

# PLANINITIATIV LØKKATOPPEN BOLIGUTVIKLING

Gnr 120/bnr 20 m.fl. HEMNES, AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

PlanID: 302620200002

15.01.20, REV. 07.05.22

## INNHOOLD

1	INNLEDNING .....	1
1.1	Forslagstiller og plankonsulent.....	1
1.2	Bakgrunn og formål .....	1
1.3	Planavgrensning og eiendomsforhold .....	2
1.4	Rammebetingelser og overordna føringer .....	2
1.5	Gjeldende planstatus - kommuneplan for Aurskog-Høland, 2018-2028.....	3
2	PLANOMRÅDET OG PLANLAGT UTBYGGING .....	4
2.1	Lokalisering, avgrensning og dagens arealbruk.....	4
2.2	Natur- og kulturmiljø/kulturminner .....	4
2.3	Byggegrunn og geoteknikk .....	5
2.4	Planlagt bebyggelse og anlegg – tilpasning til terreng og omgivelser .....	6
2.5	Trafikk og adkomst - ganglinjer .....	6
2.6	Teknisk infrastruktur - VAO .....	6
2.7	Utbyggingsavtale .....	6
2.8	Utredning av virkning/konsekvens og særlige hensyn .....	7
3	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	7

## FIGURLISTE:

Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket .....	1
Figur 2: Planavgrensning og eiendomsforhold .....	2
Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket.....	3
Figur 4: Flyfoto med planområdet avmerket .....	4
Figur 5: Kartutsnitt med registrerte natur- og kulturverdier.....	5
Figur 6: Utsnitt løsmassekart (NGU) .....	5
Figur 7: Tentativ framdriftsplan.....	7

## 1 INNLEDNING

### 1.1 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er grunneier gnr 120 bnr 20, Svein Kragtorp. Kontaktperson: June Kragtorp tlf 495 55 90

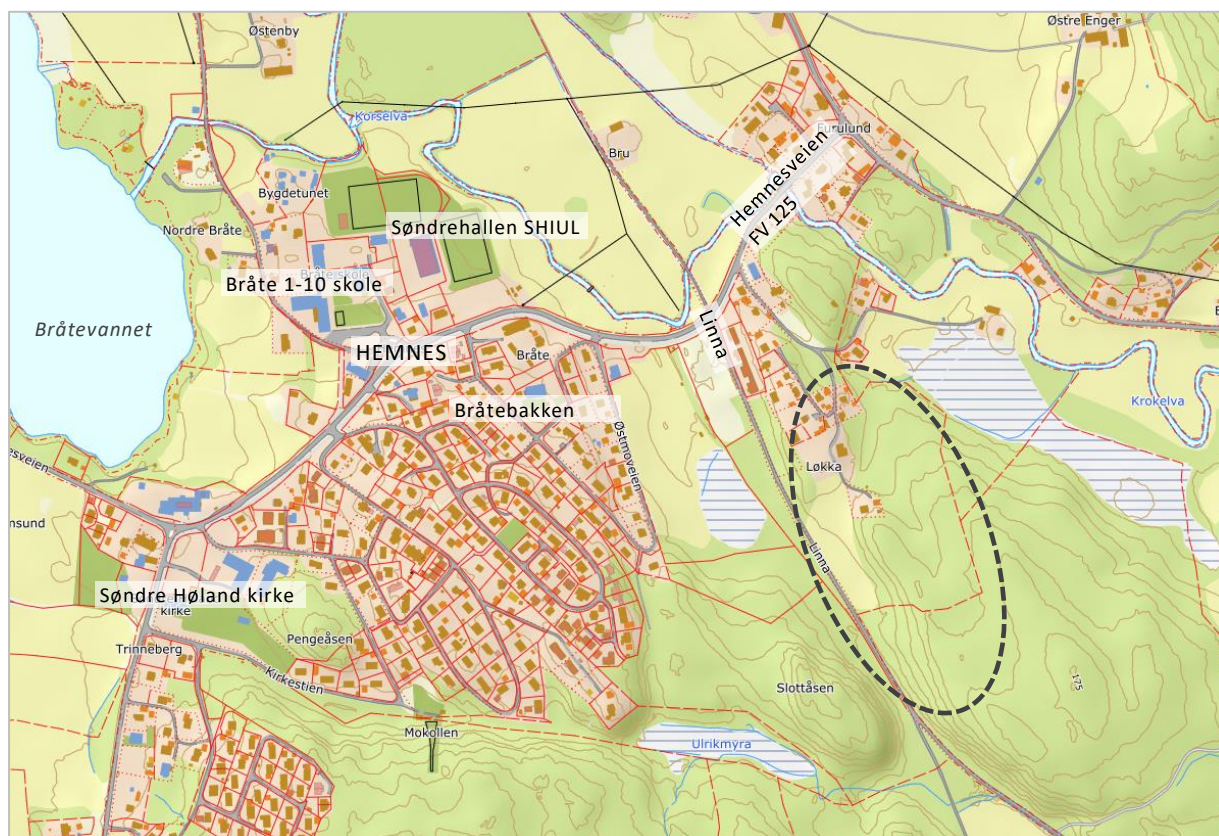
Plankonsulent er landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan, tlf 470 56 930, [post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no)

VVA-konsulent er ingeniørfirmaet Svendsen&co AS [www.svendsenco.no](http://www.svendsenco.no).

### 1.2 Bakgrunn og formål

Forslagstiller har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3 for boligutvikling på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Formål med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende VVA og grøntstruktur.

Planområdet er avsatt som byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan og er ikke vurdert å utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift (FOR-2017-06-21-854).



Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket

Planinitiativet er utformet i samsvar forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven FOR-2017-12-08-1950. Planinitiativet skal gi nødvendig grunnlag for gjennomføring av oppstartmøte med kommunens planavdeling for føringer til planarbeidet og planens avgrensning, og som grunnlag til å varsle planoppstart i samsvar med pbl § 12-8.

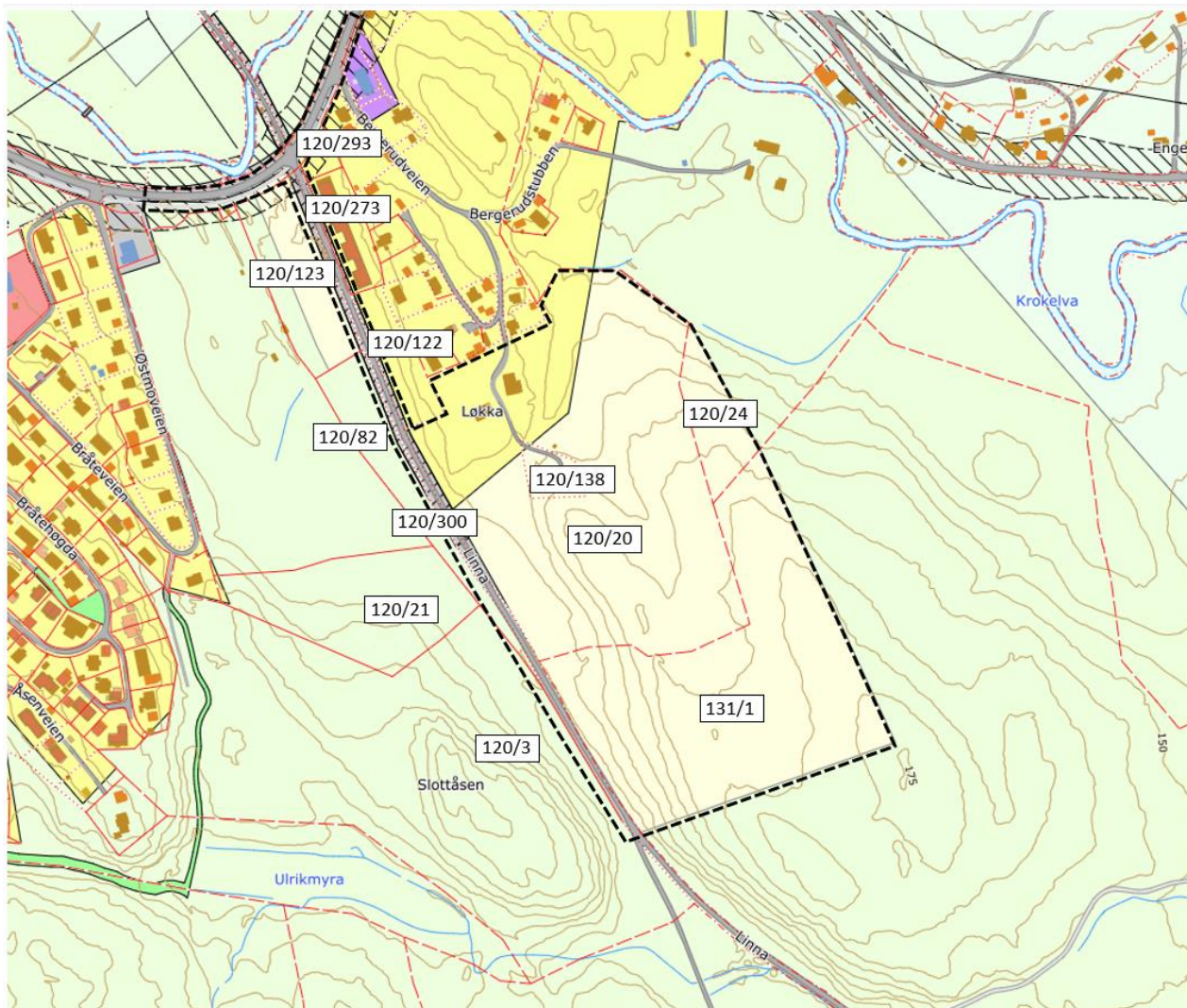
Oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune ble gjennomført 24.01.20. Referat datert 29.01.20. Forslagstiller ble i oppstartmøtet oppfordret av kommunen til å ta kontakt og avklare hva de andre eiendommene som ligger innenfor avsatt område til boligbebyggelse i kommuneplanen tenker om utvikling av sine eiendommer. Dette er viktig i forhold til avklaringer rundt når krav til teknisk anlegg, som for eksempel vei og veilys vil utløses.

Forslagstiller har deretter vært i kontakt med øvrige grunneiere og avklart at planarbeidet varsles igangsatt for hele området avsatt til boligformål i kommuneplanen. Endelig avgrensning av planområdet og hvilke eiendommer/grunneiere som skal inngå i planarbeidet vil bli avklart i videre dialog og samarbeid gjennom planprosessen.

Aurskog-Høland kommune ga i brev datert 11.01.2022 ny føring til avgrensning av planområdet og inkludering av Linna, samt krav revidering av planinitiativet i samsvar med disse føringene.

### 1.3 Planavgrensning og eiendomsforhold

Avgrensning av planen følger kommuneplanens formålsgrenser for eksisterende og nye områder for bolig (gnr 120 bnr 20, 24, 138 og gnr 131 bnr 1). Linna (gnr 120 bnr 300) er etter føring fra Aurskog-Høland kommune inkludert som aktuell adkomstvei til hele eller deler av utbyggingsområdet. Planareal med denne avgrensningen er ca 150 daa



Figur 2: Planavgrensning og eiendomsforhold

### 1.4 Rammebetingelser og overordna føringer

#### 1.4.1 Nasjonale/statlige føringer – Statsforvalterens forventningsbrev 25.01.22

Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Statsforvalteren hva som ut fra regjeringens politikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Oslo og Viken. Oversikt over føringer for kommunal planlegging innenfor statsforvalterens myndighetsområde følger som vedlegg til forventningsbrevet.

Sentrale planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

#### 1.4.2 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.16

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma, 2016-2021

Regional plan for klima og energi, 2019-2022

1.4.3 Kommunale planer og føringer

Planstrategi for Aurskog-Høland 2020-2024

Kommuneplan for Aurskog-Høland -samfunnsdel, 2018-2028

Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, 2017-2027

Kommunedelplan for klima 2018 – 2030

Hovedplan og tiltaksplan for vann og avløp, 2017-2028

Felles kommunal VA norm, 2019

Felles kommunal veinorm, 2019

Felles kommunal veilysnorm, 2019

Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune, FOR-2019-09-23-1322

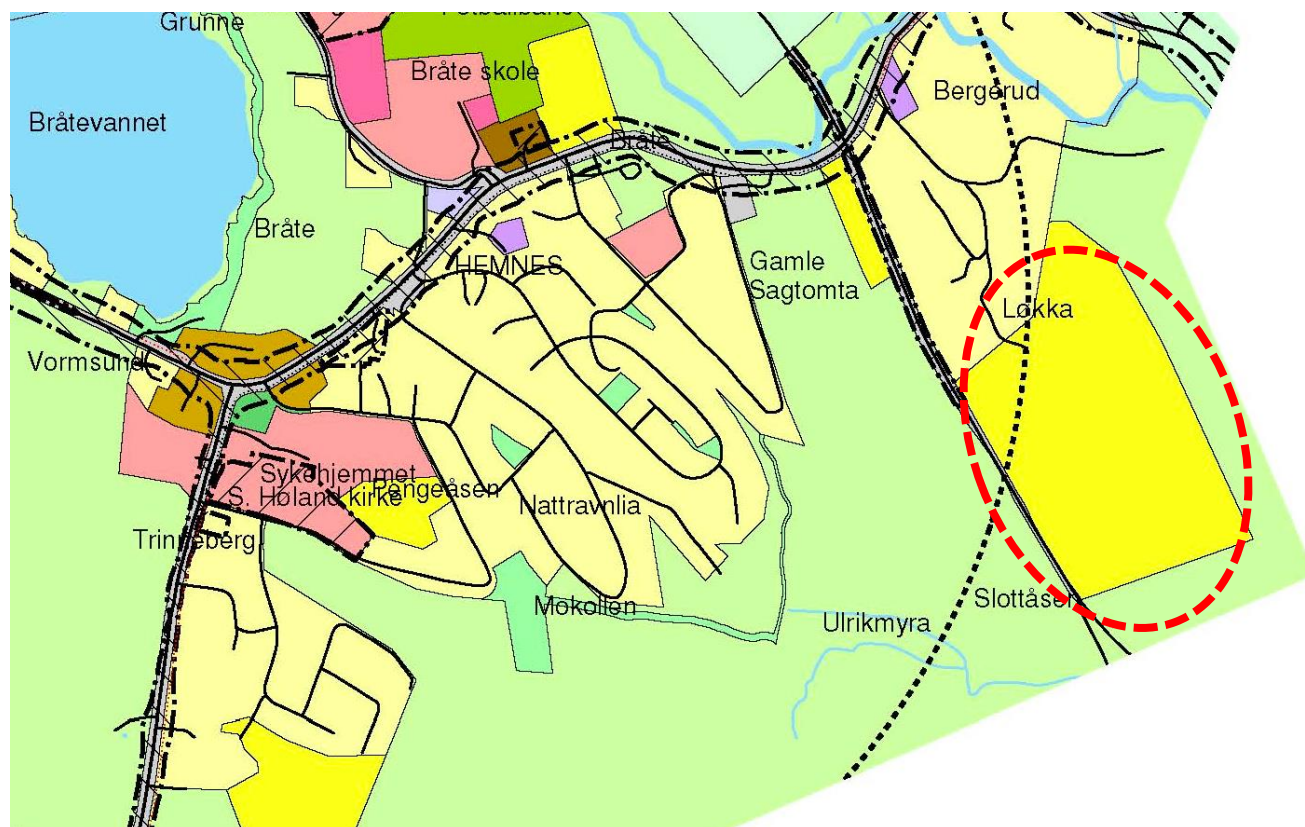
Grønn overflatefaktor – GOF, veileder A-H kommune 15.08.17

### 1.5 Gjeldende planstatus - kommuneplan for Aurskog-Høland, 2018-2028

Planområdet er avsatt til eksisterende og framtidig boligformål i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser hjemler krav til reguleringsplan og funksjons-/kvalitetskrav for nye utbyggingsområder.

Planområdet ligger innenfor hensynssone skred med krav til dokumentert stabilitet.

Linna, som eksisterende kjøreveg til planområdet, følger trase for den tidligere smalsporede jernbanen Tertitten. Linna er avsatt som vegformål med bevaringshensyn kulturmiljø.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket

## 2 PLANOMRÅDET OG PLANLAGT UTBYGGING

### 2.1 Lokalisering, avgrensning og dagens arealbruk

Planområdet er ca 150 daa og ligger langs Linna (Tertitten-linja) øst i Hemnes sentrum. Området har østvendt skrånende terreng med stedvis fjell i dagen og bratte skrenter. Dagens arealbruk er skog med lav/middels/høy bonitet og ca 10 daa dyrka mark. Planområdet omfatter også gårdstunet på eiendommen gnr 120 bnr 20, Løkka og boligeiendommen gnr 120 bnr 138 på 2,0 daa.

Planområdet ligger i hellende terreng hvor Linna i øst ligger på kote 136 moh, og høyeste punkt i sør ligger på kote 166 moh. Eksisterende gårdstun på gnr 120 bnr 20 ligger på kote 147 moh, og boligeiendommen på gnr 120 bnr 138 ligger på kote 149 moh.

Planlagt utbygging ligger i forlengelsen av eksisterende og veletablerte eneboligområde langs Linna/Bergerudveien, og med omkringliggende kulturlandskap og skogsområder. Avstand til skole og sentrumsfunksjoner er ca 1,0 km, jfr. figur 1.

Planens endelige avgrensning vil bli nærmere avklart i planprosessen i samråd med Aurskog-Høland kommune.



Figur 4: Flyfoto med planområdet avmerket

### 2.2 Natur- og kulturmiljø/kulturminner

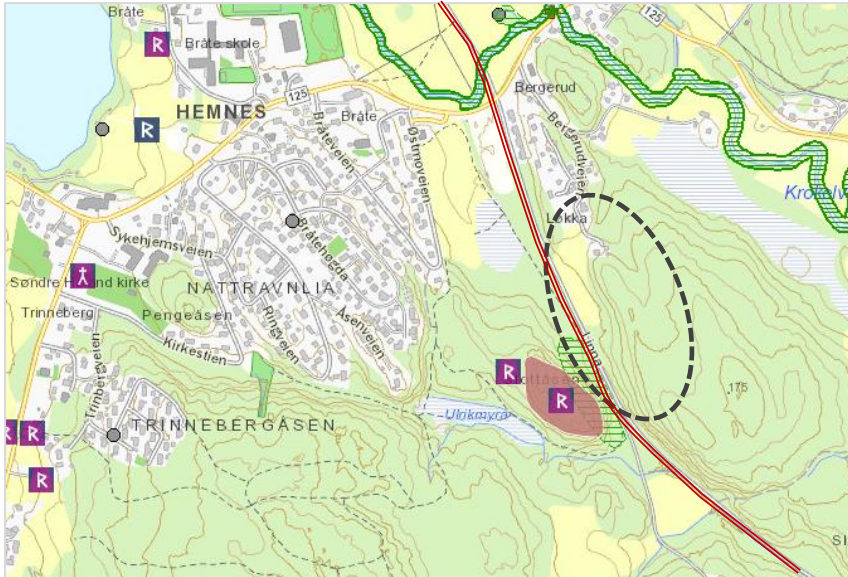
Det er ingen registrerte natur-/kulturverdier innenfor planområdet.

Planarbeidet forutsetter adkomst via den eksisterende vegen Linna, som følger den tidligere jernbanetraseen for Tertitten. Linna er i dag i bruk som adkomstveg til eksisterende boliger og gårdsbebyggelse, i tillegg til funksjon som gang/sykkelveg. Hensynet til Linnas kulturminneverdi er forutsatt ivaretatt i planarbeidet.

Tertitten-linja er registrert med vernekategori 2 (viktig i lokal/regional sammenheng) i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Aurskog-Høland kommune 2007-2011. Linna er merket med rød dobbelstrek i kartutsnitt i figur 5.

Søk i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) viser registrering av naturtypen gammel barskog (BN00066383) på Slottåsen og tilgrensende planområdet på motsatt side av Tertitten-linja. Registreringen ble gjennomført i januar 2010 og lokaliteten er vurdert med lokalt viktig verdi.

Søk i [www.kulturminnesoek.no](http://www.kulturminnesoek.no) viser registrert bygdeborg fra jernalderen (lokalID 19905-1) og fangstlokalitet (lokalID 10063) på Slottåsen og tilgrensende planområdet på motsatt side av Tertitten-linja.

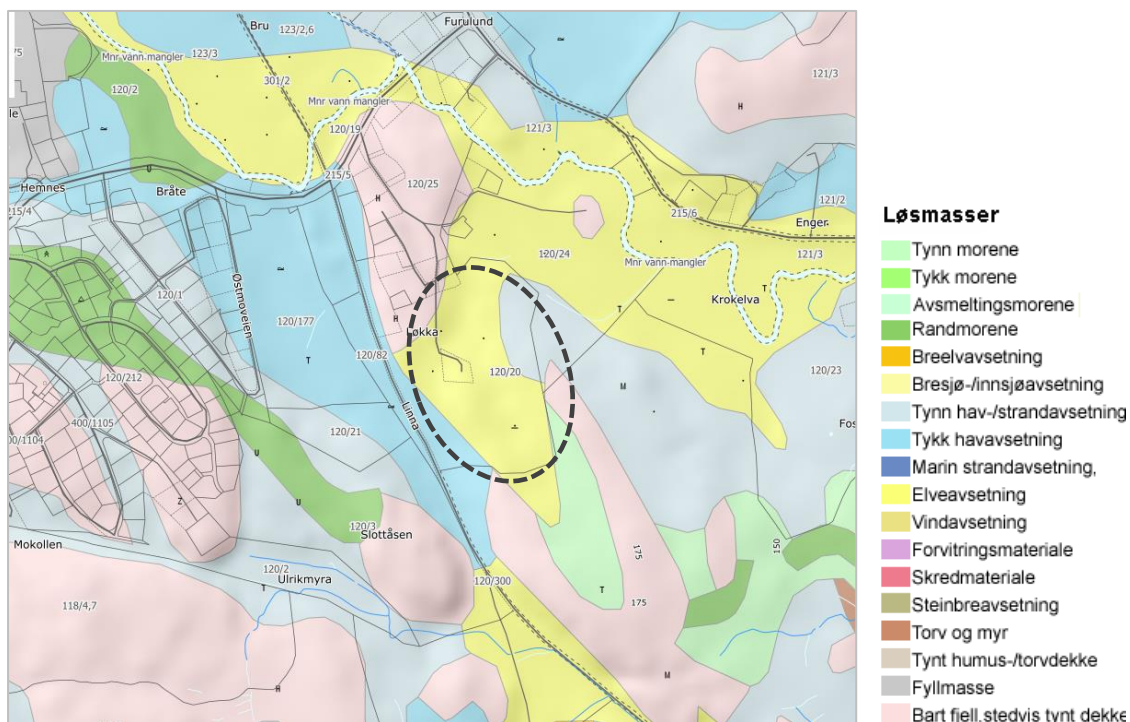


Figur 5: Kartutsnitt med registrerte natur- og kulturverdier

### 2.3 Byggegrunn og geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense med bresjøavsetninger som registrert løsmasse ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)). Registrert løsmasse gir teoretisk fare for kvikkleire og planområdet ligger innenfor hensynssone skred (H130) i gjeldende kommuneplan. Det er en forutsetning at tilfredsstillende lokal- og områdestabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7:

*Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.*



Figur 6: Utsnitt løsmassekart (NGU)

## 2.4 Planlagt bebyggelse og anlegg – tilpasning til terreng og omgivelser

Foreløpig stedsanalyse og innledende planarbeid som grunnlag for planinitiativet tilsier utbygging med småhusbebyggelse tilpasset terrenget og i samsvar med eksisterende bebyggelsesstruktur og områdekarakter. Kommuneplanens krav til grønn overflatefaktor/GOF legges til grunn, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.2: *Grønn overflatefaktor, GOF, skal være minst 0,5, endelig GOF fastsettes for hver enkelt reguleringsplan.*

Planområdet er i hovedsak forutsatt utviklet til frittliggende småhusbebyggelse/enebolig med innslag av konsentrert småhusbebyggelse/flermannsbolig for hensiktsmessig arealutnyttelse og tilsiktet variasjon i boligtype.

Det skal avsettes lekeplasser/møteplasser, grøntstruktur og ganglinjer i samsvar med kommuneplanens krav og tilpasset terrenget med detaljutforming av tomter og adkomst/kjøreareal. Hensyn til terreng/landskap, bomiljø/bokvalitet og barn-/unges oppvekstmiljø vil bli særskilt vektlagt ved utforming av utbyggingsområdet.

Foreløpig vurdering av boligpotensialet tilsier 80-130 enheter, hvor velutviklet grøntstruktur/fellesområder og landskaphensyn er vektlagt. Antall enheter vil være avhengig av valgt boligtypologi. Antall boenheter og grad av utnytting vil bli drøftet og utredet i planarbeidet som grunnlag for utforming av planforslaget.

## 2.5 Trafikk og adkomst - ganglinjer

Planområdet er forutsatt med kjøreadkomst fra Hemnesvegen/fv 125 via den eksisterende vegen Linna. Linna har kulturminneverdi som er forutsatt ivaretatt. Dette med henvisning til at den tidligere jernbanetraseen i dagens situasjon er godkjent adkomstveg til eksisterende boliger.

Internveier/boliggater i det planlagte utbyggingsområdet er forutsatt utformet og dimensjonert i samsvar med felles kommunal veinorm (16.12.19) og veilysnorm (04.04.19). Mulighet for adkomst til deler av utbyggingsområdet via Bergerudveien vil bli utredet i planarbeidet.

Planområdet har gangadkomst via Bergerudveien og Linna. Eksisterende gang-/sykkelvei langs Hemnesveien/fv 125 gir trygg gangforbindelse til bussholdeplasser, sentrums-/servicefunksjoner og skole/barnehage. Det er forutsatt sikret og opparbeidet trygge ganglinjer internt i utbyggingsområdet, og med påkobling til overordnet gang-/sykkelveinett.

## 2.6 Teknisk infrastruktur - VAO

Det er forutsatt utarbeidet rammeplan for VAO i samsvar med gjeldende normkrav som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

Krav til dimensjonering, kapasitet og påkobling til eksisterende VA-nett for planlagt utbygging forutsettes nærmere avklart med Aurskog-Høland kommune som del av planarbeidet. Krav og føringer til slukkevannskapasitet, håndtering av overvann, el-forsyning og renovasjon er forutsatt avklart og ivaretatt i planarbeidet.

## 2.7 Utbyggingsavtale

Tema for utbyggingsavtale avklares nærmere i oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4:

*Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen. I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, kommunalfortrinnsrett på kjøp av boliger, at grunneier skal bekoste nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen (gang- og sykkelveier, vei, vann og avløp, og lignende.), eller kompensasjon for økte driftskostnader.*

## 2.8 Utredning av virkning/konsekvens og særlige hensyn

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og utløser derved ikke utredningsplikt etter KU-forskrift FOR-2017-06-21-854. Planarbeidet omfattes ikke av tiltak som etter forskriftens vedlegg I og II utløser utredningsplikt.

Forslagstillers foreløpige vurdering tilsier at tema som listet opp på neste side må utredes særskilt i planarbeidet og fremgå av planbeskrivelse (ref. pbl § 4-2) og ROS-analyse (ref. pbl § 4-3).

Virkning/konsekvens for følgende tema vil bli særskilt utredet i planarbeidet:

- Planens avgrensning og forhold til gjeldende planstatus
- Hensyn omgivelser og eksisterende bebyggelse/sentrumstruktur på Hemnes, helhet og sammenheng
- Byggegrunn og geoteknikk - grunnundersøkelse
- Bokvalitet og bomiljø
- Adkomst, parkering, trafikk og transport, inkl. trygge ganglinjer og kollektivtilbud. Fremkommelighet brann/redning.
- Støy
- Teknisk infrastruktur VA, overvann, el-forsyning, renovasjon og slukkevann
- Naturmangfold og kulturmiljø, inkl. kulturminnehensyn Linna - tidl. jernbanetrase for Tertitten
- Klima og miljøhensyn
- Barn og unges interesser
- Barnehage- og skolekapasitet
- Samfunnsikkerhet - risiko og sårbarhet

## 3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Aurskog-Høland kommune.

Aktivitet	mai	juni	juli	aug	sept	nov	des	jan	feb	mars	april
Varsle oppstart av planarbeid	■ ■ ■ ■ ■										
Planarbeid og prosess – temautredninger og planfaglige analyser, utarbeidelse av plandokumenter inkl. prosjekteringsmøter og medvirkning				—————							
Oversendelse til behandling i kommunen							X				
1. gangs behandling i planutvalg								X			
Offentlig ettersyn								■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■			
2. gangs behandling og planvedtak											—————

Figur 7: Tentativ framdriftsplan