

Planinitiativ

Detaljregulering for Preståsen 6 og 8

PlanID 322620250004 – Aurskog-Høland kommune

1. Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse på eiendommene Preståsen 6 og 8 på Aursmoen.

Planområdet inngår i felt B7 i områdeplanen for Aursmoen sentrum, planID 22120100013. Områdeplanen avsetter området til boligformål og stiller krav om detaljregulering før utbygging.

Det opprinnelige planinitiativet omfattet Preståsen 8 og tok utgangspunkt i to rekkehus med til sammen 12 boenheter. Etter den politiske behandlingen og oppstartsmøtet er planområdet utvidet til også å omfatte Preståsen 6, og prosjektet er videreutviklet til et konsentrert leilighetsprosjekt.

Planarbeidet skal nå legge til rette for ca 23 boenheter fordelt på to sammenhengende lavblokker på hver tomt.

2. Planområdet

Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 192/167 og 192/155. I tillegg inngår tilgrensende arealer som har funksjonell betydning for planforslaget, herunder gnr./bnr. 192/10 som vegareal og gnr./bnr. 192/146 som leke- og uteområde i nærområdet.

Eiendommene er i dag bebyggt med eneboliger. Området ligger i overgangen mellom eksisterende småhusbebyggelse og nyere, mer konsentrert boligbebyggelse.

3. Planstatus og overordnede føringer

Planområdet omfattes av områdeplanen for Aursmoen sentrum og ligger innenfor felt B7. Områdeplanen åpner for boligbebyggelse med utnyttelse inntil 45 % BYA og bebyggelse i inntil tre etasjer.

Planarbeidet skal følge opp føringene i områdeplanen, kommuneplanen og det politiske vedtaket om planoppstart. Relevante krav til parkering, uteoppholdsarealer, lek, tilgjengelighet og teknisk infrastruktur skal ivaretas i det videre arbeidet.

Formannskapet stilte seg positivt til oppstart av planarbeidet, under forutsetning av at Preståsen 6 inngår i planområdet, og at blant annet parkering og aktivitetsvennlige uteområder blir tilfredsstillende løst.

4. Planlagt bebyggelse

Planarbeidet tar utgangspunkt i fire leilighetsbygg med til sammen inntil 23 boenheter. Boligene planlegges med varierende størrelse, hovedsakelig innenfor intervallet om lag 35–75 m².

Bebyggelsen foreslås utformet med oppbrutte fasader, flate tak og dempet material- og fargebruk. Hensikten er å redusere den visuelle virkningen og gi en god overgang mellom eksisterende småhusbebyggelse og nyere, mer konsentrert bebyggelse.

Parkering foreslås integrert i byggenes første nivå. Dette reduserer behovet for store parkeringsflater på terreng og frigjør areal til uteopphold, lek og grøntstruktur.

5. Uteoppholdsarealer og tilgjengelighet

Det skal etableres sammenhengende uteoppholdsarealer med gode solforhold og soner for lek, opphold og rekreasjon.

Forholdet til eksisterende lekeplass nord for planområdet skal vurderes særskilt. Solforhold, tilgjengelighet og virkningen av ny bebyggelse skal dokumenteres i planmaterialet.

Det legges opp til trinnfrie forbindelser fra offentlig veg og parkeringsnivå til innganger og felles utearealer. Byggene planlegges med heis.

6. Trafikk og adkomst

For å unngå unødvendige inngrep i private eiendommer har man foreslått å legge adkomsten fra nord. Vegen vil bli avstengt med bom mot syd ved eiendomsgrense. Adkomstløsningen skal avklares i planarbeidet og i dialog med kommunal vegmyndighet.

Det skal vurderes hvordan planområdet best kan knyttes til eksisterende vegnett, og hvilke konsekvenser løsningen får for trafikkflyt, trafiksikkerhet og omkringliggende boliger.

Trygg skolevei, forholdet til myke trafikanter, renovasjon, utrykningskjøretøy og areal til snøopplag skal inngå i vurderingen.

7. Vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides en VAO-rammeplan som viser overordnede løsninger for vannforsyning, avløp, overvann, flomveier og slukkevann.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt på egen grunn. Det skal sikres trygg avledning av flomvann gjennom planområdet og videre mot egnet resipient.

Tilknytning til eksisterende vann- og avløpsnett, dimensjonerende slukkevannsbehov og tilgjengelig kapasitet skal avklares i det videre planarbeidet.

8. Grunnforhold, naturmangfold og miljø

Planområdet ligger under marin grense. Grunnforholdene skal beskrives og dokumenteres gjennom geoteknisk vurdering.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 skal inngå i planarbeidet. Overvann, mulig avrenning mot Finstadbekken og behov for tiltak i anleggsfasen skal vurderes.

9. Støy, risiko og sårbarhet

Det skal dokumenteres at planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer tilfredsstiller gjeldende krav til støy.

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Aktuelle tema er blant annet grunnforhold, overvann og flomveier, trafikksikkerhet, brann og redning samt teknisk infrastruktur.

10. Konsekvensutredning

Aurskog-Høland kommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Relevante virkninger for miljø og samfunn skal likevel beskrives i planbeskrivelsen og dokumenteres gjennom nødvendige fagutredninger.

11. Medvirkning og videre prosess

Oppstart av planarbeidet varsles i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8.

Berørte grunneiere, naboer, rettighetshavere, myndigheter og organisasjoner gis anledning til å komme med innspill. Innspillene vil bli vurdert og lagt til grunn for videre bearbeiding av planforslaget.