

Referat fra oppstartsmøte 04.05.2026

Detaljreguleringsplan for Kirkevika Camping

Planens navn	Kirkevika Camping
PlanID	322620260001
Møtedato	04.05.2026
Hjemlet i	Plan- og bygningsloven § 12-8
Planinitiativ mottatt dato	11.03.2026

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller	E-post	Telefon
KVC AS, Kemal Cetin	kemal.99434574@gmail.com	
Grunneier, Solfrid Ydersbond Cetin		
Plankonsulent		
Tommy Hynne	tommy@klover.no	413 89 401
Johan Tørnby	johan@klover.no	
Aurskog-Høland kommune		
Gjermund Conrad Nilsen, leder KTD	gjermund.conrad.Nilsen@ahk.no	
Marte Taraldrud, KTD, vann	marte.taraldrud@ahk.no	
Vidar Hansen, KTD, avløp	vidar.hansen@ahk.no	
Kjetil Hauger, leder forvaltning	kjetil.hauger@ahk.no	63 85 27 36
Hedda Geoline Trandem, arealplanlegger	hedda.geoline.trandem@ahk.no	63 85 26 02

Planforutsetninger

Har planinitiativet blitt lagt frem for formannskapet?	☒ Ja	☐ Nei
Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?	☐ Ja	☒ Nei
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	☒ Ja	☐ Nei
Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	☐ Ja	☒ Nei
Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?	☐ Ja	☒ Nei
Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?	☒ Ja	☐ Nei
Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?	☒ Ja	☐ Nei

Bakgrunn

Drifter av Kirkevika camping har engasjert Kløver Rådgivning for å utarbeide en detaljreguleringsplan for området. Dette for å formalisere eksisterende drift. Samtidig ønsker man å tilrettelegge for en mindre utvidelse på sikt. Planinitiativet ble behandlet politisk 15.04.2026 hvor kommunen var positive til oppstart av planarbeid, og hadde samtidig noen premisser for videre arbeid.

Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å formalisere deler av campingplassen. I tillegg foreslås det å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av driften i form av felles sanitær anlegg og campinghytter.

Orientering om kommunenes sjekkliste

- Krav til innhold i planforslag, gebyr etter kommunens gebyrregulativ

Føringer for planarbeidet

Plangrunnlag	Relevante bestemmelser og føringer i overordnede planer skal legges til grunn i reguleringsplan. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i kommuneplanen. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, og delvis landbruk-, natur-, og friluftsmål
--------------	---



	(LNF). Planinitiativet er dermed ikke fullt ut i samsvar med gjeldende arealformål, og ble lagt frem for politisk behandling før man igangsatte en reguleringsplanprosess. Campingplassen ble etablert i 1962, og har hatt drift kontinuerlig siden.
Planområdet	Planområdet bør utvides ved varsling, og heller innskrenkes etter utredninger og avklaringer er foretatt. Sikkert krysningspunkt over Fv. 21 må være en del av planområdet. Det er mulig å lage «øyer» i en reguleringsplan, slik at man unngår å ta med hele veien, men kan konsentrere seg om campingplassen og kryssing av fylkesveien. Akershus fylkeskommune er veieier, og kommunen kan ikke kreve at det vedtas en kommunal plan, hvor det er lagt inn fotgjengerovergang. Fylkeskommunen blir viktig å ha dialog med gjennom planarbeidet.
Planprogram/ Konsekvensutredning	Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Konsekvensutredningen skal normalt inngå i planbeskrivelsen eller søknaden etter andre lover. Det skal utarbeides et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen. Planinitiativet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes at tiltaket faller innunder § 8 bokstav a. Tiltaket er ikke utredet på kommuneplannivå og reguleringsplanen er delvis i samsvar med overordnet plan. Tiltaket faller inn under vedlegg II punkt 12, bokstav d) permanente campingplasser. Tiltaket skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding. Kommunen viser til miljødirektoratet sin veileder, M-1941, og at tema som naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv, landskap, kulturmiljø skal konsekvensutredes.
Hovedgrep	Det er tenkt campinghytter for utleie, småbåtanlegg, felles hus for renovasjon, toaletter og sanitæranlegg. Det er et eksisterende



	sanitærhus, men dette er på sikt tenkt oppgradert med samme plassering som eksisterende. Kommunen har kommet med innspill i behandlingen av planinitiativet å vurdere planens muligheter innenfor friluftsliv og reiseliv, og det fremkommer på oppstartsmøte at det er flere tilrettelegginger campingplassen gjør i dag som bygger opp under friluftsliv. Det er blant annet å ha gjesteparkering for besøkende som ikke er knyttet til campingplassen, det finnes etablerte turveier fra området og det har vært forsøkt kanoutleie. Hovedgrep blir i første omgang å få regulert eksisterende campingplass, men på sikt er forslagsstiller åpen for en mindre utvidelse med blant annet campinghytter.
Utforming og tomteutnyttelse (regulert byggegrense mot Setten)	Siden denne planen regulerer campingplass og campinghytter, foreslår kommunen at illustrasjonsplanen skisserer regulert byggegrense mot Setten, og hvor tett campingvogner/hytter kan plasseres av hensyn til blant annet brannfare og adkomst. Det bør også gjøres vurderinger knyttet til regulert byggegrense, om denne skal differensieres. Eksempelvis kan man dra en linje rett over en halvøy, i så fall må dette begrunnes.
Landskap og bebyggelse	Området ligger ved innsjøen Setten, men også i tilknytning til sentrum av Setskog med gangavstand til Joker, skole og tilhørende nærmiljøanlegg. Det opplyses om at det går en snarvei til skolen, men at det ikke er noen tilrettelegginger for myke trafikanter videre nordover mot Tangen. Dette er tanker som også må drøftes på andre arenaer enn dette møte, men at vi får se på hva vi kan få til gjennom dette planarbeidet. Mange ankommer i dag Setskog og Joker via Kirkevika, og sjøveien. Både for å gjøre unna handletur eller ta en is. Kirkevika er en besøksattraksjon på sommerhalvåret, og viktig for å holde liv i butikken og i lokalsamfunnet.
Estetikk, arkitektur og stedstilpasning	Det vurderes som mindre relevant i denne sammenhengen. Det ble drøftet hvordan belysning av stier kan være et fint virkemiddel for tilgjengelighet, og at forslagsstiller ser på mulighet for solcelledrevet «pullerter» (lav belysning).



Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	Statlige retningslinjer på disse feltene. Barn og unges interesser, universell utforming og tilgjengelighet, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kommunen har utarbeidet en Mobilitetsstrategi 2022-2026, som man kan se i for utarbeidelse av planen. Naturgitte forhold og påfyll av sand, gjør at det er en grunn sandstrand som er lett tilgjengelig for alle, men det ble ikke drøftet en rampe for de med nedsatt funksjonsevne eller en badebrygge. Dette er likevel momenter som kan sees på i planarbeidet.
Skoler og barnehager	Mindre relevant for denne plansaken.
Friluftsliv og nærmiljø	Sesongbasert tilrettelegging, som kan gjøre det attraktivt å besøke Kirkevika og Setskog, og det er viktig at det fremgår av planbeskrivelsen hva slas tilrettelegging som Kirkevika camping allerede bidrar med for friluftsliv og nærmiljø.
Landbruk	Planområdet berører 17 daa dyrkbar jord, som skal tas ut av planen, jf. Politisk behandling av planinitiativet. Dersom forslagsstiller dokumenter at den dyrkbare jorda i praksis ikke ha noen nytte for landbruket, at det eksempelvis består av et tynt markslag og rett ned på bart fjell er kommunen åpne for å vurdere at området kan brukes til andre formål, og eller reguleres til grønnstruktur ol. Avbøtende tiltak og flytting av matjord kan vurderes særskilt, men kommunen vil så langt det lar seg gjøre ivareta den dyrkbare jorda.
Naturmangfold	Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, må kunne sees i sammenheng med konsekvensutredningen.
Grønnstruktur	Det ble nevnt Ringstadila, som er et naturlig oppkomme av vann har forslagsstiller gruset og satt i stand. Denne benytter campinggjestene seg av for å hente vann, og det er kaldt vann i ila året rundt. Det pumpes vann fra Setten til bruk av vask av utstyr og andre vannkrevende aktiviteter. Det ble nevnt et vått område hvor de ikke har vogner, som er vanskelig å klippe, og er en del av en forsenkning. Kommunen



	oppfordret til å se på løsninger innenfor regnbed og overvannshåndtering, som kan være en del av et fellesområde for campingbeboere. Det finnes også landbruksdreneringer under dette «søkket», og som renner ut i Setten. Kommunen mener det kunne ha vært interessant ha åpnet disse dreneringene gjennom campingplassen, som åpne flomveier, og kunne ha vært en fangdam for å hindre avrenning fra landbruket som renner ned i Setten. Det ble påpekt videre at Setten er en god resipient.
Klima, energi og miljø	Det må redegjøres for hvordan tiltaket vil bidra til kommunens arbeid med klima, energi og miljø, iht. kommunedelplan for klima, energi og miljø, herunder også folkehelse. Nytt sanitærhus eller kan også ha løsninger for valg av materialet som bidrar til å begrense klimagassutslipp.
Kulturminner	Evt. registrerte fornminner (Askeladden) mv. beskrives, og er et tema i konsekvensutredningen.
Samferdsel	Det må planlegges og dimensjoneres parkeringsløsninger som tar høyde for forventet antall besøkende og mtp. Utvidelsen. Kommunen syntes det er meget positivt at campingplassen har parkering for besøkende.
Trafikksikkerhet	Sikkert krysningspunkt over Fv. 21 er lagt inn som en premiss for planarbeidet, det oppfordres til god dialog med Fylkeskommunen for valg av løsning og handlingsrommet innenfor dette. Kommunen har bare spesifisert sikkert krysningspunkt, og forslagsstiller kan med dialog med Akershus Fylkeskommune vurdere valg av løsninger og handlingsrommet.
Kommunaltekniske anlegg	Det er begrenset kapasitet i Syltomtjern vannverk, og innført vanningsrestriksjoner for Setskog. Det er planlagt opprustninger, men dette blir trolig ikke før 5 år. Det må utarbeides VAO-rammeplan som viser overordnede løsninger for vann, overvann og avløp. Dimensjonerende krav til slokkevann, og slokkevannkapasitet må avklares. Overvann bør sees i sammenheng med grønnsstruktur. Pumpestasjonen ble



	diskutert, og forslagsstiller vil ta kontakt direkte med ansvarlige i kommunen for dette.
Brann	Det vises til kravene om sikkerhet ved brann i TEK17 og Nedre Romerike brann og redning IKS sin veiledning - Veileder - tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap bl.a. om tilkomst og tilstrekkelig kapasitet til sløkkevann og ev. sprinkling. Det oppfordres til god dialog med Øvre Romerike brann- og redningsvesen NRBR om løsningsvalg.
Massehåndtering/ Matjordsplan	Massehåndtering anses som mindre relevant, og ble ikke særskilt nevnt i møtet. En eventuell matjordsplan ble nevnt, og må sees i sammenheng med punktet under landbruk.
Renovasjon	Det skal vises løsning for valg av avfallshåndtering. Det oppfordres til god dialog med renovasjonsoperatør ROAF om renovasjonsløsningene. Det må avsettes på plankartet, og vurdere behov for en eventuell planbestemmelse til formålet. For en fremtidig utvidelse av anlegget, bør det vurderes andre typer renovasjonsanlegg, og det kan hende at disse kan byttes ut med de dere har gratis.
Eiendomsforhold	Det er en grense i vest som er ganske nærme campingvogner. Denne grensen er ikke avklart i matrikkelen, og skal klarlegges før planarbeidet igangsettes. På den måten kan varslingsområdet bli korrekt fra start.
Kunnskapsgrunnlag	-Statlige planer, retningslinjer og veiledere -Overordnede kommunale planer -Temakart (kf. kommune kartet) -Kommunal VA-norm -Felles kommunal vegnorm -Felles kommunal veglysnorm -Veileder til renovasjonsforskrift Lenker til relevante planer, normer, retningslinjer og veiledere finnes på kommunens hjemmeside. <u>Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)</u> - Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: Aurskog-Høland kommune - Kommunale planer



Risiko og sårbarhet	ROS-analyse skal utarbeides på grunnlag av tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Bestemmelse med krav om at retningslinje for behandling av støy (T-1442/2016) anses som mindre relevante for dette planarbeidet. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal i forbindelse med reguleringsplaner dokumenteres i en ROS-analyse, jf. pbl § 4-3 og i henhold til sikkerhetskravene i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2.
Samarbeid og medvirkning	Ut over den lovbestemte høringen anbefales det at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer, velforeninger, idretts- og historielag og/eller andre, og informerer aktivt om planarbeidet. i dette tilfellet ivaretar også de som har campingplass på området. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet. Ved oppstart av planarbeidet er det forslagsstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.
Rekkefølgekrav	Det er aktuelt å stille rekkefølgekrav til sikkert krysningspunkt av Fv. 21 og for opprustning av Syltomtjern vannverk før en utvidelse av campingplassen kan tillates.
Byggesak	Det er ikke aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
Fagkyndighet	Det stilles krav til fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkompetanse på områdene hvor det skal gjøres utredninger, og at dette innhentes der det anses som behov. Dette vil særlig gjelde for å innhente kunnskapsgrunnlag til konsekvensutredningen og gjennomføre denne.
Utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale er ikke aktuelt i dette tilfellet, det er ikke et anleggs om skal tas over av kommunen.
Fremdrift	Tentativ fremdrift • <i>Varsel om planoppstart</i> ○ Andre kvartal 2026 • <i>Dialogmøter før 1.gangsbehandling</i> ○ Tredje kvartal 2026 • <i>Oversendelse av planforslag til kommunal behandling:</i> ○ Fjerde kvartal 2026 • <i>Politisk behandling</i>



	○ Første kvartal 2027 • Vedtak ○ Andre kvartal 2027?
Økonomi	Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget. Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer momenter i høringen som krever: • Nye/utvidet utredninger • Endringer i plankart • Endringer i bestemmelser • Endringer i øvrige plandokumenter Det må betales gebyr for behandling av reguleringsplaner i samsvar med gebyrregulativet for Aurskog-Høland kommune. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.
Kunngjøring av planoppstart	Varslingsdokumentene oversendes til Aurskog-Høland kommune for gjennomgang før varsel om oppstart. Varslingsmaterialet skal inneholde følgende: • Kunngjøringstekst • Oversiktskart hvor planområdet vises. • Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format. • SOSI-fil med planavgrensning. • Planinitiativ. • Referat fra oppstartsmøtet. Husk å oppgi planID på dokumentene. Aurskog-Høland kommune oversender varslingsliste, og publiserer på kommunens hjemmeside. Forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet i Indre Akershus blad.
Annet	Alternative løsningsforslag må fremkomme basert på funn i konsekvensutredningen, og hvordan det er mulig å hensynta, og/eller unngå slike områder.
Konklusjon	Aurskog-Høland kommune vurderer at problemstillingene som har dukket opp kan arbeides med i det videre planarbeidet, og at man kan gå videre med planoppstart av denne reguleringsplanen.