

Til naboer og faginstanser

ref. gnr./bnr.: 75/169 mfl.

Varsel om planstart – Adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt.

Tilknyttet detaljreguleringsplan for område i hovedsak tilknyttet eiendommene 0/0, 217/18, 333/1, 75/18, 75/169, 75/397, 75/305/, 75/221/5.

Iht Plan- og Bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for et område tilknyttet Blikrudåsen boligområde i Aurskog Høland. Planområde er vist på vedlagte kartutsnitt. Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på www.hinnstein.no/planvarsel.

Bakgrunnen for planarbeidet

Blikrudåsen boligområde (17.09.18) er en tidligere vedtatt reguleringsplan som legger til rette for etablering av et nytt boligfelt med adkomst fra Kompveien/Liermosen. I tidligere planprosess tilknyttet detaljreguleringen av boligfeltet ble foreslått kryssløsning fra Kompveien til Blikrudåsen boligområde, tatt ut av kommunen før endelig vedtak, da det ble ytret ønske om å se på øvrige alternativer til utforming. Nærmere undersøkelser viste at andre løsninger ikke var realiserbare.

Tiltakshaver Bjørkelangen Tomteutvikling AS er eier av Blikrudåsen boligfelt, ønsker å regulere endelig løsning for adkomst til boligområdet, fra Kompveien. Tiltakshaverne har nå fått godkjent de tekniske planene for et T-kryss, og foreslått planområde tar utgangspunkt i dette.

Eiendommene er i dag uregulert, men i hovedsak avsatt til vegareal, med omkringliggende boligformål og LNFR-område i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er hele eller deler av arealet innenfor markert sone for energianlegg, flomfare og ras- og skredfare.

På bakgrunn av at området er uregulert, må det utarbeides en detaljreguleringsplan for området, for å kunne hjemle ønsket etablering

Planområdet

Planområdet utstrekning er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter store deler av eiendommene 75/169 og 75/168, samt parseller av 75/167, 75/231, og små parseller tilknyttet arealene rundt vegene Kompveien og Liermosen. Arealene fremgår av vedlagte kartutsnitt. Arealene er i all hovedsak en videreføring av arealer vedtatt gjennom eksisterende plan, og nytt areal for å hjemle adkomstløsningen til området. I tillegg er det tatt med et lite utstikk øst for Kompveien for hjemling av overvannstrasé ut til påkobling eksisterende trasé i Blikrudåsen. Planområdet har på nåværende tidspunkt en total utstrekning på ca. 23,6 daa. Vedlagt følger tegninger for planlagt kryss og illustrasjon av planarealet. Det ble avholdt et oppstartsmøte med kommunen som planmyndighet den 27.06.2022. Referat fra dette ligger vedlagt, og supplerende informasjon ligger på Hinnsteins hjemmeside.

Planarbeidets omfang

Det gjennomføres en ordinær planprosess i tråd med de innspill mottatt i oppstartsmøte med kommunal planmyndighet. Det er i samråd med planmyndigheten konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Innspill til planarbeidet

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres dere hermed om bakgrunnen for saken, og om at planarbeidet igangsettes. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger for å få avklart om det er spesielle betingelser som må ivaretas i forbindelse med reguleringsarbeidet, og evt. da hvilke.

Før første planforslag utarbeides med beskrivelser og bestemmelser for planområdet, ønsker vi innspill fra Dem på konkrete forhold som De kjenner til og som vi bør kjenne til før planen fremmes. Dette kan dreie seg om forhold som:

- Juridiske forhold vedrørende eiendommer, eksempelvis:
 - o Grunnavståelser som ikke er tinglyste
 - o Avtaler mellom grunneiere
 - o Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev
 - o Planlagte tiltak
- Evt. konfliktpunkter som De ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold

Reguleringsplanen utarbeides av Hinnstein AS på vegne av tiltakshaver. Eventuelle forhold eller synspunkter, idéer og informasjon som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes, bes sendt til **Hinnstein AS** innen fristen angitt til slutt i dette brev.

Planprosessen

I det følgende vil vi gi en kort, generell orientering om planarbeidet med både spesiell orientering om denne planen og litt generell orientering om typisk saksgang i reguleringssaker.

Vurdering av innspill – planen fremmes

Det vil bli gjort en samlet vurdering av alle innspill etter at svarfristen for disse er utløpt. Det avvikles om nødvendig et planmøte nr. 2 med kommunen for å gjennomgå innspill og merknader og vurdere om og evt. hvordan disse skal innarbeides i planen.

Etter vår samlede vurdering, også i samarbeid med tiltakshaver og kommunen, utarbeides et planforslag som fremmes til formell behandling i kommunen, først i administrasjonen, deretter politisk. Som resultat av politisk behandling vil planen kunne bli avvist eller vedtatt utlagt til off. ettersyn.

Politisk behandling, offentlig ettersyn og endelig vedtak

Når planforslaget blir vedtatt utlagt til off. ettersyn, vil alle berørte på ny bli tilskrevet med opplysninger om saken, bl.a. om hvor komplett planmateriale finnes for gjennomsyn. Et typisk brev i denne sammenheng vil da inneholde et (nedfotografert) plankart og diverse saksdokumenter som vedlegg.

I tillegg vil planen i full størrelse bli utlagt til offentlig ettersyn på angitte steder. I den sammenheng vil alle på ny kunne vurdere mer konkret og på et mer detaljert grunnlag alle konsekvenser av planen. Det vil da gis anledning til å komme med evt. nye merknader og nye innspill til planen, eller evt. gjenta de samme innspill som tidligere er inngitt.

Merknadsbehandling

Innkome merknader og innspill etter off. ettersyn skal vurderes av administrasjonen i kommunen og legges fram politisk til 2.gangs behandling. Det vil dermed også kunne gjøre en helhetlig vurdering av merknader og innspill før det fattes nytt vedtak, positivt eller negativt.

Tilbakemelding

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **innen 06.10.2023**

Hvis dette ikke kan oppfylles, ber vi også om å få en begrunnet forespørsel om forlenget frist. I motsatt fall antar vi at De ikke har innspill eller innvendinger til planen på dette stadiet i planprosessen. Vi fremmer da planen i samråd med vår oppdragsgiver.

Eventuelle forhold eller synspunkter som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes formelt, bes sendt skriftlig til **Hinnstein AS** innen angitte frist.

E-postadresse

stian@hinnstein.no

Postadresse

Hinnstein AS
Normanns gate 3
9405 HARSTAD

Vennlig hilsen

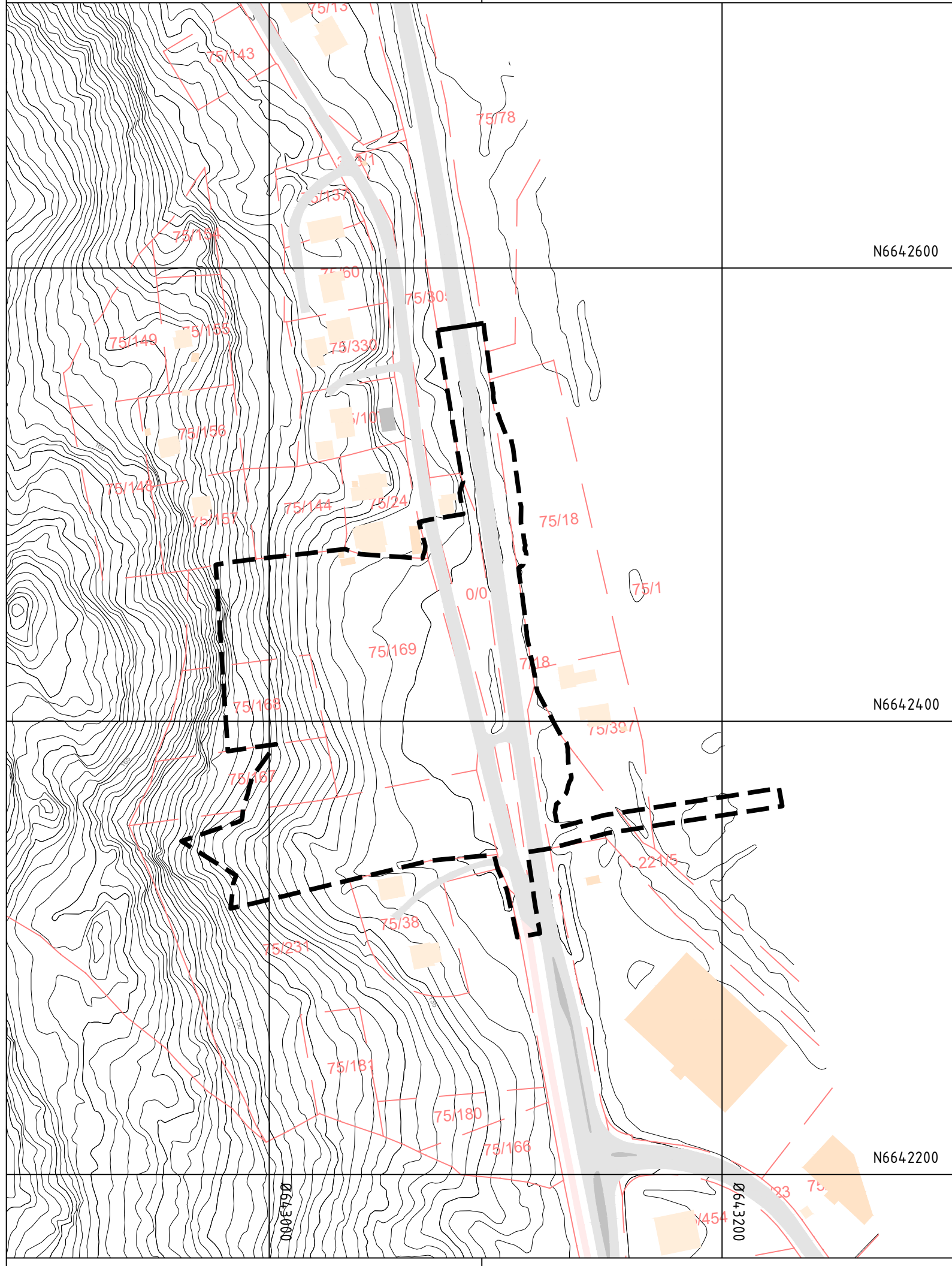


Stian A. Johansen

Siv.ing., Areal og samferdsel, Hinnstein AS

Vedlegg:

- Kartutsnitt med angivelse av planområde
- Detaljert kartutsnitt med angivelse av gnr. og bnr.
- Referat fra planmøte
- Tekniske tegninger for krysset (Veg og VA)



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Linjesymbol

— — — — — Plangrense

N6642600

N6642400

N6642200

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:2000

0 50 100m



Detaljregulering

Adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt

Aurskog-Høland kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:

3026_Forslag

Forslagsstiller:

Bjerkelangen Tomteutvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV:



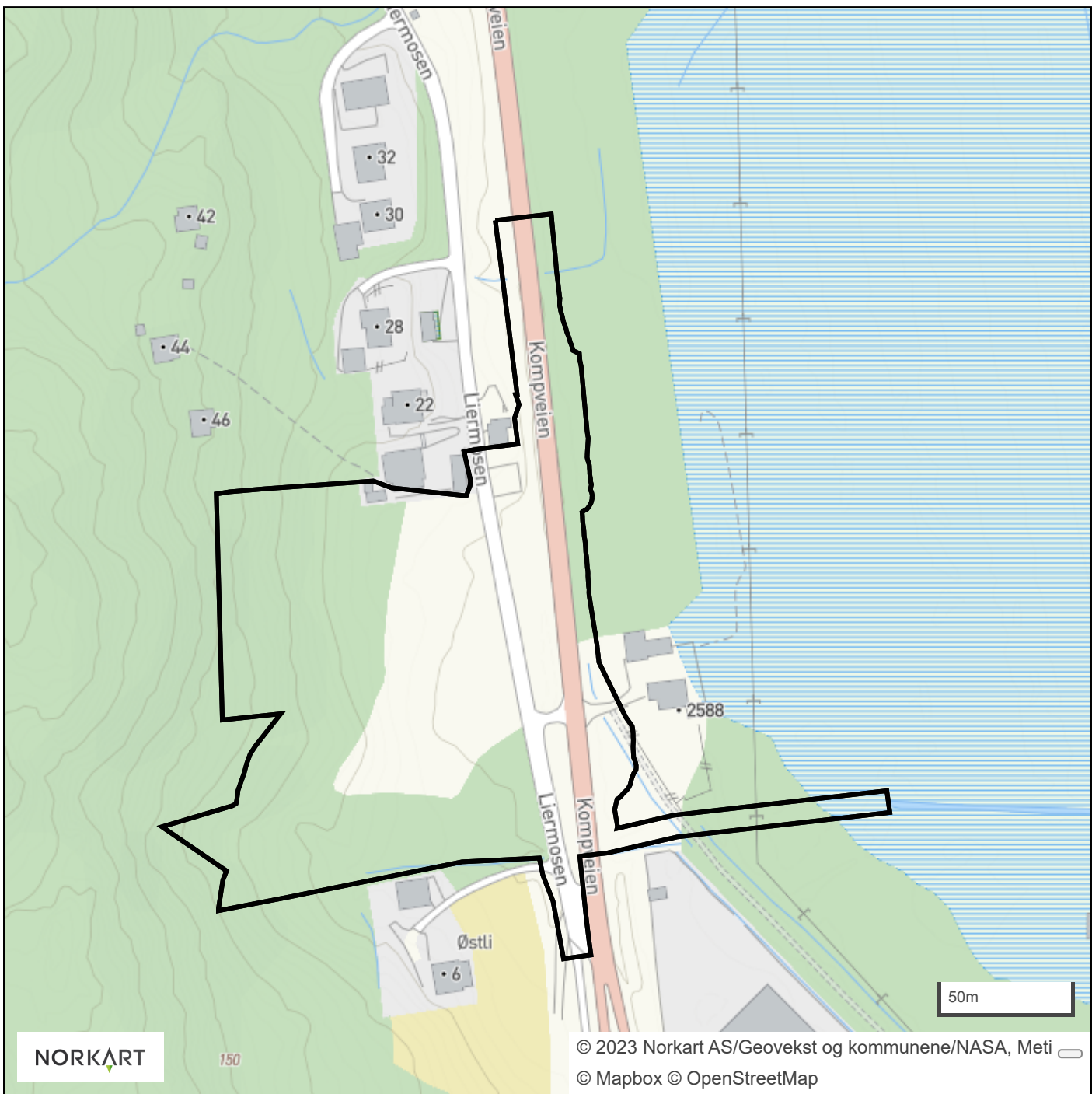
HINNSTEIN AS

21/03866	27.06.2022	SJ
TEGNNR.	DATO	SIGN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato	PLANSJEFNAVN
Dato	Plansjef

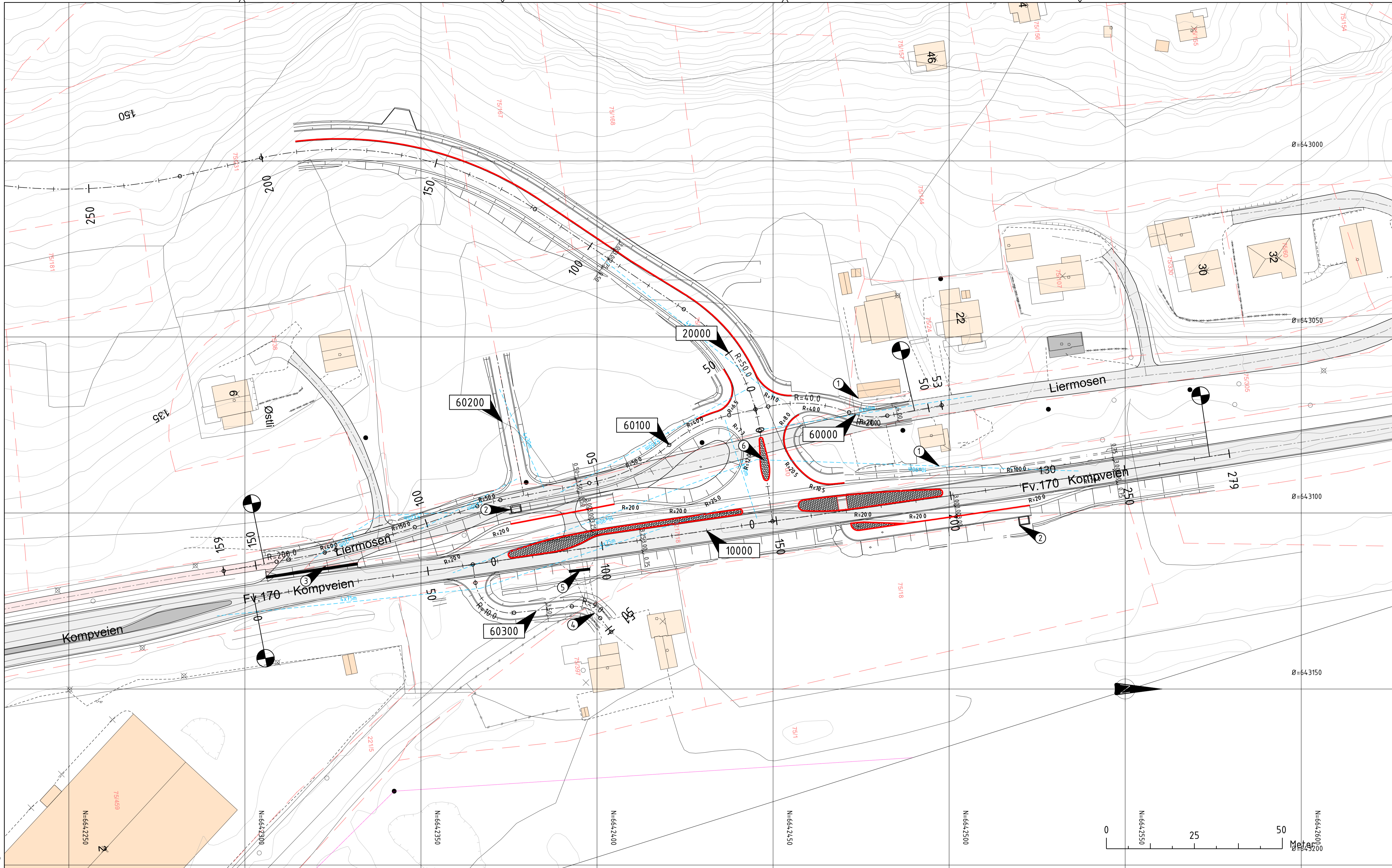
Aurskog-Høland kommune



NORKART

150

© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap



1031_Lay-C###.dwg
31. Aug 2023

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense gnr/bnr - - - - - 30/5
- Prosjekterte veglinjer
- Parsellmerke
- Vegmodell 60100
- Kantstein — — — — —
- Siktlinjer - - - - - 3x20m
- Trafikkøy smågatestein 10x10 cm

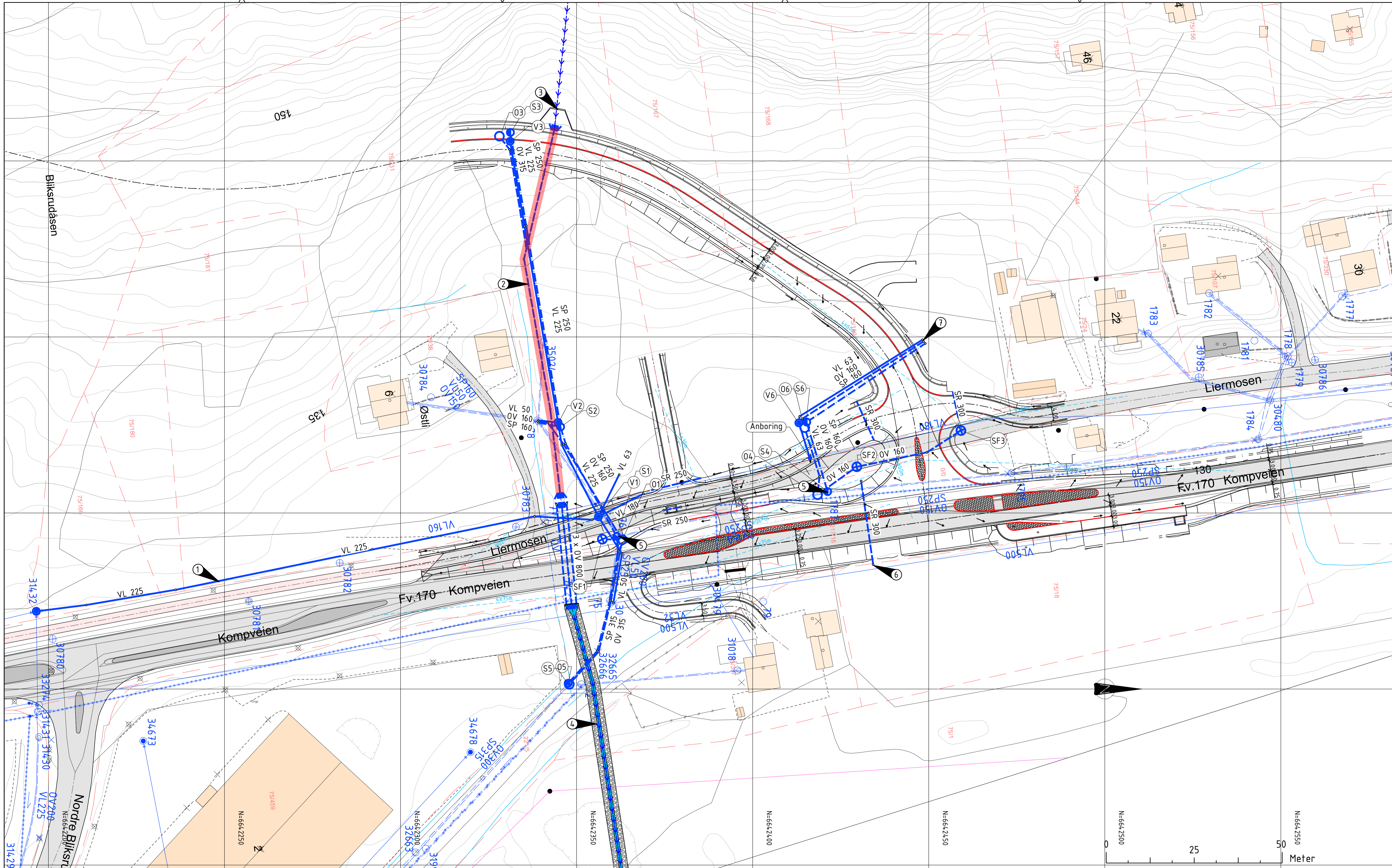
Merknad

- ① Skråning tilpasses mot eks bygg
- ② Areal for busskur
- ③ Innkjøring stenges og legges om til vei 20000/60100 formål endres til veigrøft
- ④ Innkjøring tilpasses mot eks gårds plass
- ⑤ Eks innkjøring stenges, ny innkjøring vei 60300 og asfalteres 1m inn fra skulderkant
- ⑥ Overgang til kommunal vei

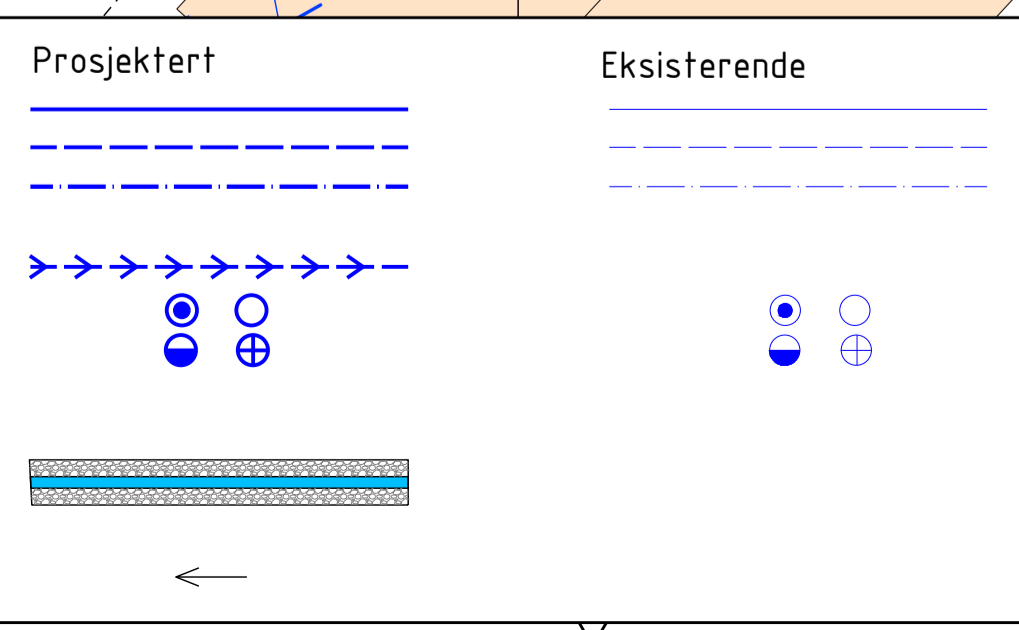
Henvisning

1. Felles kommunal veinorm, Aurskog-Høland
2. SVV håndbok N100
3. SVV håndbok N200
4. For plan og profil se D-tegninger
5. For normalprofil se F-Tegninger
6. For kantsteinshøyder se J-tegning

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato
					31.08.2023
Bjørkelangen Tomteutvikling AS Blikrudåsen		Tegnet	LMO		
FV170 K S3D1 m8890 - m9113 Veit Plantegning Veit 10000 Teknisk Plan		Kontr.	THL		
		Godkjent	THL		
		Prosjektnummer	1031		
		Arkivreferanse			
		Erstatn. for			
		Målestokk	1:500		
		Arkformat	A1		
		koordinatsystem	Europeisk UTM-32		
		Tegning nr.	C001		
		EM Prosjekt	EM Prosjekt AS Konvallvegen 4, 2409 ELVERUM Org nr: 927 749 440		



Tegnforklaring:
 Vannledning
 Overvannsledning
 Spillvannsledning
 Spillvannsledning Trykk
 Avrenningslinje/Flomvei
 VL-Kum / OV-Kum
 SP-Kum / Sluk/SF
 Flomvei/åpen grøft
 Fallpil terreng



- Merknader**
- 1 Eks VL 150 blokket ut til VL 225
 - 2 Overvanntrase
 - 3 Fanggrøft for flomvei og innløpt med rist, faktisk størrelse detaljeres i byggeplan
 - 4 Åpen grøft plastres og føres til eks bekk på Måsan
 - 5 Eks kummer byttes ut
 - 6 Overløp føres til eks grøft

- 7 Stikkledninger for eventuell fremtidig bebyggelse

-Alle ledninger med overdekning mindre enn 1.8 meter isoleres. -Alle mål må kontrolleres

Henvvisninger

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato
					31.08.2023
Bjørkelangen Tomteutvikling AS Bliksrudåsen		Tegnet	LMO		
FV170 K S3D1 m8890 - m9113 VA		Kontr.	THL		
Plantegning Vei 10000 Teknisk Plan		Godkjent	THL		
EM Prosjekt		Prosjektnummer	1031		
EM Prosjekt AS Konvallvegen 4, 2409 ELVERUM Org nr: 927 749 440		Arkivreferanse			
		Erstatn. for			
		Målestokk	1:500		
		Arkformat	A1		
		koordinatsystem	Euref89, UTM-32		
		Tegning nr.	GH001		
		Rev.			

Referat fra oppstartsmøte 27.06.2022, detaljregulering for Atkomstløsning til Blikrudåsen

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8
Oppgave: Detaljreguleringsplan for atkomstløsning til Blikrudåsen
Møtedato: 27.06.2022, kl 1200 – 1245.
Sted: Aurskog-Høland rådhus, Formannskapssalen.

Deltagere:

Forslagsstiller

Viggo Sandviken, Bjørkelangen tomteutvikling AS viggo@sandvikenpa.no

Konsulenter

Stian Johansen, Hinnstein AS stian@hinnstein.no
Emil Korsbrekke, EM prosjekt AS emil@emprosjekt.no

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen ole.lund.jacobsen@ahk.no
Kommunalteknisk drift, ingeniør, Lukas Hansen lukas.hansen@ahk.no
Kommunalteknisk drift, trainee, Malene Fjellestad malene.fjellestad@ahk.no
Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Elise Kristoffersen agnes.elise.kristoffersen@ahk.no
Forvaltning, leder, Kjetil Hauger kjetil.hauger@ahk.no

Formålet med planen

Legge til rette for utbygging av atkomstløsning til Blikrudåsen boligområde med tilknytning i nytt kanalisert kryss mot Fv 170 Kompveien, i samsvar med opprinnelig foreslått reguleringsplan for Blikrudåsen.

Løsning for eksisterende kommunal vei Liermosen, atkomst til gnr. 75, bnr. 18 og bussholdeplass i begge retninger må omfattes. Eksisterende rekkefølgekrav for reguleringsplan for Blikrudåsen, § 7.1, sjetten avsnitt må endres – slik at det blir samsvar mellom kryssløsning i denne planen og rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Blikrudåsen. Det kan legges opp til at denne endringen kan gjennomføres som en 12-14-sak.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Videreføring av atkomstvei i reguleringsplan for Blikrudåsen, godkjent av kommunestyret 17.09.2018 – slik det opprinnelig ble foreslått regulert.

Orientering om kommunens sjekklister

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ

Planprogram/konsekvensutredning

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Planstatus

Området er avsatt til boligformål, vei og LNF-formål i gjeldende arealdel av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019. Området er ikke omfattet av gjeldende reguleringsplan men tilstøtende område er omfattet av reguleringsplan for Blikrudåsen godkjent av kommunestyret 17.09.2018, og reguleringsplan for Blikrud næringsområde, godkjent av kommunestyret 03.02.2000.

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/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Grunnforhold

Geoteknisk stabilitet må utredes som del av planarbeidet, jfr. NVE sin kvikkleireveileder fra 2019.

Andre farer eller forurensning

ROS-analyse må utarbeides som del av planarbeidet, for å avdekke eventuelle risikomoment.

Teknisk infrastruktur

Veier, gang- og sykkelvei

Planarbeidet må vise hvorledes eksisterende og framtidig veisystem og atkomster løses.

Reguleringsplanforslag må baseres på teknisk plan godkjent av fylkeskommunen.

Vann, spillvann og overvann

En VAO-rammeplan som «henger sammen med» VAO-rammeplanen for Blikrudåsen boligområde må ligge til grunn for planarbeidet.

En spillvannledning må oppgraderes før utbygging kan iverksettes. Overvannshåndtering må utredes fram til sikker resipient. Kommunens avdeling for Kommunalteknisk drift gjennomfører gjerne oppfølgingsmøter i høst for å finne gode løsninger innen VAO.

Vannbehov må beregnes.

Andre temaer

Snøopplag

Veirenner. Finnes normer i felles kommunal veinorm.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene som berøres av planområdet skal være koordinatfestede før planforslag fremmes til behandling. Eiendomsgrensen mot eiendommene gnr. 75, bnr. 24 ser ikke ut til å ha vært koordinatfestet ved oppmålingsforretning tidligere. Mulig også andre.

Utbyggingsavtale

Planbestemmelse 7.2.4 til arealdelen av kommuneplanen fastsetter at det må inngås en utbyggingsavtale før utbygging kan iverksettes. Det foreligger ikke utbyggingsavtale for utbygging av Blikrudåsen per i dag.

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
- Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte.
- Det kan samtidig med varsling av planoppstart varsles om forhandlinger om utbyggingsavtale.

- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister.
- Lokalavis er Indre Akershus Blad.

Kommunens saksbehandler skal sørge for:

- Å sende over høringsliste og naboliste.
- Å annonsere på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varselingsdokumenter til kommunen.

Annet: