

PLANINITIATIV

Hemnes sag

09.09.2024



Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1. Innledning	3
1.1. Forslagstiller og plankonsulent	3
1.2. Bakgrunn og formål	3
1.3. Rammebetingelser og føringer	4
1.3.1. Statlige og rikspolitiske føringer	4
1.3.2. Regionale føringer	4
1.3.3. Kommunale planer og føringer	4
1.4. Planområdets forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid.....	5
1.4.1. Kommuneplan for Aurskog- Høland 2018-2028.....	5
1.4.2. Reguleringsplan for Løkkatoppen.....	5
2. Planområdet og planlagt prosjekt	6
2.1. Lokalisering, avgrensning og dagens bruk.....	6
2.2. Natur- og kulturmiljø	7
2.3. Byggegrunn og geoteknikk	7
2.3.1. Grunnforhold	7
2.3.2. Deponigass fra sagflismasser	8
2.3.3. Flomfare	8
2.4. Planlagt bebyggelse.....	9
2.5. Trafikk og adkomst.....	10
2.6. FradeTeknisk infrastruktur	10
2.7. Utbyggingsavtale.....	11
2.8. Konsekvensutredning og særlige hensyn	11
3. Planprosess og medvirkning	11
3.1. Hvem skal varsles.....	11
3.2. Tema som ønskes diskutert i oppstartsmøte.....	12
4. Vedlegg	12

1. Innledning

1.1. Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er 3K Holding som er grunneier for eiendom 120/123. Plankonsulent er Kløver Rådgivning, med støttekompetanse innhentet fra Øverby Plan og Byggservice.

1.2. Bakgrunn og formål



Figur 1 Illustrasjonsplan viser foreløpig tenkt regulering

Formålet med planen er å regulere deler av den tidligere sagtomta på Hemnes til boligformål med tilhørende arealer for parkering, renovasjon og uteområde.

Forslagsstiller har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan jf. Plan- og bygningslovens §12-3 med formål boligutvikling. Planen omfatter gnr/bnr 120/123, omtalt som Sagtomta. Planarbeidet skal tilrettelegge for utbygging av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende arealer for parkering, adkomst, renovasjon og utomhus. Feltet BKS 2 vurderes regulert til lavblokkbebyggelse.

Planområdet omfatter tomt 120/123, samt et stykke av 120/300 med hensikt å sikre mulighet for avkjøring fra Linna og tilkobling til eksisterende VA anlegg. Planområdet utgjør et areal på omtrentlig 11,8 daa, inkludert innlemmet areal av Linna. En foreløpig vurdering er gjort på at området kan ha potensiale for mellom 13 og 19 boenheter.

Planområdet som omfattes av planinitiativet er i hovedsak avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplanens arealdel, PlanId: 22120160002. Området avsatt til grøntområde/lekeområde er i arealdelen avsatt til formål LNF. Det er gjort vurdering i henhold til *Plan- og Bygningslovens* §4-2, etter *Forskrift om Konsekvensutredning*, og vurdert at planen ikke vil utløse krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Planinitiativet er utarbeidet på bakgrunn av *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* FOR-2017-12-08-1950. Planinitiativets hensikt er å gi tilstrekkelig grunnlag for gjennomføring av oppstartsmøte med kommunen, og fungere som dokument for varsling av oppstart av planarbeid, i henhold til *Plan- og bygningsloven* §12-8.

1.3. Rammebetingelser og føringer

Det foreligger en rekke føringer og planverk fra statlige, regionale og kommunale myndigheter som skaper rammer for tema og ambisjoner i arealplanlegging og reguleringsarbeider. Aktuelle føringer er listet opp nedenfor.

1.3.1. Statlige og rikspolitiske føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

1.3.2. Regionale føringer

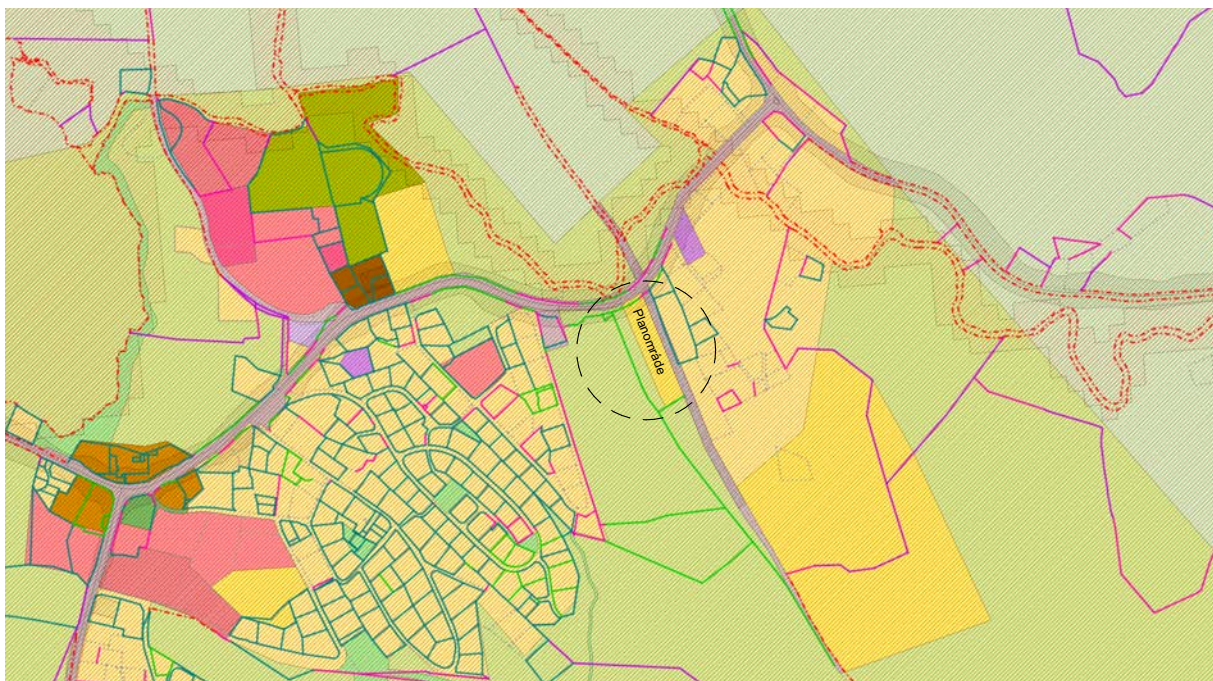
- Regional planstrategi 2020-2024 for Viken
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.16
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma, 2016-2021
- Regional plan for klima og energi, vedtatt 18.06.2018

1.3.3. Kommunale planer og føringer

- Kommuneplan for Aurskog-Høland -samfunnsdel, 2018 - 2028
- Kommunedelplan for folkehelse, 2017 - 2021
- Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, 2017 - 2027
- Kommunedelplan for klima 2018 - 2030
- Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 - 2031
- Hovedplan og tiltaksplan for vann og avløp, 2017 - 2028
- Felles kommunal VA norm, vedtatt 23.09.2019
- Felles kommunal veinorm, vedtatt 16.12.2019
- Felles kommunal veilysnorm, vedtatt 23.09.2019
- Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune, FOR-2019-09-23-1322

1.4. Planområdets forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid

1.4.1. Kommuneplan for Aurskog- Høland 2018-2028



Figur 2 Utsnitt av Kommuneplan Aurskog-Høland. Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området planavgrensningen omfatter hovedsakelig avsatt til boligformål. Området som per nå er avsatt til grøntområde/lekeområde BLK1-3 i plankartet er avsatt til LNF område. I kommuneplanens bestemmelser fremkommer krav til reguleringsplan og funksjon- og kvalitetskrav for nye utbyggingsområder.

Linna er eksisterende kjørevei med avkjøring fra fv. 125 og vil være naturlig å benytte som del av avkjøring til planområdet. Denne veien følger trase for tidligere jernbane *Tertitten*. *Linna* er avsatt til vegformål med bevaringshensyn kulturmiljø i kommuneplanen. Linnas symbol- og kulturverdi vil bevares i plan- og byggearbeidet, og skal videreføres under og etter opparbeidelse av ny adkomstvei.

1.4.2. Reguleringsplan for Løkkatoppen

Sørøst for planområdet er det en pågående regulering av Løkkatoppen. Dette er en større boligutvikling med en planlagt kombinasjon av rekkehus, ene- og flermannsboliger. Dette prosjektet har også til hensikt å benytte den eksisterende veien *Linna* for adkomst til området. Dersom prosjektet Løkkatoppen realiseres vil det bli en videreføring og utvidelse av boligområdet øst for *Linna*, motstående planområdet for prosjektet på Hemnes sag.

Det foreligger ikke eksisterende regulering på planområdet.

2. Planområdet og planlagt prosjekt

2.1. Lokalisering, avgrensning og dagens bruk



Figur 3 Planområdet vist i kontekst av omliggende funksjoner på Hemnes

Planområdet er på 11,8 daa og ligger på tomte for tidligere Hemnes Sag. Området ligger på vestsiden av *Linna*, med fv. 125 i nord. I vest følger planavgrensningen eiendomsgrensa, med boligregulering innenfor kommuneplanens avsatte område for boligformål. I sør er området avgrenset ved tomtegrense mellom eiendom 120/123 og 120/82. I nord er planavgrensning satt til grense 120/123 215/5 (Fylkesveien). Det er i øst innlemmet et areal av *Linna* i planområdet for å muliggjøre planlegging av adkomstvei til området, med nødvendige tiltak i denne forbindelse. Opp mot fylkesvei 125 er det innlemmet et areal av tomt 120/293 med hensikt å kunne etablere felles renovasjonsløsning.

Planområdet utgjør flatt terreng, med svak helning fra øst mot vest. Området ligger omtrentlig 136moh. På eiendommen er det idag ingen bebyggelse, med unntak av en brakke/bu som står til forfall, og eiendommen preges av vegetasjon som har fått vokse uhemmet de senere år.

Den planlagte boligutviklingen vil skje i nærhet til veletablerte boligområder bestående hovedsakelig av eneboligbebyggelse. På motstående side av *Linna* finner man nyere bebyggelse på eiendom 120/273, bestående av fire flermanns-boliger, med totalt 12 boenheter. Sør for planområdet ligger skog- og naturområder i form av Slottåsen. Vest for planområdet ligger dyrka mark på eiendom 120/177, og videre boligområdet i Østmolveien og Bråteveien. Nord for området ligger fv. 125 og på oversiden av denne går Korselva. Videre nordover er området preget av kulturlandskap, jord- og skogbruk.

Planområdet ligger 500m øst for Bråte skole, Aurskog-Høland bygdetun og SHIUL hallen. Det er også kort vei, omtrentlig 1km, til Hemnes lokalsentrum med dagligvarebutikk, kirke,

bensinstasjon m.m. Området regnes derfor å være godt egnet blant annet for barnefamilier.

2.2. Natur- og kulturmiljø

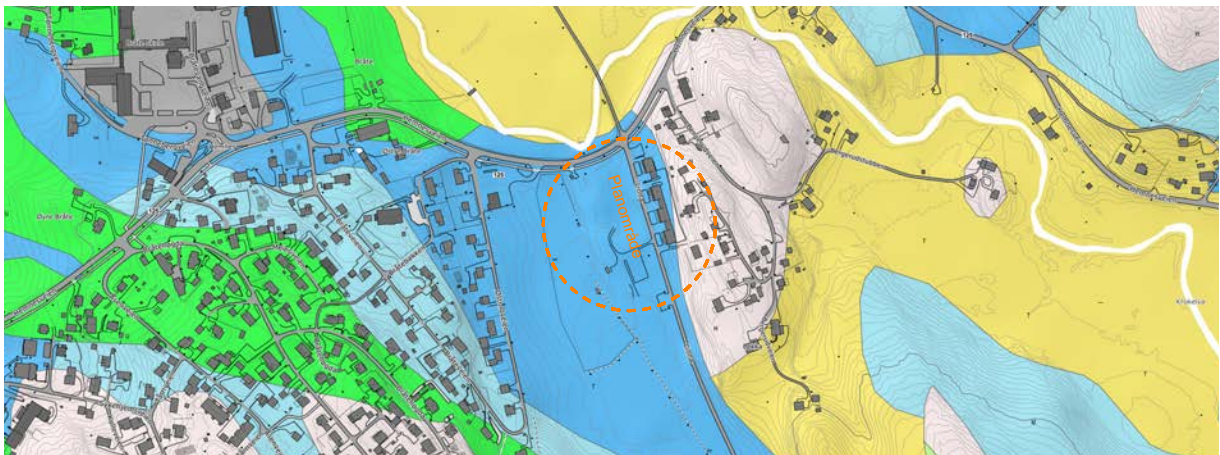
Utviklingen av området forutsetter adkomst via *Linna*, som er et registrert kulturminne med vernekategori 2. Dette veistrekket er del av tidligere trasé for smalsporet jernbane Tertittlinna, som gikk mellom Sørumsand og Skulerud.

På Slottåsen ligger en registrert bygdeborg fra jernalderen (lokalID 19905-1) og fangstgrop (lokalID 10063). Dette befinner seg sør for planområdet, og ligger betydelig høyere i terrenget. Det vurderes at det planlagte tiltaket ikke vil påvirke opplevelsen av kulturminnene i nevneverdig grad. Bebyggelsen vil befinne seg betydelig lavere i terrenget, i et område hvor det allerede eksisterer boligbebyggelse. Det vil derfor ikke betydelig forringe utsynet fra bygdeborgen. Ved at planområdet ligger nært på fv. 125 og eksisterende boligområde vil bebyggelse her heller ikke i nevneverdig grad forringe opplevelsen av å komme opp til bygdeborgen.

Planområdet ligger i nedbørsfeltet for det vernede Haldenvassdraget.

2.3. Byggegrunn og geoteknikk

2.3.1. Grunnforhold



Figur 4 Utsnitt fra NGUs løsmassekart viser Hav- og fjordavsetning med stor mektighet (mørk blå)

Det er gjennomført grunnundersøkelser på tomte i flere omganger og det konkluderes med at planområdet er egnet for boligbebyggelse, under forutsetning at det gjøres tiltak for å sikre grunnen. Det anbefales peling til fjell gitt fare for ujevne setninger i området.

I NGUs løsmassekart er området markert med Hav- og fjordavsetning, tykkelse >0,5m. Området berøres i øst av aktsomhetskart for kvikkleireskred, men det er i geoteknisk rapport 1102.13a ikke vurdert noen fare for kvikkleireskred, da det ikke ble påvist kvikkleire på planområdet.

2.3.2. Deponigass fra sagflismasser

Det har i forbindelse med tidligere arbeide på eiendommen blitt utført målinger for deponigass på bakgrunn av at det har blitt drevet sagbruk på eiendommen tidligere. Sagflismassene i grunnen frigjør gass etter hvert som de komposterer. Målingene viste varierende metning av metangass. Disse målingene har vært styrende for oppdelingen av planområdet, og ulike deler av planområdet skal i ulik grad belegges med bestemmelser som skal sikre tiltak nødvendig for å forsikre trygge boforhold. I rapport *Miljørisikovurdering og måleresultat*, utarbeidet av SWECO, er tomta delt i tre soner, med målebrønn tilknyttet hvert felt. Disse samsvarer med planforslagets oppdeling BKS1, 2 og 3. Det er i samme rapport beskrevet nødvendige tiltak for de ulike feltene, hvor det er målt ulik konsentrasjon av metangass i grunnen.

BKS 1 svarer til brønn 3 i rapporten. Her er metangassmetningen betegnet som *lav*. I rapporten fremgår det at det her ikke vil være nødvendig med særskilte tiltak for å kunne bebygge feltet med boligbebyggelse. Dette området av tomte regnes som egnet for boligbebyggelse slik det står idag, uten særskilte tiltak knyttet til deponigass.

BKS 2 svarer til brønn 1 i rapporten. I dette målepunktet er det målt over terskelverdi for metangass. Rapporten lister opp følgende tiltak som vil være nødvendig for oppføring av boligbebyggelse: Tetting av gjennomføringer (typisk VA ledninger, el-kabler, drenerør o.l.) i grunnen for å hindre gassforflytning. Luftspalte eller ventilert kryprom under bygning for å hindre forhøyede gasskonsentrasjoner. Gasstett membran som fører gass til drenerende masser rundt bygget. Masseutskifting kan vurderes som et utvidet tiltak.

BKS 3 svarer til brønn 2 i rapporten. I denne målebrønnen er det målt høyest konsentrasjoner av metangass, samt forhøyede karbonmonoksidverdier, og det må gjøres utvidede tiltak for å gjøre feltet egnet for bebyggelse. Tiltak skal rettes mot kilden til gassen, i dette tilfelle flismasser i grunnen, og et naturlig tiltak på dette området vil være masseutskifting. Det skal gjennomføres målinger etter tiltaket for å dokumentere virkningen.

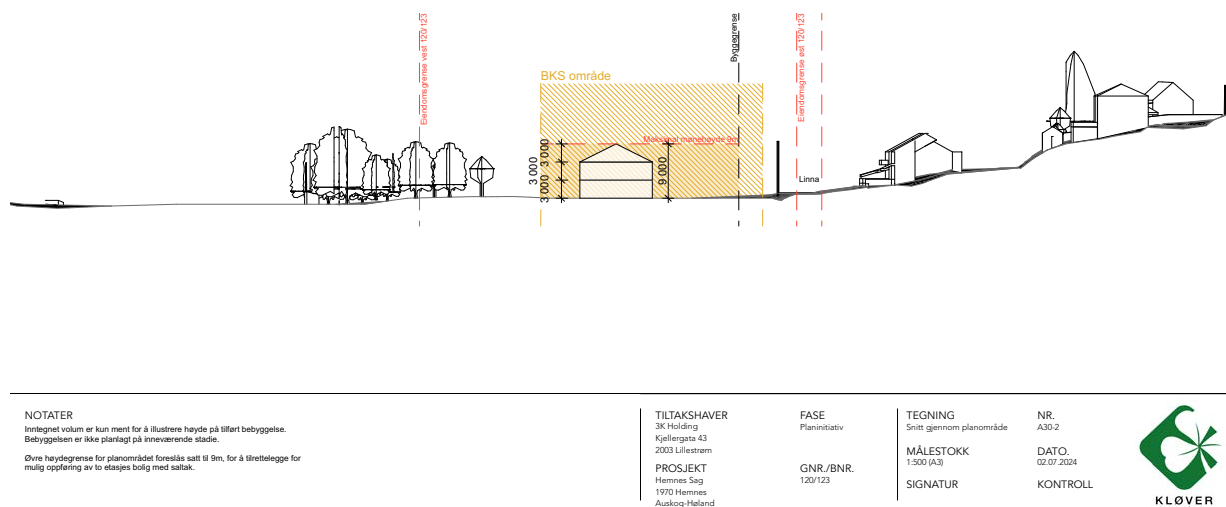
I videre planarbeid vil bestemmelser/tiltak vurderes og fastsettes som del av plandokumentene, risikoanalyse og utredninger. Basert på utredninger og veiledninger for håndtering av byggegrunn med deponigass skal tiltak innføres på byggeområdet. Tiltakene som gjennomføres skal bygge på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og sikre en permanent og varig løsning for boligene som oppføres på eiendommen. Tiltakene vil fremgå av planen og skal sikre trygge boforhold for boligene som oppføres på tomte både nå og for fremtiden.

2.3.3. Flomfare

Planområdet faller innunder NVEs aktsomhetssone for flomfare. Det er ikke tallfestet flomfare fra Korselva. I henhold til TEK17 §7-2 vurderes tiltaket med boligbebyggelse innunder sikkerhetsklasse F2, med største nominelle årlige sannsynlighet 1/200. Bebyggelsen planlegges oppført uten kjeller, av hensyn til grunnvannstand og flomfare. Den reelle flomfaren og hvilke tiltak som er nødvendige vil utredes i videre planarbeid.

Planområdet ligger utenfor sikkerhetssone for erosjon.

2.4. Planlagt bebyggelse



Figur 5 Snitt gjennom planområdet, tenkt å illustrere høydebegrensning for planområdet

På nåværende tidspunkt planlegges oppføring av mellom 13 og 19 boenheter på planområdet. For feltene BKS 1 og 3 er boligene tenkt oppført som konsentrert småhusbebyggelse, som typologi for bebyggelsen vurderes rekkehus, atriumhus eller kjedede eneboliger. For feltet BKS 2 vurderes lavblokkbebyggelse, med leiligheter i en to-etasjes lavblokkbebyggelse. Foreløpig er det for BKS 2 tenkt 4-8 enheter. Kommuneplanens krav til grønn overflatefaktor på minimum 0,5 skal ivaretas i prosjekteringen av planområdet.

Det er ønskelig å utvikle planområdet som konsentrert boligbebyggelse, med et større, felles uteområde. Utnyttelsesgrad vil fastsettes senere i planarbeidet, når tenkt bebyggelse foreligger i større detalj.

På planområdet skal det avsettes areal til lek og møteplasser, samt nødvendig infrastruktur for adkomst, parkering o.l. Det skal etableres 1 garasjeplass per boenhet, enten som del av boligen eller i felles garasjeanlegg. Hensyn til bomiljø og barn og unges oppvekstmiljø vil bli vektlagt i utformingen av planområdet, med særlig vekt på leke og rekreasjonsareal i BLK 1-3.

Bebyggelsen er tenkt i maksimalt 2 etasjer, og øvre byggegrense i høyden for planområdet er tenkt satt til 9m over terreng. Se vedlagt snitt som illustrerer situasjonen.

Endelig antall boenheter og utnyttelsesgrad for planområdet vil bli drøftet og avgjort senere i reguleringsprosessen, når planlagt bebyggelse foreligger i større detalj.

Boligene skal sikre godt bomiljø og trygge omgivelser for beboerne, barn og unge. Det skal opparbeides nærlekeplass i henhold til krav i kommuneplanens bestemmelse 7.2.5. I videre reguleringsarbeid skal det sikres tilstrekkelig trafiksikkerhet for ferdsel i boligområdet, og for intern ferdsel fra boliger til nærlekeplass og omliggende uteområder. Uteområdene skal tilby kvaliteter for alle aldre, og ikke utelukkende være rettet mot barn. Kommuneplanens krav til nærlekeplass på minimum 300kvm skal ivaretas.

2.5. Trafikk og adkomst

Det er tenkt avkjøring til planområdet fra fv. 125 Hemnesveien, med avkjøring via *Linna*. *Linna* har kulturminneverdi som henvisning til tidligere jernbanespor, Tertittlinna, som skal ivaretas gjennom prosessen med utviklingen av området. Internveier i det planlagte utbyggingsområdet skal utformes og dimensjoneres etter *Felles kommunal veinorm* (vedtatt av AHK 16.12.19)

Det vurderes at utbyggingen vil ha neglisjerbar innvirkning på trafikkmengden langs fv. 125. Linna er idag en lite benyttet vei, og det regnes ikke at det å benytte 100-150m av veien til adkomst for planområdet vil medføre noen nevneverdig ulempe for trafiksikkerheten. I Statens Vegvesens Håndbok 146 oppgis bilturproduksjon per bolig til 3,5 turer per døgn. Ved etablering av 19 boenheter vil det svare til en økning i ÅDT på 66,5. Stykket av fv. 125 som går forbi planområdet er klassifisert i Nasjonal Vegdatabank med en ÅDT på 1300, og en økning på 66,5 vurderes ikke å utgjøre noen vesentlig betydning for trafikkbilde langs fv. 125.

Det eksisterer idag gang- og sykkelinfrastruktur langs fv. 125, som er tenkt å tilby gang- og sykkelforbindelse mellom planområdet og Hemnes lokalsentrum med sentrumsfunksjoner, skole og idrett. Dette gir også trygg forbindelse til kollektivtransport i form av bussholdeplasser langs fv. 125.

2.6. Teknisk infrastruktur

Som del av senere reguleringsarbeide skal det vurderes behov for å utarbeide rammeplan VAO for planområdet. Denne skal eventuelt utarbeides i henhold til gjeldene VA-norm for Aurskog-Høland kommune. Infrastrukturen skal også planlegges etter tiltak/anbefalinger lagt frem i rapporten til SWECO vedrørende sikkerhet mot gass.

Krav til dimensjonering, kapasitet og påkobling til eksisterende VA-nett for planlagt utbygging forutsettes nærmere avklart med Aurskog-Høland kommune som del av planarbeidet. Krav og føringer til slukkevannskapasitet, håndtering av overvann, el-forsyning og renovasjon er forutsatt avklart og ivaretatt i planarbeidet.

Det eksisterer en trafostasjon nordvest for området, i nærhet til fylkesveien, og mulighetene for tilkobling til el-nett via denne vil undersøkes med netteier i videre planarbeid.

Det vurderes mulighet for å etablere felles renovasjonsløsning på avsatt område nordøst for planområdet, BRE. Mulighetene for dette avklares med renovasjonsselskapet og grunneier senere i planprosessen.

2.7. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal utarbeides i samråd med kommunen som del av planprosessen.

2.8. Konsekvensutredning og særlige hensyn

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål og LNF område, som fremlagt innledningsvis. Gitt at tiltaket som planlegges er i tråd med gjeldende formål avsatt i kommuneplan regnes dette som konsekvensutredet i arbeidet med kommuneplanen. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger* FOR-2017-06-21-854. Planarbeidet omfatter ikke tiltak som etter forskriftens vedlegg I og II utløser utredningsplikt.

Forslagsstiller har gjort en foreløpig vurdering som tilsier at følgende tema må utredes i planarbeidet og fremgå av planbeskrivelsen og ROS analyse (Plan og bygningsloven §4-2 og §4-3)

- Geoteknikk og nødvendige fundamenteringstiltak
- Tiltak for sikring mot deponigass
- Bokvalitet og bomiljø
- Adkomst, parkering, trafikk og transport. Fremkommelighet for brann/redning
- Støy
- Teknisk infrastruktur - VA, overvann, el-forsyning, renovasjon og slukkevann
- Kulturmiljø - særlig hensyn til påvirkning på Tertittlinna.
- Barn og unges interesser
- Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

3. Planprosess og medvirkning

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i dialog med planavdelingen i Aurskog-Høland kommune.

Ved oppstart av planarbeid for detaljregulering vil det varsles oppstart i henhold til Plan og Bygningslovens §12-8, med annonse i avis, tilgjengeliggjøring på nett og gjennom varslingsbrev til berørte parter og lokale og regionale myndigheter.

3.1. Hvem skal varsles

- Statsforvalteren i Oslo og Akershus
- Nedre Romerike brann- og redningsvesen

- NVE Region Øst
- ROAF
- Ruter
- Statens vegvesen
- Akershus fylkeskommune

Endelig liste for varsling avklares med kommunen.

3.2. Tema diskutert i oppstartsmøte

Det er avholdt oppstartsmøte med Aurskog-Høland kommune hvor det ble diskutert følgende tema:

- Det må sikres at det er forsvarlig å bebygge området, med hensyn til deponigass i grunnen. Det må foreligge tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon som begrunner at det er trygt å bebygge området. Tiltak skal fastsettes i planens bestemmelser og må fremgå tydelig.
- Reell flomfare fra Korselva må redegjøres for og eventuelle tiltak beskrives
- Linna må ivaretas under opparbeidelse
- Mulig dialog med forslagsstiller for Løkkatoppen om løsning for Linna
- Kommunen påpeker at det bør utarbeides en detaljert VAO plan som viser gjennomførbarhet, særlig med tanke på setninger i forhold til rørledninger.
- Det må avklares tilstrekkelig slukkevannkapasitet, eventuelle tiltak inngår i planen
- Grønnoverflatefaktor på 0,5 må ivaretas i planen
- Teknisk infrastruktur og vei må følge kommunal VA-norm og Veinorm.

Forslagsstiller diskuterte også muligheten for å utvide planområdet til hele eiendommen 120/123, i tråd med det som foreligger i dette planinitiativet. Det tas utgangspunkt i at det ikke vil være nødvendig med nytt oppstartsmøte, da de aktuelle tema ble diskutert i tidligere møte. Endelig avgjørelse om et eventuelt nytt oppstartsmøte gjøres av Aurskog-Høland kommune.

4. Vedlegg

Vedlagt planinitiativet følger tegninger og illustrasjoner som følger:

- Foreløpig plankart datert 06.09.2024
- Illustrerende snitt byggehøyder datert 02.07.2024



KLØVER
din byggrådgiver