

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

Planområdets 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 Grunnavstøelser 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

Innkomne 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)