

Oppdragsgiver

Statsbygg

Dato

10.12.2024

Bemerkningshåndtering DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUFETAT LIERFOSS

1 Varsling av planoppstart

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 05.04.24 i Indre Akershus blad og digitalt på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 6 uttalelser.

1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Elvia AS, 08.04.24
2. NVE, 15.04.24
3. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, 26.04.24
4. Akershus fylkeskommune, 02.05.24
5. Romerike avfallsforedling, 06.05.24
6. Høland og Setskog Elverk AS, 06.05.24

1.2 Uttalelser

1.2.1 Elvia AS, 08.04.24

Elvia påpeker at planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg.

Elvia viser til sine anlegg etablert etter områdekonsesjon, og byggegrense til disse. Det må ikke gjøres terrenginngrep som medfører redusert høyde opp til luftledninger i området. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøfter ikke hindres, eller gjøres inngrep som medfører endring av overdekning over kabler i grunnen.

Basert på planinitiativet og eksisterende strømnnett ser Elvia at det sannsynligvis vil være behov for å etablere en ny nettstasjon i planområdet. Det er viktig at planen setter av areal til ny nettstasjon eller legges til rette for etableringen av denne. Nettstasjon kan etableres som rom i en bygning. Elvia ønsker at følgende presiseres i planbestemmelsene: *Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.*

Forslagsstillers kommentar

Elvias innspill om avstandskrav til ledninger tas til følge og er lagt til grunn for bestemmelser. Planforslaget vil ivareta Elvias interesser innenfor planområdet. Innspill til detaljert plassering av kabler, ledninger og koblingsskap vil følges opp i byggeplanfasen i dialog med Elvia.

Elvias forslag til bestemmelse inkluderes i planforslaget.

1.2.2 Norges vassdrags- og energidirektorat, 15.04.24

NVE gir en generell tilbakemelding til planforslaget og viser til sine internettsider hvor man finner koblinger til veiledere og verktøy, samt arealinformasjon som ligger tilgjengelig på NVEs kartløsninger.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet tas til orientering.

1.2.3 Nedre Romerike brann- og redningsvesen, 26.04.24

Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) minner om at det er viktig at krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt ved en utbygging og i anleggsperioden. De viser videre til sin nettside med veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. NRBR viser videre til plan- og bygningslovens kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann- og avløpsrør i regulert strøk.

NRBR ber om at det i reguleringsbestemmelsene stilles følgende krav: *Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak. Eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.*

NRBR påpeker at det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må redegjøres for hvordan krav til brannvannsdekning er tenkt løst. Hovedledningsnettets bør ha tosidig forsyning.

NRBR påpeker at det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy, da én kjørbar adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen i et område svært sårbar.

NRBR ønsker at fremkommelighet for syklende og gående sees i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for utrykningskjøretøy, slik at disse ikke kommer i konflikt, og ønsker at nye tiltak ivaretar flere hensyn.

Solcelleanlegg kan gi sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. NRBR mener det er viktig at dette blir tatt hensyn til i prosjekteringen av et slikt anlegg.

NRBR minner om at det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risiko for en større bygningsbrann.

NRBR foreslår at følgende legges inn i rekkefølgebestemmelser:

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.

I byggesaken mener NRBR det er viktig at aktørene er oppmerksomme på og tar hensyn til følgende:

Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.

Forslagsstillerens kommentar

Planforslaget skal sikre at krav i byggt teknisk forskrift og plan- og bygningsloven blir overholdt.

Innspill angående krav om brannhydranter i bestemmelser tas til orientering.

Det vil bli laget en VAO-rapport til plandokumentene som beskriver hvordan brannvannsdekning er løst for området.

Det er ikke mulig å etablere to adkomster til tomten.

Forslagsstiller skal ta hensyn til både myke trafikanter og utrykningskjøretøy i planarbeidet. Utomhusplan vil vise hvordan løsningene for disse blir.

Kommentar angående solceller tas til orientering.

Utomhusplanen vil vise valgt avfallsløsning. Risiko for påsatt brann vil undersøkes nærmere i ROS-analysen som følger reguleringsplanen.

Forslagsstiller er enig i NRBRs forslag til rekkefølgebestemmelser. Disse vil innarbeides i planbestemmelsene til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller tar kommentarer angående byggesak til orientering.

1.2.4 Akershus fylkeskommune, 02.05.24

Fylkeskommunen påpeker at *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP 2015)* ikke er nevnt i planinitiativet, men derimot *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SP-ATP 2014)*.

Fylkeskommunen påpeker at det i planinitiativet ikke er opplyst om omfanget av beboere og arbeidsplasser.

Fylkeskommunen mener området er godt tilgjengelig via kollektivtransport.

Fylkeskommunen mener at planen bør legge opp til en begrenset mulighet for bilparkering, for å stimulere bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkeskommunen påpeker at det pr i dag ikke er sykkelparkering på området, og oppfordrer sterkt til å legge til rette for dette i planen.

Fylkeskommunen peker på at planområdet har adkomst fra fylkesvei 1465, via Liaveien. Denne avkjørselen ligger ca. 8 meter fra ytterkant av fv. 1465. Denne avkjørselen kan ikke flyttes nærmere fv. 1465 enn dagens avkjørsel.

Fylkeskommunen skriver at planforslaget må sikre at gjeldende krav til friskt blir ivaretatt i krysset mellom Liaveien og fv. 1465. Trafikkmengden i krysset gjør at avkjørselen må defineres som et kryss, der minimumskravet til friskt er 6 x 72 meter.

Arealplanen må vise målsatte sikttrekant og planbestemmelsene må kreve at sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over hovedveiens kjørebane ikke tillates i frisktsonen. Fylkeskommunen påpeker at det er eier/bruker av en eiendom som har ansvar for at friskt og andre krav til eiendommens avkjørsel alltid er oppfylt jf. veilovens § 43.

Fylkeskommunen bekrefter at de kan akseptere byggegrense til fylkesvei 1465 på 15 meter fra midtlinje i veien. Dette er likt som tilgrensende reguleringsplan: *4 tomter ved Haneborg skole*.

Fylkeskommunen støtter opp under konklusjoner og føringer ang. grunnforhold, støy og overvann fra oppstartsmøte med Aurskog-Høland kommune (20.03.24).

Fylkeskommunen viser til tilbakemelding til forslagsstiller ang. automatisk fredete kulturminner datert 02.02.24. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er vurdert som lite sannsynlig at planen kan komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

Fylkeskommunen kommer ikke til å stille krav om arkeologisk registrering iht. kulturminneloven § 9 Undersøkelsesplikten.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at dersom man støter på et automatisk fredet kulturminne, skal anleggsarbeidet straks stanset i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på fem meter. Fylkeskommunen skal straks varsles ihht. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller kan innarbeide RT-ATP 2015 i plandokumentene til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller viser til planbeskrivelsen for en nærmere gjennomgang av tiltakets omfang av beboere og arbeidsplasser.

Forslagsstiller er delvis enig i fylkeskommunens vurdering av områdets tilgjengelighet via kollektivtransport. Forslagsstiller viser til trafikkanalysen vedlagt planbeskrivelsen.

Planforslaget skal legge opp til en begrenset mulighet for parkering.

Planforslaget skal legge til rette for sykkelparkering.

Avkjørselen til Liaveien skal ikke flyttes nærmere fylkesveien i planforslaget.

Frisikt og frisiktsoner/sikttrekant blir ivaretatt i plankart og bestemmelser, med fylkeskommunens ønske om mål på 6 x 72 meter.

Kommentar angående byggegrense mot fylkesveg tas til orientering.

Forslagsstiller tar kommentar ang. grunnforhold, støy og overvann til orientering.

Forslagsstiller tar kommentar ang. automatisk fredete kulturminner til orientering. Varslingsplikten etter kulturminneloven håndteres i planbestemmelsene.

1.2.5 Romerike Avfallsforedling, 06.05.24

Romerike Avfallsforedling (ROAF) påpeker at det ikke foreligger krav om kommunal renovasjon til næringsvirksomhet, og at eier/bruker står fritt til å velge leverandør av renovasjonstjenester.

På generelt grunnlag anbefaler ROAF at det settes av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og renovasjonsbilens manøvrering på et tidlig stadium i planprosessen.

ROAF viser videre til renovasjonsteknisk veileder, og renovasjonsnorm som er til politisk behandling.

ROAF minner videre på at de yter konsulenthjelp relatert til renovasjon i saker som berører sine eierkommuner.

Forslagsstillers kommentar

Kommentar om krav til kommunal renovasjon tas til orientering.

Forslagsstiller vil gjennom arbeidet med reguleringsplanen og forprosjekt sikre at renovasjonsløsningen på tomten er gjennomførbar.

ROAFs kommentar angående konsulenthjelp tas til orientering.

1.2.6 Høland og Setskog Elverk AS, 06.05.24

Høland og Setskog Elverk AS gjør oppmerksom på at de ikke har områdekonsesjon i berørt område, og har derfor ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar

Kommentaren tas til orientering.

2 Offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i møte den 04.09.2024, sak 127/24, å legge forslag til detaljreguleringsplan for BUF Lierfoss ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 24.09.2024. Frist for å uttale seg til planforslaget var 08.11.24. Ved offentlig ettersyn kom det inn 6 uttalelser.

2.1 Liste over uttalelser

1. Elvia AS, 27.09.24
2. NVE, 04.10.24
3. Mattilsynet, 07.11.24
4. Statsforvalteren, 08.11.24
5. Akershus fylkeskommune, 08.11.24
6. Unni Gromsrud og Per Arne Nilsen, 05.11.24

2.2 Uttalelser

2.2.1 Elvia AS, 27.09.24

Elvia har ingen merknad til detaljreguleringsplanen ved offentlig ettersyn.

Elvia ønsker å nevne at deres kart vedlagt uttalelse til varsel om oppstart er unntatt offentlighet og retningslinjer for bruken av dette.

Forslagsstillers kommentar

Kommentaren tas til orientering.

2.2.2 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.10.24

NVE gir en generell tilbakemelding til offentlig ettersyn.

NVE minner om kommunens ansvar som planmyndighet å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivarettatt i planforslaget. NVE viser til deres kartbaserte veileder for reguleringsplan og anbefaler en gjennomgang av denne.

Forslagsstillers kommentar

Kommentaren tas til orientering.

2.2.3 Mattilsynet, 07.11.24

Mattilsynet viser til VAO-notat og forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, er tilstrekkelig, og at utbyggingen ikke må påvirke leveringssikkerheten i området, eller resten av kommunen. Mattilsynet oppfordrer til at kommune og utbygger samarbeider godt, og foretar en vurdering av kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller er i dialog med kommunen om kapasitet for forsyning av drikkevann og slokkevann. VAO-rammeplan angir tilgjengelig slokkevannskapasitet i området og beskriver mulige alternativer for å sikre tilstrekkelig drikke- og slokkevann. Foreløpige vurderinger angir en anbefalt løsning, som er å legge ny større vannledning frem til aktuell kum. Et mulig alternativ er branntank på egen tomt; og det foreslås en egen reguleringsbestemmelse for å sikre at dette kan bli etablert: *«Det tillates etablert en nedgravd vanntank(er) for slokkevann under bakken innenfor formålsgrensen (Offentlig eller privat tjenesteyting).»*

Det blir opp til totalentreprenør å velge endelig løsning (forutsatt at det leveres tilstrekkelig slokkevann), og det foreslås følgende rekkefølgekrav: *«Bygningen må være påkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg, og ev. vanntank(er) for slokkevann skal være etablert iht. VAO-rammeplan og brannkonsept før det gis brukstillatelse. Det skal i tillegg dokumenteres at kapasiteten på vann- og avløpsnett og slokkevann er tilfredsstillende.»*

2.2.4 Statsforvalteren, 08.11.24

Statsforvalteren bemerker at deres innspill til varsel om oppstart ikke er omtalt i merknadsbehandlingen.

Statsforvalteren kan ikke se i plandokumentene at planarbeidet er vurdert opp mot de overordnede føringene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statsforvalteren legger til grunn at det er gjort en vurdering på at Lierfoss er et egnet sted for en videre drift og utvidelse med tanke på disse arealføringene.

Statsforvalteren mener utbygging av gang- og sykkelvei til Lierfoss bør komme før utvidelse av ungdoms- og familiesenteret, og at dette forholdet ikke er tilstrekkelig redegjort for i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren stiller spørsmål til parkeringsbestemmelsen, og hvorvidt denne kan følges opp dersom antall ansatte med tiden økes. De er usikre på om det er lagt opp til en realistisk parkeringsdekning, med tanke på at lokaliseringen anses som bilbasert.

Statsforvalteren ber om at sykkelparkering ivaretas i bestemmelsene, og at disse bør være under tak med mulighet for å låse fast sykkel.

Statsforvalteren savner en tydeligere omtale av institusjonen, de planlagte avdelingene og administrasjonsbygget.

Statsforvalteren savner omtale av brukermedvirkningen, resultatet fra denne, hva som ble løftet frem som viktig og hvordan planforslaget har imøtekommet dette.

Statsforvalter savner bestemmelser som sier noe om kravet til leke- og uteoppholdsarealer. De ber om at det må fremgå krav til størrelse på leke- og uteoppholdsareal per avdeling eller per barn/ungdom. Det må også fremgå noe om kravet til kvalitet på arealene. De ber om at det sikres rekkefølgekrav om opparbeidelse.

Statsforvalteren anbefaler at friområdet i nord forlenges i retning øst, hvor det i illustrasjonsplanen vises både lek og ballplass. Dette vil sikre en grøntkorridor langs eiendommen og som en buffer mot bebyggelsen i nord.

Statsforvalteren mener at reguleringsplanen må sikre bestemmelser om at støyyfølsom bebyggelse skal ivareta grenseverdiene i tabell 2 i T-1442, og at det sikres tilgang til stille egnet uteoppholdsareal. De savner bestemmelse om støy i driftsfasen. Statsforvalteren anbefaler at det ikke vises generelt til støyretningslinjen i bestemmelsene, men at det tas inn konkret ordlyd eller tabell som er relevant for denne planen.

Statsforvalteren påpeker at det er motstrid mellom å bevare treet trukket frem i naturmangfoldrapporten som et livsløpstre og bestemmelsen om friskt. De påpeker at det er registrert fremmede arter innenfor planområdet, og forutsetter at eventuelle overskuddsmasser håndteres forsvarlig og at dette sikres i bestemmelsene.

Statsforvalteren er kjent med at Aurskog-Høland kommune har utfordringer med Bjørkelangen renseanlegg. De anbefaler at kommunen innarbeider en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at det ikke forekommer tilknytning til avløpsanlegg før det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet og driver i tråd med tillatelse og forurensningsregelverket. Statsforvalteren presiserer at kommunen har et selvstendig ansvar for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften, men at kommunen også må legge vekt på samfunnsnytt til virksomheten, og legge vekt på at virksomheten allerede er etablert i området.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller beklager at merknaden fra Statsforvalteren ikke er håndtert ved varsel om oppstart. Merknaden til offentlig ettersyn tar for seg noen av de samme momentene, som vi svarer ut i det videre.

Forslagsstiller oppdaterer planbeskrivelsen med en vurdering av planarbeidet opp mot Regional plan for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging til politisk behandling.

Forslagsstiller er ikke enig i Statsforvalterens vurdering av forholdet mellom planforslaget for Bufetat Lierfoss og gang- og sykkelveien langs fylkesveien. Forslagsstiller oppdaterer planforslaget med en beskrivelse av prosessen med valg av tomt, og en beskrivelse av hvorfor institusjonen blir værende på denne eiendommen, til tross for manglende g/s-vei.

Parkeringsdekningen er satt med et makstak som et insentiv for ansatte å bruke kollektivtransport, sykle eller samkjøre. Forslagsstiller er oppfordret av fylkeskommunen til å begrense bilparkering så mye som mulig. Som vist i trafikkanalysen blir parkeringsdekningen kun utfordret i spesielle møtesituasjoner, og inntreffer ikke en normaldag. Planforslaget oppdateres med en bestemmelse om MUA, for å sikre at behovet for flere parkeringsplasser ikke skal gå ut over uteoppholdsarealene til institusjonen.

Forslagsstiller oppdaterer planforslaget med bestemmelser om sykkelparkering til politisk behandling. I forprosjekt og byggesak vil det ses på muligheten for å få noe sykkelparkering innendørs.

Forslagsstiller oppdaterer planbeskrivelsen med en nærmere beskrivelse av institusjonen, med de ulike avdelingene og administrasjonsbygget.

Forslagsstiller oppdaterer planbeskrivelsen med en beskrivelse av brukervedvirkningen og resultatet fra denne til politisk behandling.

Forslagsstiller oppdaterer planforslaget med bestemmelser om kvalitetskrav og rekkefølgekrav for uteoppholdsarealene til politisk behandling.

Forslagsstiller ønsker at området nordøst i planområdet skal ha en fleksibel bruk, og vil derfor ikke regulere det til friområde.

Forslagsstiller oppdaterer planbestemmelsene med bestemmelser om støyfølsom bebyggelse, egnet stille uteoppholdsareal og støy i driftsfasen til politisk behandling.

Forslagsstiller endrer bestemmelse om friskt slik at livsløpstreet bevares, og bestemmelse om fremmede arter/massehåndtering til politisk behandling.

Merknaden om avløpshåndtering er rettet til kommunen.

2.2.5 Akershus fylkeskommune, 08.11.24

Fylkeskommunen savner omtale av sykkelparkering i planbeskrivelse og bestemmelser, og minner om at de ved varsel om oppstart oppfordret sterkt til at det ble lagt til rette for sykkelparkering i planen og at antall bilparkeringsplasser begrenses i størst mulig grad.

Fylkeskommunen oppfordrer til at nye bygg tilpasses terrenget i størst mulig grad og ikke ruver i området, med hensyn til omkringliggende boliger. De påpeker at en variasjon av høyder og volumer vil kunne bidra til bedre tilpassing til eksisterende bebyggelse i området.

Fylkeskommunen ber om at det tas inn en bestemmelse om meldeplikten med hensyn til automatisk fredete kulturminner i reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller vil oppdatere planforslag med krav til sykkelparkering i bestemmelsene.

Forslagsstiller tar kommentaren til orientering.

Bestemmelse om meldeplikt med hensyn til automatisk fredete kulturminner vil innarbeides.

2.2.6 Unni Gromsrud og Per Arne Nilsen, 05.11.24

Innsender er nabo til BUF Lierfoss. Innsender bemerker at det vil komme en vei og parkeringsplass tett opp til deres gårdsplass, og ser behov for skjerming mellom veien og gårdsplassen. Særlig ser de for seg utfordringer vinterstid med snømåking, der snøen fra parkeringsplassen/veien kan skuffes over på deres eiendom/gårdsplass.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller vil se på mulighetene for å sette opp skjerming i form av et gjerde eller en hekk, slik at snø ikke kan legges ut over innsenders gårdsplass.