

Referat fra oppstartsmøte 07.04.2025, detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 (Aurkvartalet 2)

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

Oppgave: Detaljregulering for Aurveien 60-68 (Aurkvartalet 2).

Møtedato: 07.04.2025, kl. 1130 – 1330.

Sted: Store møterom, Setskogveien 1, Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Aurveien 62 AS, Kompveien 62, 1940 BJØRKELANGEN

- Thomas Berntsen
- Nils Erik Hansen

Konsulenter

Enerhaugen arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 OSLO

- Rune Slaastad r.slaastad@enerhaugen.com
- Geir Finnanger g.finnanger@enerhaugen.com

Aurskog-Høland kommune (AHK)

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

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

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

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

Kommunalteknisk drift, rådgiver, Rune Nicolaisen rune.nicolaisen@ahk.no

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

Forvaltning, arealplanlegger Agnes Elise Kristoffersen var fraværende på grunn av sykdom.

Formålet med planen

Legge til rette for sentrumsutvikling i form av nærings- og boligbygg som en videreføring av Aurkvartalet 1.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Planområdet vil bestå av eiendommene gnr. 192, bnr. 236, gnr. 192, bnr. 144 og gnr. 192, bnr. 145 – med tilstøtende trafikkareal.

Orientering om kommunens sjekkliste

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

Planprogram/konsekvensutredning

- Konsekvensutredning vurderes ikke nødvendig da utbygging av området er i samsvar med kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan for Aursmoen, godkjent av kommunestyret 17.03.2014.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Området er i arealdelen av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019, avsatt til sentrumsformål. Området er videre avsatt med hensynssone for kvikkleireskred. Deler av planområdet er også avsatt med hensynssone for gul og rød støysone.

Områdereguleringsplan

Området er i områdereguleringsplan for Aursmoen, godkjent av kommunestyret 17.03.2014, regulert til sentrumsformål for bebyggelse inntil 4 etasjer og en BYA på inntil 66 %. Det er regulert gang- og sykkelvei / fortau rundt planområdet med rekkefølgekrav om gjennomføring i forbindelse med utbygging i planområdet.

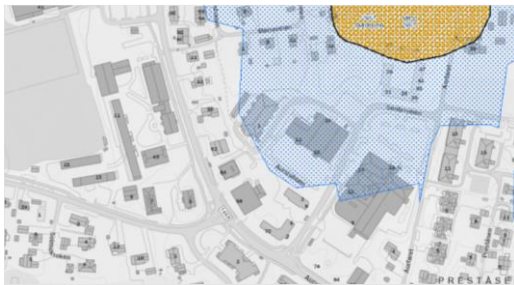
Utredninger og analyser

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

Planområdet ligger utenfor hva som NVE har definert som aktsomhetssone for kvikkleireskred, se figur nedenfor.



Området er etter NVE sin kvikkleireveileder fra 2019 således «friskmeldt» fra risiko for kvikkleireskred. Grunnundersøkelser kan likevel være nødvendig i forbindelse med prosjektering av fundamenringen.

Flomfare

Planområdet vurderes ikke å være utsatt for vassdrags- eller overvannsflom per i dag.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra trafikk langs Fv 1469 Aurveien. Det må gjennomføres en støyutredning for å dokumentere hvorledes den nasjonale retningslinjen for støy i arealplanlegging, T-1442 kan oppfylles, jfr. planbestemmelse 7.1.2 til arealdelen av kommuneplanen. Kommunen ser at det kan være vanskelig å oppnå kravene i T-1442 direkte, og at det kan være nødvendig å akseptere avvik fra støykravene – med vilkår som sikrer bokvalitet.

Andre farer eller forurensning

Kommunen er ikke kjent med at området er utsatt for andre farer eller forurensninger.

Teknisk infrastruktur

Veger, gang/sykkelvei

Rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen, planbestemmelsenes avsnitt 6:

«Før det gis brukstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV5-6 fra KV1 til og med TO1 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg.
- GS9 på strekket som grenser til S6.».

Det må sikres et krysningspunkt over Fv 1469 Aurveien der o_GS9 møter fylkesveien.

Parkering

Områdereguleringsplanen har i avsnitt 2.7 bestemmelser om parkeringsdekning. Disse ble fraveket ved regulering av «Aurkvartalet 1» i 2021, og andre nyere reguleringsplaner i området.

Parkeringsdekning på nivå med reguleringsplan for Aurkvartalet 1 fra 2021 anses tilstrekkelig.

Vann, spillvann og overvann

VAO-rammeplan:

Arealdelen av kommuneplanen, planbestemmelse 7.1.6, fastsetter at det skal foreligge en VAO-rammeplan.

Overvannshåndtering:

Arealdelen av kommuneplanen har i planbestemmelse 7.2.2 bestemmelse om at man skal planlegge for GOF-faktor på minst 0,5. Det er også i planbestemmelse 7.1.6 fastsatt at det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 for å ta høyde for forventet økning i nedbørsintensiteten.

VAO-rammeplanen må vise sikker flomvei til resipient (fram til ravinedalen gjennom Aurheim).

Vannforsyning:

Er tilrettelagt i forbindelse med Aurkvartalet 1.

Spillvann:

Løsning må gå fram av VAO-rammeplan. Er tilrettelagt i forbindelse med Aurkvartalet 1.

Slokkevann

Slokkevann må utredes.

Renovasjon

Anbefaler at dette løses i dialog med ROAF. Det må settes av plass til løsninger.

Andre temaer

Snøopplag

Uteareal må utformes med tanke på å sikre nødvendig areal for snøopplag.

Uteoppholdsareal/lekeplasser/grønnstruktur

Arealdelen av kommuneplanen fastsetter i planbestemmelse 7.2.5, bestemmelse om krav til uteoppholds- og lekeareal.

Klima og miljø

Det finnes nærvarmeanlegg i området, med klimanøytral energiproduksjon fra flisfyring. Mulighet for å knytte seg til denne bør undersøkes.

Utnyttelsesgrad/byggehøyder, osv.

Områdereguleringsplanens byggegrenser blir utfordret noe i planinitiativet. Avklart ved behandling i formannskapet den 19.03.2025, at man kan gå videre med en noe høyere byggehøyde enn hva som er fastsatt.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse mot nord er ønskelig, men kan tones noe ned ettersom områdereguleringsplanen legger opp til noe tilsvarende fortetting også videre nordover.

Eiendomsgrenser

Deler av eiendomsgrensen mot nord er ikke tidligere fastsatt i oppmålingsforretning (se rosa farge i kartutsnitt nedenfor), og må være klarlagt før forslag til reguleringsplan kan sendes til kommunen for behandling.



Utbyggingsavtale

Arealdelen av kommuneplanen fastsetter i planbestemmelse 7.2.4 at det skal foreligge en utbyggingsavtale for utbygging av områder med mer enn 5 boliger. I tillegg til å avtalefeste utbygging og overtakelse av offentlig infrastruktur, kan det være aktuelt å gå inn på utbyggerbidrag til møteplasser og stedsutviklingstiltak i nærområdet. Utbygger må gjerne tenke gjennom om det er slike bidrag man kunne ønske å støtte opp om.

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.

Kommunen leverer:

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

Annet:

- For å nå boligpolitiske målsetninger ønsker kommunen en variasjon av boligstørrelser i planområdet, ikke kun små leiligheter eller kun store leiligheter.
- Fortau nordover bør helst ikke gå ut over eksisterende trerekke i rabatt mot fylkesveien. Løsninger bør drøftes med fylkeskommunen.