

PLANINITIATIV

Kirkevika Camping – gnr/bnr 154/3

11.08.2026

PlanID: 322620260001



Innholdsfortegnelse

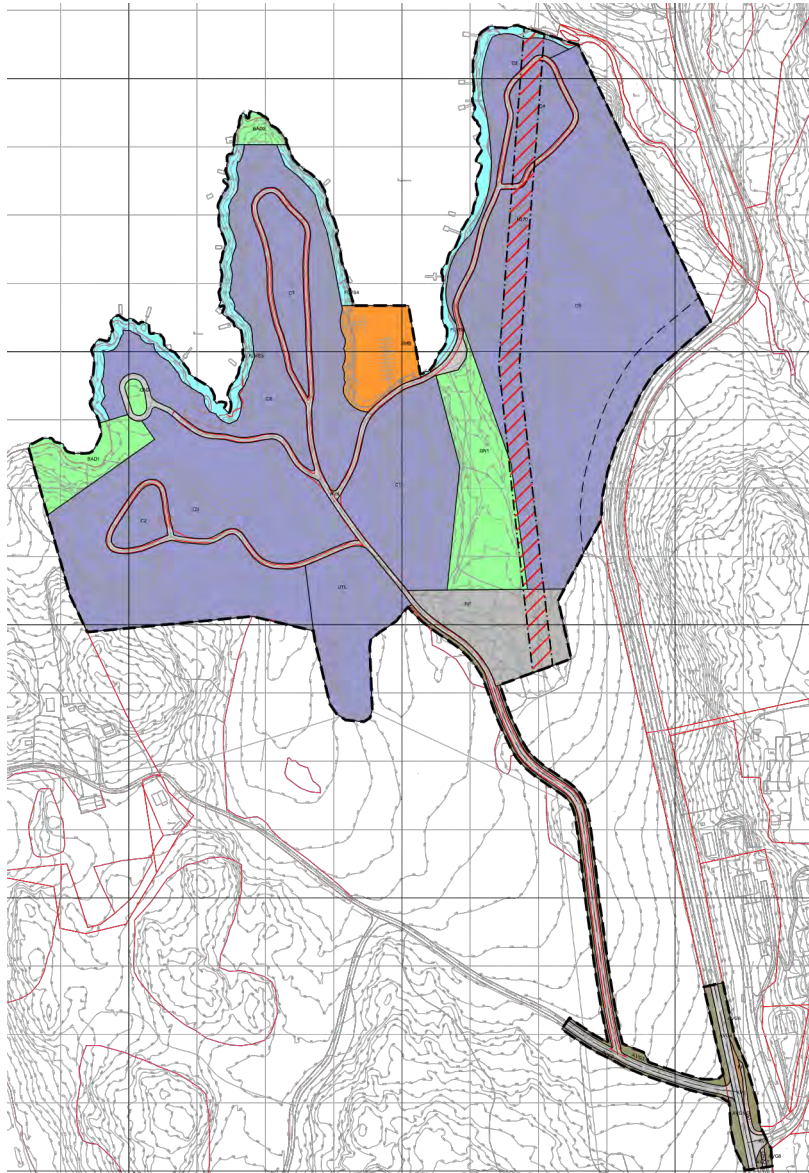
Innholdsfortegnelse	2
1. Innledning	3
1.1. Forslagstiller og plankonsulent	3
1.2. Bakgrunn og formål	3
1.3. Rammebetingelser og føringer	4
1.4. Planområdets forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid.....	5
1.4.1. Kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland 2018-2028	5
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. Flomfare	8
2.4. Planlagt bebyggelse og anlegg	9
2.5. Trafikk og adkomst.....	10
2.6. Teknisk infrastruktur	10
2.7. Tilrettelegging for turisme og friluftsliv	11
2.8. Konsekvensutredning og særlige hensyn	12
3. Planprosess og medvirkning	12
3.1. Hvem skal varsles.....	12
4. Vedlegg	13

1. Innledning

1.1. Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er KVC AS som driver av eksisterende campingplass på planområdet, i samråd med grunneier Solfrid Ydersbond Cetin. Plankonsulent er Kløver Rådgivning AS.

1.2. Bakgrunn og formål



Figur 1 Illustrasjonsplan viser illustrerende tenkt reguleringsplan

Formålet med planen er å regulere deler av eiendommen 154/3 til *Bebyggelse og anlegg* - *Camping* og *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag*. Skissert planområde omfatter cirka 136 daa av eiendommens nordre del, omfattende eksisterende campingplass i Kirkevika og Ringstadvika. Planområdet omfatter også deler av eiendom 212/12, for regulering av avkjøring og krysningspunkt ved fylkesvei.

Forslagsstiller har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan jf. Plan- og bygningslovens §12-3 med formål Campingplass. Planen omfatter deler av gnr/bnr 154/3. Planarbeidet skal tilrettelegge for videreført drift av campingplassen, formalisering av plassens areal og mulighet for utvidelse, samt tilhørende arealer for parkering, adkomst, renovasjon og fellesanlegg. Samtidig vil planen regulere sikkert krysningspunkt ved fylkesveien.

Planområdet omfatter deler av tomt gnr/bnr 154/3. Planområdet har kjøreadkomst via eksisterende privat vei *Kirkevikveien*, som tar av fra *Nesetveien*, etter avkjøring fra fv21 *Setskogveien*. Adkomstvei og deler av eiendom 212/12 innlemmes i planområdet for å kunne ivareta avkjøring og sikkert krysningspunkt over fylkesveien. Det er på området eksisterende campingplass som har vært i drift siden 1962, og som formaliseres og videreføres i planen.

Planområdet som omfattes av planinitiativet er i hovedsak avsatt til *Andre typer bebyggelse og anlegg - eksisterende* i gjeldene kommuneplanens arealdel, PlanId: 22120160002. Deler av området mot vest er avsatt til LNF. Det er gjort vurdering i henhold til *Plan- og Bygningslovens §4-2*, etter *Forskrift om Konsekvensutredning*, og vurdert at planen vil utløse krav til konsekvensutredning, da den omfatter permanente campingplasser og lystbåthavn, som begge er nevnt i Vedlegg II til *Forskrift om konsekvensutredninger*. Planen vil som del av planarbeidet konsekvensutredes. Planen utløser ikke krav til planprogram.

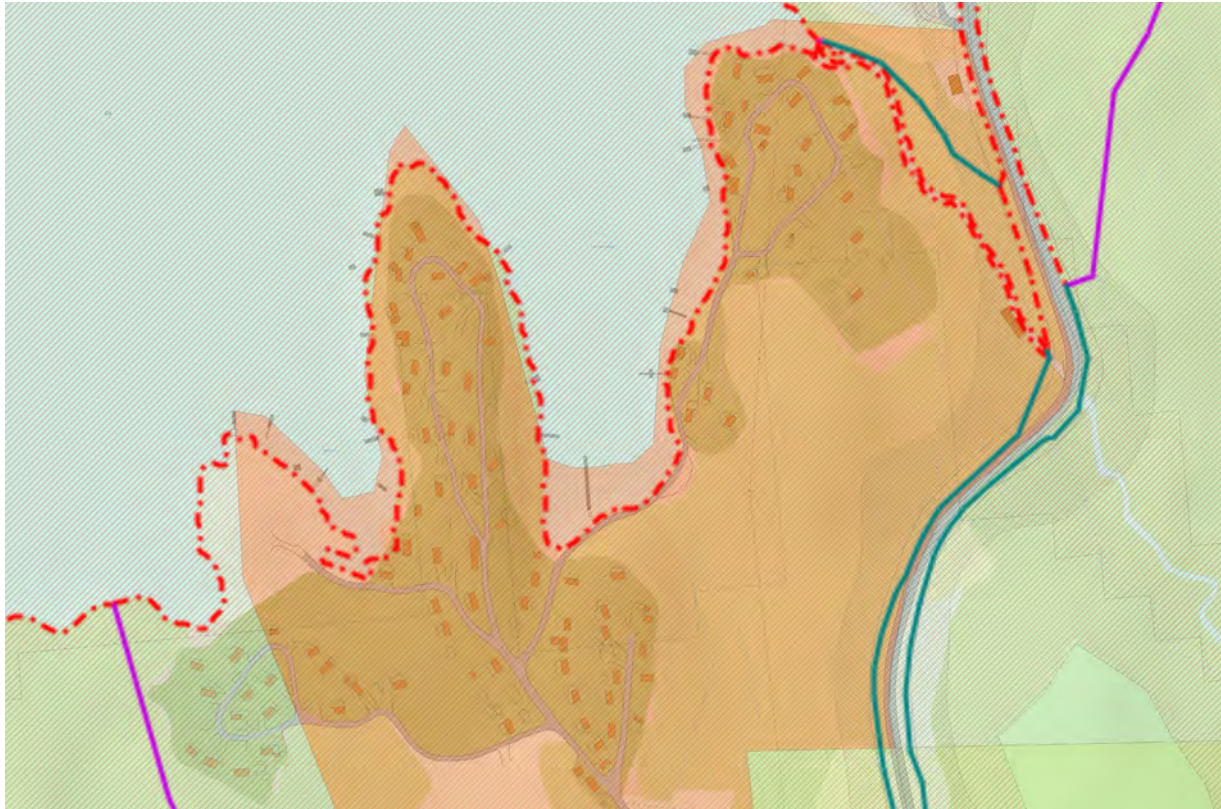
Planinitiativet er utarbeidet på bakgrunn av *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* FOR-2017-12-08-1950. Planinitiativets hensikt er å gi tilstrekkelig grunnlag for gjennomføring av oppstartsmøte med kommunen, og fungere som dokument for varsling 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. Planen vil i utarbeidelsen vurderes opp i mot statlig og rikspolitiske føringer, så vel som regionale planer og kommuneplan med delplaner.

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

1.4.1. Kommuneplanens arealdel for Aurskog-Høland 2018-2028



Figur 2 Utsnitt av Kommuneplan for Aurskog-Høland. Planområdet er avsatt til Annen bebyggelse og anlegg i orasje, og LNF i grønt

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området planavgrensningen omfatter hovedsakelig avsatt til formål *Annen bebyggelse og anlegg*. I vest berøres område av LNF formål. I kommuneplanens bestemmelser fremkommer krav til reguleringsplan og funksjon- og kvalitetskrav for nye utbyggingsområder.

Planområdet ligger i nærhet til eksisterende, regulert boligfelt *Kinnestadfeltet*, som ligger sørøst for planområdet. Planområdet utgjør en del av eksisterende eiendom 154/3, som er en større skog- og landbrukseiendom som totalt utgjør 676 daa. Planområdet omfatter også del av eiendom 212/12 - *Setskogveien*. Del av planområdet som berører fylkesveien er delvis regulert gjennom eksisterende plan for Kinnestadfeltet. Planen vil her tilpasses og hensynta eksisterende regulering.

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/områder

Planområdet er omtrentlig 163 daa og ligger på tomt med gnr/bnr 154/3 på Setskog i Aurskog-Høland. Området ligger på østsiden av innsjøen Setten, og omfatter vikene *Ringstadvika* og *Kirkevika*. Planområdet er idag i bruk som campingplass, primært for campingvogner. Den eksisterende bruken vil formaliseres og videreføres i planen. Eksisterende campingplass har vært i drift på området siden 1962, og bakgrunnen for regulering er et ønskelig om utvidelse av driften og etablering av felles bryggeanlegg. Plassen omfatter idag omtrentlig 110 vognplasser, og det ønskes gjennom plan å tilrettelegge for utvidelse av plasser på område mot vest og mot øst.

Deler av området avsatt til endring er i kommuneplanen avsatt til LNF formål. Deler av dette området er idag del av skogseiendom, mens noe allerede er opparbeidet som campingplass utover tidligere innarbeidet omfang i kommuneplanen. Området har generelt liten dybde til fjell, og derfor begrenset jordsmonn. Arealet innenfor planområdet søkes omdisponert til areal for camping gjennom planen.

Planområdet utgjør kupert terreng, med vesentlig høydeforskjeller. Generelt faller området ned mot Setten. Vannivå på Setten er omtrentlig 167moh, og eksisterende vognplasser på området ligger omtrentlig fra 170moh. og oppover.

Campingsplassen vurderes som et positivt tilskudd til bygda, og for aktivitet ved Setten. Den tilrettelegger og opprettholder flere badeplasser, infrastruktur og bidrar med tilreisende som benytter lokale butikker og tilbud i sommerhalvåret.

2.2. Natur- og kulturmiljø

Søk i kulturminnesøk viser ingen kartlagte kulturminner på eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kartlagt kulturminner i nærhet eller på området som vurderes å forringes av planforslaget. Dersom det i planarbeidet eller videre arbeid på området fremkommer gjenstander eller formasjoner som tilsier at det er verneverdier på området skal kulturmyndigheten varsles om dette.

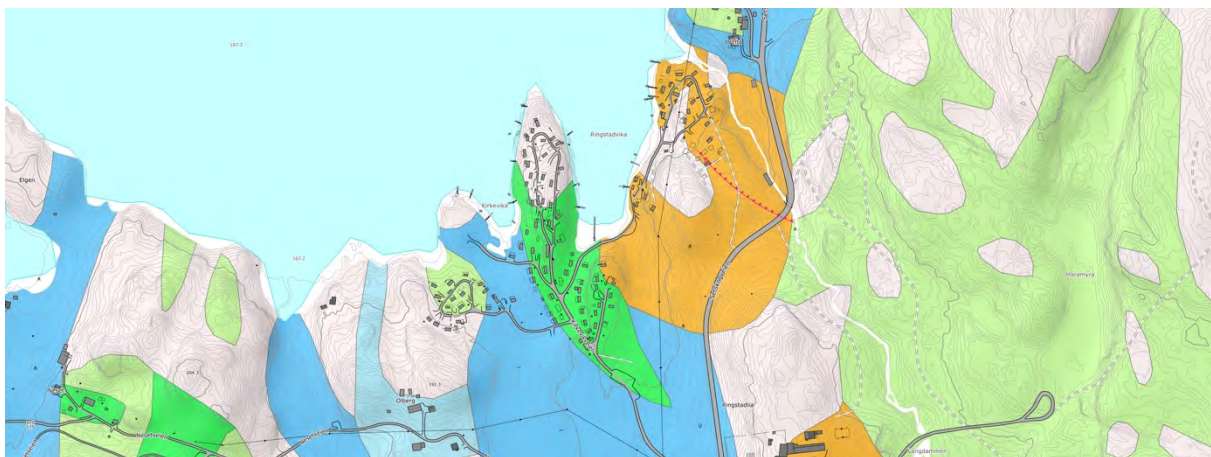
Planområdet er idag preget av menneskelig aktivitet, med hogstvirksomhet på skogsarealet og den eksisterende campingplassen og tilliggende badeplasser. Det vurderes ikke å være naturmangfoldsverdier som vil trues av en utvikling av planområdet med videre drift som campingplass. I *Artsdatabanken* gjøres det ikke funn på sårbare arter eller naturtyper på planområdet.

På eller i umiddelbar nærhet til planområdet gjøres det ikke treff i Artskart på truede eller sårbare dyre- og plantearter. I Setten gjøres det treff på flere sårbare fuglearter, samt Edelkreps og Firetornet istidskreps. Vannmiljøet i Setten må ivaretas i planprosessen, og planens påvirkning på miljøet, og eventuelle nødvendige tiltak, skal utredes som del av planprosessen. Setten er per idag klassifisert i Vann-Nett med økologisk tilstand *Svært god* og med uklassifisert kjemisk tilstand.

Planområdet ligger ifølge NVEs REGINE i nedbørsfelt for Setten, som videre inngår i Haldenvassdraget. Planlagt formål med campingplass og småbåtanlegg vurderes å kunne bidra til avrenning/forurensing til vassdraget. Dette forholdet må avklares nærmere som del av planprosessen.

2.3. Byggegrunn og geoteknikk

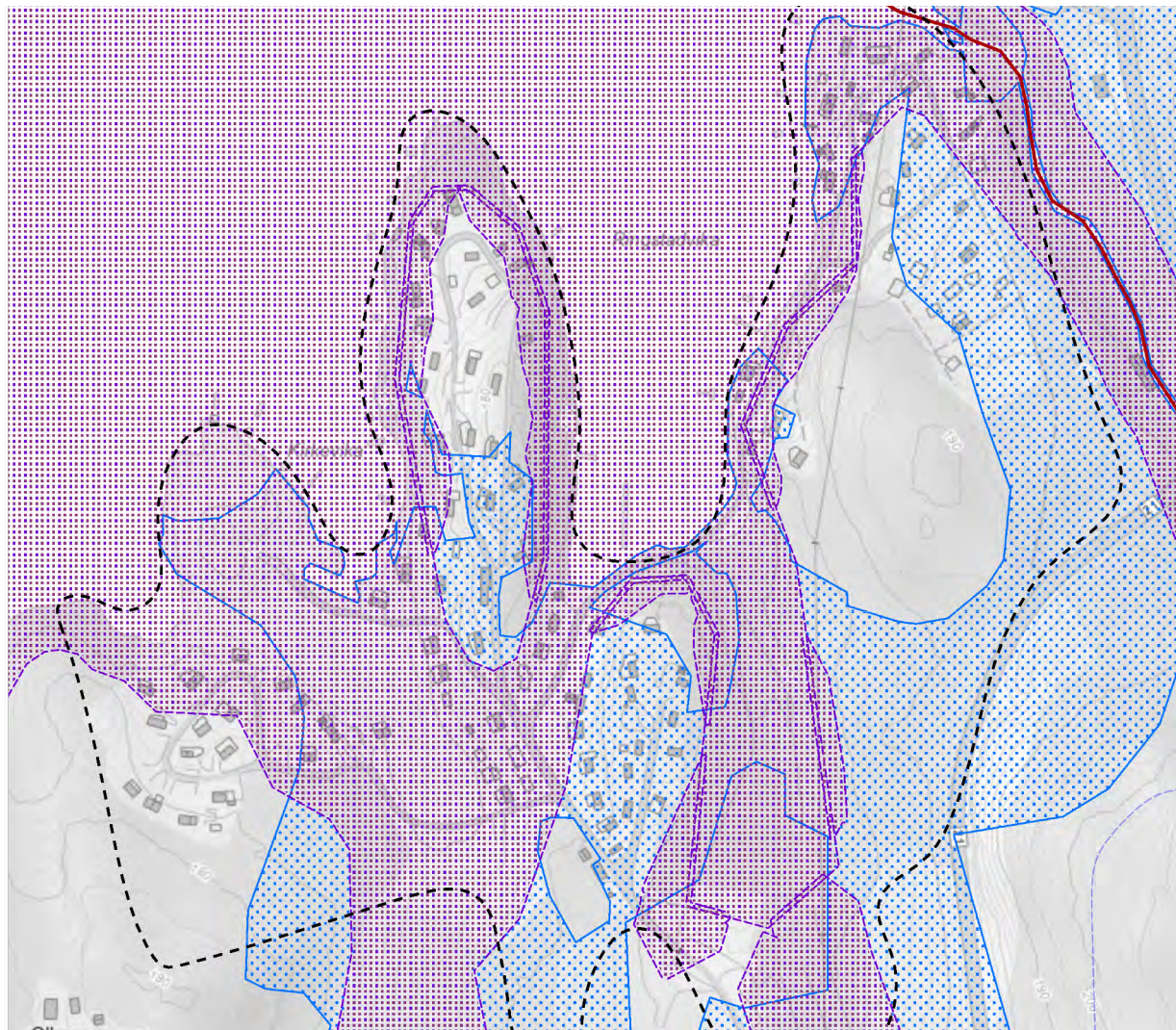
2.3.1. Grunnforhold



Figur 4 Utsnitt fra NGUs løsmassekart viser at grunnforholdene består av bart fjell, moreneavsetning, breavsetning og fjordavsetning.

I NGUs løsmassekart er området markert med bart fjell, tynn moreneavsetning over berggrunn, breavsetning og fjordavsetninger sørover. Området er delvis innenfor kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er generelt mye berg i dagen på området, og grunnforholdene vurderes gode for tenkt formål.

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering for området, hvor det konkluderes at området har tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred for gitt formål som campingplass.

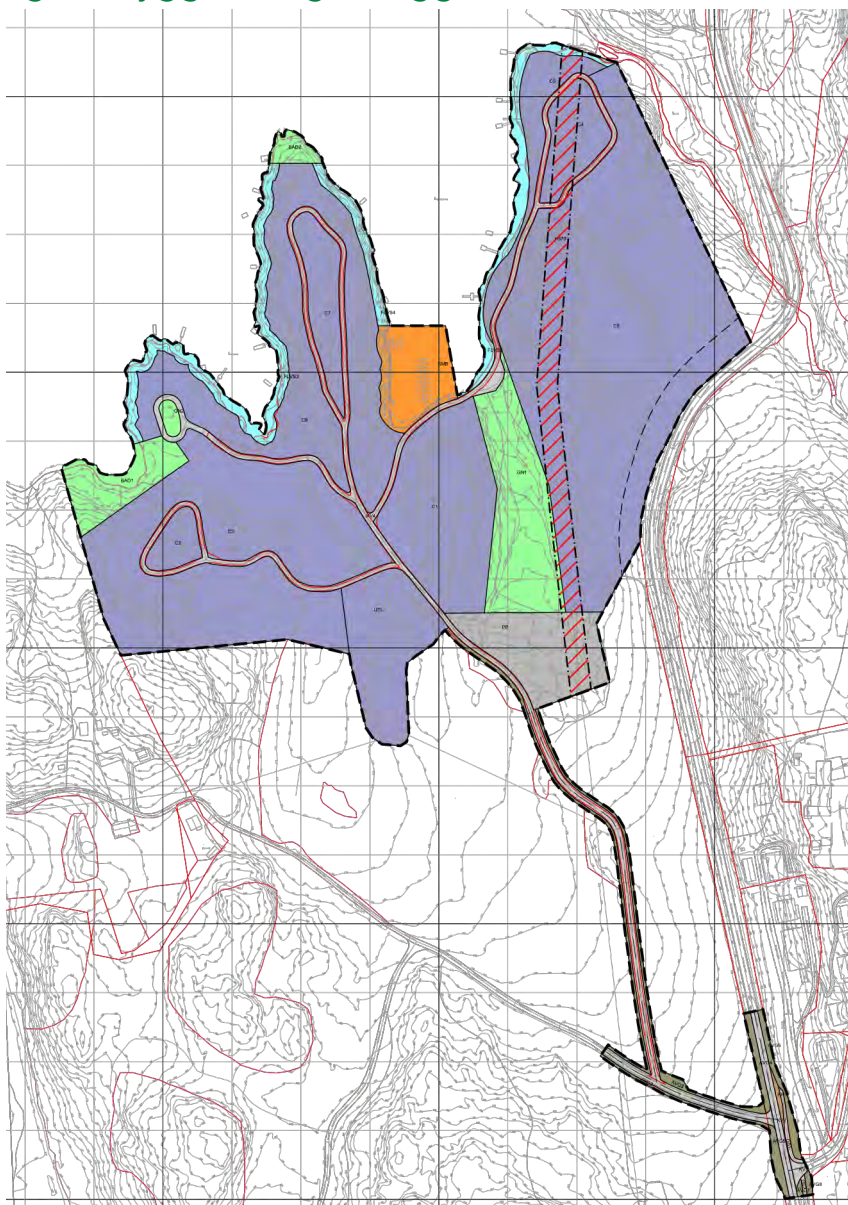


Figur 5 Utsnitt fra NVEs kartdatabase viser at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (lilla) og kvikkleireskred (blått)

2.3.2. Flomfare

Deler av planområdet faller innenfor NVEs aktsomhetssone for flom. I henhold til TEK17 §7-2 vurderes formålet med campingplass og tilhørende infrastruktur innunder sikkerhetsklasse F2, med største nominelle årlige sannsynlighet 1/200. Som del av planarbeidet må det utredes faktisk flomfare, og identifiseres nødvendige tiltak for å sikre bebyggelsen mot flom.

2.4. Planlagt bebyggelse og anlegg



Figur 6 Illustrerende reguleringsplankart viser tenkt regulering, endringer vil forekomme i videre arbeid med planen og som følge av utregninger

Reguleringsplanen har til hensikt å formalisere eksisterende bruk som campingplass, og samtidig tilrettelegge for fremtidig utvidelse av driften. Planen har samtidig til hensikt å legge til rette for felles bryggeanlegg for småbåter tilhørende campingjester på plassen.

Deler av området mot sør vil settes av med formål utleiehytter, hvor det er tenkt etablert campinghytter for utleie. Det vil også reguleres areal til parkeringsplass, kjørevei, badeplasser og grøntareal.

Mot Setten vil det etableres en byggegrense i overgangen mellom formål som campingplass og strandlinje. Denne er innledende vurdert å kunne legges til 7,5m fra vannkant i kartet. Byggegrense vil reguleres gjennom regulert formål. Avstanden er vurdert ut ifra terrengformasjon og eksisterende etablerte plasser. Endelig grense vil vurderes basert på utredning av flomfare og påvirkning på vannmiljø.

Sentralt på området vil det legges opp til at det kan etableres felles hus for renovasjon, toaletter, dusjrom og sanitær. Dette vil omfatte et mindre felleshus, og behov med tanke på nåværende belastning, og fremtidig utvidelse, vil nærmere fastsettes og innarbeides i plankart og bestemmelser.

Som del av opparbeidelsen av campingplassen legges det også opp til lyssetting langs gangvei inne på området. Dette for å sikre trygg ferdsel gjennom døgnet og året, og skape trygghetsfølelse hos brukere av plassen, både beboere og gjester. Bestemmelser for hensiktsmessig utforming av belysningen vil tas inn i planen, for å sikre mot sjenerende lysforurensing eller unødig forstyrrende elementer i opplevelsen av Setten og for omliggende natur.

I bestemmelser for området planlegges for å legge inn bestemmelse mot etablering av kiosk eller lignende utvalg. Dette da campingens drivere og lokalsamfunnet ønsker å legge opp til bruk av Joker Setskog, som den lokale dagligvarehandelen. Denne ligger i avstand cirka 750m fra campingplassen, oppe på oversiden av Setskogveien.

Bestemmelsen bør åpne opp for at dersom dagligvarehandelen opphører drift bør det kunne etableres kioskvirksomhet knyttet til camping.

2.5. Trafikk og adkomst

Det er tenkt avkjøring til planområdet via eksisterende privat vei Kirkevikveien. Avkjøring er tenkt videreført på eksisterende plassering, sør på området. Avkjøringen tar av fra Nesetveien, som igjen tar av fra fv. 21 Setskogveien. Internveier i det planlagte utbyggingsområdet skal utformes og dimensjoneres etter *Felles kommunal veinorm* (vedtatt av AHK 16.12.19).

Det vurderes at reguleringsplanen vil medføre liten endring i trafikk langs fylkesvei og i avkjøringen, da eksisterende campingplass i liten grad utvides. Veistykket som går forbi planområdet er relativt plant og oversiktlig, godt dimensjonert for den aktuelle økningen i trafikkmengde. Frisikt i avkjøring vil ivaretas i planen, og økning i trafikkmengde som følge av planen vil redegjøres for.

Ved avkjøring fra fylkesvei vil det reguleres sikkert krysningspunkt for gående, for å sikre enkel tilgang fra campingplassen, og for tilreisende med båt, til dagligvarehandel og idrettsfunksjoner på Setskog.

2.6. Teknisk infrastruktur

Området er tidligere oppgradert med teknisk infrastruktur for strøm og vann, samt avløp. Internveier er også opparbeidet på eksisterende campingplass. Dette vil formaliseres og videreføres i planen, og det legges ikke opp til større arbeider knyttet til infrastruktur i planen.

Det planlegges etablering av felles bryggeanlegg for småbåter, eventuell nødvendig infrastruktur knyttet til dette anlegget vil vurderes og innarbeides i planen.

Det vurderes mulighet for å etablere felles renovasjonsløsning på plassen, enten i tilknytning til parkeringsplass, eller i tilknytning til felles hus for toaletter og teknisk. Mulighetene for dette avklares med renovasjonsselskapet og driver senere i planprosessen.

I bestemmelser for parkeringsplass vil det åpnes for båttopplag vinterstid for brukere som har båtplass ved felles bryggeanlegg.

I det videre er det en eksisterende ile på eiendommen som kommer opp nede på campingplassen. Denne leverer vann som kan benyttes av campingturistene og vil inngå i planen. Ila skal bevares ved videre utvikling av campingplassen.

Slokkevann må ivaretas som ledd i planen, og vil utformes i tråd med NRBR veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Tema vil diskuteres med NRBR for veiledning. Det vil vurderes om Setten kan anses som slokkevannskilde.

Overvannshåndtering og overordnet plan for vann- og avløpsinfrastruktur vil innarbeides i en VAO plan for området som vil utarbeides som del av planarbeidet. Overvann vil søkes håndtert i eksisterende og eventuelle opparbeidede grøntområder. Herunder eksisterende lavpunkter i terrenget som har naturlig tilrenning.

2.7. Tilrettelegging for turisme og friluftsliv

Campingplassen og dens funksjon er egnet til å tilrettelegge for turisme i lokalsamfunnet og friluftsliv langs, i og på Setten. Driver av campingplassen har allerede flere tiltak i kraft for å oppfordre til turisme, og ny reguleringsplan skal innarbeide og vurdere mulighet for videreutvikling av disse og nye tilbud.

Et tilbud som driftes av campingen er årsåpen internvei/sti på campingens område, noe som er hyppig brukt av lokalbefolkningen som turområde. Gjennom formalisering i plan kan det legges føringer for lyssetting og videre opparbeidelse av nevnte gangsti.

Via bryggeanlegg og sjøkanten er det anledning til å komme til Setskog via båt over Setten. Kirkevika fungerer dermed som et adkomstpunkt for båtbrukere til blant annet butikken på Setskog. Gjennom formalisering i plan kan bryggeanlegget lovliggjøres, og det kan legges føringer for bruk for beboere, gjester og tilreisende. Gjennom bestemmelser kan det også legges føringer for størrelse og utforming av anlegget.

På campingens område er det også etablert besøkparkering som benyttes primært av personer på dagsbesøk. Dette inkluderer tilreisende og lokale badegjester som benytter badeplassene opparbeidet i Kirkevika.

Campingens og dens funksjon bidrar til å etablere og drifte flere ledd i bruken av Setten og badeplassene av både lokale og turister. Disse funksjonene vil implementeres i ny plan, og videreføres som del av driften. Det vil også vurderes om det kan tilrettelegges for øvrige tilbud på området. Nye tilskudd kan omfatte utleie av båt eller aktivitetsrettet utstyr for bruk på vannet, sti eller oppholdssoner langs vannet, tilrettelegge for informasjon og ferdsel til lokalsamfunnet(-ene) rundt campingens område. Dette vurderes som positive bidrag til lokalsamfunnet, og som gunstig for campingens beboere.

2.8. Konsekvensutredning og særlige hensyn

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til Annen bebyggelse og anlegg og LNF område, som fremlagt innledningsvis. Det forstås at tidligere omfang av campingdrift fra opprinnelig etablert campingplass er tatt inn og vurdert i overordnet plan. Gitt at planen vil tilrettelegge for utvidelse av eksisterende campingplass, samt for etablering av småbåtsanlegg, vurderes det i henhold til *Plan- og Bygningslovens §4-2*, etter *Forskrift om Konsekvensutredning*, at planen vil utløse krav til konsekvensutredning, da den omfatter permanente campingplasser og lystbåthavn, som begge er nevnt i Vedlegg II til *Forskrift om konsekvensutredninger*. Planen vil som del av planarbeidet konsekvensutredes. Planen utløser ikke krav til planprogram.

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
- Adkomst, parkering, trafikk og transport. Fremkommelighet for brann/redning
- Støy
- Teknisk infrastruktur - VA, overvann, el-forsyning, renovasjon og slukkevann
- Vannmiljø - påvirkning på Setten
- Barn og unges interesser
- Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet
- Tilgang til Setten som friluftsområde, og strandlinje mot Setten

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 ved oppstartsmøte.

4. Vedlegg

Vedlagt planinitiativet følger tegninger og illustrasjoner som følger:

- Geoteknisk notat datert 02.09.2025



KLØVER
din byggrådgiver