

Referat fra oppstartsmøte 20.03.2024 – Detaljregulering for BUF Lierfoss

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

Oppgave: detaljregulering for BUF Lierfoss

Møtedato: 20.03.2024, kl. 12.00-1330

Sted: Setskogveien 1, 1940 Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Statsbygg, Johannes Aicher johannes.aicher@statsbygg.no

Konsulent

Henning Larsen, Heidi Jensseter heidi.jensseter@henninglarsen.com

Henning Larsen, Christian Furuly Christian.furuly@henninglarsen.com

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen vidar.hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud marte.taraldrud@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen ole.lund.jacobsen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, leder, Gjermund Conrad Nilsen gjermund.conrad.nilsen@ahk.no

Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Kristoffersen agnes.elise.kristoffersen@ahk.no

Forvaltning, enhetsleder, Kjetil Hauger kjetil.hauger@ahk.no

Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

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.

Planområdet

Planinitiativet omfatter følgende eiendommer:

gårds- og bruksnummer 171/40, 171/76, 171/19 og 238/11 på Lierfoss

PlanID

322620240002

Orientering om kommunens sjekkliste

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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Formål: avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende.

Hensynssone: Området ligger innenfor hensynssone H310 skred og hensynssone H220 støy.

Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

Reguleringsplan for boligtomter ved Haneborg skole, vedtatt i 2000.

-En del av kjøreveien regulert i denne planen berører gjeldende planområde.

Planprogram/ konsekvensutredning

Ikke behov for konsekvensutredning.

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse.

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Aurskog-Høland kommune - Overordnede styringsdokumenter og planer (ahk.no)

- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Grunnforhold

Det er en forutsetning at tilfredsstillende geoteknisk stabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.

- NVE har en oppdatert veileder som skal brukes som erstatter tidligere veileder NVE 8/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)*.
- Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.
- Det er allerede gjort geotekniske vurderinger i området.

Støy

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal ligge til grunn for planarbeidet.
- Det legges opp til at det kanskje vil være soverom innenfor støysonen. Det må helst sikres stille sider for bygget innenfor støysonen eller at det gjøres avbøtende tiltak som for eksempel støyvegg.

Kulturmiljø

Det må tas hensyn til automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner.

Klima og miljø

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

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

Teknisk infrastruktur

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

Parkering

-Det bør tilrettelegges for sykkelparkering

-Det bør vurderes hvor mange parkeringsplasser det er behov til og også i forhold til eksisterende vei innenfor planområdet

Vann

Det må utarbeides en VAO-rammeplan. Ta kontakt med VA-avdelingen i kommunen så vil man kunne få oversendt oversikt over koblinger og ledningsnett, i tillegg eventuelt avtale møte for å lage VAO-plan.

- Rør skal ligge under vei eller fortau.
- Må markere hva som skal overtas og hva som skal forbli privat
- Kommunen har en felles kommunal VA-norm som må følges.
- Plasskrevende (for eksempel VA-ledninger) må komme fram, ikke nødvendigvis i plankarta, men se at det ikke krasjer med bygg osv.
- Dokumentasjon av ledningsnettets kapasitet og kvalitet

-Ikke ta ut forbruksvann i samme ledning.

-Se på produksjonstida.

-Er et koblingspunkt sørøst i planområdet hvor det kanskje er mulig å koble seg på.

Overvann

Det må redegjøres for flomveier til sikker resipient. Det skal redegjøres for hvordan overvann skal håndteres. Må ha dokumentasjon på overvannsberegninger.

- Flomkart med piler som viser hvor vannet vil renne. Fra naboareal, gjennom og ut av planområdet. Og eventuelt eksisterende fordrøyning for ekstremregn i og rundt planområdet. Vis også infiltrasjonsarealer og naturlige fordrøyningsarealer på planområdet.
- VA må se at det går bra med flomveiene, at de går forbi bygninger og annen etablert struktur.
- Beskrivelse av resipienten som skal motta overvannet, uansett om det søkes om påslipp av overvann til ledningsnett eller direkte utslipp til vassdrag.
- Beskrivelse av hvordan all grønnstruktur innenfor og eventuelt utenfor planområdet inkluderes i håndtering av overvann.
- Angivelse av forventede tette og permeable flater i planområdet, samt arealer med parkeringskjeller.

-Tretrinsstrategien er noe man kan tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging

-GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan: GOF 0,5.

-Klimafaktor: 1,5 (beregninger av overvannsmengder ved ekstremregn, det vil si 200-års regn)

-Benytt værstasjon: Gardermoen sør og Blindern sør.

-Store mengder trær og grøntareal innenfor planområdet vil bidra til lokal håndtering av overvann. I takt med at trær fjernes og flere harde flater settes inn, vil det være behov for økt håndtering. Det bør fjernes minst mulig trær. Dette er også viktig for å ta vare på landskapsbildet.

Slukkevann

- Ta kontakt med brannsjef i NRBR (Nedre Romerike brann- og redningsvesen)
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet må sikres
- Skal være god kapasitet i området i dag

Uteoppholdsareal

- Det bør sikres gode uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgrad

- Vil settes etter det som egner seg til områdets formål

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Høringsfristen settes til fire uker.
- Varsling til naboer m.fl kan sendes med ordinær brevpost
- Samtidig med varsel om planoppstart kan det varsles om forhandlinger om utbyggingsavtale
- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister

Saksbehandler leverer:

- Høringsliste
- Annonserer på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varslingsdokumenter til kommunen

Annet:

Usikre eiendomsgrenser

-Er eiendomsgrenser rundt planområdet som har dårlig nøyaktighet som må måles opp.

Krav til parkeringsdekning

-Når det gjelder parkeringsplasser kan det ses til punkt 7.1.4 i kommuneplanen. Det er ingen av tabellene som sier noe om krav til parkeringsdekning til områder med formålet til som planforslaget legger opp til. Gjør en vurdering selv av hva som er hensiktsmessig ut fra det behovet institusjonen vil ha og hvilke krav som gjelder ellers i kommunen.

Asbestledning

-Det ligger en asbestledning sør for 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.