

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, sjette 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 sjekkliste

- 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: