

Detaljreguleringsplan for boligfeltet Butjernkollen 2

PLAN-ID 302620230001

PLANBESKRIVELSE

Dokumentdato: 20.11.2023 revidert 29.04.2024

Politisk behandling	Dato	Saksnr.
Førstegangsbehandling i formannskapet – offentlig ettersyn	31.01.2024 05.02.-26.03.2024	sak 14/24
Andregangsbehandling i formannskapet – forslag sluttbehandling		
Sluttvedtak i Aurskog-Høland kommunestyre		

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING.....	5
1.1	Bakgrunn.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	6
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
2.1	Beliggenhet.....	7
2.2	Planområdets avgrensing.....	8
2.3	Dagens situasjon.....	9
3	PLANSTATUS.....	10
3.1	Kommuneplanens arealdel	10
3.2	Kommunedelplan/områdeplan.....	11
3.3	Reguleringsplan	11
3.4	Tilstøtende planer.....	11
3.5	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	11
3.6	Vurdering av konsekvensutredningsplikt.....	12
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
4.1	Plankart.....	13
4.2	Arealregnskap	14
4.3	Bebyggelse, struktur og tiltak.....	14
4.4	Universell utforming.....	17
4.5	Fellesarealer og grønnstruktur.....	17
4.6	Naturmiljø og biologisk mangfold	19
4.7	Landbruk og skogbruk	21
4.8	Kulturminner.....	22
4.9	Barn og unges interesser.....	22
4.10	Samferdselsanlegg/trafikk	22
4.11	Teknisk infrastruktur	24
4.12	Vegnavn.....	25
4.13	Samfunnsberedskap	25
4.14	Støy	25
4.15	Energi og miljø	26
4.16	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	26
5	VIRKNINGER AV PLANEN	26
5.1	Overordnede planer	26
5.2	Landskap, natur og grønnstruktur	26
5.3	Omgivelser	27
5.4	Friområder og friluftsliv.....	28
5.5	Trafikkforhold.....	28
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	29
6.1	Oppstartsmøte.....	29
6.2	Varsel om oppstart.....	29
6.3	Offentlig ettersyn.....	36
6.4	Endringer etter offentlig ettersyn.....	40

7	VEDLEGG.....	41
----------	---------------------	-----------

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for at området kan bebygges med småhus.

Det planlegges for 11 byggeklare eneboligtomter sentralt på feltet, mens det helt øverst på tomta foreslås 3 stk. to-mannsboliger. Det skal etableres ny boligvei, teknisk infrastruktur, lekeareal og grønne gangforbindelser gjennom planområdet.

Det er også foreslått deling av eiendommene langs Setskogveien. For tomtene langs Setskogveien som skal fradeles, vil det som i dag være direkteavkjørsel fra Setskogveien. Fradelingen vil gi økning i antall eiendommer/bruksenheter på 2, men antallet avkjørsler forblir uendret.

Til sammen vil planforslaget legge til rette for bygging av 19 nye bruksenheter. Området er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanen.



Illustrasjon som viser planområdet fullt utbygd med ny bebyggelse.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Planforslaget fremmes som privat detaljregulering og er utarbeidet av plankonsulent FxARK på vegne av forslagsstiller Entreprenør Litzheim AS.

Forslagsstiller

Firma: Entreprenør Litzheim AS
Org.nr.: 919 745 649
Kontaktperson: Tom Christian Litzheim
Adresse: Bjørkeveien 4, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 984 91 171
E-post: tom@litzheim.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: FxARK AS
Org.nr.: 979 561 288
Kontaktperson: Eva Sjue
Adresse: Blindernveien 5, 0361 Oslo
Telefon: 988 58 707
E-post: eva@fxark.no

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Setskog. Setskog har et lite tettsted med matbutikk, kirke og bensinpumper. Det går gang-/sykkelvei langs fylkesveien frem til Setskog oppvekstsenter som er ca. 2,4 km unna, med både barnehage og barneskole. Elever fra Setskog oppvekstsenter begynner på ungdomstrinnet på Bjørkelangen skole som er ca. 20 minutter unna med bil. Det er bussholdeplass ca. 400 m unna som tar deg til Bjørkelangen sentrum på 34 minutter, men avgangene er sjeldne.

Planområdet er ca. 16 km fra Bjørkelangen sentrum hvor det er godt handels- og tjenestetilbud, dvs. ca. 15 minutters kjøretur unna. På under 1 time kan man kjøre til Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige.

Ikke langt fra planområdet er innsjøen Setten som er et populært naturområde med muligheter for å fiske, bade, padle og gå tur. Skogen er et lite steinkast unna, med turstier opp til Buesætermåsan og videre til Auretjenn som er en tur på et par kilometer. Det er mulig å gå helt til Sverige i turterreng om man vil, til fots eller på ski.



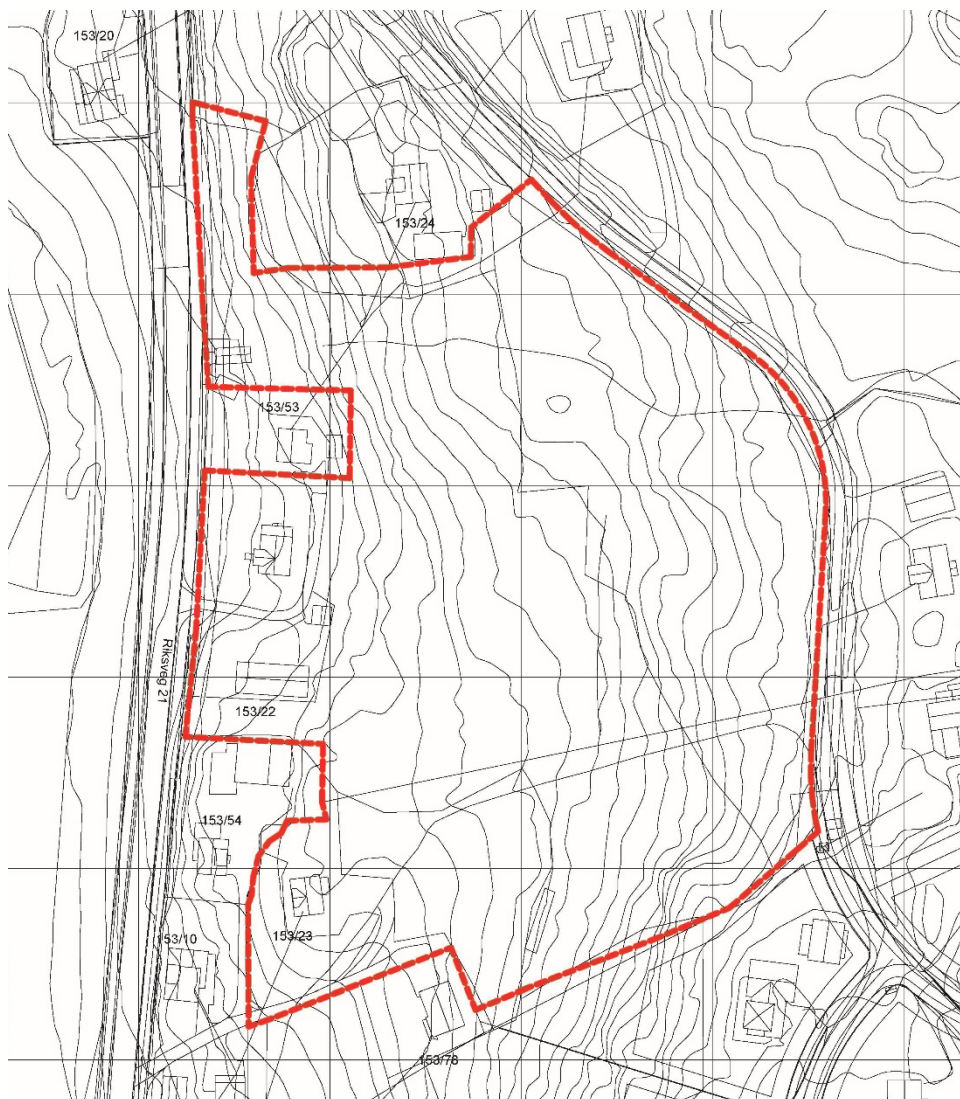
Flyfoto fra Gårdskart som viser de to eiendommene.

2.2 Planområdets avgrensning

Forslagsstiller eier eiendommen gnr./bnr. 153/22 og 23 på Butjernkollen. Eiendommene er på ca. 27 daa totalt.

Planområdet er avgrenset i vest av fylkesvei Setskogveien, kjøreveien Butjernåsen i øst, eiendom gnr./bnr. 153/24 med enebolig i nord, og eiendom gnr./bnr. 153/78 og 153/90 i sør. Øst for planområdet er boligfeltet Butjernåsen, som er bygd ut med 15 eneboliger etter reguleringsplan for Butjernkollen vedtatt 05.12.2002.

Foreslått planavgrensning følger til dels eiendomsgrenser og til dels gjeldende reguleringsplaner.



Planavgrensning.

2.3 Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse og bruk

Eiendommen gnr./bnr. 153/22 er en landbrukseiendom med enebolig, garasje og låve. Eiendommen er registrert med ca. 17 daa skog. Eiendommen gnr./bnr. 153/23 er bebygd med en mindre enebolig og ca. 3,8 daa skog.

Landskap, natur og grønnstruktur

Terrenget skråner slakt mot vest, ned mot Setskogveien. Høyeste punkt på planområdet er på kote +202 i øst, ned til kote +180 i vest. Arealet er hovedsakelig jorddekt med barskog, med stedvis fjell i dagen.

Kartet viser en mindre bekk/vannsig og en grøft på eiendom 153/22.

Langs Setskogveien er det registrert fremmede arter av typen hagelupin som ikke må spres.

Det er store furutrær på tomten.

Grunnforhold

Det er markert faresone ras- og skredfare på store deler av eiendommene siden området ligger under marin grense. Basert på kvartærgeologisk kart ventes det breelavsetninger og morenemateriale innenfor planområdet. Det er gjort en vurdering av områdestabilitet iht. TEK17 § 7-3, pbl § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løse- eller utløpsområde og områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende.

Trafikkforhold

Begge eiendommene som skal omreguleres har i dag adkomst fra fylkesvei 21/Setskogveien. Fv. 21 Setskogveien har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca. 1000 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 60 km/t. Det er ikke registrert trafikkulykker i avkjørsler fra fylkesveien til planområdet. Den kommunale veien Butjernåsen med avkjøring fra fv. 21 går forbi planområdet. Det er ingen kjøreveier inne på planområdet i dag. Butjernåsen er i reguleringsplan for Butjernkollen, gnr. 152 bnr. 2, Setskog (15.12.2002) regulert til og opparbeidet som felles adkomstvei til boligområdet Butjernkollen. Kommunen har i ettertid tatt over veien.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner på tomte.

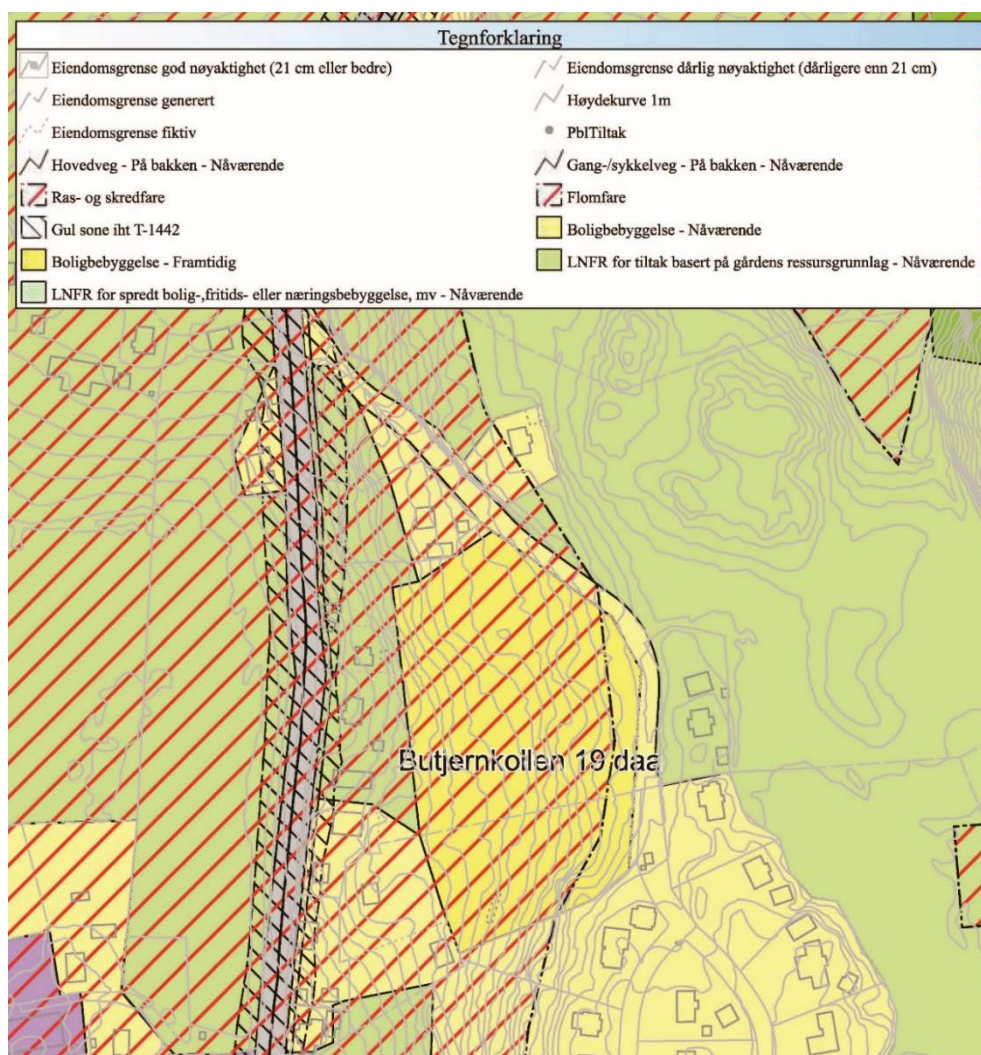
På eiendommen gbnr 153/23 er det en SEFRAK-registrert bygning, våningshuset på Skjønhaug Øvre fra cirka 1880. Huset er i svært dårlig forfatning.

3 PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2018-2028 ble oppdatert i 2021, og Setskog er definert som tettsted. I gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland er tomten avsatt til fremtidig boligbebyggelse med feltnavn Butjernkollen. Området avsatt til boliger utgjør 19 daa. Området ble godkjent avsatt til boligområde ved avgjørelse av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, den 09.03.2021 etter at Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmet innsigelse. Følgende ble lagt til grunn i Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering: «De foreslåtte boligområdene Butjernkollen og Blakstad ved Setskog vil kunne bidra til at dette lokalsamfunnet kan utvikles videre, og øke områdets attraktivitet. Departementet har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for en vedlikeholdsvekst ved Setskog, selv om det ifølge kommuneplanen ligger store boligreserver her. Departementet legger vekt på kommunens behov for å legge til rette for å styrke Setskog med tilhørende funksjoner, og godkjenner boligområdene Butjernkollen og Blakstad.»

Det er markert faresone ras- og skredfare på store deler av eiendommene, mens det langs Setskogveien er hensynssone gul støysone. Arealene med eksisterende bebyggelse langs veien er avsatt til LNFR og boligbebyggelse.



Figur 3. Utsnitt kommuneplan.

Relevante bestemmelser i kommuneplanen:

7.1.2: Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn.

7.1.4: For frittliggende boligbebyggelse (ene- og to-mannsbolig) er det krav til 2 biloppstillingsplasser, der min. 1 plass skal være i garasje. For eneboliger skal det settes av dobbeltgarasje.

7.1.6: Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

7.1.7: Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleirekred er dokumentert ivarettatt iht. TEK17.

7.2.2: Grønn overflatefaktor skal være minst 0,5.

7.2.4: Det skal foreligge utbyggingsavtale med kommunen ved utbygging av boligområde med mer enn 5 boenheter.

7.2.5: Nye boligområder skal ha lekeplass på minimum 300 m² innen en gangavstand på maksimum 200 m.

7.2.6: Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur for å sikre et grønt preg, gode ferdsels- og rekreasjonsområder, gode lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv.

Aurskog-Høland har felles kommunal VA-norm, veinorm, veilysnorm, veileder GOF, renovasjonsforskrift og tiltaksplan for vann og avløp som legger føringer for plansaken.

3.2 Kommunedelplan/områdeplan

Ingen gjeldende kommunedelplan eller områdeplan for området. Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet kan være relevant for planarbeidet. Det ligger godt til rette for friluftslivsaktiviteter i nærområdet.

3.3 Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

3.4 Tilstøtende planer

Gjeldende reguleringsplan for Butjernkollen vedtatt 05.12.2002 kan ha relevans for planområdet. Butjernkollen er reguleringsplan for nabofelt med eneboligtomter i sørøst. Kjørvevei med tilkobling mot fylkesveien er medtatt i planen og er regulert til 5 m bredde, med 2 m skulder. Utnyttelse er regulert til 15% BYA inkl. garasje. Når det gjelder utforming, er det krav om skråtak, og takvinkel ikke mer enn 40°. Høyder er regulert til maks. gesims 6 m, mønehøyde 9 m.

3.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
De statlige planretningslinjene har som mål å sikre at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Det skal redegjøres for hvordan det kan sikres lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, slik det statlige retningslinjene stiller krav om. Retningslinjene vektlegger gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Overvannet skal utnyttes som en ressurs i henhold til NVEs veileder.

Planområdet ligger godt til rette for beboere kan drive idrett og friluftsliv i nærområdene til boligen, slik at fritidsreiser kan begrenses.

- Veileder om barn og unge i plan- og byggesak

God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstsvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse.

- Naturmangfoldloven (2009) regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter.

- Mulighetsstudie ny jernbanetrasé Oslo-Stockholm

Stortinget vedtok 23. mars 2021 å be regjeringen gjennomføre en mulighetsstudie for å avklare trasévalg og mulig finansieringsmodell for ny jernbane mellom Oslo og Stockholm. Mulighetsstudien skal gi beslutningsgrunnlag for om og eventuelt på hvilken måte et eventuelt videre arbeid for å forbedre togtilbudet mellom Oslo og Stockholm skal gjennomføres. Parallelt med dette arbeidet har Aurskog-Høland kommune fått utarbeidet en analyse av lokale konsekvenser av ny jernbanetrasé Oslo – Stockholm gjennom Aurskog-Høland med stasjon på Bjørkelangen for regiontog. Togstasjon på Bjørkelangen vil føre til økt mobilitet og attraktivitet for hele området, inkludert Setskog.

Fylkeskommunale planer

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2016) gjelder fortsatt.

Hovedmålene i denne planen er:

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

I utgangspunktet ønsket ikke fylkeskommunen nye boligfelt på Setskog, men kommunen vedtok at feltet skal settes av til fremtidig boligbebyggelse. Ved tilrettelegging for barnefamilier på nytt boligfelt, kan det sikres videre drift av skolen på Setskog og opprettholdelse av lokalsamfunnet her.

- Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016) sørger for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

3.6 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Det vises til:

Plan- og bygningsloven § 4-2: *For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.*

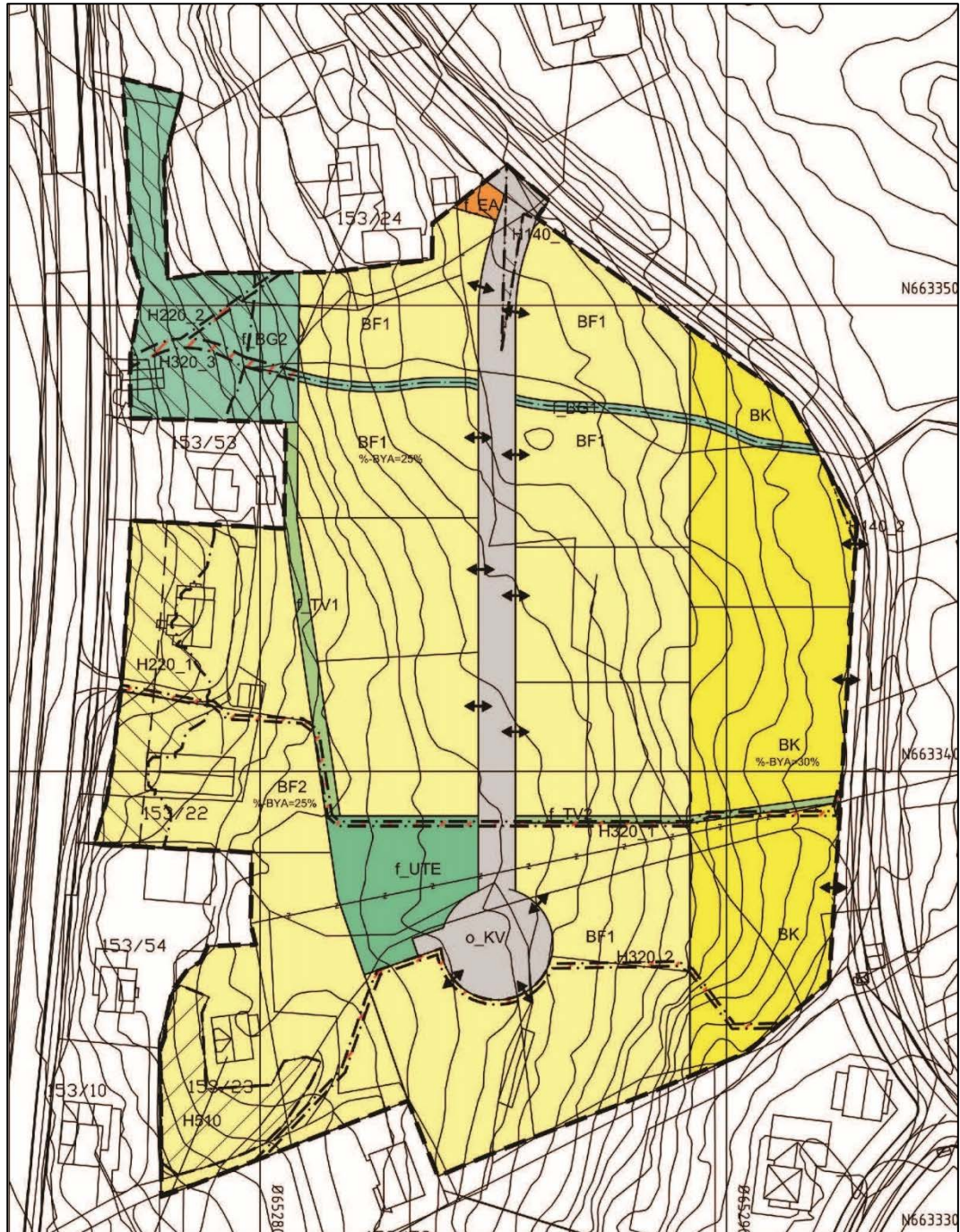
Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er listet opp i § 10. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Vurdering av krav til KU

Området er satt av til fremtidig boligbebyggelse i forslag til ny kommuneplan og planlegges som et rent boligfelt. Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg I eller II. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede. Det er ikke behov for å vurdere nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

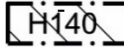
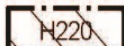

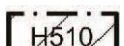
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Plankart



Utkast til reguleringsplankart

4.2 Arealregnskap

AREALFORMÅL	FELTNAVN	AREAL
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr.1)		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1, BF2	17081 m ²
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1	4409 m ²
Uteoppholdsareal	f_UTE	812 m ²
Energianlegg	f_EA	50 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr.2)		
Vei - kjørevei	o_KV	1722 m ²
Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)		
Blå/grønnstruktur	f_BG1, f_BG2	1675 m ²
Turvei	f_TV1, f_TV2	355 m ²
Hensynssone (pbl § 12-6)		
Frisikt	H140_1-4	
Gul sone iht. T-1442	H220	
Flomfare	H320	
Særlige hensyn landbruk	H510	

4.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Reguleringsplanen skal legge til rette for inndeling i byggeklare tomter for eneboliger, samt 2-mannsboliger øverst på tomta for å sikre noe variasjon i boligtype. På feltet som er satt av til ny boligbebyggelse i kommuneplanen er det skissert mulighet for etablering av ca. 14 tomter, hvorav 3 kan gi plass til to-mannsboliger og 11 eneboligtomter - til sammen 17 boenheter. Alle eneboligtomtene vil være på omtrent 1 mål, mens tomtene for 2-mannsboliger er noe større.

Planen viser i tillegg deling av eksisterende tomter utenfor det som er avsatt til fremtidig byggefelt i kommuneplanen, det vil si tomtene langs Setskogveien. Noe av arealet langs Setskogveien er regulert som LNFR, mens andre deler er regulert som nåværende boligformål. Når området fradeles og fortettes, er det hensiktsmessig at arealet endrer formål til bolig. Med ny tomteinndeling blir det ytterligere to boliger med adkomst fra Setskogveien, som de da vil dele med de to eksisterende. Til sammen vil planforslaget legge til rette for bygging av 19 nye bruksenheter, hvorav 13 nye eneboliger og 3 nye 2-

mannsboliger, lekeplass, kjørevei med snuplass, turvei samt blågrønn struktur med bekk og nærskog.



Illustrasjonsplan

Grad av utnyttning

Hver eneboligtomt tillates bebygd med maksimal utnyttelse 25% BYA inkl. garasje. Hver tomt for tomannsbolig tillates bebygd med maksimal utnyttelse 30% BYA inkl. garasje.

Utforming og høyder

Boliger tillates oppført med maksimal gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9,5 m. Høyder skal beregnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Høyden på støttemurer skal ikke overskride 1 m.

Garasjer/carporter tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 6 m.

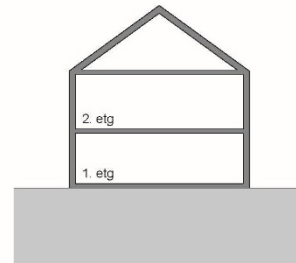
Bebyggelsen skal ha skråtak tilsvarende nabobebyggelsen, med saltak eller valmtak. Det tillates etablering av mindre takopplett eller -ark utover angitte gesims- og mønehøyder.

Ny bebyggelse skal oppføres med trekledning som hovedmateriale.

Eneboliger i flatt terreng

Tomter med flatt terreng, kan bebygges med enebolig i to fulle etasjer.

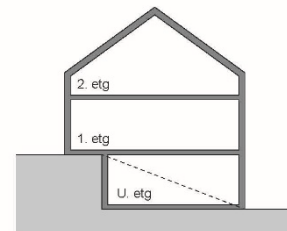
Prinsippsnitt



Eneboliger i skrått terreng

Tomter med skrått terreng, kan bebygges med enebolig i to etasjer og underetasje. Plan 2 kan delvis beregnes på grunn av areal under skråtak. Underetasjen vil delvis ligge mot terreng/mørk side i bakkant.

Prinsippsnitt



To-mannsboliger

To-mannsboligene er plassert i skrått terreng, og for å sikre en skånsom tilpasning til terreng tillates underetasje. Husene kan bygges i to etasjer og underetasje tilsvarende eneboliger på skrått terreng.

Private utearealer

Alle eneboligtomtene er på over 1 mål med god plass til opparbeidelse av hage. Grad av utnyttning sikrer at hoveddelen av hver eiendom skal være ubebygd.

To-mannsboligene vil ha felles gårdsplass på adkomstsiden, og hagearealer på resten av tomten. Privat del av uteareal på terreng, bør deles opp hensiktsmessig for to-mannsboligene. Illustrasjonsplanen skisser en mulig inndeling.

Alle boliger vil ha tilstrekkelig uteareal med gode solforhold og tilfredsstillende støyforhold.

Det er lagt inn krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig på 100 m² i bestemmelsene.



Sol/skygge
1. mai kl. 15

4.4 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse.

Noen tomter er flate og bedre egnet for rullestolbrukere. For boliger der alle hovedfunksjoner er plassert på inngangsplanet, skal boligen følge krav til tilgjengelighet på inngangsplanet, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret om unntak.

Det er lett å orientere seg i området, med kjøreveien som strukturerende element gjennom boligområdet. Lekeplassen er tilgjengelig for alle boenheter tilknyttet kjøreveien.

4.5 Fellesarealer og grønnstruktur

Sentralt på området med god tilgjengelighet for alle boliger er det satt av areal til felles uteopphold/lekeplass. I kommuneplanen er det krav til nærlekeplass på minimum 300 m²

for nye boligområder. Arealet med formål uteopphold er over 800 m², mens illustrasjonsplanen viser lekeplass på 360 m² i henhold til kommuneplanens krav. Lekeplassen kan utstyres med sandkasse, husker, lekehus eller annet, samtidig som det er god plass til felles opphold med flaggstang, bord og benker. Noe av arealet kan brukes til dyrkingsarealer om man ønsker det. Planen tillater oppføring av mindre hus til felles bruk innenfor formålet lekeplass, som kan benyttes til felles verksted, smørebod, sauna, hønehus, felles spiserom e.l. Lekeplassen bør avgrenses mot kjørearealet og snuplassen med vegetasjon og/eller gjerde.

Det er vanskelig å forutse hvordan nye beboere ønsker å bruke området fellesarealer når de private tomtene har god størrelse, men ved å sikre fellesarealer i planen er det gode muligheter for at man oppnår et trivelig og barnevennlig bomiljø mellom husene også.



Lengst nord på området, reguleres et større område til blågrønnstruktur. Området er i dag skogbevokst og skal beholdes som nærskog. Bekk/flomvei over planområdet filtrerer til grunnen på dette området. I nærskogen kan beboere etablere bål plass og gapahuk for turopplevelser nær hjemmet. Oppholdsarealer skal plasseres utenfor støysonen.

Plankartet viser stiforbindelser som sikrer tilkomst til nærskogen og snarvei til skogen. Stien skal holdes åpen og være tilgjengelig for alle beboere. Arealet skal ikke sperres av med gjerder, hekk eller annen privatisering av arealet som hindrer ferdsel. Det kreves ingen særskilt opparbeidelse, men stien bør nok holdes vedlike årlig ved å rydde kratt slik at traséen ikke gror igjen. Store, frittstående trær skal beholdes langs f_TV1.

Grønn overflatefaktor

Kommuneplanen stiller krav om at grønn overflatefaktor skal være minst 0,5 pr. byggetomt. Faktoren beregnes ut fra forholdet mellom permeable flater forbundet til jord og bebygd areal på tomten. Store trær, vann og vegetasjon som står rett i jorda får høyest verdi.

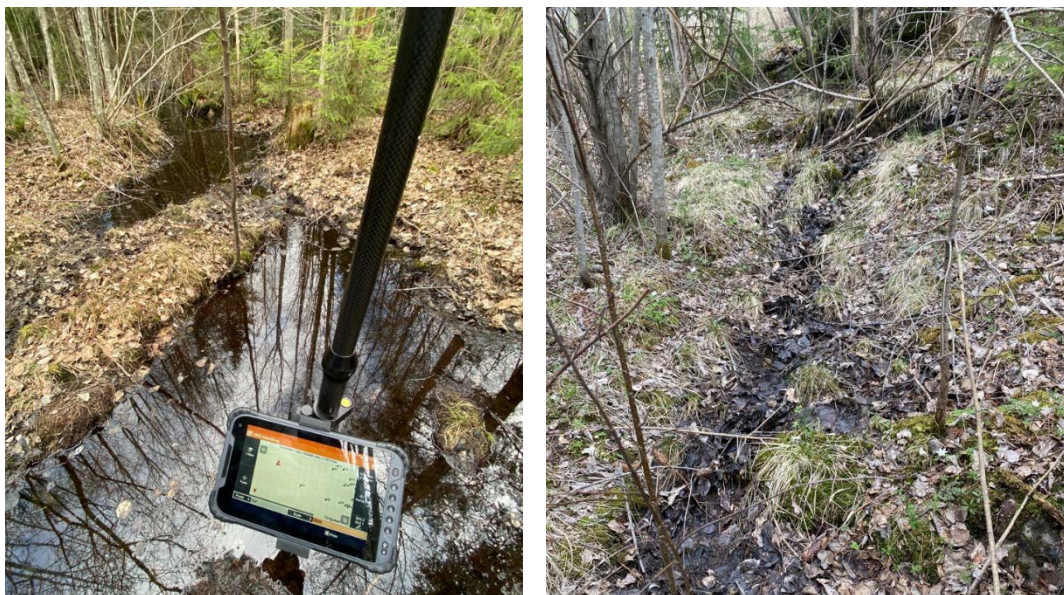
Det er gjort en overordnet beregning av andelen åpne og bebygde overflater, som viser at det vil oppnås en faktor på 0,5 dersom minimum halve tomte består av "overflater med vegetasjon, forbundet med jord». Det vil si at tomte kan bebygges med 25-30% i henhold til tillatt grad av utnytting, mens hagearealet bør være på minst 50% av tomte. Resterende andel 25% kan benyttes til innkjørsel, parkering på terreng, oppstilling for renovasjonsbeholdere, betongplattinger, inngangsparti e.l. Dersom det ikke kan dokumenteres hagearealer med jord på 50% av tomte, må det beregnes GOF-faktor som medtar verdi for store trær, grønne tak e.l. i henhold til kommunens beregnings skjema for GOF.

4.6 Naturmiljø og biologisk mangfold

Eiendommen vil i stor grad ryddes for skog når veien skal etableres og tomtene bebygges. Nærskog skal beholdes, og større trær kan beholdes der det ikke kommer i konflikt med nye boliger, kjørevei eller teknisk infrastruktur. Fortrinnsvis skal området beholde skogspreget også etter utbygging.

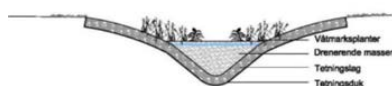
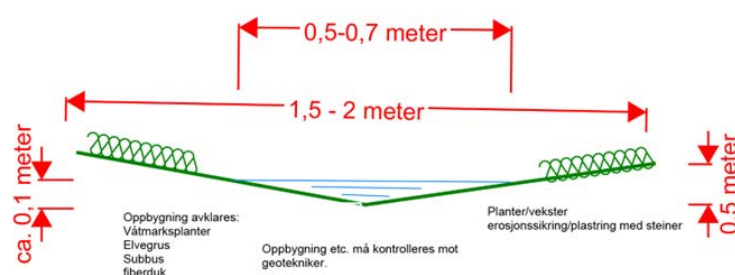
Det er utført miljøregistreringer i skog rett ved planområdet. Langs fylkesveien er det fremmede arter, herunder hagelupin. Vest for planområdet, på andre siden av Setskogveien, er Kaldåkermåsan kategorisert som intakt lavlandsmyr med middels naturtypeverdi.

Det går en mindre bekk/flomvei over planområdet. Vannføringen er tilknyttet et lite nedbørsfelt med tjern og våtmark, og små nedbørsfelt har større sannsynlighet for å tørke ut enn vassdrag med store nedbørsfelt. Det er vurdert at det ikke er årssikker vannføring i bekken. Bekken er lite synlig i terrenget og fremstår som stedvis utflytende avhengig av periodevis vannmengde.



Bilder fra befaring tatt etter snøsmelting, Conva AS.

Bekkens naturlige form og løp opprettholdes langt på vei, men justeres noe før vannet infiltreres til grunnen innenfor området satt av til blågrønnstruktur lengst nordvest på planområdet. Bekkeløp er i dag noe utflytende på store deler av strekket, og vil ved sprenging, graving, bygging av veg og endring av nærliggende terreng med høy sannsynlighet bli påvirket uansett. Det er da bedre å ivareta vannføringen på en skikkelig måte ved å videreføre denne som vist i planen. Justert trasé følger i stor grad eksisterende løp, men tilpasset slik at det sikres tilstrekkelig avstand til hus for å unngå skade, og med en naturlig oppbygging som sikrer nok plass til vannet og der kantsone kan etablere seg. Terreng mot bekken bør ha fall min. 1:50. Bebyggelse skal plasseres min. 3m fra bekken, målt fra midtlinje. Med justert trasé kan bekken benyttes som ressurs i området og på sikt være viktig for biologisk mangfold – antakelig i større grad enn i dag.



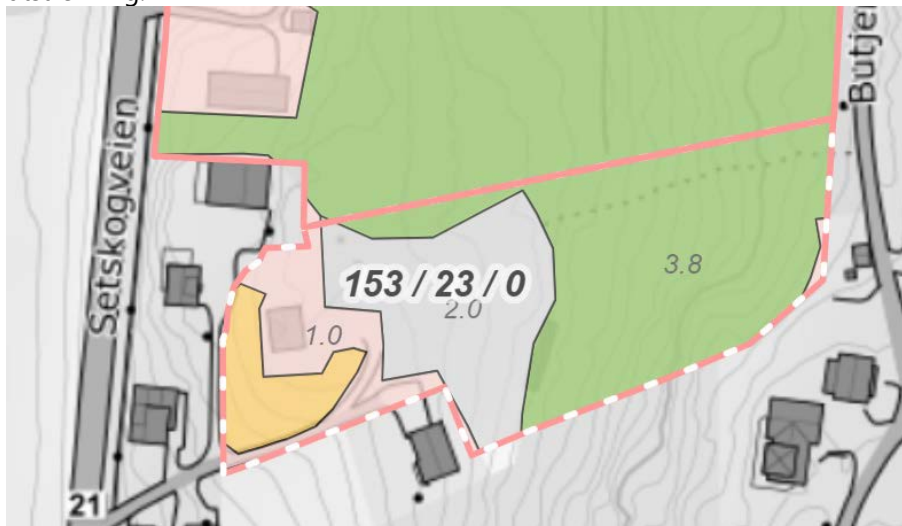
4.7 Landbruk og skogbruk

Eiendommen gbnr. 153/22 er delvis regulert til LNFR langs Setskogveien, mens resten av eiendommen er satt av til fremtidig boligfelt. Eiendommen 153/23 er regulert til fremtidig og nåværende boligbebyggelse.

Det foreslås at eiendommene reguleres til boligformål i tråd med områdets karakter ved utbygging og fortetting av tomtene. Boligbyggingen som er planlagt innenfor gjeldende LNFR formål er begrenset og kan falle inn under definisjonen av LNFR spredt bebyggelse, men det anses som hensiktsmessig med boligformål når øvrige naboeiendommer har dette formålet. Boligbyggingen bygger opp under det eksisterende lokalsamfunnet i Setskog, og gjør at eksisterende infrastruktur kan utnyttes. Ved fortetting i tilknytning til allerede bebygde områder, kan dyrkbar mark og åpne landskap bevares.

Det er registrert 13 dekar skog med høy bonitet, 7,6 dekar skog med middels bonitet og 0,7 dekar fulldyrka jord. Hoveddelen av det skogbevokste arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplan.

Det er på eiendom gbnr. 153/23 registret fulldyrka jord. Markslagskart AR5 fra Nibio viser utstrekning:



Tomteplanen viser inndeling av eiendommer, der tomt 17 og 18 har areal med fulldyrka jord. Arealet er avmerket med hensynssone på plankartet. Bestemmelsene angir krav til felt BF2 at det ved oppføring av ny bebyggelse, skal hensynssonen ikke bygges ned med bygninger eller veier. Felles adkomst for tomtene må sikres ved tomtedeling.

4.8 Kulturminner

Viken fylkeskommune har ved varsel om oppstart av planen ikke stilt krav om arkeologisk utredning, da potensialet for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med ukjente automatisk fredete kulturminner anses som relativt lavt.

Det kan likevel finnes arkeologiske kulturminner på eiendommen. Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Dersom man avdekker automatisk fredete kulturminner under arbeid, eksempelvis steinrøyser, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

På eiendommen gbnr 153/23 er det en SEFRAK-registrert bygning, våningshuset på Skjønhaug Øvre fra cirka 1880. Eiendommen skal fradeles, slik at det blir to eiendommer. Det eksisterende huset er i dårlig forfatning, og det er p.t. uklart om det er regningssvarende å restaurere. Huset er ikke klassifisert som verneverdig.

4.9 Barn og unges interesser

Det nye boligområdet planlegges spesielt for at det skal være attraktivt for barnefamilier å bosette seg der. Det settes av areal til lekeplass innenfor området, gangforbindelser og oversiktlig boligvei. Lekeplassen ligger tilgjengelig for alle boliger i området, også for de som ikke er tilknyttet den nye boligveien. Turvei (sti) sikrer tilkomst til lekeplass også for eiendommene med adkomst fra Setskogveien. Stien knytter nærskog, lekeplass og skogen sammen og gjør at barn trygt kan utforske eget nærområde. Se for øvrig avsnitt 4.5 Fellesarealer og grøntstruktur og illustrasjonsplanen. Fra nærskogen kan det etableres snarvei ned til gang-/sykkelvei langs fylkesveien. Det er 10 minutter å sykle til skolen.

Ved trinnvis utbygging av tomtene, må barn og unge sikres trafiksikre ferdselsårer og utearealer.

Området har ikke vært aktivt brukt som leke- og aktivitetsområde for barn.

Representant for barn og unge i kommunen er varslet ved oppstart av planarbeidet.

4.10 Samferdselsanlegg/trafikk

Bygging av boliger vil føre til økt trafikk på kjøreveien Butjernåsen. Det begrensede antallet boliger tilsier ikke at trafikkøkningen vil føre til negative konsekvenser for området. I SVV Håndbok 146 oppgis en gjennomsnittlig forventet turproduksjon pr. døgn pr. bolig til 3,5 bilturer. For 17 boliger vil det gi en økt ÅDT på 59,5.

Det er gang-/sykkelvei langs fv. 21/Setskogveien, som gir gangadkomst fra planområdet og til Setskog, der blant annet Setskog oppvekstsenter med skole, barnehage og SFO ligger. For nye beboere på Butjernkollen 2, vil det ikke være nødvendig å krysse fylkesveien for å komme til g/s-vei.

Langs Butjernåsen er det ikke opparbeidet eller regulert fortau. Det ser ut til at det er 19 eneboliger som er tilknyttet veien Butjernåsen fra før. Med totalt 36 boenheter, anses trafikkmengden som begrenset. I boliggate med lav trafikk og fart på maks. 30 km/t, kan fotgjengere benytte kjørebane. Det legges også opp til snarvei via nærskogen ned til g/s-vei.

Det er vist avkjøring fra kommunal vei Butjernåsen for planlagte eneboligtomter. Den interne boligveien kan plasseres sentralt på feltet der terrengforholdene er best egnet, slik at man kan klare seg med én vei og unngå store terrenginngrep.



Planlagt innkjørsel til høyre.

Ny boliggate utformes som blindvei med snuplass i enden, 8 m bredde og dimensjonert for lastebil. Veien vil tas over av kommunen etter ferdigstillelse dersom den utføres etter kommunal veinorm. Grøftearealet må ha plass til snø. Fartsnivået bør holdes lavt, fortrinnsvis 15 km/t, av hensyn til lekende barn i gata. Veien er bred nok til sambruk av arealer, og det lave antallet boliger tilsier at fortau ikke er nødvendig. Boligområdet skal oppfattes som trygt av beboere, der biltrafikken beveger seg langsomt og på de myke trafikanterens premisser. Veien skal ha veilys i henhold til norm.

To-mannsboligene skal ha innkjøring til den enkelte tomt fra kjøreveien Butjernåsen.

Avkjørsel til boligene er vist med adkomstpiler i plankartet. Plasseringen er veiledende, men antallet adkomster og hvilken vei boligene skal ha avkjørsel fra er bindende.

Tilfredsstillende sikt i avkjørsler må ivaretas og er lagt inn som hensynssoner i plankartet.

For tomtene langs Setskogveien som skal fradeles, vil det som i dag være direkteavkjørsel fra Setskogveien. Planforslaget innebærer ikke flere avkjørsler fra fv. 21. Fradelingen vil gi økning i antall eiendommer/bruksenheter på 2, men antallet avkjørsler forblir uendret. Det vil være krevende å få til adkomst til disse eiendommene via boligfeltet på grunn av terrenget. Det må søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesvei. Viken fylkeskommune har ved varsel om oppstart av planarbeidet ikke motsatt seg utvidet bruk av eksisterende avkjørsler.

Ved tomtedeling, må det sikres felles adkomstvei for tomt 15 og 16 og for tomt 17 og 18.

Parkering

Det foreslås at alle tomter har parkering og snumulighet på egen tomt. Det er tilstrekkelig areal til at det kan etableres dobbelgarasje for hver bolig. Garasjer kan sikres tilstrekkelig areal til at det kan oppbevares sykler innendørs. Oppstilling for gjester skjer på egen tomt.

Kollektivtransport

Det er bussholdeplass ca. 400 m unna som tar deg til Bjørkelangen sentrum på 30 minutter, men avgangene har begrenset hyppighet.

4.11 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet VAO-rammeplan for området av Conva AS, og arbeidet er gjort i samråd med kommunen.

Vann- og avløp

Prosjektering av nye ledninger skal følge krav og retningslinjer fra gjeldende VA-norm for Aurskog Høland kommune. Ledningsnett og plassering av hus er koordinert, og rammeplanen viser i grove trekk påkoblingspunkter til kommunale ledninger for vann- og avløp. Byggegrense mot kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger er 4 meter. Renseanlegg er Setskog renseanlegg og ligger i Setskog rensedistrikt. Ifølge kommunen skal anlegget ha kapasitet til de 16 nye boligene.

Brannvann

Det anbefales å etablere to nye brannkummer, i tillegg til to eksisterende kummer.

Overvann

Retningslinjer kommunen setter for overvannshåndtering er gjeldene for videre prosjektering av Butjernkollen. Økt overvannsmengde som følge av planforslaget vil kunne håndteres på egen grunn med lokale- og stedstilpassende overvannstiltak.

Overvann skal håndteres etter tre-trinnstrategien: 1) fanger opp, renser og infiltrerer mindre nedbørsmengder, 2) forsinker og fordrøyer og 3) sikrer trygge flomveier. Det bør i stor grad legges vekt på håndtering av overvann på overflaten og at overvannet utnyttes som en ressurs i planområdet. Det bør legges til rette for at regnvann kan magasineres i veigrøfter, regnbed, på plener og i skog- og grøntområder. Der det ikke er mulig eller hensiktsmessig kan det benyttes infiltrasjonssandfang.

Overvann fra veiarealer håndteres i egne veigrøfter.

Eksisterende bekk som renner inn i planområdet opprettholdes i justert trasé. Innløpet beholdes og videre på planområdet tilpasses det en grøft på 1,5-2 m bredde og 0,5 m dybde som hindrer fare for skade på bygg. Eksisterende bekk renner ikke ut i en resipient, men infiltrerer i eksisterende løsmasser (på feltet avsatt til blå/grønn struktur – nærskog).

Nettstasjon

Det er satt av areal til trafo i plankartet dersom det er behov for ytterligere kapasitet i området.

Renovasjon

ROAF ønsket i utgangspunktet at det skal etableres felles løsning for boligområder. I dette tilfellet vil det bli for stor avstand for en del av beboerne dersom det etableres felles løsning ved innkjøring til planområdet. I henhold til TEK17 aksepteres det maksimum 100 m avstand (gjelder fellesløsninger for bygg med krav om tilgjengelighet). Hver tomt skal bygges ut enkeltvis og over tid, og det er for usikkert boligantall til å kunne planlegge en felles løsning. Det legges derfor opp til at hver enebolig har beholdere på egen grunn. Renovasjonsbil kan benytte snuplassen, og snuplass og kjørevei er dimensjonert for lastebil. For 2-mannsboligene er det også vist beholdere per tomt, og renovasjonsbilen må stoppe langs kjøreveien Butjernåsen slik den gjør i dag. Alternativ kan det legges til rette for en utvidet løsning der det i dag er søppelskur langs veien, men dette ligger utenfor planområdet.

I illustrasjonsplanen er det vist plass til 4 beholdere per bolig, To-mannsboligene kan ha noe større beholdere, men samme antall for å dekke nødvendige fraksjoner.

Boliger som benytter eksisterende adkomstvei fra fv. 21 forutsettes å kunne løses med beholdere langs veien slik løsningen er i dag. Det er mulighet for snuareal på tomtene.

4.12 Vegnavn

Grunneiendommen 153/22 er navngitt i matrikkelen som Øvre Buer. Grunneiendommen 153/23 er navngitt i matrikkelen som Øvre Skjønhaug.

4.13 Samfunnsberedskap

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger som vedlegg til reguleringsplanen.

Det er vurdert tiltak for å avbøte uønskede hendelser innenfor følgende tema:

- Grunnforhold
- Overvann/flom
- Støy
- Trafikksikkerhet
- Anleggsperioden

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreducerende og avbøtende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse til et akseptabelt nivå. Det anses som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som innebærer at området ikke kan bygges ut.

4.14 Støy

Det er markert støysone langs fylkesveien i kommuneplankartet. Brekke & Strand har utarbeidet støyanalyse som vedlegges planforslaget.

Det er området nærmest fylkesvei 21 som blir berørt av trafikkstøy. Det er to tomter som ligger i gul støysone, tomt 15 og 16. På tomt 16 legges det til rette for at det kan etableres et nytt bolighus i to etasjer, som kan plasseres utenfor gul støysone slik at boligen får tilfredsstillende støynivå på alle fasader. På øst- og sørøstsiden av boligen får utendørs oppholdsareal tilfredsstillende støynivå. På tomt 15 står en eksisterende bolig som har beregnet støynivå høyst $L_{den} = 59$ dB på vestfasade og tilfredsstillende støynivå på andre fasader. På øst- og sørsiden av boligen er det beregnet tilfredsstillende støynivå på utendørs oppholdsarealer. Ved oppføring av ev. ny bebyggelse, kan bolig og uteareal plasseres utenfor støysonen.

Felles lekeplass for boligområdet, øst for tomt 16 og 17, har tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Innenfor felt f_BG2 er det fin skogsmark hvor det foreslås at det kan tilrettelegges for opphold med for eksempel gapahuk og bål plass. Oppholdsarealer kan plasseres utenfor støysonen.

Gul støysone er lagt inn i plankartet. Det foreslås følgende reguleringsbestemmelse vedrørende støy: Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen. Ny bebyggelse og uteoppholdsareal skal plasseres utenfor støysonen.

4.15 Energi og miljø

Småhusbebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres i tre eller annet kortreist materiale.

Det vil etterstrebes å minimere terrenginngrepet. Plassering og utstrekning av vei utgjør det viktigste grepet for å sikre dette, samt hustyper som er tilpasset terrengsituasjonen.

Småhusbebyggelse bør oppføres med pipe, for å muliggjøre bruk av vedovn. Det er gode muligheter for bruk av solceller og vannbåren varme, luft-til-luft varmepumper, avtrekksvarmepumper og smarte varmtvannsberedere. Andre tiltak:

- Med 5-20 cm ekstra isolasjon i gulv, tak og yttervegger, kan huset nærme seg passivhusstandard.
- Tett konstruksjon uten kuldebroer.
- Vinduer med u-verdi 0,8.
- Varmestyringssystem.

4.16 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller.

Ny kjøreveg skal overtas av kommunen etter utførelse.

Teknisk infrastruktur kan overtas av kommunen etter utførelse. Eksisterende kommunale ledninger for overvann, spillvann og vann omlegges i trasé som tilpasses fremtidige boliger. Eksisterende tilkoblinger til andre boliger ivaretas. Stikkledninger for vann-, spillvann- og overvannsledning tilkobles nye kommunale ledninger for vann og spillvann.

Det etableres to nye brannkummer som er med på å ivareta krav om slokkevann for fremtidige boliger.

5 VIRKNINGER AV PLANEN

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og dens bestemmelser.

5.2 Landskap, natur og grønnstruktur

Området er i dag skogbevokst og vil måtte ryddes før bygging kan igangsettes. Ny kjørevei er plassert der terrenget er flatest, men det vil være noe behov for terrengtilpasning for å sikre adkomst til boligene. Boligtyper må tilpasses terrengsituasjonen på den enkelte tomt, slik at det unngås større terrengendringer.

Vurdering etter naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §§ 8-12 og vurderingen skal fremgå av beslutningen.

Etter et søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart, samt i kommunens databaser, finner vi at tiltaket berører hverken utvalgte naturtyper, prioriterte

arter eller inngrepsfrie områder, heller ikke rødlista arter eller registrerte forekomster av naturtyper. Kravet til kunnskapsgrunnlag i forhold til tiltakets omfang er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldloven § 8. Dermed vil ikke § 9 (føre-var prinsippet) gjøre seg gjeldende.

Naturmangfoldlovens § 10 sier at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Området omkring er i stor grad allerede bebygd, og det er et begrenset skogbevokst areal som skal bygges ut. Vi kan ikke se at utbyggingen vil påvirke økosystemet i vesentlig grad, når man ser det i sammenheng med de store skogområdene som ligger i tilknytning til bosatte områder i Setskog. Omlegging av bekk vil endre det biologiske mangfoldet innenfor planområdet, men vil ikke ha konsekvenser utover tomten. På sikt vil bekken, nærskog, turveier og hagearealer med skogspreget kunne sikre et biologisk mangfold innenfor planområdet.

I forbindelse med gravearbeider og tilførsel av nye masser, må det sikres at massehåndteringen ikke medfører spredning av fremmede arter. Den enkelte beboer som etter hvert flytter inn, har også et ansvar for å ikke spre eller plante arter som ikke hører hjemme i norsk natur. Disse kan true det biologiske mangfoldet om de får spre seg i naturen.

Naturmangfoldloven § 11 (kostnadene ved miljøforringelse) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) vil ikke gjøre seg gjeldende i denne saken.

Forslagsstiller vurderer tiltaket til å ha liten betydning for mangfoldet av naturtyper, økosystem eller arter, deres genetiske mangfold eller deres naturlige utbredelsesområde jf. Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5. En samlet vurdering etter naturmangfoldloven tilsier at tiltaket kan gjennomføres.

5.3 Omgivelser

Naboeiendommer er i stor grad bebygd, og det nye boligfeltet vil være en fortsettelse av et etablert boområde. Planforslaget legger til rette for at det kan bygges småhus med eneboliger og to-mannsboliger, og volumer og høyder vil tilsvare bebyggelse i området.

Fjernvirkning

Terrenget stiger fra fylkesveien, og eksisterende bebyggelse langs veien og vegetasjon vil i stor grad skjule ny bebyggelse.



Det planlegges for ny boligtomt bak det røde våningshuset, med samme adkomstvei.



Låven til høyre i bildet skal erstattes med ny bolig og vil dele adkomst med det blå huset. Der det reguleres turvei fra nærskogen i nord og til lekeplassen, kan trær beholdes som en grønn streng som avskjermer eksisterende bebyggelse langs fylkesveien med ny bebyggelse på boligfeltet.

Ny bebyggelse vil være synlig sett ovenfra, fra kjøreveien Butjernåsen.



Lengst øst langs Butjernåsen er tomtene for 2-mannsboligene. De vil ligge høyest på tomta som skråner mot vest.

5.4 Friområder og friluftsliv

Området er ikke tatt i bruk som friområde eller lekeareal. På kartet miljøatlas fra Miljødirektoratet kan det se ut til at det går en sti over planområdet, omtrent der det er lagt opp til tursti opp til skogen. Planforslaget legger til rette for at området kan benyttes som friområde, med mulighet for friluftsliv rett ved boligen. Turstier sørger for enkel og trygg tilkomst til grøntstruktur både innenfor planen, ned til g/s-vei og opp til skogen.

5.5 Trafikkforhold

Trafikkmengden i området vil øke som følge av flere boliger. Mengden er likevel begrenset, og ulykkesrisikoen anses som lav. Ved behov, kan det gjennomføres hastighetsbegrensende tiltak på ny kjørevei med for eksempel portable fartsdumper som skrus fast i asfalt og fjernes før vintervedlikehold av veiene.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Diagrammet under viser planprosess for detaljplan, i henhold til plan- og bygningsloven.

Varsel om oppstart av planarbeid. Merknadsfrist 4 uker.	Behandling av planforslag i kommunens planutvalg.	Offentlig ettersyn i minst 6 uker.	Behandling av planforslag i kommunens planutvalg.	Sluttbehandling med vedtak i kommunestyret.
--	---	------------------------------------	---	---

6.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 03.02.2023.

6.2 Varsel om oppstart

Kunngjøringsannonse stod på trykk i Indre Akershus Blad den 24.02.2023.
Plandokumenter og kunngjøring ble også lagt ut på kommunens nettside.

Det ble sendt digitalt planvarsel 22.02.2023 via Altinn til offentlige høringsinstanser og berørte naboer. Det var én nabo som ikke kunne varsles digitalt, som fikk varsel tilsendt per post. Kommunale talspersoner har fått varselet tilsendt per e-post.

Frist ble satt til 17. mars. Innspill som kommer inn etter fristen blir også tatt med.

Det er ikke kommet merknader fra berørte naboer.

Ved en inkurie, ble det sendt varsel til flere offentlige høringsinstanser enn kommunens liste. Det er noen av dem som har svart, men uten merknader. Disse er ikke medtatt i understående oversikt, da de ikke er relevante for planarbeidet. Det er ikke kommet innspill fra nr. 4, 8-16 i listen.

Offentlige høringsinstanser iht. liste fra kommunen

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken
2. Viken fylkeskommune
3. Norges vassdrags- og energidirektorat
4. Statens vegvesen Region Øst
5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)
6. Ruter AS
7. ROAF AS
8. ELVIA AS
9. Høland og Setskog elverk (HSEV)
10. Fortidsminneforeningen, avd. Oslo og Akershus
11. Mattilsynet
12. Forum for Natur og friluftsliv
13. Romerike plan- og utbyggingsforum (RPUF)

Kommunale talspersoner

14. Aurskog-Høland kommune v/ talsperson for barn og unge
15. Aurskog-Høland kommune v/ Eldrerådet
16. Aurskog-Høland kommune v/ Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

I det understående er innkomne merknader oppsummert og kommentert. Alle merknader vedlegges i sin helhet.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Det ble bedt om utsatt frist til 29.03.2023, i henhold til forvaltningsloven § 11a. Beklageligvis ble ikke forespørselen besvart.

Statsforvalteren mener forslagsstiller har kommet forholdsvis langt i å planlegge utbyggingen av området, og minner om at det skal legges til rette for medvirkning i planleggingen. Området er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, noe Statsforvalteren fremmet innsigelse til. Det vises til meklingsprotokoll og departementets avgjørelse.

Støy

Eksisterende eiendommer langs fylkesveien ligger delvis i gul støysoner. Det er viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig, slik at de blir premissgivende for planarbeidet. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer. Det må stilles konkrete krav til bebyggelse, uteområder og avbøtende tiltak, samt begrunnes hvorfor man har valgt disse tiltakene. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, gode oppholdsarealer, rekreasjonsområde og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unge

I oversendt illustrasjonsplan ser det ut til å være planlagt et lekeareal nær fv. 21, og Statsforvalteren vil sterkt oppfordre til at lekeareal planlegges lenger fra fylkesveien med referanse til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Spesielt til punkt 5a om at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre at pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter.

Det oppfordres til barn og unge involveres i planleggingen av lekeareal, og viser ellers til at kommunene skal ha en ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Overvann og vannmiljø

Det ser ut til å være planlagt å flytte et bekkeløp, og Statsforvalteren ber om ytterligere informasjon om dette når planforslaget sendes på høring. Inngrep i vassdrag kan kreve tillatelse fra annet lovverk, eksempelvis vannressursloven eller forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Miljømålene i vannforskriften § 4 må også vurderes. Slike bekker med tilhørende kantsone i utgangspunktet bør ligge slik de fremstår fra naturens side, og at utbyggingen bør tilpasse seg eksisterende naturlig situasjon. Naturbaserte løsninger skal være utgangspunktet for håndtering av overvann.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers vises det til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023.

Kommentar til merknad

Tilbakemelding om utsatt dato for innsendelse ble tatt som orientering, og det ble derfor ikke gitt tilbakemelding. Alle innspill blir medtatt, selv om de kommer inn etter fristen.

Det er kun vurdert inndeling av tomter og plassering av typiske hus, for å kunne se hvordan bebyggelsen kan tilpasses terreng, nabobebyggelse, plassering av kjøreveg og adkomst, lekeplasser, vanntilkomster mv. Om ikke dette hadde blitt gjort, ville det ikke vært noe å komme med innspill til.

Forslagsstiller forholder seg til vedtatt kommuneplan der området er satt av til fremtidig boligbebyggelse.

Støynotat vedlegges planforslaget.

Utkast til illustrasjonsplan viser lekeplass med sentral beliggenhet rett ved snuplassen. Denne lekeplassen er lett tilgjengelig for alle boligene, og kan opparbeides som en møteplass for hele boområdet med lekeapparater, flaggstang og sitteplasser. Kravet til lekeplass i Aurskog-Høland kommune er 300 m², mens areal satt av til uteareal er over 800 m². I tillegg viser illustrasjonsplanen mulighet for noe aktivitet nordvest på tomten, der det i dag er et skogkledd område. Tanken er at dette kan være nærskog for beboere, der det kan være bål plass, gapahuk e.l. Området skal ikke opparbeides, men naturområdet skal tilgjengeliggjøres. Det bør settes opp gjerde mot veien, med port og tilkomst til gang-/sykkelveien, slik at det blir en snarvei for beboere og andre som bor i området. Formålet er satt som blågrønnstruktur da bekk infiltrerer til grunnen på dette området. Varsel om oppstart er sendt til talsperson for barn og unge i kommunen.

Overvann og VA-anlegg planlegges fra start, slik at hus kan tilpasses ledningsanlegg og overvann. Ved befaring var det uklart om det faktisk var en bekk på planområdet. Det er tegn til vannføring i terrenget, og isdannelser der vannet renner. Det er ikke sumpskog, men bjørk og gran som står midt i vannføringen. Det er ingen forsenkning i terrenget med kantsone, men tett vegetasjon på hele området. Vurderinger av vannføring på tomten er gjort i samråd med overvannskonsulent. Det lagt til rette for videreføring av bekk i ny trasé som opparbeides med tilstrekkelig høyde. Det vises til vedlagte VAO-plan og redegjørelse under punkt 4.6 og 4.11.

De statlige planretningslinjene er førende for planarbeidet.

2. Viken fylkeskommune

Regional plan for samordnet areal- og transportplanlegging

Det henvises til regional plan for samordnet areal- og transportplanlegging der utbyggingen skal konsentreres til utvalgte byer og tettsted, med gode lokale tilbud kollektivtilbud. Planområdet er utenfor et prioritert tettsted og foreslått utbygging vil kunne tas innenfor andelen på 20% som tillates iht. RP-ATP. Fordi området er bilbasert, anbefaler fylkeskommunen at antallet boliger reduseres kraftig for å bidra til oppnåelse av regionale og nasjonale føringer. Fylkeskommunen anbefaler også at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt, også i anleggsperioden.

Samferdsel

Når det gjelder samferdsel, kan fylkeskommunen akseptere utvidet bruk av avkjørsler fra fylkesveien for de to eneboligene som får adkomst fra Setskogveien. Det forutsettes at planforslaget ikke vil innebære flere avkjørsler fra fv. 21 enn de to eksisterende avkjørslene. Dersom forslaget innebærer tiltak i direkte tiknytning til fv. 21, må dette avklares med fylkeskommunen. Det kan godtas at det reguleres 20 m byggegrense, målt fra veimidte fv. 21.

Det er viktig at det sikres god tilgang på gang- og sykkelvei langs fylkesveien.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Leke- og uteoppholdsarealer

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold. Forslag om å etablere mindre hus på området til felles bruk som gapahauk, verksted/smørebod, sauna etc. anser vi som et godt grep for å bidra til et godt miljø for beboere.

Friluftsliv

Det bør stilles krav til at eksisterende større trær i størst mulig grad bevares. Lekearealer bør legges til en attraktiv del av området og ivareta eksisterende terreng og vegetasjon, med tanke på å stimulere til barns lek, fysisk aktivitet og læring. Snarveier og stier til kollektivtransport og nærturområder bør tilrettelegges og ivaretas.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Dette gjelder både kryssing av bekk og arbeid i myr som drenerer ut til vannforekomst. Dersom tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens §12 om ny aktivitet eller nye inngrep. I denne sammenheng ønsker vi å vise til «Nye presiseringer om bruk av vannforskriftens §12», gitt av klima- og miljødepartementet i brev datert 12. juli 2021.

Naturfare

Flom- og skredfare må utredes som en del av ROS-analysen, og det må innhentes sakkyndig bistand når dette er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» beskriver hvordan dette bør gjøres. Fylkeskommunen forventer at kommunen som ansvarlig planmyndighet påser at eventuelle farer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til.

Arkeologiske kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor det omsøkte arealet. Ut fra kildesøk og topografi vurderes potensialet for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt ukjente automatisk fredete kulturminner som relativt lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil derfor ikke være nødvendig.

Vi gjør oppmerksom på at det likevel kan finnes arkeologiske kulturminner på eiendommen. Dersom man avdekker automatisk fredete kulturminner under arbeid, må

arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

Kulturmiljø og landskap

Kommunen oppfordres til å vurdere eventuelle negative konsekvenser for kulturmiljø og landskap.

På eiendommen gbnr 153/23 er det en SEFRAK-registrert bygning, våningshuset på Skjønhaug Øvre fra cirka 1880. Tiltakshaver oppfordres til å sette bygningen i stand, og eventuelt tilbakeføre den til tidligere, dokumentert tilstand, som del av utbyggingen.

Kommentar til merknad

Feltet Butjernkollen 2 er satt av i kommuneplanen som fremtidig boligfelt. Planområdet tilrettelegges for tomter på ca. 1 mål med hovedsakelig eneboliger. Det er fortsatt et ønske for mange å bo landlig til, med god plass. Planlagt utbygging kommer inn under vedlikeholds-veksten som tillates utenfor sentrum. I lokale tettsteder må det bygges med høyere tetthet, mens det utenfor sentrum bør kunne tillates mindre fortetting der det ikke går på bekostning av matjord og der det allerede finnes teknisk og sosial infrastruktur som kan utnyttes. Planen legger til rette for tomter som er attraktive for barnefamilier, noe som kan bidra til at det sikres videre drift av skolen på Setskog. Samtidig som det er en overordnet politikk om at det skal bygges mer konsentrert og sentralisert, er det viktig å sikre levedyktige bygder som ivaretar kulturlandskapet og lokalsamfunnet.

Det legges inn byggegrense på 20 m i plankart. Det er kun eksisterende avkjørsler fra fv. 21 som skal benyttes.

Det planlegges for 2 parkeringsplasser per bolig. Garasjer bør tilrettelegges for lading av el-bil.

Krav til lekeplasser følges opp med størrelses- og kvalitetskrav i bestemmelsene. Større trær og naturlige knauser skal fortrinnsvis bevares, slik at det sikres attraktive og stimulerende utearealer. Det er planlagt for snarvei til gang-sykkelvei langs fv. 21 og stiforbindelser på tvers av planområdet opp til skogen. Tomten er ikke i bruk i dag, og ferdsel forbi planområdet vil ikke hindres ved utbygging.

Overvann, flom, og ev. konsekvenser for vannforekomster skal redegjøres for i eget VAO-notat som følger plansaken. Det er utført støyberegninger og rapport. Det er gjort en vurdering av områdestabilitet iht. TEK17 § 7-3, pbl § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. ROS-analyse er utarbeidet iht. veileder fra DSB.

Våningshuset på eiendom 153/23 er i dårlig forfatning, men oppfordringen fra fylkeskommunen tas til etterretning.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat

Det vises til informasjon og veiledning på NVE's nettsider. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.

Kommentar til merknad

Området ligger under marin grense, og det er derfor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Hensynssone for ras er videreført i plankart og

bestemmelsene stiller krav om dokumentasjon av grunnforhold og områdestabilitet før arbeid kan settes i gang. Det er fjell i dagen på eiendommen.

4. Statens vegvesen region øst

Det er ikke kommet innspill fra Statens vegvesen.

Kommentar til merknad

Det er Viken fylkeskommune som er veieier, og det antas at Statens vegvesen derfor ikke har merknader til planarbeidet.

5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)

Det vises til krav om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, herunder tilgjengelighet til bygning og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs, og i anleggsperioden.

Beredskapen for dette området innebefatter ikke høyderedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel i førsteinnsatsen, men kun bærbare stiger. Bruk av bærbare stiger er imidlertid kun aktuelt for innsats til lave byggverk, det vil si byggverk med gesims eller mønehøyde inntil 9,0 meter.

Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene:

“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”

Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnett ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar. Fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer må ikke komme i konflikt med tilrettelegging for gående og syklende.

Utomhusplan må vise tilrettelegging, herunder adkomstveier, angrepsveier, tilgang på brannvann, snuhammere i blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det vises en midlertidig utomhusplan.

Ev. forutsetninger for eksisterende bebyggelse i området må opprettholdes, mtp. tilgjengelighet og tilrettelegging for slokke- og redningsinnsats.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- 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 byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og

brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannnummer må være merket.

Kommentar til merknad

Det planlegges for hovedsakelig eneboliger og 3 stk. 2-mannsboliger, som ikke vil være høyere enn 9,0 m fra tilkomstside for redningsmannskap. Det vil ikke være behov for høyderedskap utover bærbar stige. Boligveien dimensjoneres som kommunal vei, og vil ha snuplass. Det vil dermed være tilstrekkelig fremkommelighet for mannskapsbil til området. Når det ikke skal benyttes stigebil, bortfaller kravet om oppstillingsplass. Det vil være tilstrekkelig plass langs boligvei.

Kommunen ønsker at det benyttes vannkummer og ikke hydranter. VA-konsulenten avklarer dette med NRBR og redegjør for brannvanndekning i sin rapport.

Det vil etableres ny boligvei med snuplass og tilkomst til alle nye eneboliger, egen adkomst for 2-mannsboligene fra kommunal vei Butjernåsen, samt eksisterende avkjøringer fra Setskogveien for eiendommer langs fylkesveien. På grunn av stigningsforhold på tomte er det ikke mulig å etablere noe gjennomkjøring til det nye boligområdet uten at det blir store terrenginngrep. Det anses som tilstrekkelig med én adkomstvei for et eneboligområde med 11 boliger. Det vil ikke være fortau langs boligveien, men det er nok bredde til blandet trafikk. Boligvei med snuplass og nødvendig teknisk infrastruktur skal ferdigstilles som første del av utbyggingen.

Det er ingen bebyggelse på området fra før, med unntak av bebyggelse med adkomst fra Setskogveien. Tilkomst og tilgjengelighet for slokke- og redningsinnsats for eksisterende hus i nærområdet endres ikke.

Forslag til reguleringsbestemmelser er tatt med.

6. Ruter AS

Kollektivtilbudet er begrenset i dette området, og det er derfor sannsynlig at de fleste reiser vil skje med bil og at nasjonale mål om reduksjonen i biltrafikken ikke kan nås for området. Utbyggingen er begrenset, og kommunen kan derfor oppnå nasjonale mål for reisemiddelfordelingen totalt sett for sin kommune ved å legge bedre til rette for høyere utnyttelse der hvor kollektivtilbudet er bedre.

Kommentar til merknad

Som Ruter bemerker, er det et begrenset antall boliger det planlegges for. Det er busstilbud i bygda, men det er p.t. begrenset. Om antall reisende øker, kan det endre seg. Det er gang-/sykkelvei forbi planområdet som kan benyttes som skolevei. Det tar ca. 10 minutter på sykkel.

7. ROAF AS

ROAF anbefaler at renovasjon i områder med ny bebyggelse legges opp til mest mulig bruk av fellesløsninger. De mener at avfallsbrønner kan betjene Butjernkollen på en trafiksikker, rasjonell, miljøvennlig og effektiv måte. Forslaget tar utgangspunkt i tradisjonell renovasjon med beholdere. ROAF ønsker å bli kontaktet videre i planprosessen for å drøfte og avklare løsning. Snuplassen må dimensjoneres for lastebil (L).

Kommentar til merknad

For beboere i eneboliger kan det oppleves som for langt å gå med søppelet dersom det skal være en fellesløsning, som er plassert ved innkjøringen til området hvor de fleste uansett passerer. Det vil da i så fall kunne bli en avstand på opptil ca. 150 m. En slik

avstand vil lettere kunne tolereres dersom det hadde vært planlagt for rekkehus eller annen mer konsentrert bebyggelse, eller om alle hus ble bygget samtidig. Boligtomtene skal bygges ut enkeltvis, og det er uklart når feltet er ferdig utbygd. Det medfører store kostnader med en fellesløsning før det er klart om alle tomtene skal bebygges.

Dersom fellesløsning plasseres ved innkjøringen, tar det areal fra boligtomtene som er planlagt. Det vil ikke være plass for snuhammer her, og renovasjonsbilen vil uansett måtte kjøre i enden av veien for å snu. Boligveien skal følge kommunal veinorm og snuplassen vil derfor dimensjoneres for lastebil. Plassering av fellesløsning ved lekeplassen/snuplassen lar seg ikke gjøre på grunn av ledninger i bakken.

ROAF har fått oversendt renovasjonsplan.

6.3 Offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i møte den 31.01.2024, sak 14/24 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Butjernkollen 2 ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10. Kunngjøring om offentlig ettersyn er datert 05.02.2024. Plandokumenter ble sendt ut elektronisk til berørte naboer og offentlige høringsinstanser, og ble lagt ut på kommunens nettsider i tillegg til at de kunne leses på innbyggertorget på rådhuset. Frist for uttalelser ble satt til 26. mars 2024.

Det kom inn 4 uttalelser ved offentlig ettersyn.

1. Statsforvalteren i Oslo og Akershus
2. Akershus fylkeskommune
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Ruter AS

I det understående er innkomne uttalelser oppsummert og kommentert. Alle uttalelser vedlegges i sin helhet.

1. Statsforvalteren i Oslo og Akershus

Statsforvalteren viser til regional plan for areal og transport, og at det er en forventning om at det planlegges for mindre bilbasert persontrafikk og at det heller legges til rette for mer kollektivtransport, gange og sykling. Statsforvalteren foreslår derfor at det settes en maks grense for antall parkeringsplasser i bestemmelsene, sammen med krav til sykkelparkering i bestemmelsene. Sykkelplasser bør utformes slik at den er sikker og enkel.

Støybestemmelsene bør spesifiseres slik at de er tilpasset planen og støysituasjonen. For eksempel åpner planen for at det kan bygges ny bolig på tomt 15, og det bør spesifiseres at ny bebyggelse skal plasseres utenfor gul sone for fremtidige boliger (tomt 15 og 16).

Statsforvalteren bemerker at lekeareal/uteareal er planlagt plassert inntil snuplassen for den nye boligveien. De forutsetter at det etableres sikringstiltak som gjerde med port, og at det stilles krav om dette i bestemmelsene slik at dette opparbeides samtidig som lekeplassen.

Pga støy, mener Statsforvalteren at f_BG2 ikke er egnet til opphold og at bestemmelsene bør sikre at det ikke legges til rette for lekearealer.

Det anbefales at det stilles krav om bredde og underlag på dekke for turvei f_TV1-2, samt målsetting i plankartet av turvei og kjørevei.

Bekken må søkes ivaretatt i opprinnelige og naturlige løp. For vassdrag uten anadrom fisk og edelkreps, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse fra fylkeskommunen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk, dersom inngrepet ikke trenger konsesjon fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Hvis bekken har årssikker vannføring, minner vi også om at fjerning av kantvegetasjon ikke kan gjennomføres uten at Statsforvalteren har gitt dispensasjon fra vannressursloven § 11. Det må legges inn krav om byggegrense mot bekken i plankart/bestemmelser.

Det må redegjøres for hvilket renseanlegg som skal motta avløpet fra de nye boligene. Det må legges inn rekkefølgekrav om dokumentert kapasitet på renseanlegget, samt at renseanlegget drives i henhold til forurensningsforskrift og tillatelse før RT/IG. Vi minner også om at det er viktig at kommunen har oversikt over hvilken tettbebyggelse som den planlagte bebyggelsen og det aktuelle renseanlegget tilhører, samt størrelsen på tettbebyggelsen. Definisjonen av tettbebyggelse er gitt i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Dette vil kunne ha betydning for hvem som er forurensningsmyndighet for utslippet fra renseanlegget. Statsforvalteren er myndighet for tettbebyggelser med samlet utslipp større eller lik 2 000 pe BOF5 til ferskvann.

Det går frem av planforslaget at deler av foreslått tomt 18 helt sør i planområdet består av ca. 0,7 dekar fulldyrka jord. For å sikre at dyrka marka ivaretas anbefales byggegrense på tomt 18 mot dyrka marka. Som et minimum må det gå frem av bestemmelsene at matjorda skal flyttes til nærliggende landbrukseiendommer. Jordflytting og nydyrking skal alltid være siste utvei. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA.

Kommentar til uttalelse

Bestemmelsen vedrørende bilparkering beholdes. De fleste som bor i enebolig vil ha behov for 2 biloppstillingsplasser, og tidvis behov for gjesteplasser i gårdsplassen. Antallet biler begrenser seg selv når planen begrenser utbyggingen til én boenhet per tomt for felt BF1 og BF2, og to boenheter per tomt for felt BK. En boenhet gir plass til én familie og det er dermed begrenset hvor mange biler det er behov for og hvor mange kjøreturer hver bolig produserer per dag. Det stiller seg annerledes å stille et maksimumskrav for blokkbebyggelse hvor det bygges boliger i høyden. Antallet boliger og tilhørende parkeringskrav har da en reell betydning for hvor mange biloppstillingsplasser byggherre kan opparbeide og hvor mye trafikk bebyggelsen genererer. Et maksimumskrav for eneboliger kan vanskelig håndheves når man har en romslig gårdsplass og en tomt på over 1 mål. Krav til maks. utnyttelsesgrad begrenser også hvor mange biloppstillingsplasser som kan opparbeides. Illustrasjonsplanen viser en dobbelgarasje per bolig.

Bebyggelsens art tilsier at det er rom for at sykkelparkering kan løses tilfredsstillende på den enkelte tomt. Planbeskrivelsen angir at garasjer bør bygges store nok til at det er plass til sykler. Normalt stilles det ikke særskilt krav til sykkelparkering for eneboliger, nettopp fordi dette løses på den enkelte boligtomt og ikke i fellesanlegg som for blokkbebyggelse hvor det må settes av plass. Det legges likevel inn bestemmelse som sikrer plass til minst 2 sykler per boenhet i garasje.

Støybestemmelsen spesifiseres med at ny bebyggelse på tomtene skal plasseres utenfor gul støysone.

Det vil være svært lite trafikk på snuplassen og den vil også trolig benyttes til lek, som for eksempel sykling. Det viktigste for å ivareta trafikksikkerheten i det nye boligområdet er at farten holdes lav, at arealet er oversiktlig og at kjøring tilpasses de myke trafikantene. Det

foreslås at bestemmelsen suppleres med krav til avgrensning av lekeareal mot snuplass for f_UTE.

Det er begrenset med trafikk på Setskogveien (fremskrevet ÅDT i 2033 er 1191 ifølge støyutredningen). Støyen vil oppstå periodevis når folk reiser til og fra jobb, og ikke søndag formiddag når familien er ute på tur i nærområdet. Illustrasjonsplanen viser gapahuk, bål plass og sitteplasser utenfor gul støysoner. Bestemmelse 4.2 er supplert med at oppholdsarealer skal plasseres utenfor støysonen. Bestemmelsen 3.3.1 om BG2 beholdes som den er.

Det kan legges inn krav til bredde på trasé som skal holdes åpen i bestemmelsene, det foreslås minimum 1,5m. Hovedpoenget er at arealet ikke skal inngå i nye eiendommer som skal opprettes. Traséen skal sikre forbindelse til naturområder, herunder f_BG2 og skogen utenfor planområdet i øst. Arealet skal ikke sperres av med gjerder eller hekk eller annen privatisering av arealet. Det er lite egnet å gruslegge turvei f_TV2 da terrenget er bratt og grusen fort vil vaskes bort. I et område som dette med eneboliger, vil sannsynligvis ikke en gruset sti kunne holdes vedlike. Det er ønskelig at stien f_TV1 skal ha et mest mulig naturlig skogspreg og at en del av de store trærne som står her langs stien beholdes. Vi anbefaler derfor ikke at stien opparbeides utover at traséen skal holdes åpen og at det sikres fri ferdsel for beboere. Bredde på kjørevei er angitt på illustrasjonsplanen, og bestemmelsene viser til kommunens vegnormal. Det vurderes som at dette er tilstrekkelig. Plankartet oppdateres ikke med bredde på turvei eller kjørevei.

Vi er usikre på om Statsforvalteren har lagt størrelsen på bekken til grunn i sin uttalelse, eller om de uttaler seg på generelt grunnlag. Bekken vil bli bevart, men i et justert løp. Infiltrasjon og vannets løp ivaretas, og det må kunne sies at justering av løpet er tiltak som ikke er til «nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget». Det skal legges til rette for at kantvegetasjon kan gro seg til der løpet endres.



Det vises til forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, som skal verne fisk i vassdrag, men vi kan ikke se at forskriften er relevant. Det er lite sannsynlig at det er forekomster av ferskvannsfauna i dette vassdraget. Bekken har ingen eller liten betydning for fisk.

Bekken er tilknyttet et lite nedbørsfelt, og små nedbørsfelt har større sannsynlighet for å tørke ut enn vassdrag med store nedbørsfelt. Ifølge kartlegging ved befaring er det ikke jevn vannføring i bekken, selv om dette nedbørsfeltet har noe våtmark og tjern. Det legges

til grunn at bekken ikke har årssikker vannføring. Planbeskrivelsen og rammeplan for VAO viser bilder av bekken, og man kan se at den fremstår som en forsenkning i terrenget og hvordan vannet infiltreres til grunnen.

Det er lagt inn krav i bestemmelsene til at flomveier skal hensyntas og flomveier er avmerket i plankartet. Det er videre stilt krav til at bygg skal plasseres min. 3m fra flomvei. Tilsvarende avstand gjelder for bekk, i og med at den også vil fungere som flomvei. Bestemmelsene suppleres (3.1 Plassering på tomte) med avstandskrav til bekk tilsvarende som for flomvei.

Renseanlegg er Setskog renseanlegg og ligger i Setskog rensedistrikt. Ifølge kommunen skal anlegget ha kapasitet til de 16 nye boligene. Rammeplanen for VAO er oppdatert. Bestemmelsene er supplert med rekkefølgekrav før IG om dokumentert kapasitet på renseanlegg. Det forutsettes at anlegget drives i henhold til forurensingsforskrift og tillatelse.

Planbeskrivelsen er supplert med redegjørelse under kap. 4.7. Det er lagt inn kart som angir hvor det er fulldyrka jord i henhold til markslagskart fra Nibio. På plankartet er det avmerket hensynssone for særlige hensyn landbruk med tilhørende bestemmelse.

2. Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til tidligere uttalelser til planforslaget, og fastholder at foreslått boligutbygging i Setskog ikke bygger opp under målsetningene i RP-ATP, jf. retningslinje 3 Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder. Ved varsel om oppstart ble det gitt et sterkt faglig råd om at foreslått antall boenheter på området reduseres kraftig for å bidra til oppnåelse av regionale og nasjonale føringer.

Planforslaget viser ingen nye adkomster fra fv.21.

Det vises til uttalelse ved oppstart vedrørende det SEFRAK-registrerte våningshuset på eiendommen gbnr. 153/23. Det anbefales på generelt grunnlag å prioritere ombruk og gjenbruk fremfor å rive og bygge nytt da dette er bærekraftig og miljøvennlig i tillegg til at eksisterende kulturmiljøer kan bidra positivt inn i ny stedsutvikling.

Kommentar til uttalelse

Det vises til kommentar til fylkeskommunen ved varsel om oppstart. Antallet boliger beholdes. Dette er en reguleringsplan som legger til rette for at det kan bygges eneboliger og tomannsboliger på romslige tomter. Ny kjøreveg, infrastruktur og fellesarealer opparbeides, men det vil trolig bygges ut tomter enkeltvis over en periode på mange år. Det er vurdert at utbyggingen er i tråd med kommunens vedlikeholdsutbygging som sikrer levende bygder. En begrenset utbygging som foregår over tid, vil bidra til å holde liv i skole og lokale tilbud som er avgjørende for at det også i fremtiden skal være et godt oppvekst- og bomiljø i Setskog.

Anbefalingen om ombruk og restaurering av våningshuset tas til etterretning.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Det vises videre til veiledere og informasjon knyttet til NVEs saksområder, samt kommunens ansvar til at det blir tatt hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplanleggingen.

Kommentar til uttalelse

Saksområdene er ivaretatt i utredningene om grunnforhold og VAO som følger planforslaget, samt i reguleringsplanens kart og bestemmelser som ivaretar flomveier og bekk. Det vurderes at hensyn er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

4. Ruter AS

Den foreslåtte utbyggingen går imot målet i regional plan om redusert avhengighet av personbil, og boliger og arbeidsplasser bør dermed plasseres på steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud. Ruter mener derfor at utbyggingen ikke bør gjennomføres, og at kommunen heller konsentrerer sin utbygging og fortetting i de delene av kommunen som er utpekt som prioriterte utbyggingsområder. Utbygging her vil øke behovet for skoleskyss og personbiltransport.

Fremkommelighet er et viktig premiss for å kunne tilby et forutsigbart og effektivt kollektivtilbud. Ruter ber derfor om at fremkommeligheten for bussen blir ivaretatt også under anleggsperioden.

Kommentar til uttalelse

Setskog har oppvekstsenter med barnehage og skole ca. 2,4 km fra planområdet, med gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Det vil si at elever som går i 2.-7. klasse ikke har rett på skoleskyss. Det vises for øvrig til kommentar til fylkeskommunen vedrørende vedlikeholdsutbygging.

Fremkommelighet for bussen langs fylkesveien blir ikke berørt av utbyggingen.

6.4 Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort følgende endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn:

Plankart

- Det er lagt inn hensynssone særlige hensyn landbruk (H510) for å sikre matjord.
- Tomtegrense mellom tomt 16 og 17 er justert til en mer naturlig avgrensning, for å sikre tilstrekkelig tomteareal for tomt 17.

Reguleringsbestemmelser

- Pkt 2.1 Situasjonsplan er supplert med krav til angivelse av bekkeløp med kantsone og flomveier, samt plass til garasje/carport for to biler.
- Pkt 3.1 Bebyggelse og anlegg er supplert med følgende: Tomtegrenser som vist i plankartet kan justeres ved delingssøknad. Antallet tomter kan ikke økes. Plassering på tomte er supplert med byggegrense min. 3m fra flomvei og bekk. Parkeringskravet er supplert med krav til min. 2 sykkelplasser per bolig.
- Pkt. 3.1.3 Uteoppholdsareal er supplert med krav til avgrensning av lekeplass mot snuplass/kjøreareal.
- Pkt. 3.3.1 vedrørende BG1 er supplert med avstandskrav for bebyggelse.
- Pkt. 3.3.2 Turveitrase er supplert med krav til bredde min. 1,5m. Arealet skal ikke sperres av med gjerder, hekk eller annen privatisering av arealet. Store frittstående trær langs f_TV1 skal beholdes.
- Pkt. 4.2 Støy er supplert med krav om at ny bebyggelse og uteoppholdsareal skal plasseres utenfor støysonen.
- Pkt. 4.4 Ny bestemmelse for hensynssone H510 vedrørende bevaring av matjord.

- Pkt. 5.1 Rekkefølgekrav er supplert med spesifisering om at teknisk plan for overvannshåndtering skal inkludere bekk og flomveier.
- Pkt. 5.2 Rekkefølgekrav er supplert med at tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg skal være dokumentert.

Planbeskrivelse

Beskrivelsen er oppdatert med punktene som er endret i plankart og bestemmelser. Nye kapitler 6.3 med oppsummering og kommentarer til innkomne merknader ved offentlig ettersyn og 6.4 for endringer etter offentlig ettersyn.

Illustrasjonsplan

Tomtegrensen for tomt 17 er justert (som over). Det er lagt inn garasje for både tomt 17 og 18 på tomt 17, og arealet kan ev. avsettes som fellesareal for de to tomtene. Det er lagt inn vegetasjon på lekeplass mot snuplass.

Renovasjonsplan

Snuareal ved tomt 17 og 18 er justert som følge av hensynssone H510.

Tomteplan

Tomteplanen er justert med endret grense mellom tomt 17 og 16 som følge av hensynssone H510.

VAO Rammeplan

Rammeplanen er oppdatert for å svare ut spørsmål fra Statsforvalteren.

7 VEDLEGG

Vedlegg 1:	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 01.07.2023
Vedlegg 2:	Illustrasjonsplan, datert 25.08.2023 (rev. 30.04.2024)
Vedlegg 3:	Tomteinndelingskart, datert 25.08.2023 (rev. 30.04.2024)
Vedlegg 4:	Renovasjonsplan, datert 21.09.2023 (rev. 30.04.2024)
Vedlegg 5a:	Innspill/merknader ved varsel om oppstart
Vedlegg 5b:	Innspill/merknader ved offentlig ettersyn
Vedlegg 6:	Fagrapport for VAO, datert 06.07.2023 (rev. 30.04.2024) Overvannsplan, datert 06.07.2023 VA-plan, datert 06.07.2023
Vedlegg 7:	Fagrapport for støy, datert 16.06.2023
Vedlegg 8:	Fagrapport vurdering områdestabilitet, datert 10.11.2023