
Formålet med planen er å regulere Statsbyggs eiendom på Lierfoss. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter). Reguleringsplanen skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Statsbygg. Prosjektleder er Per Oskar Asp, per.oskar.asp@statsbygg.no. Prosessleder plan og eiendom er Johannes Aicher, johannes.aicher@statsbygg.no. Forslagsstiller er eier av eiendommen, som leies og driftes av Bufetat.

Fagkyndig plankonsulent er Henning Larsen. Oppdragsleder er Heidi Jensseter, heidi.jensseter@henninglarsen.com, Kongens gate 11 | 0153 Oslo. Tilleggsutredninger for VA og trafikk er utarbeidet av Rambøll Norge AS.

Eierforhold



Figur 1-1 Kart som viser eiendomsforhold i planområdet. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2024.

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det kommer frem i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER	Størrelse (daa)
171/19	Svein Aamodt og Yvonne Bernhus Aamodt	0,8 daa (eiendomsteig)
171/40	Statsbygg	8,7 daa
171/76	Telenor Norge ASA	0,8 daa
238/11	Fylkesveg tilhørende Akershus fylkeskommune. Eiendommen er ikke tinglyst.	10 daa (deler av fylkesvei)

1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er i tråd med kommuneplanen. Vi finner ikke at tiltaket har vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. *Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav til konsekvensutredning.*

Alle aktuelle forhold, selve plantiltaket og virkningene av det vil bli beskrevet på vanlig måte i denne planbeskrivelsen. Saken (planvedtaket) vil bli opplyst i tilstrekkelig grad gjennom dette.

1.4 Valg av lokalisering

I 2022 ble det gjennomført et konseptvalgprosjekt for lokalisering og valg av bygningskonsept for den nye institusjonen. Det ble gjennomført en lokaliseringsutredning, der prosjektgruppen så på fordeler og ulemper ved dagens tomt på Lierfoss, to aktuelle tomter fra tidligere søk etter tomt til en annen avdeling, samt åtte tomter foreslått av Aurskog-Høland kommune. Av de 11 vurderte tomtene ble det konkludert med at dagens tomt på Lierfoss var den best egnede til formålet. Vurderingsparametere i prosjektet var livskvalitet for ungdommen, sikkerhet/liv/helse, trivsel for medarbeidere, personvern med mer.

Under konseptvalgprosjektet for lokalisering ble det særlig trukket frem at Bufetat har en lang historie og tilhørighet knyttet til dagens lokasjon, samt hatt et godt naboskap over tid. Det er barneskole i gangavstand og kort vei til videregående skole på Bjørkelangen. I Bjørkelangen ligger også kommunesenteret, med en rekke arenaer for sosial trening og fritidsaktiviteter. Litt lenger unna ligger Aursmoen, med lignende tilbud. Videre ligger Sørumsand videregående og Lillestrøm VGS henholdsvis to og tre mil unna. Det er bussforbindelse til alle disse stedene, og bussen stopper en kilometer fra institusjonen. I tillegg har ungdoms- og familiesenteret flere tjenestebiler som brukes til å kjøre barna til og fra skole og aktiviteter. Konseptvalgprosjektets anbefaling ble forankret i Bufetat region Øst, Bufdir og Statsbygg. Anbefalingen har dannet grunnlag for dagens prosjekt.

Prosjektet har i konsept- og forprosjektfasen løpende blitt vurdert opp mot *forskrift om krav til kvalitet og godkjenning av barnevernsinstitusjoner* (2023). Det har også blitt sett til en rekke andre godkjenningsvedtak fattet av godkjenningsmyndigheten.

2 Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 20.03.2024 (jf. Vedlegg 1).

2.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Indre Akershus blad nettavis 05.04.2024.

Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Aurskog-Høland kommune. Frist for uttalelser var 06.05.2024.



Figur 2-1 Annonse i Indre Akershus blad, nettavisen.

Det kom inn seks skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i Vedlegg 2, sammen med forslagsstillers kommentarer. Innspillene kan leses i sin helhet i Vedlegg 3.

2.3 Øvrig medvirkning

I konseptfasen for arkitektur og landskapsarkitektur har det vært gjennomført brukermedvirkning i regi av Statsbygg og Bufetat, med flere grupper – inkludert Ungdommens råd ved Østfold ungdoms- og familiesenter, Forandringsfabrikken (Barnevernsproffene), Landsforeningen for barnevernsbarn og Bufetat Øst sitt medvirkningsforum. Resultatene fra medvirkningen har vært med på å forme det endelige planforslaget, med bebyggelsesstruktur og uteoppholdsarealer. Innspillene inkluderte blant annet et behov for å øve seg på å være sammen med andre ungdommer, og for å jobbe mye med fellesskapet mellom ungdommene. Viktigheten av ansatte med varme, som gir omsorg og som ungdommene føler seg trygge på, ble også fremhevet. Avdelingene bør føles som hjemme og være hjemmekoselig. Det ble uttrykt ønske om at fokuset ikke skal være på at ungdommene bor på arbeidsplassen til de ansatte, men heller at de ansatte jobber hjemme hos ungdommene.

I avklarings- og forprosjektfasen ble det også gjennomført medvirkning med Bufetat Øst sitt medvirkningsforum, samt ungdom som bor på avdelingene Furulia og Riserhagen ved Lierfoss Ungdoms- og familiesenter. De oppsummerte innspillene fra denne fasen inkluderte et ønske om et hjemlig preg, viktigheten av en planløsning som gir de voksne god oversikt, og at ungdommenes soverom bør være likt utformet. Det kom innspill til uteaktiviteter og fremhevet viktigheten av arealer til fritidsaktiviteter og hobbyer. Det ble også uttrykt et ønske om god plass i fellesarealene.

Gjennom forprosjektfasen har det vært avholdt mer enn 10 brukermedvirkningsmøter mellom Statsbygg og Bufetat. Bufetat har til disse møtene trukket på ulike ressurser og ansatte i forskjellige deler av organisasjonen. Utfallet fra møtene har vært mange, bl.a. plassering av administrasjonsbygg, flere endringer av planløsninger med mer. I de nevnte medvirkningsmøtene med ungdom som bor på avdelingen Furulia og ungdom som bor på avdelingen Riserhagen, har ungdommen blitt fremlagt utomhus- og planskisser, og har med scenariotankegang vurdert de skisserte løsningene. Prosjektet har tatt med seg viktig innsikt og tilbakemeldinger fra ungdommene.

De viktigste funnene fra medvirkningen vedrørende utomhus er:

- God balanse mellom innsyn/utsyn fra private områder til fellesområder og motsatt.
- Mulighet for egenskjerming for å sole seg og fra vind
- Beplantning til både pyrd og skjerming

- Snarveier på tomta
- Ønske om felles aktiviteter som:
 - Ballspill
 - Buldring
 - Grill/bålpanne
 - Dyrkingskasser
 - Hengestoler/husker/hengekøye
 - Treningsapparater

Brukerne har også hatt noen «formgivningsønsker»:

- God tilgang til naturen
- Naturlige materialer
- Fysisk aktivitet
- Organiske former
- Trygge og hjemlige omgivelser
- Høy grad av normalitet
- Småskala som hjemme

Bufetat har også delt ut informasjonsbrosjyrer til naboer i området. Det har ikke kommet tilbakemeldinger på disse.

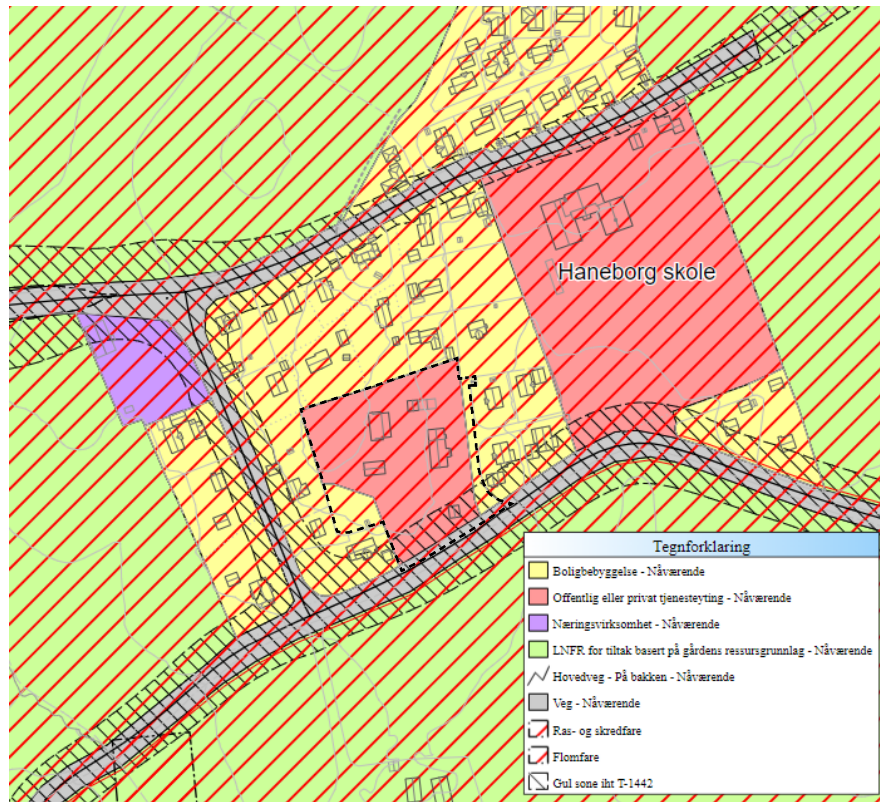
2.4 Offentlig ettersyn

Formannskapet i Aurskog-Høland kommune vedtok i møte den 04.09.24, sak 127/24, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Bufetat Lierfoss ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens §12-10. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 24.09.24. Frist for å uttale seg til planforslaget var 08.11.24. Ved offentlig ettersyn kom det inn seks uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i Vedlegg 2. Uttalelsene kan leses i sin helhet i Vedlegg 14.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland kommune (2018-2028) er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, bolig og veg. Se Figur 3-1, under. Planområdet ligger i hensynssone for ras- og skredfare. Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone iht. T-1442. Kommuneplanen ble vedtatt i 2019, og ble oppdatert i 2021. Kommuneplanens arealdel (2023-2035) er til rullering og skal ifølge planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn høsten 2024.



Figur 3-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland 2018-2028. Planavgrensning er vist med sort stiplet linje.

3.2 Kommunedelplaner og temaplaner

3.2.1 Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030

Kommunedelplanen skal sikre at kommunen bidrar til reduksjon i utslipp av klimagasser, bruker energien riktig og bruker mer fornybar energi. Den skal også gjøre kommunen bedre i stand til å håndtere de konsekvensene som følger av et endret klima (Aurskog-Høland kommune, 2018, s. 5). Kommunedelplanen skal gi føringer for kommunens planlegging og for myndighet- og virksomhetsutøvelse. Klima, forvaltning av arealer og fornybar energi skal ha fokus i kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

3.3 Reguleringsplan, tilstøtende planer og tiltak i nærområdet

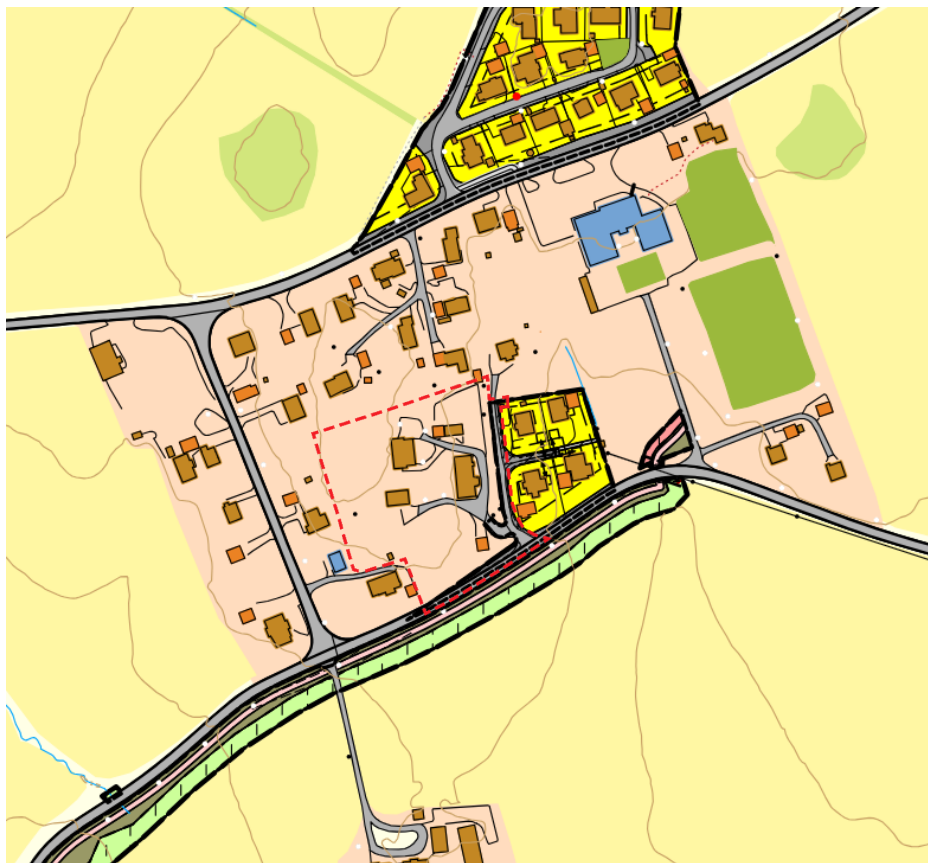
Forslaget til planområde er stort sett uregulert. Veien innenfor området, med frisisiktsone til fylkesveien er regulert i reguleringsplan 4 *boligtomter ved Haneborg skole*. Tilstøtende planer i området gjelder eneboliger ved Haneborg skole og en gang- og sykkelsti langs Haneborgveien.

Reguleringsplan 4 *boligtomter ved Haneborg skole*

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av fire eneboliger øst for dette planforslaget. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2000, og er ferdig utbygd. Boligene deler avkjørsel til fylkesveien med eiendom gnr/bnr. 171/40.

Reguleringsplan *Fv236 gs-vei Lierfoss-Haneborg*

Planen legger til rette for en separat gang- og sykkelveg langs fylkesvei 1465 (tidl. 236) Haneborgveien, på strekningen Lierfosskrysset til Haneborg skole. Planområdet er på motsatt side av fylkesveien fra dette planforslaget. Planen ble vedtatt i 2019, men er ikke realisert per dags dato.



Figur 3-2 Reguleringsplaner i området. Planavgrensning er vist med rød stiplet linje. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2024.

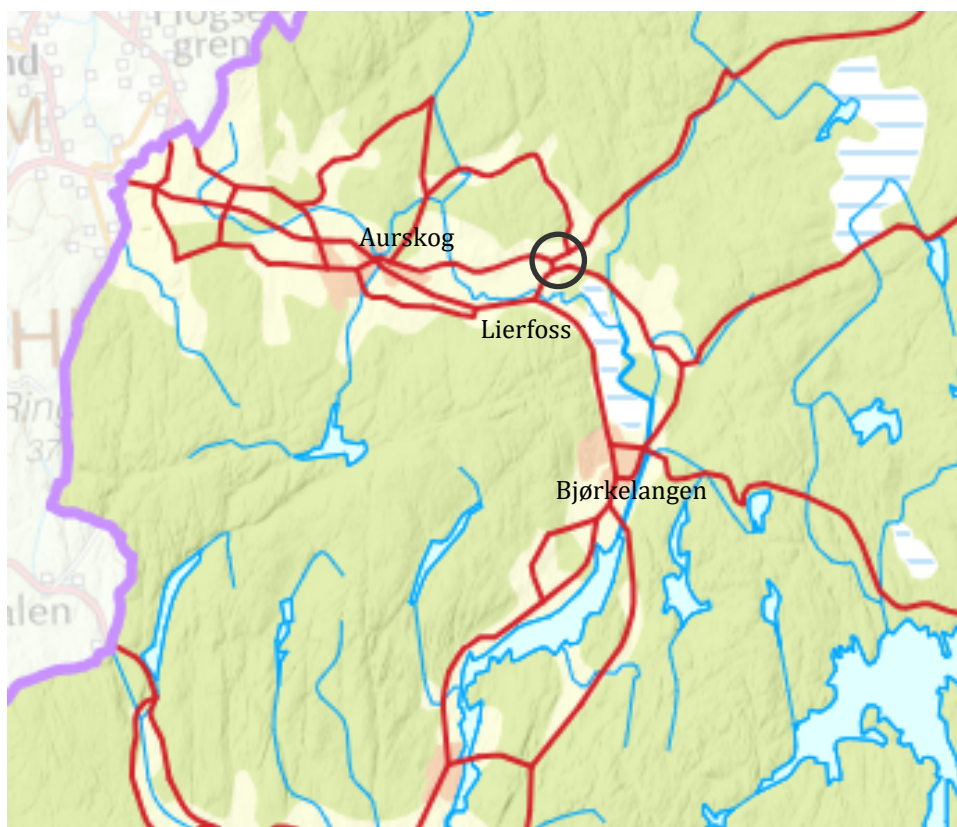
3.4 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Forskrift om krav til kvalitet og godkjenning av barnevernsinstitusjoner (2023)
- Naturmangfoldloven
- Plan- og bygningsloven

4 Eksisterende forhold

4.1 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Lierfoss ligger i et jordbruksbelte, som strekker seg gjennom Aurskog-Høland, som vist i Figur 4-1. I kort avstand til Lierfoss ungdoms- og familiesenter er tettstedene Aurskog og Aursmoen, som ligger ca. 5 km vest for planområdet (6 min med bil). I Aurskog og Aursmoen er det barnehager, barne- og ungdomsskole og handelssenter. Kommunesenteret i Bjørkelangen ligger ca. 5 km sør for planområdet (7 min med bil). I Bjørkelangen er det blant annet handelssenter, legevakt, idrettsanlegg og videregående skole. Lillestrøm er nærmeste by, og ligger ca. 30 km vest for planområdet (30 min med bil).



Figur 4-1 Planområdets plassering i kommunen, vist med sort sirkel. Kilde: Aurskog-Høland kommune, 2023.

Lierfoss ungdoms- og familiesenter ligger midt i et større jordbrukslandskap, vist i Figur 4-2. Vest, nord og øst for planområdet er det boligbebyggelse, i form av eneboliger. Sør for planområdet er det jordbruksarealer. Veiene nord og sør for planområdet er begge fylkesveier. I veikrysset nordvest for planområdet (Fv1468) ligger næringslokaler som huser et transportfirma. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Haneborg barneskole. I tilknytning til barneskolen er det grusbane for fotball, sandvolleyballbane, hoppbakke, bål plass og andre uteoppholdsarealer.



Figur 4-2 Planområdet og tilgrensende områder. Planavgrensning vist med rød stiplet linje. Kilde: Norgebilder.no, 2024

4.2 Dagens arealbruk, bebyggelse og landskap

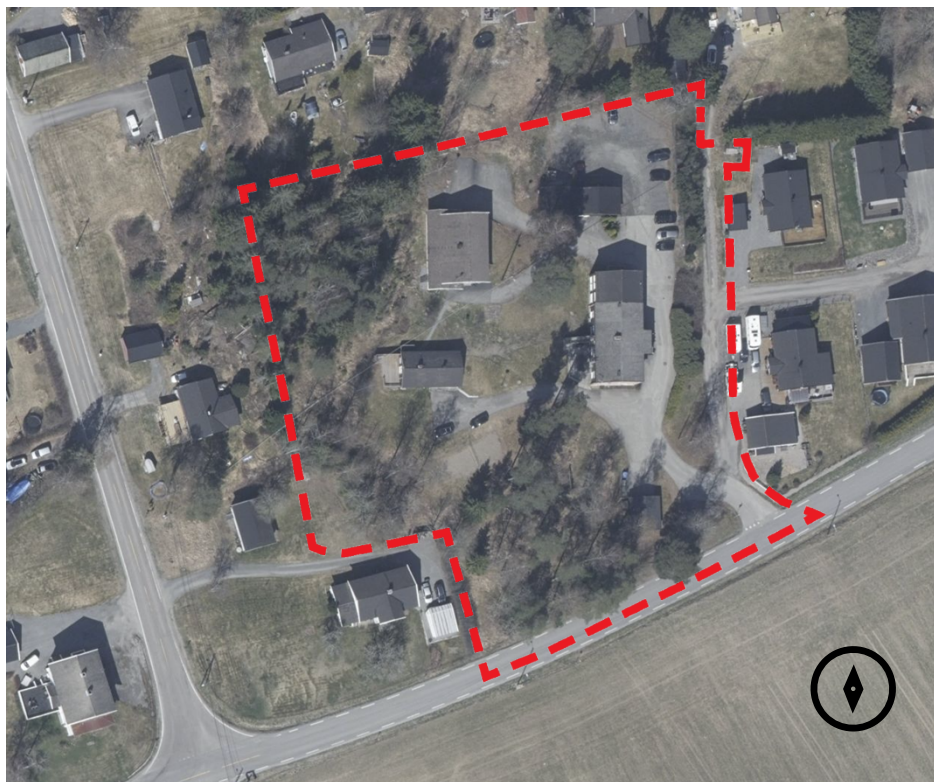
Planområdet er på ca. 10 dekar, og består av bygg og veiarealer tilknyttet ungdoms- og familiesenteret. Planområdet inkluderer Liaveien og deler av fylkesvei 1465, Haneborgveien.

Bebyggelsen består av tre bygg (Styreboligen, Furulia og Administrasjonsbygget) og to garasjer. I tilknytning til den ene garasjen (ved dagens parkeringsplass) er det et bygg med verksted/snekkerbod/hagebod, som er innredet som møterom.

Styreboligen har én etasje i tillegg til kjeller, mens Furulia og Administrasjonsbygget har to etasjer over bakken, i tillegg til kjeller. Alle byggene har saltak, i likhet med øvrig bebyggelse i området. Bebyggelsen har et småhuspreg, som gjør at institusjonen ikke skiller seg særlig ut i nabolaget.

Furulia og Administrasjonsbygget har i dag avdelinger som er i drift, med beboere. I Furulia er det fire godkjente ungdomsplasser, fellesstue og kjøkken, i tillegg til at to av rommene har eget hybelkjøkken. Det er også kontor med to arbeidsstasjoner. Styreboligen var drevet som en avdeling med beboere for inntil fem år siden. I dag brukes det som avlastning for hvilende nattevakter, og har kjøkken og en stue som brukes som aktivitetsrom for beboerne. Administrasjonsbygget har ni soverom i 2. etasje, men kun fire godkjente ungdomsplasser. Administrasjonsbygget har felles kjøkken, stue og spillrom i 1. etasje, og kjellerstue, aktivitetsrom, tørrvarelager og vaskerom i kjelleren. Administrasjonsbygget er delt i to (vertikaldelt), der den andre delen huser arbeidsplasser (fire cellekontorer), ett stort møterom med plass til 20 stk. og et miljøkontor med tre arbeidspulter og langbord, der de ansatte har daglige driftsmøter. I tillegg til de ansatte og administrasjon ved ungdoms- og familiesenteret, har også Spisskompetansemiljøet for trygghet og sikkerhet (SKM-TS) arbeidsplasser og møterom på Lierfoss. De ansatte i SKM-TS jobber en del av tiden ute på andre institusjoner, men har ukentlige møter i lokalene på Lierfoss.

De øvrige arealene er veg, parkeringsplass, uteoppholdsarealer for omsorgsinstitusjonen og naturareal. Alle byggene har kjøreadkomst. Utearealene består av gressplen med busker og trær, samt en sandvolleyballbane. Vest og sør på eiendommen er det to mindre skogholt. Innenfor gnr/bnr 171/19 (Liaveien) er det en trafo-stasjon. Innenfor 171/76 er det oppført et lite bygg, som antas å være et dukkehus.



Figur 4-3 Dagens arealbruk. Planavgrensning vist med rød stiplet linje. Kilde: Norge i bilder, 2024.

Planområdet ligger i skråningen av en kolle og er noe kupert. Terrenget har fall fra nordvest til sørøst, som illustrert i Figur 4-4.



Figur 4-4 Bilde av planområdet fra befaring 20.03.24. Bildet er tatt fra sandvolleyballbanen og ser mot nord i planområdet. Kilde: Henning Larsen, 2024.

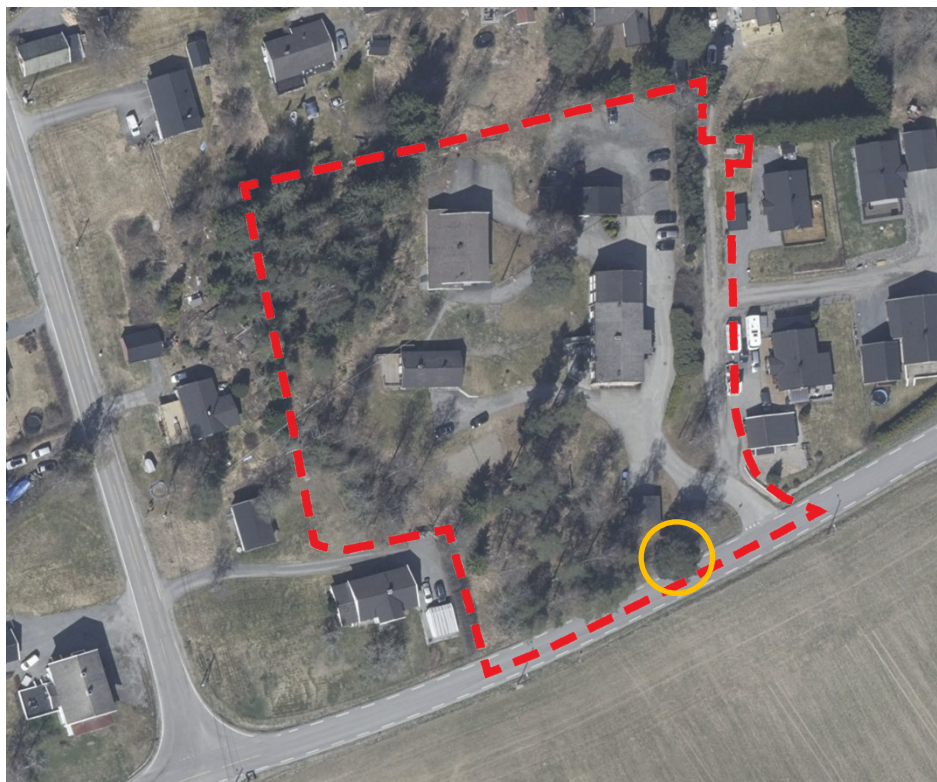
4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Utsjekken viste ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Da området er relativt nedbygd med mye berg i dagen, er det vurdert som lite sannsynlig at planen kan komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete

kulturminner. Dersom man under anleggsarbeider støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanse og fylkeskommunen varsles, i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

4.4 Naturmangfold

I 2020 utførte Rambøll en kartlegging av biologisk mangfold på eiendommen 171/40. Det er gjennomført befaring og laget et notat som er vedlagt denne planen (Vedlegg 4). Ved befaring ble det ikke registrert verdifulle naturtyper på eiendommen. Likevel ble det registrert ett nøkkelement på eiendommen, vist i Figur 4-5: et livsløpstre (stort furutre) i utkanten av eiendommen. Treet har en omkrets i brysthøyde på 180 cm, og er bevokst med melskjell (en kantlav). I tillegg er det av verdi å bevare skogarealene nordvest og sørøst på tomten, og sørge for at disse får en naturlig utvikling.



Figur 4-5 Flyfoto av planområdet med stedsangivelse for livsløpstreet. Kilde: Rambøll, 2023.

Det er ikke registrert rødlistede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse på eiendommen. Det er registrert fremmedarter på eiendommen, blant annet rødhyll, hagelupin og skogskjegg. I anleggsfasen må disse håndteres i henhold til naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer.

4.5 Trafikkforhold

Det er utarbeidet et trafikknnotat av Rambøll i 2024, som er vedlagt planforslaget (Vedlegg 5). Det følgende kapittelet er basert på dette notatet.

4.5.1 Trafikk, adkomst og parkering

Planområdet har vegadkomst fra fv. 1465 Haneborgveien via Liaveien i sør. Ungdoms- og familiesenteret har felles avkjørsel med boligene i Liaveien. Registrerte trafikkmengder er vist i Figur 4-6.



Figur 4-6 Registrerte trafikkmengder (ÅDT) på vegnettet i tilknytning til planområdet (rød stiptet linje). Kilde: Vegkart.no/ Rambøll, 2024.

Biltrafikken i området er liten, og det er ingen registrerte fremkommelighetsproblemer på vegnettet i området.

Fylkesveg 1465 Haneborgveien og fv. 1465 Autenstubben er begge skiltet med 60 km/t forbi planområdet. Fylkesveg 1468 Nordre Mangen vei har fartsgrense 40 km/t forbi Haneborg skole.

Det er beregnet ca. 140 bilturer (sum til/fra) en vanlig hverdag tilknyttet ungdoms- og familiesenteret. Avkjørselen til fv. 1465 fra Liaveien betjener også fem eneboliger med en trafikk på ca. 30 bilturer per hverdagsdøgn (Rambøll, 2024).

Det er ikke merket opp parkeringsplasser på eiendommen i dag, men det er satt av areal til ca. 30 biler innenfor planområdet, der fire er i garasje. Det er ingen tilrettelagt sykkelparkering.

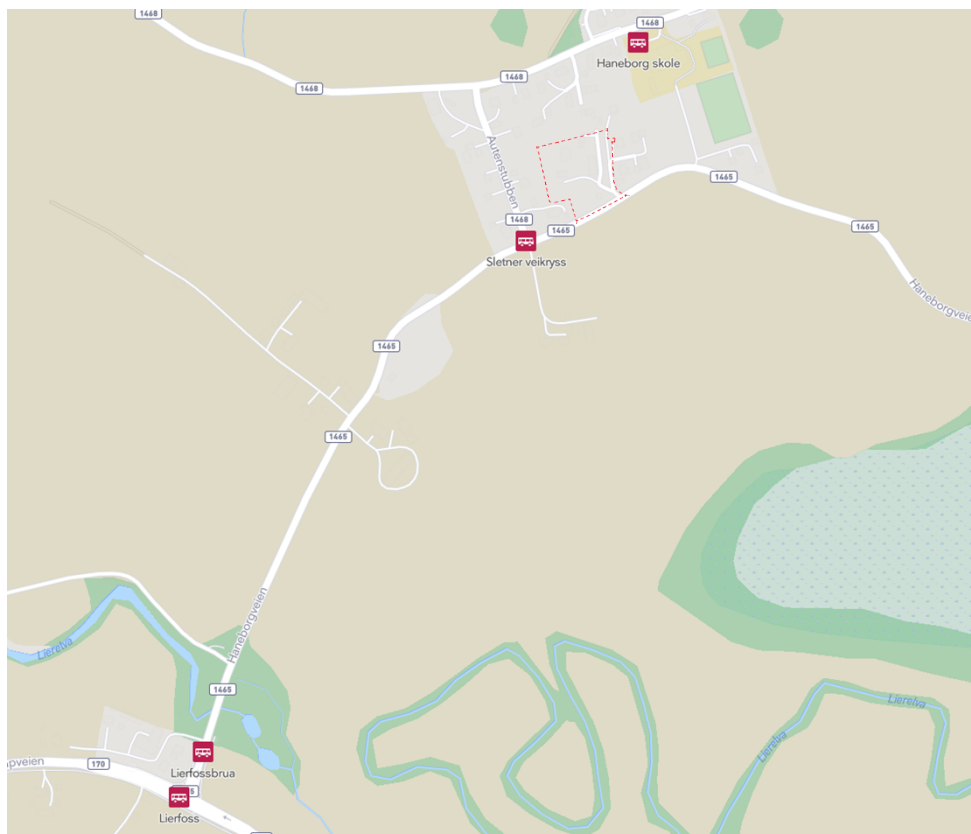
4.5.2 Trafikkulykker

Det er registrert én trafikkulykke med personskade de siste 10 årene i nærområdet, på fv. 1465 Haneborgveien, rett øst for avkjøringen til planområdet. Dette var en møteulykke mellom en personbil og en lastebil på tørr, bar veg med god sikt.

Adkomsten til ungdoms- og familiesenteret fra fv. 1465 ble flyttet inn i Liaveien for ca. 15 år siden. Tidligere var adkomsten lenger vest, der det i dag står en garasje. Flyttingen var sannsynligvis motivert ut fra siktforhold ut mot fv. 1465 Haneborgveien. Opprinnelig adkomst hadde vanskelige siktforhold grunnet et høydebrykk vest for daværende avkjørselspunkt. Det er ikke registrert ulykker knyttet til gammel eller ny avkjørsel.

4.5.3 Kollektivtilbud

Én km sør for planområdet ligger Lierfoss bussholdeplass, med regionbussruter mellom Bjørkelangen og Lillestrøm/Lørenskog/Helsfyr i Oslo (Linje 470/470E), via Aurskog/Aursmoen. Bussholdeplasser er vist i Figur 4-7.



Figur 4-7 Bussholdeplasser i nærheten av planområdet (vist med rød stiple linje). Kilde: Entur.no, 2024.

Fra Lierfoss til Lillestrøm tar det ca. 45 min med buss. Det er avgang hvert 15. min i rushtiden, og ellers én gang i timen. Bussholdeplassene *Sletner veikryss* og *Haneborg skole* har skolebussruter til Bjørkelangen og Aurskog/Aursmoen.

4.5.4 Gående og syklende

Det er ikke tilrettelagt med gang- og sykkelveger i nærområdet, men det er vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg sør for fv. 1465 Haneborgveien. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til gjennomføringen av denne, da man ikke er kommet til enighet med grunneiere om avståelse av grunn. Det arbeides nå med en forenkling av prosjektet med tanke på redusert inngrep i matjord.

4.5.5 Mobilitet ved dagens institusjon

Det antas at ca. 90 % av de ansatte kjører egen bil til/fra jobb. På dager med møtevirksomhet hos Spisskompetansemiljøet for trygghet og sikkerhet (SKM-TS) parkerer ansatte der de finner plass. De parkerer ikke i bilveien (Liaveien). I noen tilfeller parkerer de ansatte ved Haneborg skole, men det er ingen formalisert avtale om denne bruken. Bufetat har ikke erfart at det ikke løser seg med parkering for de som kommer med bil.

Beboerne blir normalt kjørt til og fra ulike aktiviteter av ansatte, som benytter avdelingens tjenestebiler. Det er 4 stk. tjenestebiler ved institusjonen. Tjenestebilene benyttes også til å kjøre beboerne til/fra skole, til/fra bussholdeplassen ved Lierfoss, for å kjøpe mat, samt annen transport knyttet til omsorgsinstitusjonen. Bufetat opplever at det å bli kjørt er en viktig faktor for at ungdommen faktisk drar på fritidsaktiviteter. Fritidsaktivitetene er stort sett i nærmiljøet, i Aurskog eller Bjørkelangen, og kan f.eks. være treningssenter eller organisert idrett.

Ansatte og beboere kan gå til bussholdeplassen ved Lierfoss, men dette avhenger av tid på døgnet og lysforhold. Dersom noen går til bussholdeplassen, går de langs bilveien. Beboerne blir som regel kjørt til busstoppet.

Når ungdom skal på skolen (ungdomsskole/VGS), blir de stort sett kjørt eller tar drosje.

Beboerne har ikke mange besøk. Beboerne er ofte ungdom med lite løpende kontakt med familie, eller de har lang avstand til disse. Men institusjonen har overnattingsmulighet, og noe kvelds- eller helgebeseøk. I gjennomsnitt kan man anta at det er ett slikt besøk per uke.

Akutt transport av beboere kan forekomme. Dette kan være tilknyttet tilkjøring av nye beboere, akutte legebesøk, eller annen utrykning. I gjennomsnitt skjer dette to ganger per måned.

Mer informasjon om dagens trafikksituasjon kan leses i trafikknottet som følger denne reguleringsplanen (Vedlegg 5).

4.6 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområder

Utearealene brukes i dag av beboere og ansatte ved ungdoms- og familiesenteret. Utearealene består av et plenbelagt område med busker og trær. Det er plattinger i tilknytning til leilighetene i byggene, og noen fellesarealer med bålpanne, husker, sandvolleyballbane og et asfaltert område med basketballkurv. Det er to skogknauser innenfor planområdet, der det ene er skjermet, og det andre ligger som en buffer ut mot fylkesveg 1465 Haneborgveien. Det er kort gangavstand til Haneborg skole, der man finner diverse lekeapparater, sandvolleyballbane, grusbane for fotball (skøytebane om vinteren), håndballbane på asfalt og hoppbakke.

4.7 Universell tilgjengelighet

Utearealene ved ungdoms- og familiesenteret tilfredsstiller ikke kravene til universell utforming. Det er flere bratte veier inne på tomten. Byggene er heller ikke universelt utformet, da de har inngangspartier med trapp, uten ramper og mangler innvendig heis.

4.8 Teknisk infrastruktur

4.8.1 Vann og avløp

Dagens bebyggelse er tilkoblet kommunalt VA-ledningsnett sør-øst for planområdet. Ledninger innenfor eiendom 171/40 er private. Dagens ledningsnett er fra år 1990. Det er ingen felles ledninger for avløp og spillvann i området, men kummene er felleskummer og ikke i henhold til dagens standard. Overvann er lagt i egne private ledninger med dimensjon 110 mm i samme ledningstrase som vann og spillvannsledningene. De kommunale overvannsledningene har økt dimensjon med fallretning til 150 mm og 400 mm.

De kommunale vann- og avløpsledningene frem til påkoblingskummen har dimensjonene 50 mm vannledning og spillvann 110 mm. De private vannledningene har dimensjon 40 mm og 32 mm stikkledning inn til hvert bygg. De private spillvannsledningene har dimensjon 110 mm.

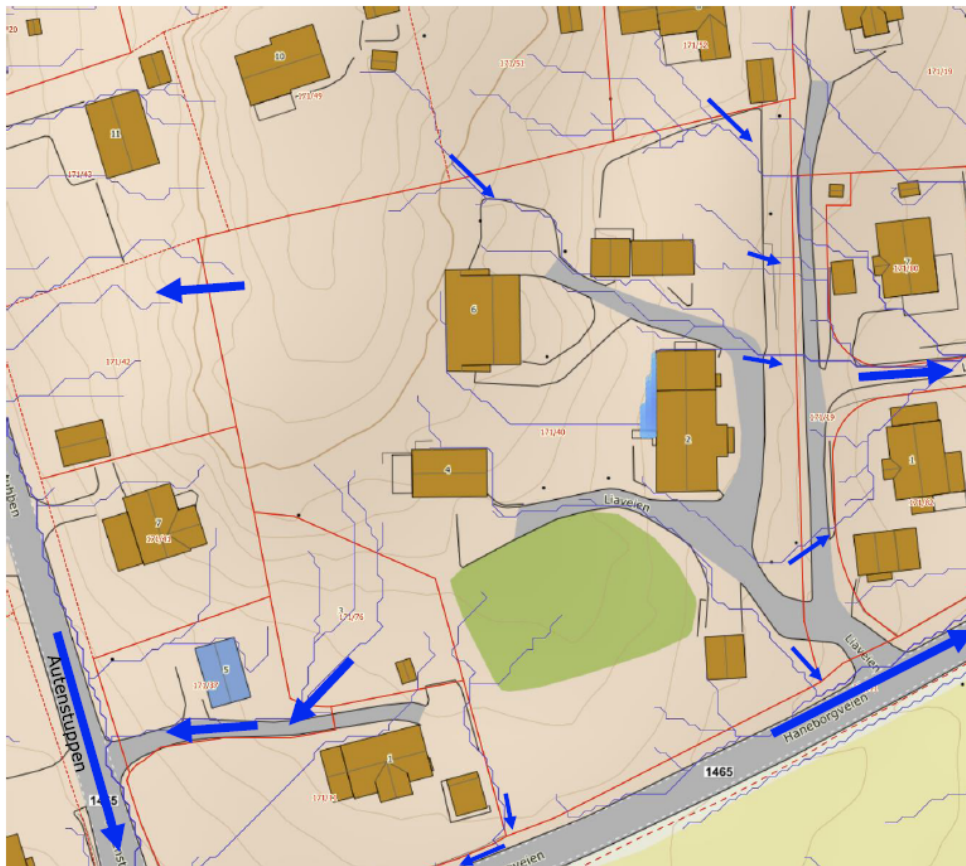
Kommunen har oppgitt en uttakskapasitet fra vannledningen på 4,46 l/s i den kummen dagens ledningsnett er koblet til. Dette er for lite til å dekke dagens krav i TEK17 til slukkevannskapasitet som er 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s for annen bebyggelse.

Det ligger en asbestledning sør i planområdet som ikke lenger er i bruk. Dersom det gjøres inngrep i denne må det utredes hvordan dette vil påvirke miljøet og hvordan denne vil kunne fjernes på en forsvarlig måte.

4.8.2 Overvann, flomlinjer

Eiendommen består i dagens situasjon av bygg med tette flater og asfalterte veier- og annet veiareal, gruslagte veier og parkeringsareal, treplatting og vegeterte flater. Arealsammensetningen er vist i VAO-notat (Vedlegg 6). Grønne permeable flater utgjør ca. 67 % av eiendommen 171/40.

Eiendommen ligger høyt i nedbørsfeltet og på en kule, noe som gjør at avrenningen vil gå i ulike retninger til 4 forskjellige flomveier, se Figur 4-8. De blå linjene viser mindre avrenningsveier som til slutt ender i flomveiene markert med piler. Slik terrenget er i dag vil avrenning fra deler av planområdet renne i mindre avrenningslinjer og lede overvann inn til nabotomtene nært byggene før det når flomveien. Det er ingen kartlagte overvannstiltak utover sluk og ledninger på eiendommen i dag. Dagens avrenning fra planområdet vil gå direkte til ledningsnettets eller renne videre på overflaten til flomveier.



Figur 4-8 Dagens avrenningslinjer. Mindre avrenningslinjer er tatt med for å illustrere fallretningene på eiendommen. Flomveiene er vist med piler. Kilde: Rambøll, 2025.

Det er i dag en forsenkning langsetter administrasjonsbygget (bygg 2 i Figur 4-8) hvor vann kan bli liggende. I prosjekteringsmøte er det informert om at bygget har hatt noen problemer med fukt. Det er ellers ingen kjente problemer med overvann på dagens eiendom.

4.8.3 Elektro

Gjennom planområdet går det flere lavspent luftledninger. Innenfor eiendom gnr./bnr. 171/19 (Liaveien) er det en nettstasjon. Elvia opplyser om at tiltaket sannsynligvis vil føre til behov for en ny nettstasjon/utvidelse av eksisterende for å sikre strømforsyning til planområdet.

Gjennom tomten går også teleledninger fra Telenorkiosken vest for planområdet (gnr./bnr. 171/37, blått bygg i Figur 4-8).

4.9 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetssone for marin leire. Omtrent halve planområdet har svært stor mulighet for marin leire. I resten av planområdet er muligheten for marin leire stort sett fraværende, som vist i Figur 4-9. Dette arealet består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn.



Figur 4-9 Løsmassekart som viser mulighet for marin leire. Planområdet vist med rød stipt linje. Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse, 2024.

WSP Norge AS ble i 2023 engasjert av Statsbygg for å utføre en vurdering av naturpåkjenninger i forbindelse med reguleringsplanen (Vedlegg 7). Det ble utført en vurdering av områdestabilitet, skred i bratt terreng og flom iht. TEK17 og tilhørende veiledere.

Ut fra tilgjengelig grunnlag vurderes det at eiendommen har gode grunnforhold. Det er vurdert at planområdet ikke er utsatt for fare fra flom, skred i bratt terreng eller områdeskred. Sikkerheten er derfor ivarettatt mht. flom, skred i bratt terreng og områdestabilitet for tiltaksområdet. Dette er videre beskrevet i ROS-analysen (Vedlegg 8).

4.10 Støyforhold

Langs fylkesveiene 1465 og 1468 er det gul støysone, som vist i Figur 4-10.



Figur 4-10 Støysonkart for riks- og fylkesveier. Planområdet vist med rød stiptet linje. Kilde: Statens vegvesen, 2024.

Den gule støysonen berører søndre del av planområdet. Støyforhold er tema i ROS-analysen som er vedlagt plandokumentene (Vedlegg 8).

5 Planforslaget

5.1 Planens hensikt, avgrensning

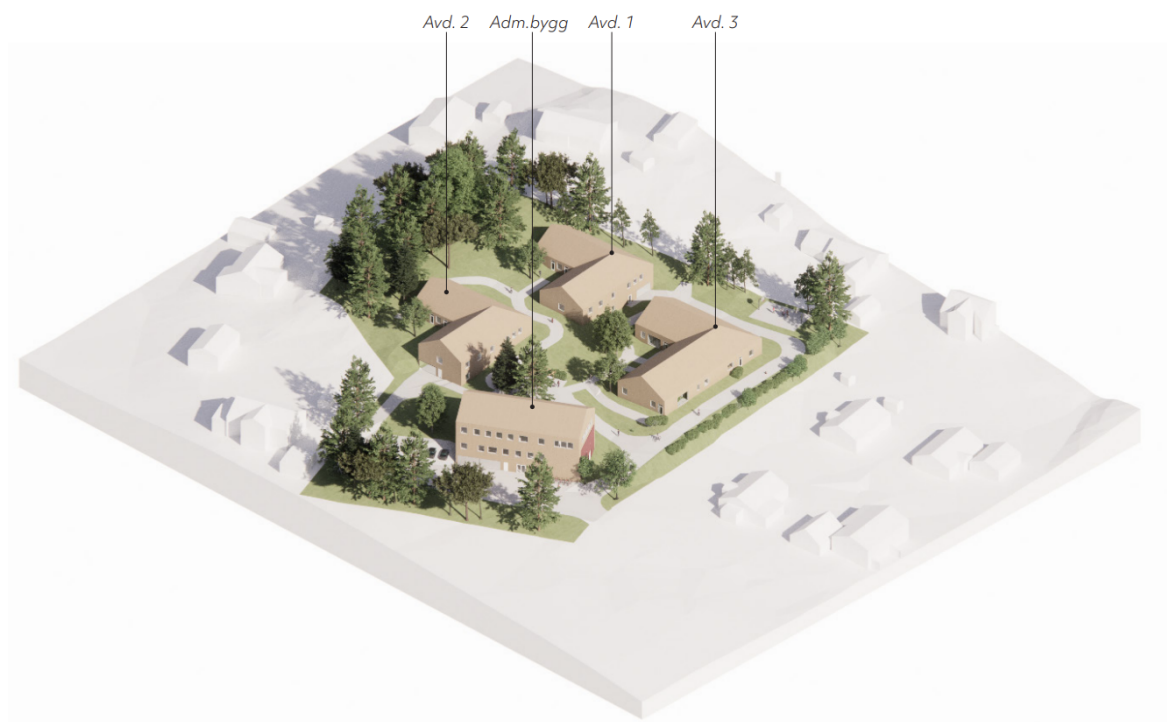
Hensikten med planen er å legge til rette for riving og nybygg av bygg for offentlig tjenesteyting på Lierfoss. Reguleringsplanen er utløst av et konkret behov for oppgradering av dagens bebyggelse og uterom, samt en økning i antall beboere og ansatte ved ungdoms- og familiesenteret.

I dag har institusjonen åtte ungdomsplasser og ca. 50 ansatte, inkludert administrasjonen. I tillegg er det 10-15 stk arbeidsplasser for det nasjonale Spisskompetanemiljø for trygghet og sikkerhet (SKM-TS) ved institusjonen. Dette skal øke til 11 ungdomsplasser, der tre plasser inngår i en ny avdeling for barn med behov for særlig tilpassede tiltak, med påfølgende økning i antall ansatte til ca. 60 stk. Det er også ønskelig med bedre plass til SKM-TS.

Området er ikke regulert i dag, og byggetiltaket utløser derfor krav om reguleringsplan. Det tilrettelegges for en fleksibel plan som tar høyde for endringer i fremtidige behov innenfor planområdet, blant annet når det gjelder arealbehov og plassering av bebyggelse.

5.2 Underliggende konsept

Parallelt med planprosessen pågår det et forprosjekt. Som en del av forprosjektet har det blitt utarbeidet ulike konsepter og utbyggingsalternativer, herunder vurderinger av ombruk/gjenbruk. Reguleringsplanen baserer seg på en foreløpig volumstudie basert på programskisser, utarbeidet av Lerche arkitekter i samråd med Statsbygg, Bufetat og Henning Larsen, vist i Figur 5-1.



Figur 5-1 Perspektiv av tomten, med forslag til bebyggelse. Kilde: Lerche Arkitekter, 2024.

I samråd med bruker har arkitekt fordelt programmet over tre avdelinger og et administrasjonsbygg. Funksjonene i avdelingene er i hovedsak plassert på ett plan, for enkel og oversiktlig drift. Tomta er en naturtomt med kupert terreng. For å løse universell utformingskrav til adkomst til avdelingene med biloppstilling/garasje, utnyttes høydeforskjellene ved å etablere en sokkeletasje i to av avdelingene (avd. 1 og 2), samt administrasjonsbygget.

To av avdelingsbyggene vil ha plass til fire beboere, mens avdeling 3, som er tilpasset beboere med behov for særlig tilpassede tiltak, har plass til tre beboere. Forslag til planskisse for avdeling 3, vises i Figur 5-2.



Figur 5-2 Forslag til planskisse for avdeling 3. Kilde: Lerche Arkitekter, 2025.

Administrasjonsbygget, vist i Figur 5-3 har to etasjer og en sokkeletasje. Første etasje består av en besøksleilighet, møterom og multifunksjonsrom/aktivitetsrom, i tillegg til møterom og spiserom med kjøkken for de ansatte. Andre etasje består kun av arealer for de ansatte, med arbeidsplasser, sosial sone, møterom og soverom for hvilende nattevakter. Sokkeletasjen huser teknisk areal, garasje og garderobe.



Figur 5-3 Perspektivsnitt av administrasjonsbygget. Kilde: Lerche Arkitekter, 2024.

Til forprosjektet er det laget en tilhørende illustrasjonsplan som viser konseptforslag for uteområdene, utarbeidet av landskapsarkitekter i Henning Larsen, vist i Figur 5-4. **Error! Reference source not found..**



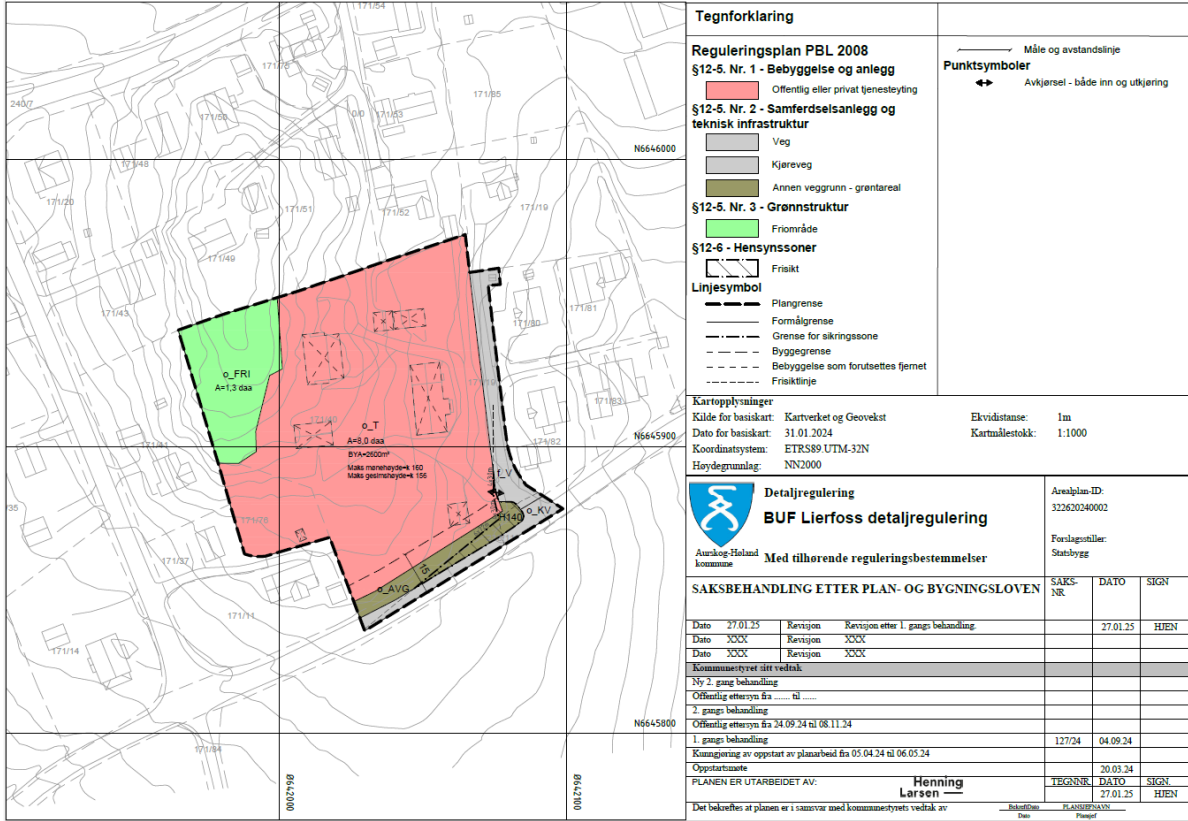
Figur 5-4 Illustrasjonsplan til reguleringsplanen. Kilde: Henning Larsen, 2025.

Tidlig i prosessen ble det vurdert at eksisterende bygningsmasse ikke kunne benyttes og driftes på forsvarlig vis. Administrasjonsbygget skulle imidlertid ombrukes, men på grunn av økt og endret funksjonsbehov, samt utfordrende eksisterende bygningsmasse, ble det vurdert hensiktsmessig å bygge nytt administrasjonsbygg framfor ombruk av eksisterende kontorbygg. Et nytt administrasjonsbygg muliggjorde en omdisponering av byggene på tomte med vurderinger knyttet til forbedret tunstruktur, maksimering av grøntareal, samt minimering av trafikk og parkering langt inn på tomte. Denne fordelingen er vist i Figur 5-1 og Figur 5-4.

Det ble vurdert hensiktsmessig at administrasjonsbygget, med parkeringsplass, skal ligge parallelt med fylkesvei som en skjerming mot støy og innsyn til det indre tunet og avdelingene. Biltrafikk på området begrenses til parkeringsareal i sør, med enkel tilkomst til avdelingene for BUFs biler. Plasseringen av administrasjonsbygget (2 etasjer + sokkeletasje) hensyntar nabobebyggelsen på best mulig måte mtp. innsyn, utsikt og skyggeeffekter, og ivaretar viktige grønne lommer.

5.3 Reguleringsformål

Nedenfor vises et utklipp av plankartet og en arealtabell som viser hvilke arealformål og bestemmelsesområder som inngår i reguleringsplankartet, samt hvor store arealer som reguleres til hvert formål.



Figur 5-5 Plankart.

Tabell 5-1 Arealregnskap for detaljreguleringen.

Reguleringsformål	Betegnelse (jf. kart)	Størrelse (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Offentlig eller privat tjenesteyting	T	8
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
Veg	V	0,6
Kjøreveg	KV	0,3
Annen veggrunn grøntareal	AVG	0,4

Nr. 3 Grønnstruktur		
Friområde	FRI	1,3
Totalt		10,7

5.4 Bebyggelsens plassering og byggegrenser

Bebyggelsen planlegges etablert i en tunstruktur, rundt et felles uterom, innenfor o_T i plankartet. Nybygg er foreslått plassert omtrentlig der det er bebyggelse i dag, men med et større fotavtrykk. I tillegg foreslås det etablert et nybygg sør i planområdet, langs med Haneborgveien, som vist i Figur 5-6. Dette er for å ivareta de to skogknausene i planområdet mest mulig.

I konseptforslaget som ligger til grunn for reguleringsplanen blir dagens administrasjonsbygg flyttet sørover, slik at det fungerer som en buffer mot fv. 1465 Haneborgveien. Brukergruppen har i plan- og konseptarbeidet uttrykt ønske om skjermede uterom i tilknytning til avdelingene. Dette behovet har vært førende for plassering og orientering av avdelingene. Det er også behov for et felles uteoppholdsareal, som er plassert på tunet mellom byggene. I tillegg er det ulike soner for aktivitet og ballspill fordelt på tomten.



Figur 5-6 Illustrasjon som viser eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse fra konseptforslaget. Kilde: Henning Larsen og Lerche arkitekter, 2024.

Byggegrensene går i formålsgrensene, foruten byggegrense til fylkesveg 1465 som er satt til 15 meter fra midtlinjen. Byggegrensene er satt til formålsgrensene da det er ønsket å tilrettelegge for en fleksibel plan som tar høyde for mulige endringer i form, orientering og plassering av byggene frem til byggesøknad. Det tillates oppført nettstasjon og parkeringsplasser utenfor anviste byggegrenser.

Innenfor eiendom 171/76 er det i planforslaget lagt opp til mulighet for fremtidig bebyggelse på ca. 150 m² BYA. Det utløsende behovet for prosjektet er løst og illustrert på egen tomt. Samtidig er det behov for fleksibilitet for økt eller endret bruk i fremtiden, samt behov for å skjerme private uteområder. For å sikre muligheten for fremtidige behov er det foreslått at eiendom 171/76 omreguleres fra bolig til offentlig- eller privat tjenesteyting. Eventuell ny bebyggelse på denne eiendommen er ikke illustrert i konseptforslaget.

5.5 Arealutnyttelse, byggehøyder og utforming

5.5.1 Arealutnyttelse

Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres bebyggelse med en arealutnyttelse på inntil 2600 m² BYA innenfor o_T i plankartet. Dette tilsvarer 32,5 %-BYA for o_T. Parkeringsareal og terrasser er medregnet i den regulerede utnyttelsesgraden i henhold til TEK17 § 5-7, og tilsvarer henholdsvis ca. 370 m² og 150 m².

Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres 300 m² BYA mer enn det som behøves for å realisere byggene i henhold til konseptforslaget (på ca. 1800 m² BYA). Planen tilrettelegger for noe

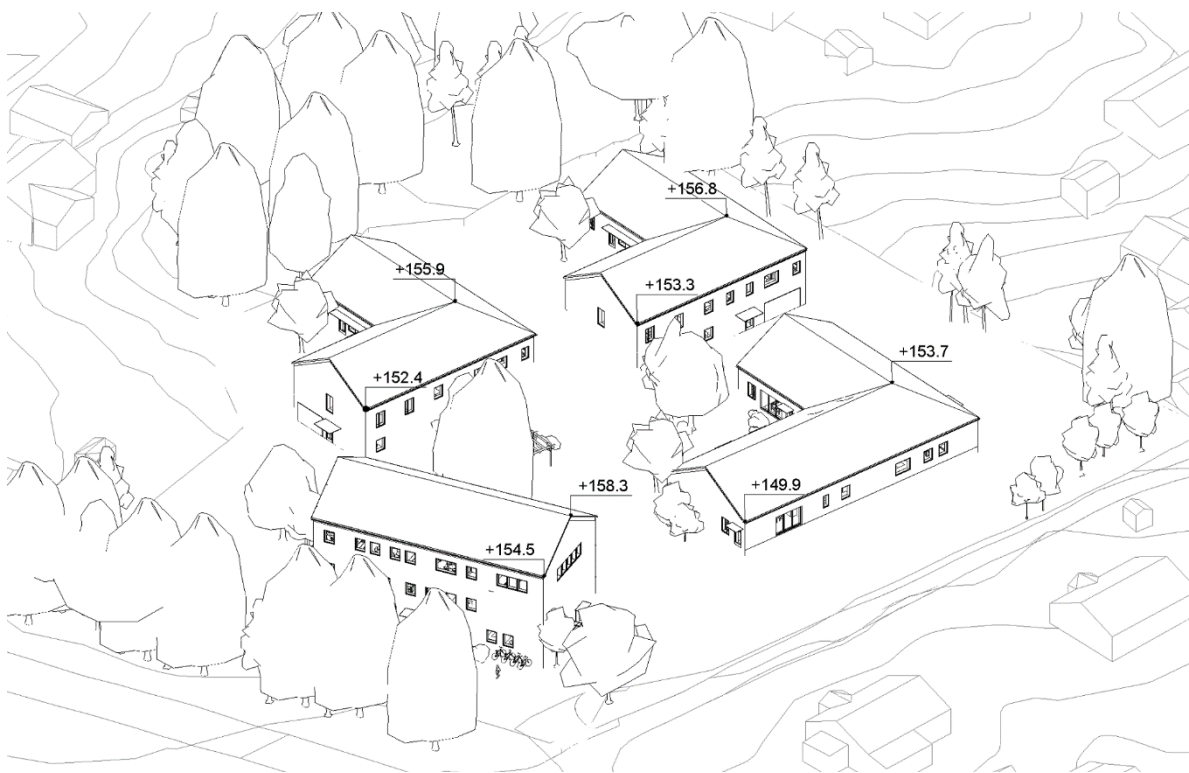
størrelsesmessig fleksibilitet både fordi byggene fra konseptforslaget kan endre seg frem mot byggesøknad, og for å muliggjøre fremtidige utvidelser dersom behovet melder seg. For eksempel gjelder dette om det er behov for flere kontorplasser enn konseptforslaget har tatt utgangspunkt i. Det er derfor medregnet 150 m² BYA på eiendom 171/76. Dette tilsvarer ca. 19 %-BYA for denne eiendommen (ikke medregnet parkeringsareal).

Tabell 2 Fordeling av BYA

Bebygd areal	m ² BYA
Bebyggelse i konseptforslag	1800 m ²
Parkering	350 m ²
Terrasse	150 m ²
Buffer	300 m ²
Totalt	2600 m²

5.5.2 Byggehøyder

Byggehøydene i henhold til konseptforslaget er vist i Figur 5-7. Reguleringsplanen åpner for at bebyggelse kan etableres med mønehøyde inntil kote 160 og gesimshøyde inntil kote 156. Planforslaget tillater maks kotehøyde for mønehøyde/gesims ca. én meter høyere enn konseptforslaget legger opp til. Dette er for å ivareta noe fleksibilitet til byggesøknad.



Figur 5-7 Kotehøyder på bebyggelsen i konseptforslaget. Kilde: Lerche arkitekter, 2025.

Med de regulerte byggehøydene muliggjøres det etablering av bebyggelse på to etasjer over terreng og en sokkeetasje i administrasjonsbygget, mens avdelingsbyggene får én etasje over terreng, med sokkeetasje.

5.5.3 Utforming

Byggene skal utformes slik at de passer inn i boligmiljøet de ligger i og i konseptforslaget er det tegnet hus med saltak. Planbestemmelsene gir ikke konkrete krav til utforming av byggene, herunder takvinkel, takform eller fasadekledning. De generelle utformingskravene fra plan- og bygningslovens

kapittel 29 gjelder likevel. Her stilles det blant annet krav til at alle nye tiltak skal utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter og god arkitektur både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser.

5.6 Grønnstruktur og uteområder

Uteområdene vil i henhold til illustrasjonsplan (Vedlegg 10 **Error! Reference source not found.**) bestå av kjøreveier og parkeringsplasser i ytre sone, frodige hageområder og gangveier i indre område, og en randsone av naturlig vegetasjonsareal mot nabotomtene.

I vest er det en eksisterende kolle, en hundremeterskog, som skal bevares (o_FRI i plankart). I sør mot Haneborgveien er det i illustrasjonsplanen lagt inn et ca. 10 meters belte med vegetasjon. På disse stedene er det per i dag flotte trær og skogbunn. Dette er viktig å ta vare på videre for å bevare landskapsbildet med tresilhuetter og avstand til veier og naboer.

Tomten er skrånende mot øst, og den nye bebyggelsen vil ligge i ulike høyder oppover tomta. Det samme gjelder utearealene, som er terrassert i ulike høyder tilpasset byggene (vist i snitt, Vedlegg 11). Alle bygg får sine egne private uteområder, samtidig som det vil være felles funksjoner som lekearealer, felleshage og ballplass for alle. Fellesarealene er plassert på et tun mellom byggene og i randsonen.

Utforming av utearealene skal bidra til å redusere inntrykket av en institusjon, samtidig som det er utformet slik at det er oversiktlig og tilpasset brukergruppen. Valg av beplantning skal bidra til å skape et hjemmemiljø for beboerne. Det er ønskelig at utearealene fremstår som en hage med gressplen, platting, busker og typiske trær for privathager. Det skal være et frodig og variert uttrykk for spenning og rekreasjon, og utearealene skal bestå av ulike soner tilknyttet ulike aktiviteter, inkl. soner for aktivitet og fellesskap og skjermede soner for ro og én-til-én-samtale. Dette vil bli vist i utomhusplanen, som skal følge rammesøknaden.

5.7 Trafikkløsninger

Det tas et utgangspunkt i at dagens avkjørsel beholdes der den er i dag, med atkomst til fylkesveien via Liavegen. Fra atkomstområdet i sydøst legges innkjøring til parkering i forkant av bebyggelsen, mest mulig atskilt fra øvrige aktiviteter. Adkomst til administrasjonsbygget og en av avdelingene medfører kjøring av tjenestebiler over p-plass, de øvrige fra en sekundærveg som går rundt området til øvrige bygg. Disse interne atkomstvegene får begrenset kjøring til kjellerparkering for avdelingenes egne biler, samt nødtransporter og sannsynligvis også renovasjonstransport. Området får derigjennom en skjermet sentral plass i midten for gående og uteopphold. Av hensyn til brannbiltylgang holdes likevel gangvegene, også til det sentrale torget, åpne og kjørbare.

5.8 Parkering

Parkeringsplassen er i illustrasjonsplan (Vedlegg 10 **Error! Reference source not found.**) vist med 24 plasser utendørs, inkludert én HC-plass. I tillegg kan det innpasses 3 plasser (hvorav 1 HC) i sokkeletasje i administrasjonsbygget, og to parkeringsplasser i sokkeletasjen i avdelingsbygg 1 og 3 (alternativt 1 HC), og 1 HC-plass i avdelingsbygg 2. Samlet får man da maksimalt 32 p-plasser. Det er også lagt opp til mulighet for midlertidig parkering ved ballplassen nord i planområdet for tre biler. I dette tilfellet blir antall p-plasser maks 35. Dette samsvarer godt med det vurderte daglige parkeringsbehovet som framkommer i avsnitt 3.11 i trafikkanalysen (Vedlegg 5).

Det utvidede parkeringsbehovet ved ukentlige møter i administrasjonsbygget medfører at man bør ha tilgang til andre områder som kan benyttes til kortvarig parkering enkelte dager. Her kan man ev. gå i dialog med Haneborg skole om sambruk av noen av deres parkeringsplasser. Disse plassene ligger 300-400 m unna planområdet. Adkomst skjer i så fall fra fv. 1465 Haneborgveien, via alléen i skolegården.

5.9 Teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Planlagt VA-infrastruktur er vist i Vedlegg 6, tegning VA01. Dimensjoner og plasseringer av anlegg er veiledende. Det er utarbeidet beregninger for vann og spillvannsmengder vist i Vedlegg 6, VAO-notat.

Dagens VA-infrastruktur har for liten kapasitet til å dekke kravet til slokkevann for den planlagte utbyggingen. Derfor må det legges ny vannledning til en kum med tilstrekkelig kapasitet eller anlegges brannvannntank på tomten. Endelig valg av løsning fastsettes i detaljeringsfasen og godkjennes av kommunen.

Det tillates etablert vann- og avløpsledninger, samt nedgravd branntank innenfor alle formålene i plankartet.

5.9.2 Overvann

Overvannshåndteringen på eiendommen planlegges for åpen håndtering med videreført vannmengde på terreng til flomvei, i tråd med tretrinnsstrategien. Dette blir beskrevet i VAO-notat (Vedlegg 6). Det planlegges derfor ikke for påslipp til kommunalt ledningsnett. Overvannsplanen er vist i Figur 5-8.

I henhold til trinn 2 i tretrinnsstrategien skal overvannstiltak normalt kunne tømmes i løpet av 24 timer for å kunne motta nytt regnskyll. Eiendommen ligger høyere i terrenget enn tiliggende arealer og det er gode muligheter for å få utløp til terreng. Utslippspunktet må utformes for å motta vannmengdene uten å medføre utvasking av mottakende areal. Utforming av utløp fra overvannstiltakene til terreng må detaljeres i senere faser.

Flomvei langs Haneborgveien og Liaveien mellom bygg på eiendom 171/80 og 171/82 anses som trygge flomveier, ettersom overvannet vil renne i grøft og vei. Utslipp fra de åpne overvannstiltakene og avrenning i trinn 3 skal ledes til disse flomveiene. Det må i detaljeringsfasen gjøres en nærmere vurdering av flomveiens kapasitet med tanke på vannmengdene som videreføres fra de åpne overvannstiltakene på eiendommen.

Veiledende beregninger viser at det er nødvendig å etablere totalt 286 m² regnbedareal eller andre åpne løsninger med tilsvarende fordrøyningskapasitet. Dette er forutsatt at overvannstiltaket kan utformes med en tillatt vanndybde på 20 cm og midlere avrenningskoeffisient er 0,5. Det anbefales bruk av grønne tak, et tynt sedumdekke, som kan legges med skråvinkel og med utvendig taknedløp. Veiledende beregninger er gjort med grønne tak, så dersom det legges tette takflater vil midlere avrenningskoeffisient og nødvendig regnbedsareal øke. Taknedløp skal føres til terreng for infiltrasjon og fordrøying, samt sikre trygge overløp til flomvei.

Forurensning fra vei og parkeringsareal antas å være små. Naturlig rensing i vegeterte arealer anses derfor som tilstrekkelig. Behov for infiltrasjonssandfang og eventuelt påkobling med mengderegulator til kommunalt ledningsnett kan vurderes i detaljeringsfasen. Kommunen har uttalt seg om at maks tillatt påslipp er 1 l/s per eiendom. Påkoblingspunkt og mengder må godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesak. Det bør også undersøkes om det er behov for drenslendning langs grunnmur på byggene. Disse kan i så fall tilkobles overvannsledningen. Påslipp av drensvann må avklares og godkjennes av kommunen.



Figur 5-8 Overvannsplann for planlagt situasjon, hentet fra VAO-notat (Vedlegg 6). Kilde: Rambøll, 2025.

5.9.3 Elektro

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes Elvias distribusjonsnett i området. Det vil sannsynligvis være behov for å etablere ny eller utvide kapasitet på eksisterende nettstasjon (f_V), for å håndtere el-behovet til den nye bebyggelsen. Planbestemmelsene åpner for at det kan etableres nettstasjon innenfor o_T og f_V. Nettstasjon kan etableres frittliggende eller internt i den nye bebyggelsen. Forslag til plassering av ny nettstasjon er vist i illustrasjonsplanen (Vedlegg 10), etter innspill fra Elvia.

Alle nettkabler og ledninger i planområdet skal legges som kabler i grunnen.

5.10 Dokumentasjonskrav

5.10.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan. Utomhusplan leveres i målestokk 1:250 og skal minimum vise følgende:

- Uteoppholdsarealer, herunder: bevaring av eksisterende vegetasjon, samt et overordnet konsept for ny vegetasjon, koter som viser eksisterende og prosjektert terreng, og terrengforstøtninger, trapper og gjerder. Materialbruk i markdekker og tilgjengelighet på/universell utforming av uteoppholdsareal skal også vises.
- Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører.
- Trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, vare/transport, brøyting, bil- og sykkelparkering og adkomst.
- Tekniske forhold (overvannshåndtering, flomtiltak, vinterbruk med snølagring, plassering av sluk/kummer, brannhydranter, energianlegg/nettstasjon, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).

5.10.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i byggeplan, med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal forelegges VA-avdelingen i kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

5.10.3 Plan for bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal blant annet redegjøre for: plassering av riggområder, lagerplasser, og eventuelt anleggsbrakker med adkomst og parkering, trafikkavvikling i anleggsfasen med alternative kjøreruter, trafiksikkerheten for gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak, renhold og støvdemping på byggeområde, og massetransport og mellomlagring av masse. Nødvendige sikringstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i tabell 4, i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 (eller senere retningslinje som erstatter denne), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 (eller senere retningslinje som erstatter denne), tilfredsstilles.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

6.1.1 Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune 2018-2028

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan da det tilrettelegges for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor areal som i kommuneplanen er avsatt til det samme. Deler av planområdet er i dag satt av til boligbebyggelse, men som foreslås omregulert til offentlig eller privat tjenesteyting (gnr/bnr 171/76), og vegareal (gnr/bnr 171/19). Endringene er markert i Figur 6-1 under.



Figur 6-1 Kommuneplanens arealdel 2018-2028 og planforslaget. Planavgrensning markert med rød stiplet linje. Kilde: Aurskog-Høland kommune og Henning Larsen, 2024.

6.1.2 Gjeldende og overlappende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for hele planområdet. Planforslaget overlapper delvis med detaljregulering for 4 boligtomter ved Haneborg skole. Det nye vegformålet (V) blir utvidet noe ut over boligformålet i den gamle reguleringsplanen, vist i Figur 6-2. Den nye reguleringsplanen regulerer offentlig eller privat tjenesteyting til tomtегrensen for eiendom gnr/bnr 171/40, der det i dag er regulert inn en avkjørsel/veg, og annen veggrunn grøntareal der det i dag er kjøreveg.



Figur 6-2 Figurene viser hvor gjeldende reguleringsplan overlapper med planforslaget. Kilde: Aurskog-Høland kommune og Henning Larsen, 2024.

6.1.3 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014

Lokaliseringsutredningene for dette prosjektet ble gjort i 2022. Siden den gang har det kommet oppdaterte retningslinjer (Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2024). I dette avsnittet vurderes prosjektet opp mot de gamle retningslinjene, mens neste delkapittel tar utgangspunkt i gjeldende planretningslinje (desember, 2024).

Som beskrevet i kapittel 1.4 ble det i 2022 gjennomført en lokaliseringsutredning for institusjonen. Dagens lokasjon ble sammenlignet med ti andre tomter. Retningslinjene som ble vurdert som aktuelle i 2022 var følgende:

Punkt 4.2 «Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Punkt 4.3 «Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

Punkt 4.5 «Besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.»

Punkt 6.5 «Kommunale, fylkeskommunale og statlige etater og foretak skal legge retningslinjene til grunn for lokalisering av egne virksomheter.»

I henhold til punkt 4.2 er det gjort en trafikkanalyse (Vedlegg 5) som har avdekket mobilitetsbehovet, med avbøtende trafikktiltak for prosjektet. Planforslaget legger til rette for å redusere personbiltransporten ved institusjonen. Ett av tiltakene er å begrense bilparkeringen på tomten, for å stimulere til økt bruk av kollektivtransport og samkjøring. Reguleringsplanen legger også til rette for økt bruk av sykkel som transportform, med tiltak som låsbare sykkelparkeringsplasser og innendørs sykkelparkering. Selv om eiendommen i dag ikke har gang- og sykkelvei til kollektivtransport eller andre målpunkter, er det en nylig vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei som går forbi planområdet. Forslagsstiller har derfor en forventning om at denne blir bygd i fremtiden.

I samsvar med punkt 4.3 tar ikke planforslaget nye utbyggingsområder i bruk, men fortsetter driften på samme tomt. Eiendommen har hatt denne eller lignende bruk i mange tiår - tidligere som «pikehjem».

Når det gjelder punkt 4.5, er det spørsmål om denne virksomheten kan karakteriseres som «besøks- og arbeidsplassintensiv». For lokaliseringsanalysen ble det lagt til grunn at tiltaket er en B-virksomhet (virksomheter som i mindre grad er arbeids- og /eller besøksintensive) som bør lokaliseres i et B-område (område med middels kollektivtilgjengelighet/middels biltilgjengelighet) jf. ABC-prinsippet. Lokaliteten for reguleringsplanen er ikke i nærheten av et sentrum eller kollektivknutepunkt, men for en barnevernsinstitusjon er det flere hensyn som må veies opp mot hverandre. I lokaliseringsutredningen har Statsbygg og Bufetat sett på mange hensyn som har ført til at Lierfoss var den mest aktuelle tomten: deriblant livskvalitet for ungdommen, sikkerhet/liv/helse, trivsel for medarbeidere og skjerming/oversikt på tomten.

I henhold til punkt 6.5 har Statsbygg og Bufetat vurdert retningslinjene i sin lokaliseringsutredning.

6.1.4 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2024

I desember 2024 ble det vedtatt nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I den nye versjonen er retningslinjene delt mellom regioner med større byer og distrikstområder. Aurskog-Høland kommune tilhører distrikstområdene.

Ifølge retningslinjene skal *hovedtyngden* av tjenester lokaliseres med tanke på å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter. Det vil si at ikke alle tjenester skal legges til knutepunkt. Dette prosjektet ligger i et område der transport i stor grad er bilbasert. Likevel har reguleringsplanen lagt inn noen begrensende tiltak for biltransport, som å begrense bilparkering og tilrettelegge for bruk av sykkel.

Planretningslinjenes prinsipp om rett virksomhet på rett sted er lagt til grunn for prosjektet. Det har vært barnevernsinstitusjon på denne lokasjonen i mange tiår, og ungdoms- og familiesenteret har en god historikk der.

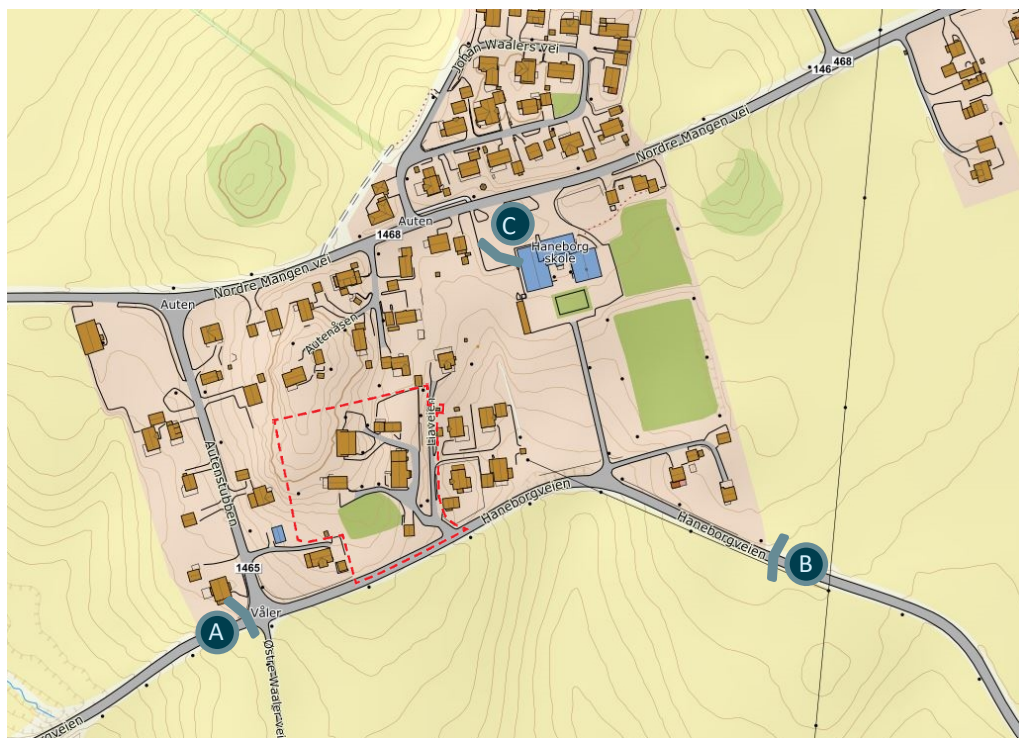
Planleggingen skal etter punkt 3.10 bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer. I reguleringsplanen er størsteparten av eksisterende naturområde på tomten regulert til friområde (*o_FRI*), som sikrer at dette ikke blir nedbygd. I tillegg er det foreslått en bestemmelse for å sikre muligheten for å bevare livsløpstreet, som står i utkanten av eiendommen og innenfor hensynssone for frisikt.

I henhold til kapittel 3.12 skal planlegging ivareta trafiksikkerhet. I arbeidet med reguleringsplanen er det gjort en analyse av trafikkbehovet og trafikkmønsteret på eiendommen. Parkeringsplassen er i konseptforslaget flyttet langs med fylkesveien, noe som bidrar til at færre biler kjører gjennom uteområdene der ungdommen oppholder seg. Det er også gjort sporinger for varetransport og søppelbil, for å sikre at disse kommer frem på tomten på en trafiksikker måte.

For distriktsområdene gjelder kapittel 5 i retningslinjene. Reguleringsplanen oppfyller retningslinje om effektiv arealbruk, i kapittel 5. Ved å utvikle driften på denne eiendommen, sørger man for å ikke beslaglegge nye arealer, men fortetter et allerede utbygd område. Ungdoms- og familiesenteret på Lierfoss er en regional institusjon, der tilbudet retter seg mot hele Bufetat-regionen. Det kan derfor ikke regnes som et «publikumsrettet [...] lokalt tjenestetilbud» som kapittel 5.1, andre avsnitt gjelder for.

6.2 Nær- og fjernvirkning

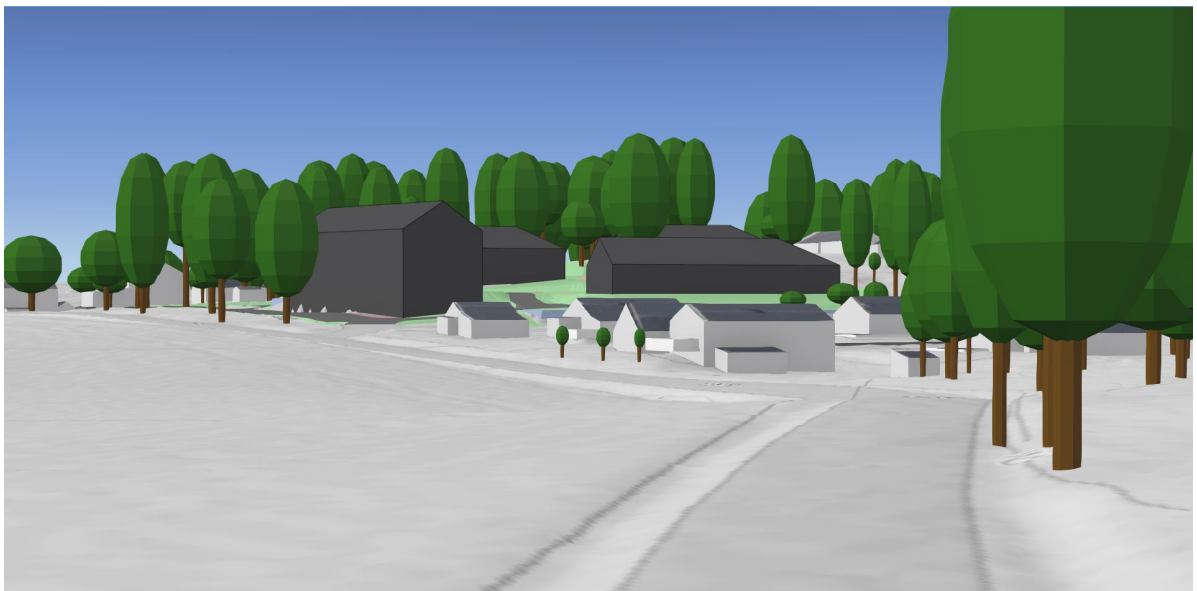
Bebyggelsen innenfor *o_T* vil bli større og høyere enn dagens bebyggelse. Konseptforslaget har søkt å tilpasse bebyggelsen til topografien rundt, blant annet for å minimere nær- og fjernvirkninger for naboer. Ytterlig terrengtilpasning har ikke vært mulig på grunn av krav til universell utforming av adkomster og uteoppholdsarealer. Under følger illustrasjoner av hvordan bebyggelsen i konseptforslaget kan se ut fra ulike vinkler i nabolaget.



Figur 6-3 Plassering av de tre illustrasjonene som viser nær- og fjernvirkning. Plangrensen er markert med rødstiplot linje.



Figur 6-4 A: Ny bebyggelse (mørk grå) sett fra Haneborgveien, sørvest for planområdet.



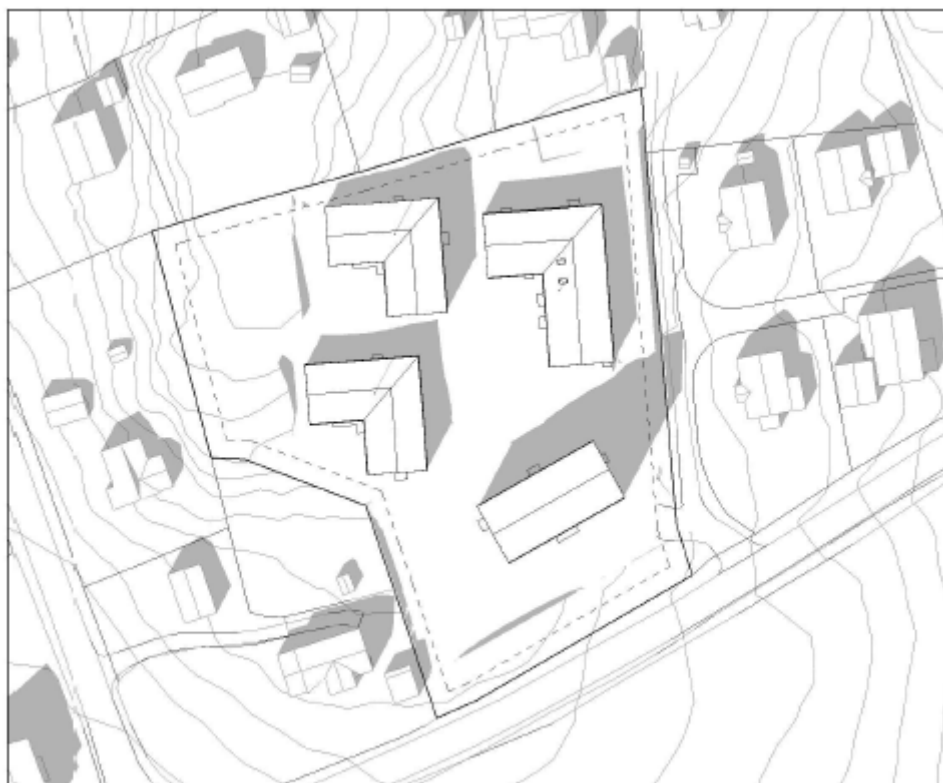
Figur 6-5 B: Ny bebyggelse (mørk grå) sett fra Haneborgveien, sørøst for planområdet.



Figur 6-6 C: Ny bebyggelse (mørk grå) sett fra parkeringsplassen ved Haneborg skole, nordøst for planområdet.

6.2.1 Solforhold

I forbindelse med konseptforslaget er det utarbeidet sol-/skyggeanalyser for den foreslåtte bebyggelsen. Grunnet byggenes økning i høyde og bredde, samt noe endret plassering, vil planforslaget gi noe økt skyggevirkning for nabobebyggelse. Hovedsakelig gjelder dette bebyggelse øst for planområdet. Sol/skyggevirkninger for vårjevndøgn, kl. 15.00 er vist i Figur 6-7.



21.mars kl.15:00

Figur 6-7 Sol/skyggevirkninger 21. mars, kl 15.00. Kilde: Lerche Arkitekter, 2025.

50% av minste uteoppholdsareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00.

6.3 Grønnstruktur og uteområder

De nye byggene har et større fotavtrykk enn eksisterende bygg. Det samme vil gjelde utearealene til byggene – det vil være større opparbeidede uteområder enn det er per i dag. Den største inngripen er utbygging av parkeringsplass og administrasjonsbygg i sør, der det i dag er en naturlig kolle med trær. I tillegg vil byggene til avdeling 1 og 2 legges såpass langt til vest, at kollen i vest vil bli litt mindre, og det vil måtte tilrettelegges for en skråning opp mot kollen.

Siden byggene, i henhold til konseptforslaget, plasseres omtrentlig samme sted som eksisterende bygg, og *o_FRI* sikrer bevaring av randsonen av kollen, er det antatt å ikke være veldig store negative virkninger av planforslaget. Tvert imot kan dette bidra til å løfte nabolaget med et pent opparbeidet uteområde. Det er planlagt for noen terrengtilpasninger, bl.a. for å få universelt utformet adkomst til byggene. Nytt terreng er formet slik at det skal være mulig å ta vare på noen av de store, flotte furutrærne, særlig på tunet mellom byggene. Livsløpstreet sør på eiendommen kan også bevares, selv om det står i frisktsonen, i henhold til planbestemmelse om hensynssone for friskt. Grønn overflatefaktor (GOF) i prosjektet er 0,75. Det tilfredsstiller derfor kravet om grønn overflatefaktor på minst 0,5. Regneark for vurdering av GOF følger som eget vedlegg (Vedlegg 9).

Tomten skråner østover, og gir veldig gode solforhold på formiddagen. Det er også såpass åpent, og tomten ligger høyt i forhold til omliggende terreng, så det er gode solforhold også utover ettermiddagen. Alle private hager er plassert sør- og vestvendt, for å utnytte mest mulig av solforholdene. Det vil være lune plasser. Felles tun i midten mellom byggene er åpent og har gode solforhold hele dagen. Det vil alltid være en plass å sitte i sola.

Med utgangspunkt i konseptforslaget er det regnet ut hvor mye areal som tilfredsstiller krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Arealene innenfor *o_T* som er regnet som MUA er på 2859m² og er vist i Vedlegg 13. I reguleringsplanen sikres 2400 m² MUA gjennom bestemmelser om leke- og uteoppholdsareal. Dette tilsvarer over 200 m² per planlagt boenhet. Ved vårjevndøgn kl. 15.00 skal minst halvparten av uteoppholdsarealene være solbelyst, som vist i Figur 6-7. I tillegg til uteoppholdsareal innenfor *o_T* har beboerne også tilgang til friområdene innenfor formålet *o_FRI*. Uteoppholdsarealene er ikke brattere en 1:3. Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning.

6.4 Universell utforming

De nye byggene er i henhold til konseptforslaget plassert i terrenget slik at det er mulig å nå hvert bygg på en tilfredsstillende måte med tanke på helningskrav for universell utforming. Det samme gjelder felles tun og uteområder. På interne grusveier vil det bli kantet med en rad storgatestein e.l., som vil fungere som en naturlig ledelinje for gående.

Det er store høydeforskjeller på tomten. Det er innplassert gangveier med sikte på at den universelt tilgjengelige adkomsten er den mest naturlige adkomsten. For å ivareta likestilling er det slik at dersom det er flere beboere som ankommer tomten i samme bil, hvorav én eller flere av disse benytter rullestol, legges det opp til at *alle* settes av på tunet. Fra tunet er det gangveiene med fall 1:15 som er de naturlige og raskeste traséene til hovedinngangene til avdeling 1, 2 og 3 - for alle, uansett funksjonsevne. På den måten er det ingen som vil trenge å ta «omveier».

Adkomst fra Liaveien og til hovedadkomst i U-etg. i administrasjonsbygget har maksimal stigning 1:15. Rett utenfor administrasjonsbyggets U-etg. og hovedinngang er det en stor parkeringsplass. Fra parkeringsplassen er det en universelt utformet trasé med stigning 1:15 i sørvest, via garasjen til avd. 2, og videre opp til tunet og øvrige bygg. Det er HC-plass i garasjene i alle avdelingsbygg, samt i administrasjonsbygget og ute på den store parkeringsplassen.

Brukervennlighet og lesbarhet av uteområdene er viktig og blir håndtert i utomhusplan, som skal følge søknad om rammetillatelse.

6.5 Trafikkforhold

Trafikken til dagens institusjon utgjør ca. 140 bilturer et vanlig hverdagsdøgn med ekstern møtevirksomhet. I tillegg kommer ca. 30 bilturer til eneboligene i Liaveien. Planforslaget legger opp til en økning til ca. 210 bilturer i Liaveien, altså en økning på 40 bilturer, et hverdagsdøgn. Isolert sett vil ikke en økning fra dagens ca. 170 bilturer i Liaveien pr. døgn til ca. 210 medføre større endringer i trafikksituasjonen. Dette er uansett en lav trafikkbelastning, uten vesentlige konsekvenser for trafikken på fylkesvegen.

Den geometriske utformingen av Liaveiens kryss med fv. 1465 Haneborgveien er ikke helt optimal. Avkjøringen til Ungdoms- og familiesenteret fra Liaveien ligger tett på, og i jevnt fall uten utflating ut mot fylkesvegen, som også ligger i fall på ca. 5 % forbi avkjørselen (målt på kart). Dette er ikke i henhold til vegnormalenes krav for nye adkomster. Planforslaget medfører en marginal endring i forhold til i dag, og en utvidet bruk som likevel bør være akseptabel. Det viktigste er at siktforholdene er akseptable. Planforslaget legger derfor opp til at avkjørselen ikke kan flyttes nærmere fylkesvegen enn den ligger i dag (8 meter).

6.6 Forholdet til naturmangfoldloven

Nedenfor følger en vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det aktuelle området er undersøkt gjennom feltregistrering og gjennom allerede eksisterende informasjon i databaser og karttjenester. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å belyse det planlagte tiltakets påvirkning på naturmangfoldet.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Fordi kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse i denne saken.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket medfører ikke inngrep i spesielt verdifulle naturtyper, eller viktige funksjonsområder for rødlistede arter eller andre elementer som tilsier at området har spesiell verdi med tanke på naturmangfold. Det er snakk om et inngrep i et allerede bebyggt område. Utover arealbeslaget anses konsekvensene som akseptable, også i et større perspektiv. Siden området allerede er bebyggt og bebodd, vil arters bruk av området sannsynligvis forbli den samme.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Hvis det skulle oppstå skader på naturmangfoldet som følge av utbyggingen, er tiltakshaver pliktig å bekoste opprydding/oppretting av dette. For eksempel er det viktig at forekomstene av fremmede, skadelige arter ikke spres i forbindelse med arbeidene. Det ble registrert mye forekomst av flere fremmedarter under kartlegging av området (som vist i Vedlegg 4). Det er registrert flere fremmedarter, der noen anses å ha svært høy risiko (SE) etter Fremmedartslista (2018). Det anbefales at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden, og at det utnevnes en person som følger opp denne mot entreprenør gjennom anleggsperioden. Denne personen må ha kunnskap om naturmangfold og håndtering av fremmede skadelige arter.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at arealet som berøres direkte av fysiske inngrep minimeres, dvs. at tiltaket ikke medfører større arealbeslag enn strengt nødvendig. Det anbefales at områder som ikke skal berøres direkte, beskyttes fysisk gjennom anleggsperioden for å hindre utilsiktet skade på de nærmeste områdene.

6.7 Teknisk infrastruktur og overvann

6.7.1 Vannledning og brannvanntank

For å ivareta brann sikkerheten i henhold til dagens krav for småhusbebyggelse (20 l/s) må det legges ny vannledning med minimum dimensjon på 125 PE100 SDR11 som tilknyttes kum 4870. Dette er løsningen som er tegnet i VA01, Vedlegg 6. Ledningsdimensjon er veiledende og må vurderes i forhold til trykktap og resttrykk i punkt lengst unna tilknytning til resten av vannforsyningsnettet. I VA01-tegning er strekningen frem til eiendommen tegnet med dimensjon 160. Dette da det kan være til fordel å legge en større dimensjon dersom kommunen ønsker å forbedre ledningsnettet i området og kostnaden for en økt dimensjon ikke er stor. Eierforhold, driftsansvar og kostnadsfordeling på den nye vannledningen fra 4870 og frem til eiendomsgrensen må avklares med kommunen.

En alternativ løsning er å etablere nedgravde brannvanntanker på egen tomt. Endelig valg av løsning fastsettes i detaljeringsfasen og godkjennes av kommunen.

6.7.2 Asbestledning

Det ligger en asbestledning sør i planområdet som ikke lenger er i bruk. Dersom det gjøres inngrep i denne må det utredes hvordan dette vil påvirke miljøet og hvordan denne vil kunne fjernes på en forsvarlig måte. Se tegning VA01 for beliggenhet og hvor prosjekterte tiltak kan medføre inngrep i nærheten av denne. Det påpekes at det kan foreligge avvik mellom kartdataen og hvor ledningen faktisk ligger i terrenget. Alternativ trase for ny vannledning kan vurderes lagt i Liaveien for å unngå inngrep nær asbestledning.

6.7.3 Overvann og flom

Overvann skal håndteres på egen tomt i henhold til kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal følge tretrinnsstrategien med fortrinnsvis åpne løsninger. Det er derfor lagt opp til flere regnbed som skal forsinke og fordrøye regnvann. Planlagt situasjon består av flere permeable flater hvor overvann kan infiltrere, blant annet grønne arealer, grusstier og semipermeable flater som gressarmerte parkeringsarealer. Dette bidrar også til forsinkelse og fordrøyning av regnvann. Planlagt ÅDT for planområdet er lav og innenfor kategorien lavt forurensingsinnhold. Overvann fra vei og parkeringsarealer vil naturlig renses i regnbed, semipermeable dekker og grønne permeable flater. Det forventes derfor at vannkvaliteten på overvann fra planområdet vil være god.

Gjennom planarbeidet er det lagt vekt på å forme utbyggingen slik at sikre flomveier blir ivaretatt. Lavpunktene der avrenning fra planområdet vil koble seg til utenforliggende flomveier er satt slik at dagens situasjon forbedres. Avrenning fra planområdet skal hovedsakelig gå i flomveier definert som trygge. Vannmengder fra arealer på planområdet som tidligere rant inn på naboeiendom 171/80 og 171/82 vil dermed reduseres i planlagt situasjon.

6.8 Miljø og klima

I arbeidet med konseptforslaget har det vært fokus på et variert biologisk mangfold, så en rikfoldig nyplanting er viktig. Selv om byggene blir større enn dagens situasjon, og veiene noe mer omfattende, så skal ikke det gå ut over artsmangfoldet innenfor planområdet. Det er derfor planlagt stor variasjon i beplantningen, som vil følge et vegetasjonskonsept. Dette håndteres i utomhusplanen, som skal følge søknad om rammetillatelse.

6.9 Barn og unges interesser

Tiltaket er utløst av et behov for å bedre forholdene for ungdom som bor på ungdoms- og familiesenteret. Ungdommene som bor på omsorgssenteret og deres interesser har derfor vært førende for arbeidet med reguleringsplanen og forprosjektet. Brukere ved omsorgssenteret har vært med i brukervedvirkning for å komme frem til foreslått løsning for bebyggelse og uterom.

Planforslaget legger opp til at ungdom som i kortere eller lengre perioder bor på ungdoms- og familiesenteret skal få bedre boforhold, og uterom som skal bidra til lek, følelse av trygghet, og en viss grad av normalitet.

Virkningen av planforslaget for barn og unge som ikke bor, eller kommer til å bo på institusjonen er minimal.

6.10 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

Eiendom 171/76 foreslås omregulert fra boligbebyggelse (i KPA 2018), til offentlig eller privat tjenesteyting. Denne eiendommen eies i dag av Telenor ASA.

7 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3, se Vedlegg 8. Det er vurdert 4 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller materielle verdier.

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområde på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig.

For de hendelser som er vurdert som akseptabel risiko er det foreslått ytterligere tiltak for oppfølging for samtlige av disse. Følgende hendelser er vurdert som akseptabel risiko (hendelsens ID-nummer i parentes):

- (2) Løsmasseras/kvikkleire*
- (10) Radongass*
- (20) Støy fra trafikk*
- (28) Trafikkulykker*
- (39) Brann i bygninger og anlegg*

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

8 Referanser/kilder

Entur.no, 2024

Høydedata.no, 2024

Kommuneplanens arealdel, 2018-2028, Aurskog-Høland kommune

Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune, 2018-2030

Lerche Arkitekter, 2024

Norge i bilder, 2024

Norges geologiske undersøkelse, 2024

Rambøll Norge AS (2020) *Rapport – Kartlegging av biologisk mangfold 2020*, Rambøll Norge AS, Oslo

Rambøll Norge AS (2025) *VAO-notat*. Rambøll Norge AS, Oslo

Statens vegvesen, 2024

WSP Norge AS (2023) *Vurdering av naturpåkjenninger - Reguleringsplan BUF Lierfoss*, WSP Norge AS, Oslo

9 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte med Aurskog-Høland kommune, 20.03.34
2. Bemerkningshåndtering med forslagsstillers kommentar, Henning Larsen 2024
3. Samledokument for forhåndsuttalelser
4. Rapport – Kartlegging av biologisk mangfold, Rambøll 2020
5. Trafikkanalyse, Rambøll 2024
6. VAO-notat, Rambøll 2025
7. Vurdering av naturpåkjenninger, WSP Norge AS 2023
8. ROS-analyse, Henning Larsen 2024
9. Regneark for GOF, Henning Larsen 2025
10. Illustrasjonsplan, Henning Larsen 2024
11. Terrengsnitt, Henning Larsen 2024
12. Samledokument for merknader til offentlig ettersyn
13. MUA-beregning, Henning Larsen 2025
14. Samledokument for merknader til offentlig ettersyn