

Forslag til detaljreguleringsplan for deler av eiendommen Aurheim
(Aursfaret 19, gnr.192/bnr.10, 929,930, m.fl.)



PLANBESKRIVELSE
25.05.2022

Forslagsstiller:
Bakke Aurskog Bolig AS (delområde S5)
Bakke Prosjekt AS (øvrige delområder)

Plankonsulent:
LOF arkitekter AS

Fakturamottaker:
Bakke Aurskog Bolig AS

Innholdsfortegnelse

1. SAKSOPPLYSNINGER	4
1.1 Bakgrunn for saken	4
1.2 Planstatus og rammer	4
1.2.1 Statlige planretningslinjer, nasjonale forventinger	4
1.2.2 Regionale og kommunale planer	4
1.3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
1.3.1 Beliggenhet	6
1.3.2 Avgrensing av planområdet og eierforhold	6
1.3.3 Eksisterende bebyggelse	8
1.3.4 Landskap	8
1.3.5 Topografi, vegetasjon, sol	9
1.3.6 Lokalklima	10
1.3.7 Kulturminner	11
1.3.8 Naturmangfold	12
1.3.9 Andre vernehensyn	12
1.3.10 Grunnforhold	12
1.3.11 Trafikkforhold	12
1.3.12 Miljøforhold (støy, forurensing, klima m.m.)	13
1.3.13 Forhold knyttet til fare og sikkerhet	13
2 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
2.1.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget	14
2.1.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)	33
2.1.3 Atkomst og trafikkløsninger	33
2.1.4 Bebyggelse (plassering/ byggegrensener, typologi, høyder, utnyttelsesgrad, antall enheter, og parkering mv)	35
2.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer	37
2.1.6 Grønnstruktur	37
2.1.7 Overvann	37
2.1.8 Estetikk og terrengtilpasning	39
2.1.9 Universell utforming / tilgjengelighet for alle	39
2.1.10 Dokumentasjonskrav	39
2.1.11 Rekkefølgekrav	39
2.1.12 Byggetrinn	39
2.2 Alternative løsninger	40
3 ANALYSER OG UTREDNINGER	40
4 KONSEKVENSER	43
4.1 Konsekvensutredning	46
4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse	46
5 MEDVIRKNING	47
5.1 Kunngjøring og varsling	47
5.2 Tidligere politiske vedtak	48

5.3	Forhåndsuttalelser	48
5.3.1	Liste over innkomne forhåndsuttalelser	48
5.3.2	Resymé av innkomne forhåndsuttalelser	48
5.3.3	Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene	53
6	DOKUMENTASJON	54

1. SAKSOPPLYSNINGER

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med detaljregulering for Aurheim (eiendommene gnr.192/ bnr.10, gnr.192/ bnr.929 og 930, m.fl.) er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om boligutvikling og fortetting på Aursmoen. Boligbebyggelsen består av både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer.

Områdets nærhet til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtilbud tilsier at de nye boligene vil være attraktive for flere befolkningsgrupper (eldre, enslige og barnefamilier).

1.2 Planstatus og rammer

1.2.1 Statlige planretningslinjer, nasjonale forventinger

- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

- *Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*

Kommunene skal gjennom planlegging, myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduserte klimagassutslipp og miljøvennlig energiomlegging. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

- *Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming*

Formålet med retningslinjene er å sikre at planlegging på alle nivåer bidrar til et mer universelt utformet samfunn, slik at alle skal ha samme muligheter til å utvikle sine evner og leve et godt, meningsfylt liv. Retningslinjene skal legges til grunn ved all planlegging etter plan- og bygningsloven.

- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*

Konsekvenser for barn og unge skal alltid vurderes i plansaker. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

- *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)*

Hovedformålet med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket mot støy. Retningslinjen gjelder kun luftbåren støy.

- *Naturmangfoldloven*

Loven har som mål å ivareta naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern.

1.2.2 Regionale og kommunale planer

- *Regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)*

Planen har som mål at utbyggingsmønsteret i Osloregionen skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet

skal på en rasjonell måte knytte regionen sammen, være effektivt, miljøvennlig, sikre tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. All trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektivt. Det skal tilrettelegges for å kunne håndtere en sterk fremtidig vekst i befolkningen. Byer og tettsteder skal utvikles med kvalitet og innhold, hvor økonomisk, sosial, fysisk og kulturell utvikling sees i sammenheng.

- *Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016.*

Planen tar sikte på å redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport samt sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser. Ikke fornybare ressurser, herunder matjord, bør nyttiggjøres i størst mulig grad.

- *Kommuneplanens arealdel 2018-2028*

Kommuneplanens arealdel 2018-2028 legger til grunn at 80% av veksten frem mot år 2028 skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn skal vektlegges, og da spesielt på Bjørkelangen og Aursmoen sentrum. Det estimeres en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2% frem mot 2028, som tilsvarer en befolkningsøkning i underkant av 4000 personer. Behovet for nye boliger estimeres å utgjøre mellom 1000 og 2000 boenheter.

Formål fastsatt i områdeplanen for Aursmoen sentrum videreføres i kommuneplanens arealdel. Planområdet er avsatt til henholdsvis sentrumsbebyggelse, boligbebyggelse, barnehage og friområde.

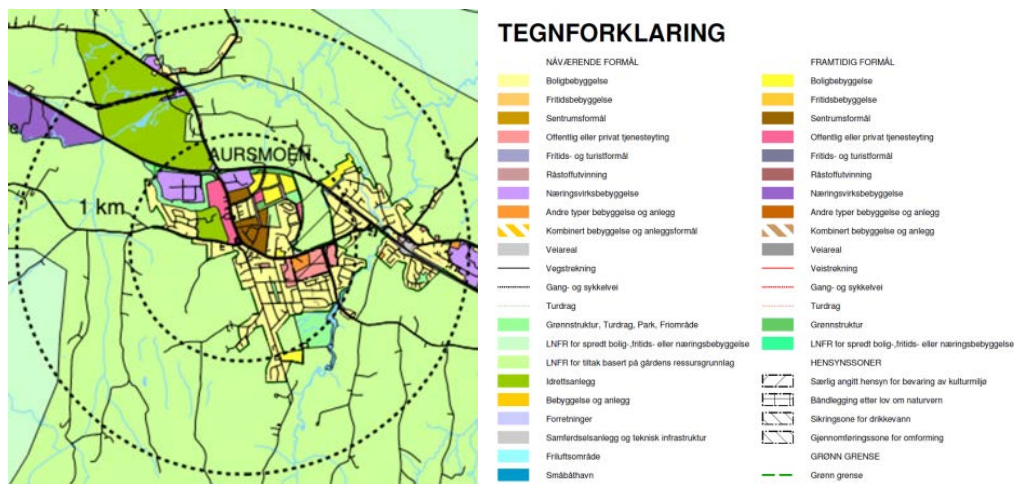


Fig.1- Utsnitt av kommuneplanens arealdel plankart

- *Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune - På vei mot lavutslippssamfunnet 2018 – 2030*

Formålet med planen er å sikre at Aurskog-Høland kommune bidrar til reduksjon i utslipp av klimagasser, bruker energien riktig og bruker mer fornybar energi, samt gjøre kommunen bedre i stand til å håndtere de konsekvensene som følger av et endret klima.

- *Områdeplan for Aursmoen sentrum*

Planområdet omfattes av områdeplan for Aursmoen sentrum, PlanID: 22010100013, vedtatt 17.03.14. I områderegeringsplanen for Aursmoensentrum er arealene innenfor planområdet avsatt til henholdsvis sentrumsbebyggelse felt S5, boligbebyggelse felt B1, B2 og B4, barnehage felt BH1, friområde o_F1, o_F2 og o_F3) og vegetasjonsskjerm V1 (langs Fv170). Områdeplanen stiller krav til detaljregulering for feltene S5, B1, B2, B4 og BH01.

1.3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

1.3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i nordre del av Aursmoen sentrum og grenser i sør til Aursmoens «handelsentrum» og i nord til Fv170 (Kompveien). I vest grenser planområdet til et etablert villaområde sør for Klokkerveien, et fremtidig utviklingsområde i tilknytning til Aurveien 26 (felt KBA5 i områdeplan for Aursmoen sentrum) og næringsbebyggelse (felt KBA3 i områdeplan for Aursmoen sentrum).

Øst for planområdet ligger landbrukseiendommen Aurheim, et grøntområde regulert til grøntstruktur/ bevaring av kokegroper og et fremtidig boligområde - felt B3 (Nordjordet), som skal bebygges med både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.



Fig.2 - Flyfoto av planområdet med tilliggende bebyggelse (kilde: Norgeskart- Kartverket)

1.3.2 Avgrensning av planområdet og eierforhold

- *Avgrensning*

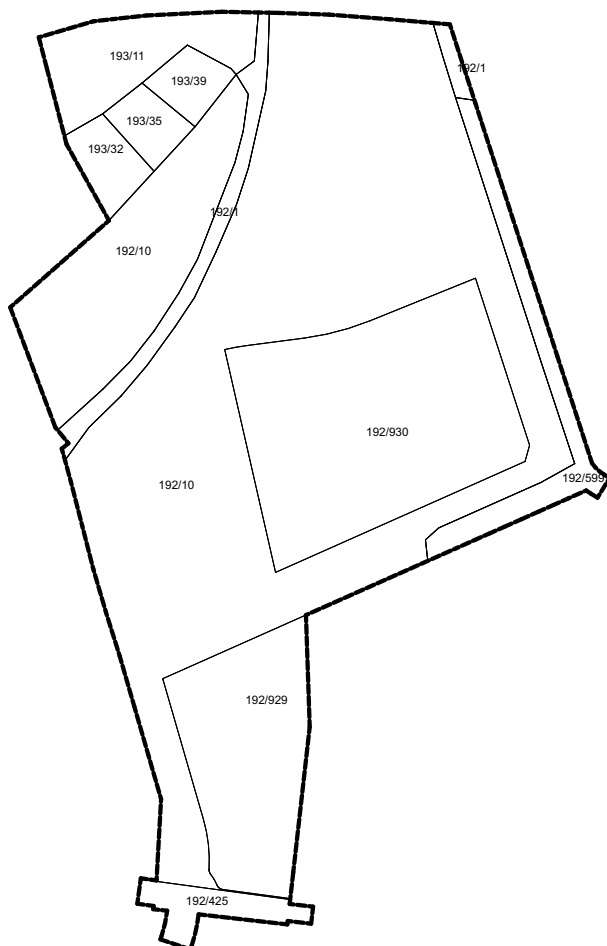
Planområdet omfatter deler av den historiske landbrukseiendommen Aurheim, herunder gnr.192/ bnr.10 og eiendommene gnr.192 /bnr.929 og 930, som ble fradelt fra gnr.192/ bnr.10 etter innsendelse av planinitiativ. Våningshuset og gårdsbygningene på gården Aurheim, som inngår i landbruksområde LB1, inngår ikke i planområdet. I tillegg medtas i planområdet eiendommene gnr.193/gnr.193/ bnr.11, 32, 35 og 39, som er bebyggt med småhus.

Avgrensning av planområdet er fastsatt i samråd med kommunens forvaltningsavdeling, og følger i hovedsak formålsgrenser i områdeplanen for Aursmoen sentrum. Planavgrensningen i sør ble justert etter kunngjøring.

- *Eiendomsforhold*

Planområdet utgjør totalt ca. 107,94 daa, hvorav fremtidig utbyggingsområde for utvikling av sentrumsbebyggelse (felt S5) utgjør 9,6 daa, områder for boligbebyggelse (felt B1, B2 og B4) utgjør til sammen 46,6 daa, område for barnehage (felt BH1) utgjør 7,0 daa, friområder F1-F3 utgjør til sammen 12,5 daa og vegetasjonsskjerm V1 utgjør 17 daa.

Følgende eiendommer omfattes av nåværende avgrensning av planområdet: 192/10 (Aurheim), 192/929 (fradelt fra Aurheim), 192/930 (fradelt fra Aurheim), 192/1 (del av Klokkerveien), 193/11 (Braaten), 193/32 (Skogli), 193/35 (Bakkebo), 193/39 (Hellinga), 193/425 og 192/599.



Eiendommer som inngår i planområdet		
Gnr./Bnr.	Areal (m2)	Eier
192/1	2 679,77	Aurskog-Høland kommune
192/1	446,28	Aurskog-Høland kommune
192/10	51 067,06	Sveistrup Halvor
192/10	10 585,37	Sveistrup Halvor
192/425	1 847,07	Aurskog Sparebank
192/599	3 950,59	Opplysningsvesenets Fond
192/929	9 635,79	Bakke Bolig Aurskog AS
192/930	18 501,50	Bakke Prosjekt AS
193/11	4 762,43	Evensen Tom Gjører
193/32	1 628,55	Fedyna Miroslaw
193/35	1 366,32	Johansen Oddbjørn
193/39	1 346,50	Isaksen Lill- Mia

Fig.3 - Oversikt eiendommer som inngår i planområdet og eierforhold

1.3.3 Eksisterende bebyggelse

- *Innenfor planområdet*

Hovedparten av planområdet består av dyrket mark. I planområdets nord-vestre hjørne ligger 3 boligeiendommer, som har adkomst via Klokkerveien. Bebyggelsen på disse eiendommene består av eneboliger.

- *Tilstøtende arealer*

Bebyggelsen omkring planområdet er heterogen. Bebyggelsen på gården Aurheim (gjenstående del av hovedbølet) omfatter våningshus og flere landbruksbygninger. Vest for planområdet ligger et ensartet villaområde med frodige hager. Disse har adkomst fra Klokkerveien via Bokfinkveien. Sør/ sørvest for planområdet ligger store forretningsbygg. Den største er Aurskog Senter, et forretningsbygg med 2-3 etasjer, som åpnet i 1991 og ble utvidet suksessivt (1998, 2002, 2010). Varelevering til senteret er etablert på senterets nordside. Det samme gjelder kundeparkering. Sør-øst for planområdet ligger eldre blokkbebyggelse i 3-4 etasjer (Aurstad), som ble oppført for ca.10 år siden.



Fig.4 - Tilstøtende arealer

1.3.4 Landskap

Planområdet ligger i et typisk innlandsklandskap med tettstedsbebyggelse og jodbruksdominans – definert som landskapstype IA-6. Området grenser i nord til Fv170 (Kompveien). Veien knytter tettstedene Aursmoen, Aurskog og Bjørkelangen, som gradvis er vokst sammen, og utgjør den viktigste trafikkforbindelse.

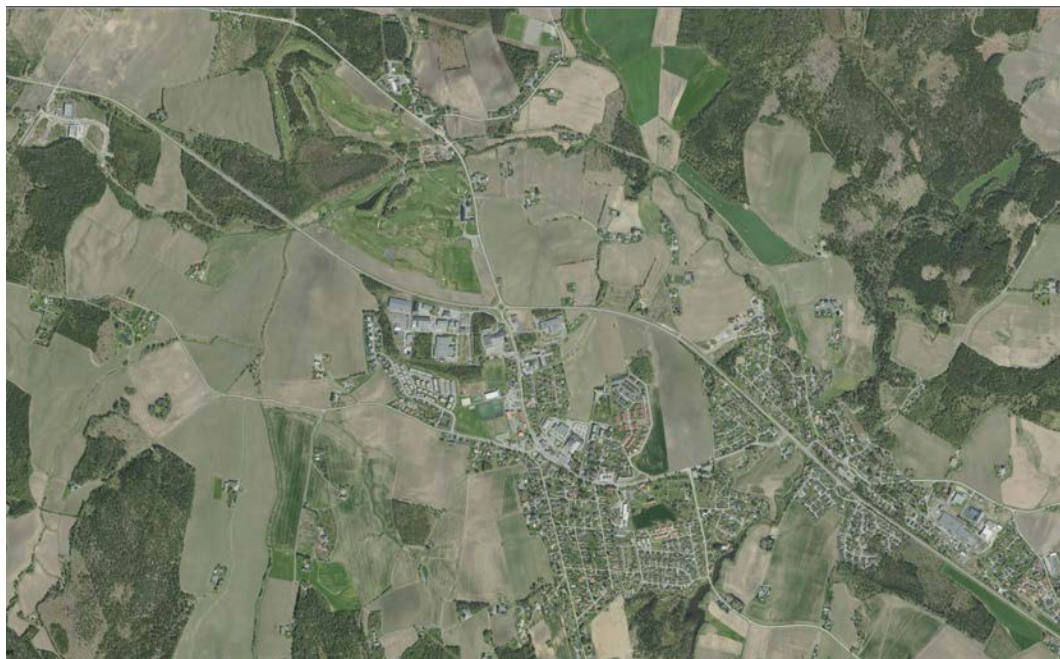


Fig.5 – kartutsnitt (kilde: Norge i bilder)



Fig.6 – Landskapstyper (kilde: Norgeskart)

1.3.5 Topografi, vegetasjon, sol

Terrenget i planområdet har typiske trekk for ravelandskap, men er sannsynligvis tidligere arrondert for å kunne dyrkes. Det er flere raviner i området og terrenget er kupert. Terrengets helning er i hovedsak brattere enn 1:20. Terrenget har et markant fall mot nord/ nordøst, og høydeforskjellen fra høyeste til laveste punkt er opp imot 13-14 m.

Det går i dag et lavbrekk med fall mot nord. Dalsidene har helning på ca. 1:5 på det bratteste. Planområdet består hovedsakelig av dyrket mark.

Planområdet ligger fritt, godt eksponert i landskapet, og har gode solforhold.



Fig. 7 – Terrangsnitt nord-sør (kilde: høydedata.no)

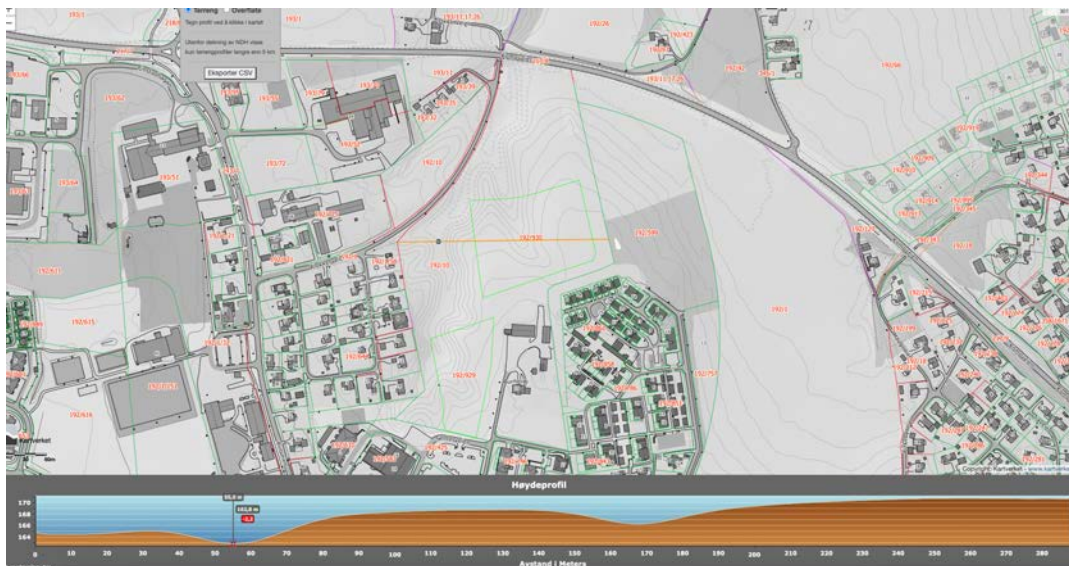


Fig.8 – Terrangsnitt øst-vest (kilde: høydedata.no)

1.3.6 Lokalklima

Nærmeste registrerte klimaobservasjoner er Aurskog, med moderate vindforhold og typisk innlandsklima med varme somrer og kalde vintre.

Dominerende vindretning på Aurskog er fra sør, jfr. Fig., Vindrosen fra Aurskog viser både vindhastighet og dominerende vindretning. Det er sjeldent sterkere vind en frisk bris (8,0-10,7 m/s) i dette området.

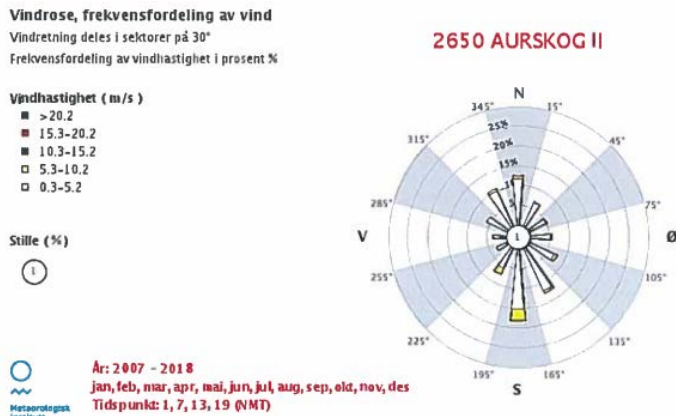


Fig.9 – Vindrose for Aurskog 2

1.3.7 Kulturminner

- *Automatisk fredete kulturminner*

I forbindelse med tidligere områderegulering for Aursmoen sentrum og regulerings sak for Nordjordet, Aurskog kirke, Aur prestegård og Margarethakilden har det i 1999 og 2011 blitt gjennomført arkeologiske registreringer av det foreslåtte planområdet, iht. kulturminneloven § 9. Under disse registreringene ble det påvist to automatisk fredete kulturminnelokaliteter innenfor det foreslåtte planområdet (id 149286 og 212185), som er tolket som kokegroplokaliteter. Kulturminnelokaliteten id 149286 er datert til siste del av førromersk jernalder (200 f.Kr. – Kr.f.) og har fått statusen *Fjernet*, som innebærer ingen restriksjoner for grunneier eller andre rettighetshavere. Som følge av dette ble det innvilget dispensasjon fra kulturminneloven den 01.04.2014.

Det foreslåtte planområdet er i konflikt med id 212185 og dispensasjonsbehandlingen vil bli avklart etter at planen er lagt ut på offentlig ettersyn. Viken Fylkeskommune varslet om at dispensasjon kan komme til å inneholde et krav om datering av dette kulturminnet for å sikre dets kildeverdi. Det påregnes ikke ytterligere funn da utsjaktningen har vært finmasket.

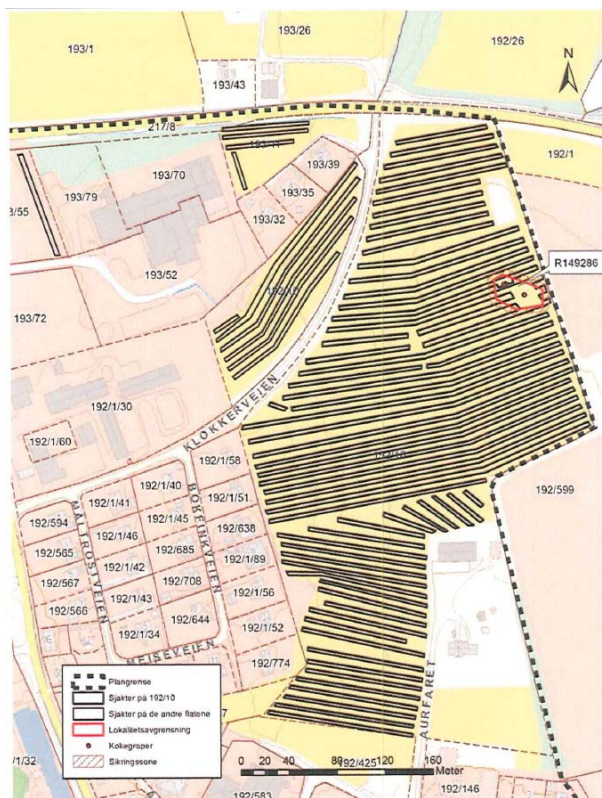


Fig.10 – Detaljkart med sjakter, funn og plangrense (kilde: Registreringsrapport med funn av automatisk fredete kulturminner 20.08.2012)

Utenfor planområdet ligger et skogkledd område der flere funn av kokegroper er blitt gjort. Området er regulert til bevaring av kokegroper jfr. Reguleringsplan for Nordjordet, vedtatt i 2002. Formålet er videreført i områdeplan for Aursmoen sentrum.

- *Nyere tids kulturminner/ miljø*

Planområdet omfatter ikke nasjonale, regionale eller lokale kulturminner. Stabburet på gården Aurheim (150185475), som ligger utenfor planområdet, er SEFRAK- registrert.

1.3.8 Naturmangfold

Planområdet består hovedsakelig av tidligere dyrket mark og noen asfalterte flater. Datagrunnlaget for vurdering av naturmangfoldet består av offentlig tilgjengelig informasjon fra databaser og kartinnsyn supplert med informasjon fra befaring av planområdet. Offentlig informasjon er hentet fra kommunens database og fra de nettbaserte databasene Naturbase, Artskart, Kilden, Norge i bilder, og Norges geologiske undersøkelser, hvor registreringer relatert til naturmangfold er undersøkt og vurdert.

Innenfor planområdet, jfr. Artsdatabanken, er det ingen registrerte utvalgte naturtyper, prioriterte arter og geologisk eller biologisk mangfold.

Området berører ikke fredete arter, prioriterte arter, arter av nasjonale forvaltningsinteresser (Miljødirektoratet) eller truede eller nær truede arter på norsk rødliste (Artsdatabanken). Det er ikke registrerte fremmede arter i Artsdatabasen. Mattilsynet opplyser i e-post datert 28.02.2022 at eiendommen 192/10 er oppført i floghavregisteret.

Siden det ikke er registrert viktig naturmangfold innenfor planområdet vil nml §§10, 11 og 12 ikke komme til anvendelse.

1.3.9 Andre vernehensyn

Omdisponering av arealene i planområdet fra landbruk til fremtidig bebyggelse m.m. er gjort i forbindelse med områdeplanen for Aursmoen sentrum og er videreført i kommuneplanen. Planområdet inngår i nedbørfeltet for Haldenvassdraget og verneplan for vassdraget.

1.3.10 Grunnforhold

Ifølge kvartærgeologisk kart ligger planområdet i sin helhet under marin grense.

Grunnundersøkelser utført i 2018 av Multiconsult (2022), Løvlien Georåd (2018 og 2007) og Rambøll Norge AS (2015) viser at løsmassene består av et ca.1-3 m tykt topplag av tørrskorpeleiere over leire med enkelte siltsjikt. Det er påvist sprøbruddmateriale i flere borpunkter. Laboratorieresultater fra Multiconsult viser at leira kan betegnes som fast de øverste 2-3 m, og bløt fra ca.2-3 m dybde og ned til antatt berg. Leiras mektighet varierer mellom ca. 1 og 12,5 m. Mektighet på sprøbruddmateriale er begrenset til ca. 2-5 m Flere av de utførte totalsonderingene indikerer et fastere lag over antatt bergoverflate, mulig morene. Sonderingene indikerer også at dybde til antatt berg varierer mellom ca. 2,5 og 12,5 m i borpunktene. Målinger utført av Multiconsult i februar og mars 2022 indikerer at grunnvannstanden generelt varierer mellom ca. 3,0 og 4,5 m under terreng. Det er registrert poreovertrykk i ett punkt. Se geotekniske datarapporter for ytterligere informasjon

1.3.11 Trafikkforhold

Fv170 betjener det meste av gjennomgangstrafikken til og fra Bjørkelangen.

Planområdet har biladkomst fra Fv1469 (Aurveien) i sør via Aurfaret/ Senterveien og i vest via Klokkerveien. Klokkerveien, som har kommunal vei status, er i dag gruslagt. Områdeplanen for Aursmoen sentrum legger til rette for en oppgradering av Klokkerveien.

Det ligger 4 busstoppesteder i relativ kort avstand fra planområdet, Finstadhagan, Aursmoen skole, Aursmoen og Aurskog sykehjem. Stoppestedene er betjent av busslinje 470 (470E), med halvtimes frekvens, som knytter sammen Lillestrøm og Bjørkelangen.

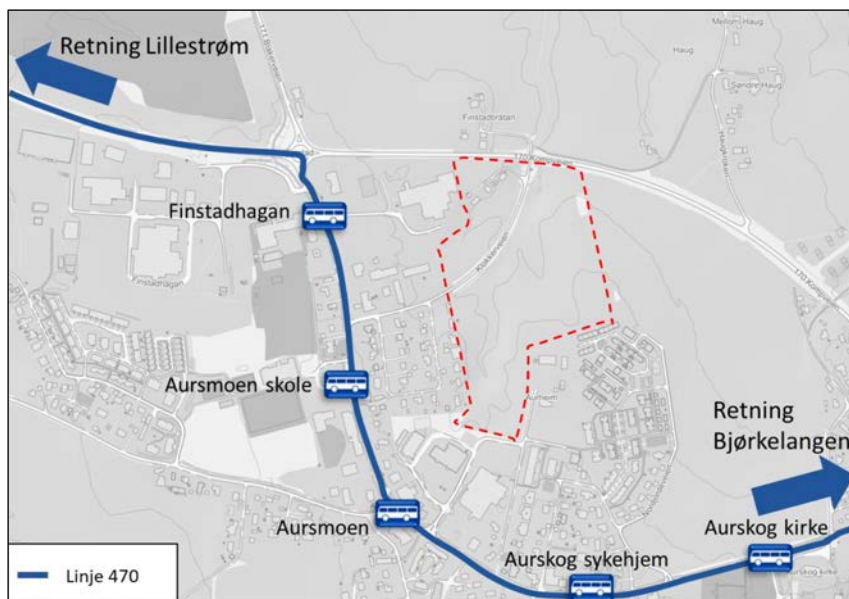


Fig. 11 – Kollektivt tilbud i nærheten av planområdet (Kilde: Trafikkanalyse)

1.3.12 Miljøforhold (støy, forurensing, klima m.m.)

- Vegtrafikk støy

Planområdets beliggenhet inntil Fv170 (Kompveien) medfører at tiliggende arealer er utsatt for vegtrafikkstøy. Ifølge støysonekart for Aursmoen ligger planområdets randsone mot nord i rød og gul støysone.



Fig. 12 - Utsnitt støykart (kilde: Naturdatabase) Fig. 13 - Utsnitt kommuneplanen (rød- og gulstøysone skravert)

- Forurensing

Ifølge Miljødirektoratet, er planområdet ikke markert som forurenset.

1.3.13 Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetssone for flom iht. NVE Atlas/ Miljødatabasen. Stormflo er ikke en aktuell påkjenning. Det er ifølge offentlige databaser ikke kartlagt risiko i forbindelse med jordskred, snøskred, steinsprang, flomskred eller lignende hendelser.

Geotekniske grunnundersøkelser utført av Multiconsult (2022), Løvlien Georåd (2018) og Rambøll Norge AS (2015) viser at det er påvist sprøbruddmateriale innenfor planområdet.

2 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

2.1.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget

Adkomst til planområdet etableres fra syd/ sentrum via Senterveien, fra vest via Klokkerveien og fra syd-øst via Nordjordveien. Tilliggende del av Senterveien opparbeides som gatetun og tilrettelegges for «shared space». Gatetunet skal kunne brukes til adkomst for biler, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, parkering for besøkende, gang- og sykkelveg, dog myketrafikkanter skal prioriteres. Gatetunet får en helhetlig utforming, med møblering og gatebelegg som skal fungere strukturerende for gatetunets bruk.

Boligbebyggelsen består av henholdsvis sentrums- og blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer. Formålsinndelingen av planområdet gjenspeiler arealformål i overordnet plan, delområdenes avstand til sentrum og terrengets topografi.

Delområder regulert til sentrums- og blokkbebyggelse ligger naturlig i sør-delen av planområdet, som grenser til Aursmoen sentrum. I områdereguleringen for Aursmoen sentrum var denne delen av planområdet regulert til sentrumsbebyggelse – felt S5. Formålet videreføres i detaljreguleringen, men areal avsatt til forretning e.l. nedjusteres for å unngå en overetablering. Bebyggelsen i felt SF1 og felt BB1 vil ha en mer urban karakter og vil bidra til å styrke attraktiviteten av Aursmoen sentrum. Typiske sentrumsfunksjoner som forretning, servering og tjenesteyting plasseres i 1.etg i felt SF1, i lamellbygget mot sør. Størrelsen på disse arealene er vurdert ut ifra markedsanalyser som viser at behovet er mindre enn det som var forutsatt ved utarbeidelsen av områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum. Arealene vil også fungere som uformelle møteplasser.

Bebyggelsen i felt SF1(Sentrumshagen Sør) og BB1(Sentrumshagen Nord), organiseres i delvis åpne kvartalsstrukturer, med 4 til 5 etasjer, som gir gode vilkår for etablering av uteoppholds- og lekearealer. Gårdstunene mellom leilighetsbyggene tilrettelegges for opphold og lek. Nærelkeplasser blir opparbeidet som en del av gårdstunene. Tunene vil være bilfrie med mulig service og beredskapskjøring i tun 2. Det opparbeides garasjekjeller under tunene og betongdekket skal dimensjoneres for tilstrekkelig jordtykkelse for at frodig vegetasjon kan etableres. Leiligheter i første etasje får private markterrasser.

Boligene i begge kvartaler vil ha forholdsvis store private balkonger eller markterrasser. I tillegg til disse vil det opparbeides felles innholdsrike uteoppholdsarealer på terreng/ lokk over parkering samt felles takhager på enkelte av husene.

Felles uteoppholdsarealer vil ha gode solforhold og tilfredsstillende støyforhold. Det settes av minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet ihht. krav i gjeldende område regulering, fordelt på private balkonger/ terrasser, felles uteoppholdsarealer på terreng/ lokk over terreng og felles takterrasser.

I det sørligste kvartalet, Sentrumshagen Sør, ønskes etablert til sammen ca. 50 boliger. De fleste vil være 3-roms leiligheter, med størrelser mellom 50 og 75 m². Det vil også etableres et mindre antall 2-roms og 4-roms. Leilighetene vil i hovedsak være gjennomgående, med adkomst via heis og svalganger. I det nordligste kvartalet ønskes etablert inntil 150 boliger. I illustrasjonsprosjektet er det vist 140 boliger, hvorav 65 toroms leiligheter, 68 treroms leiligheter og 7 fireroms leiligheter.

Beboerparkering etableres i kjeller/ under terreng, mens gjesteparkering etableres på terreng. I kjelleretasjen plasseres også andre felles fasiliteter for beboere – som private sportsboder, felles bod til skismøring, sykkelverksted, m.m. Det tas sikte på å utvikle boliger med sambruks-, delings- og nabofellesskapsløsninger.

Antall parkeringsplasser vil tilsvare et gjennomsnitt på 1,1 bilparkeringsplass per leilighet. Redusert parkeringsdekning er i tråd med overordnede føringer ved etablering av boliger nært kollektivtransport.



Fig.14 – Sentrumshagen - Plan U.etg

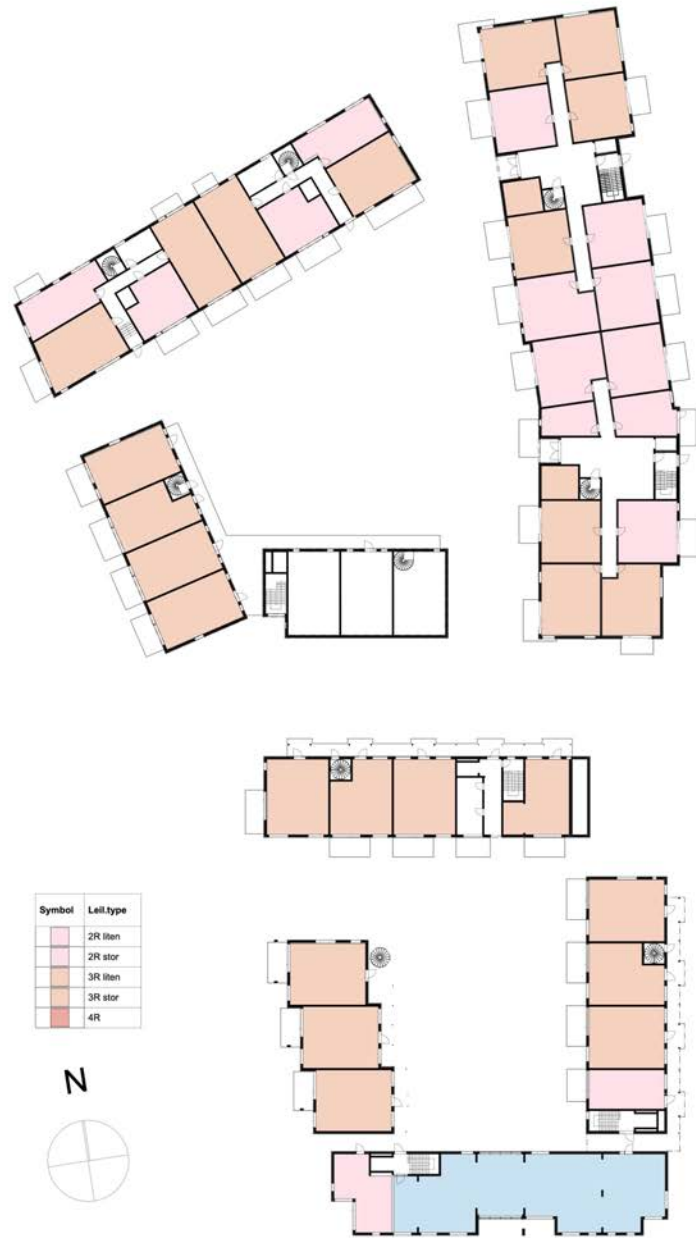


Fig.15 – Sentrumshagen - Plan 1.etg

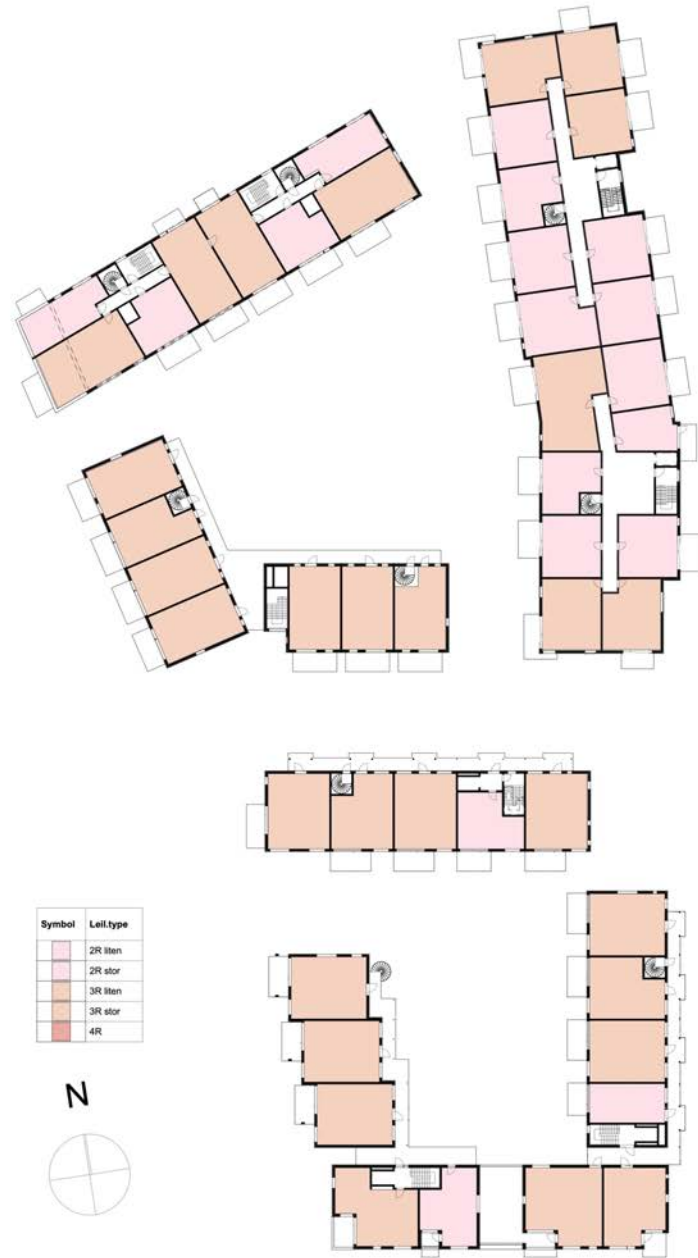


Fig. 16 – Sentrumshagen - Plan 2.etg

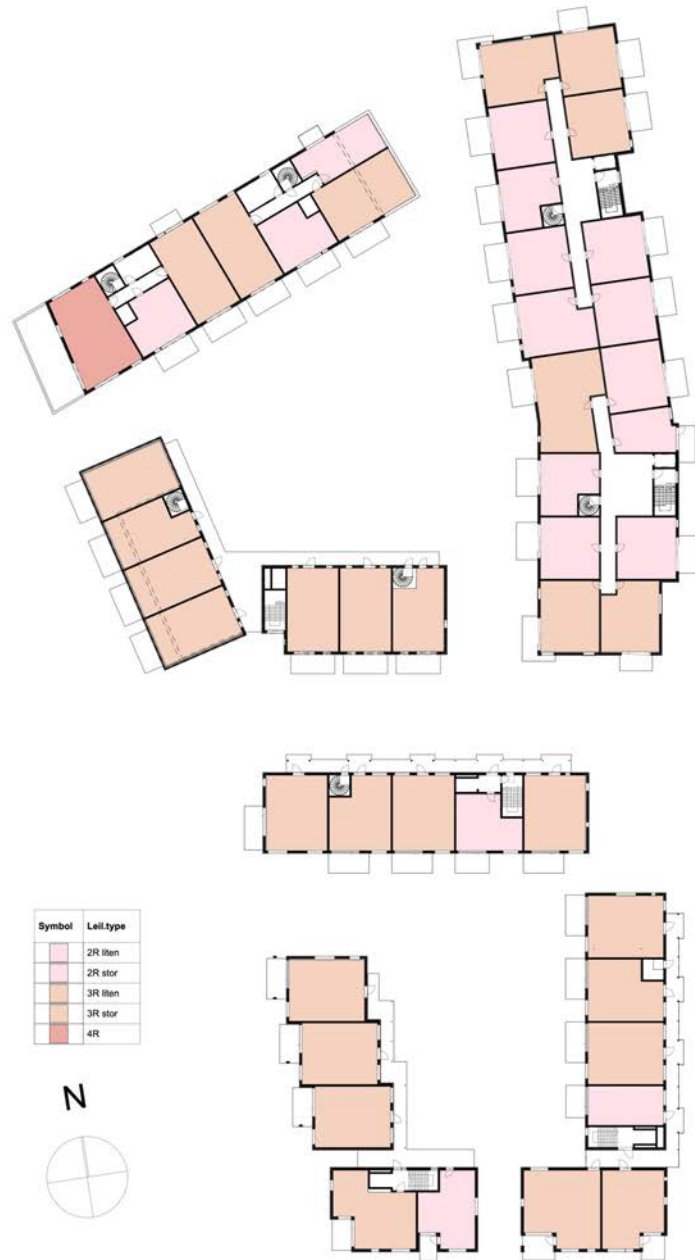


Fig.17 – Sentrumshagen - Plan 3.etg



Fig.18 – Sentrumshagen - Plan 4.etg



Symbol	Leil.type
	2R llen
	2R stor
	3R llen
	3R stor
	4R

N

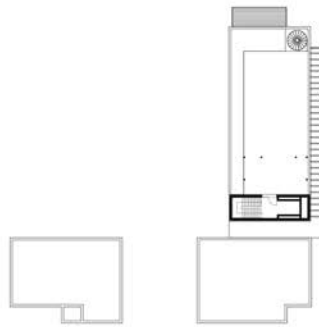


Fig.19 – Sentrumshagen - Plan 4.etg

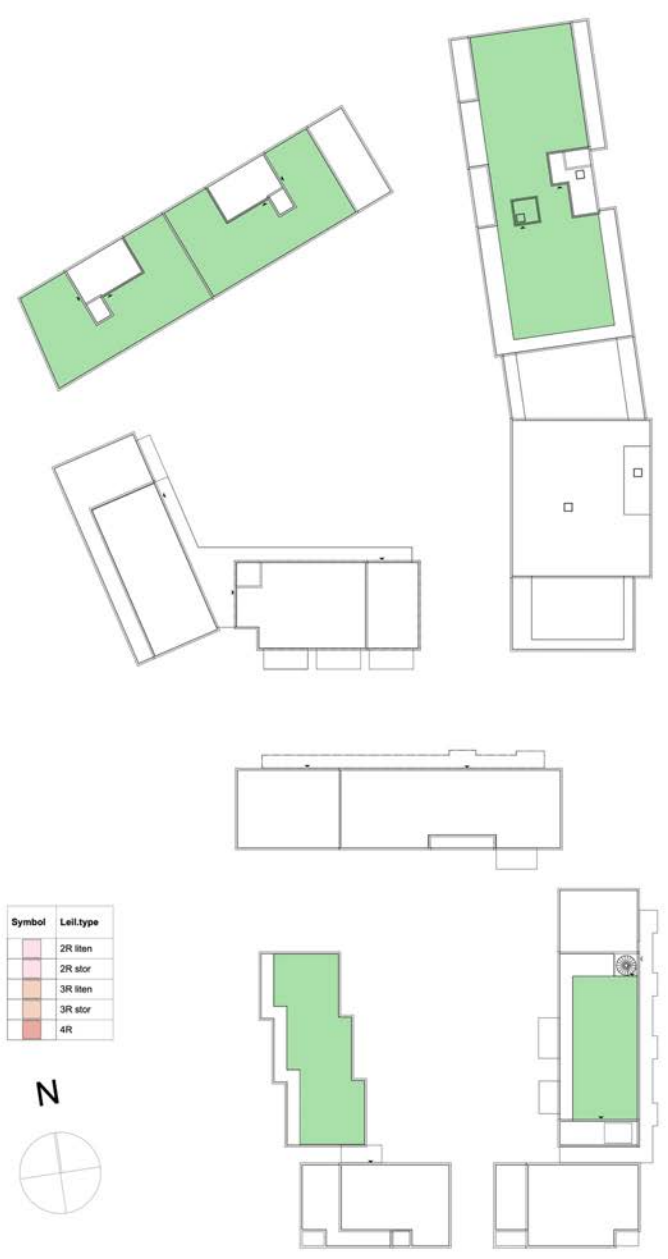


Fig.20 – Sentrumshagen - Plan 5.etg

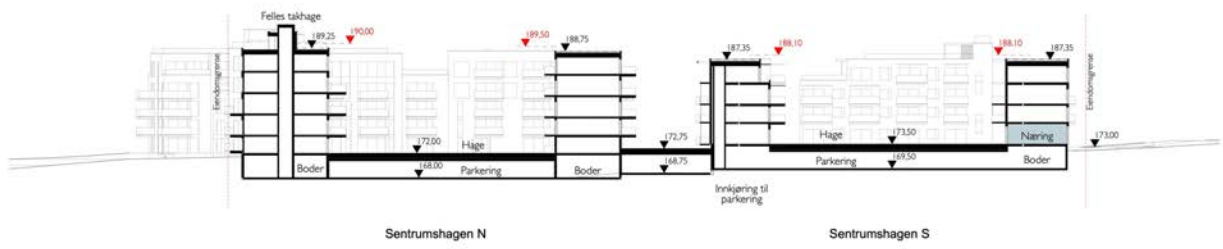


Fig.21 – Sentrumshagen - Langssnitt N-S

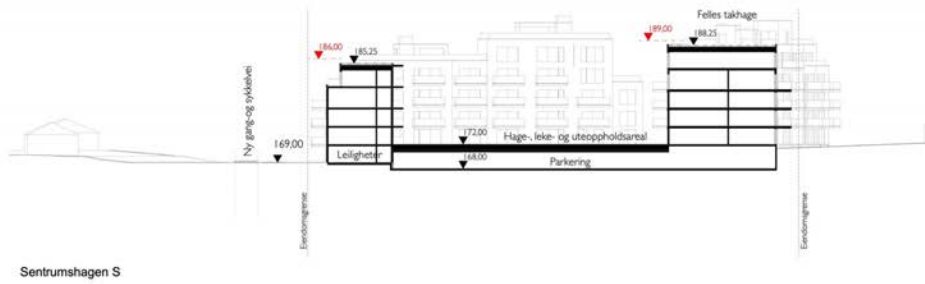
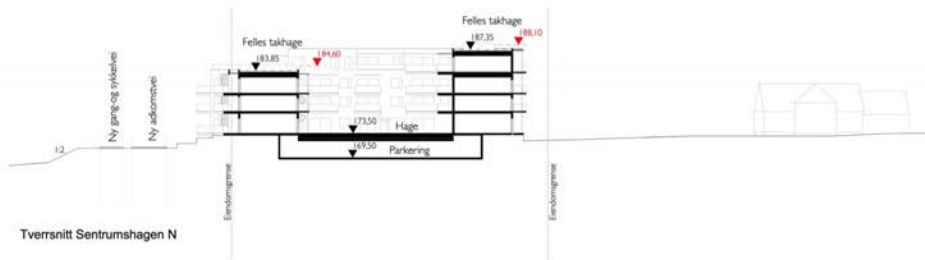


Fig.22 – Sentrumshagen – Tverrsnitt V-Ø

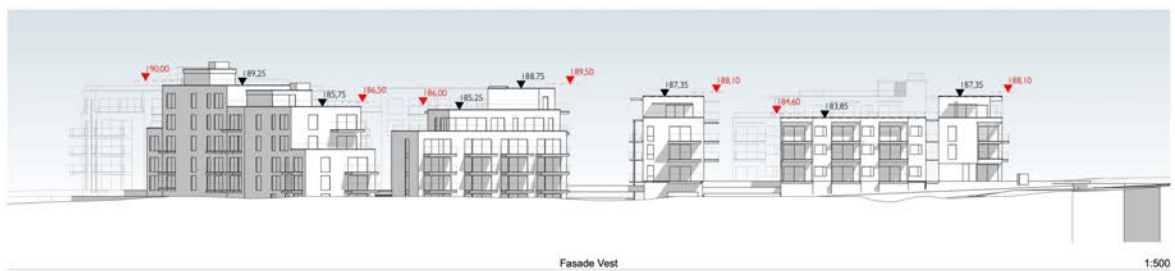


Fig.23 – Sentrumshagen – Fasade mot vest (gate) og mot nord (frioråde)

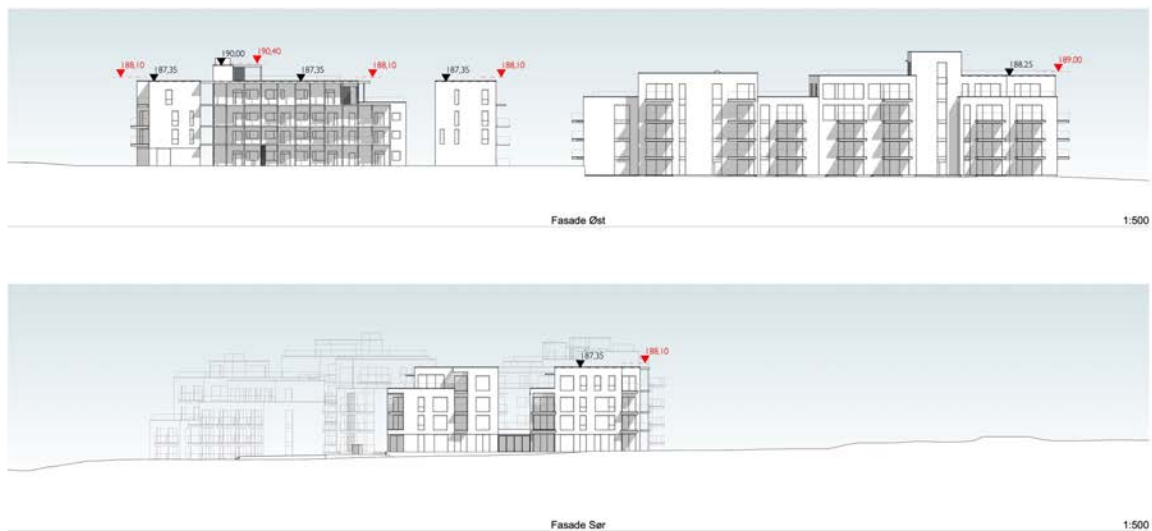


Fig.24 – Sentrumshagen – Fasader mot øst (Aurheim) og sør (gatetun)



Fig.25 – Sentrumshagen – Perspektiv fra sør (gatetunet)



Fig.26 – Sentrumshagen – Perspektiv fra nord

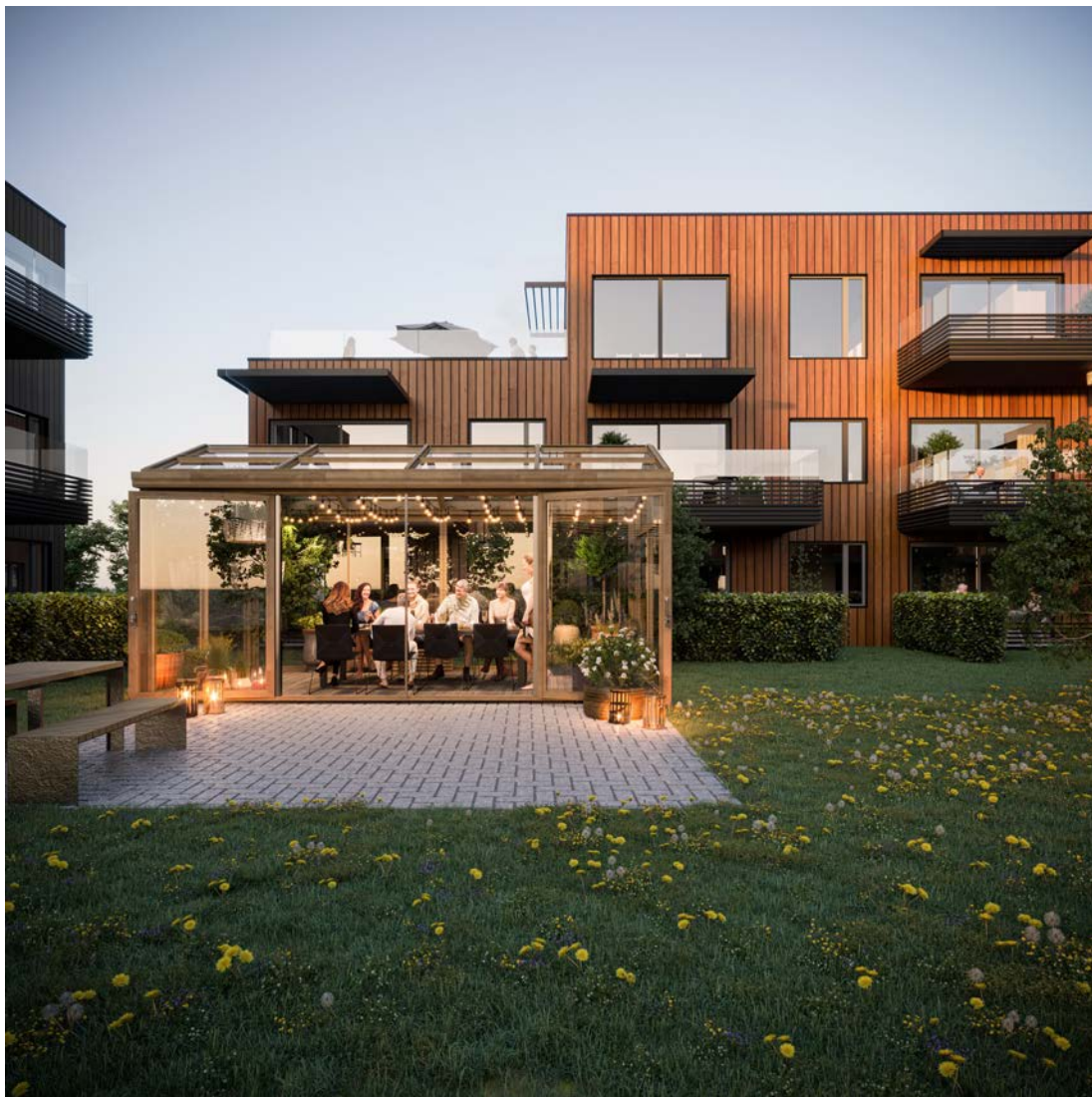


Fig.27 – Sentrumshagen – Gårdsrom m/ fellesarealer

Småhusbebyggelsen etableres nord for blokkbebyggelsen og blir inndelt i 12 delområder, med varierende boligtypologi og antall boenheter. Felt BK5 omfatter eksisterende småhusbebyggelse innenfor planområdet. Illustrasjonsplanen viser 177 hus, og 5 typer småhus.



Fig.28 – Småhusbebyggelse



Fig.29 – Småhusbebyggelse



Fig.30 – Småhusbebyggelse



Fig.31 – Småhusbebyggelse miljø



Fig.32 – Småhusbebyggelse miljø



Fig.33 – Småhusbebyggelse ved turdraget



Fig.34 – Småhusbebyggelse miljø

Boligområdene flettes sammen av en gjennomgående grøntstruktur, som består av friområder og turdrag, samt et finere masket nett av gang- og stiforbindelser som krysser småhusfeltene og forsterker planområdets grønne preg. Det er den fysiske grønnstrukturen - veven av grønne områder - som vil gi planområdet dets grønne preg.

Innenfor friområder og turdrag opparbeides gang- og sykkelvei, som danner et bilfritt alternativ til kjøreveiene Klokkerveien og Nordjordveien. Gang- og sykkelveiene blir en del av skoleveien for skolebarn fra planområdet. Friområder og turdrag grenser også til nærlekeplasser og grendelekeplass. Foreslått turdrag, som etableres langs ravinen, inkluderer areal for fordrøyning av overvann.

Overvann håndteres lokalt og primært infiltreres i grunnen. Det legges opp til åpne grøfter langs boligveiene, som ledes ned i ravinen hvor det etableres åpen avrenning. Det bygges terskler som regulerer fordrøyning av vannet. Dagens kulvert (bunnledning) og bekkesig fra sentrum ledes inn i nytt løp, som etableres med terskler, gjerne ved krysningpunkter for fotgjengere. Tersklene bygges slik at det er små kulper ved normalvannstand, og at vannet kan stige til flomnivå ved 200-års flom.

Nærlekeplasser etableres i gårdsrommene for leilighetsbyggene og i tunene for småhusene. De utstyres med lekeapparater primært for de minste barna, opp til 3 år. Det anlegges sittemulighet for foreldre i nærheten for å holde øye med barna.

For de større barna etableres en grendelekeplass, plassert sentralt, og som tilbyr ulike muligheter, utfordringer og aktiviteter.



Fig.35 – Inspirasjonsbilder (Lekeapparater av naturmaterialer)

Ballplass – akebakke

Sentralt i ravinen etableres et terrengamfi som formidler høydeforskjellen mellom boligfeltet og draget. Amfiet etableres som en grasbakke med fall 1:4 og egner seg for soling sommerstid og akebakke på vinteren. I bunnen av amfiet etableres en ballslette med klippet gras.



Fig.36 - Amfi/ ballplass i friområdet

2.1.1.1 Illustrasjonsplan

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging i forhold til planforslagets rammer.



Fig.37 – Illustrasjonsplan (ikke i målestokk)



Fig.38 – Situasjonsplan Sentrumshagen (ikke i målestokk)



Fig.39 – Takplan Sentrumshagen (ikke i målestokk)

2.1.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

Planområdet utgjør til sammen 107,94 daa. Området er avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, nr.1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) - felt BK1-12	49,18 daa
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) - felt BB1	6,21 daa
Sentrumsbebyggelse (1130) - felt SF1	3,79 daa
Energianlegg/ trafo (1510) - felt f_EA1-3	0,13 daa
Avløpsanlegg (1542) – felt o_AV1	0,13 daa
Renovasjonsanlegg (1550) - felt f_RA1-8	0,53 daa
Lekeplass (1610) - felt f_LEK1-6	3,06 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

Kjøreveg (2011), felt o_KV1a-c, o_KV1-6	7,85 daa
Fortau (2012) – felt o_FO1-5	0,26 daa
Gatetun (2014) – felt f_GT1	1,15 daa
Gang- og sykkelvei (2015) – felt o_GS1-8	4,09 daa
Annen veggrunn teknisk anlegg (2018) – felt AVT	1,77 daa
Annen veggrunn grøntareal (2019) – felt AVG	5,06 daa

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

Turdrag (3030) – felt o_TD1-2	4,22 daa
Friområde (3040) – felt o_FRI1-4	9,86 daa
Vegetasjonsskjerm (3060) – felt o_VS1-2	10, 55 daa

2.1.3 Atkomst og trafikk løsninger

Planforslaget sikrer adkomst til planområdet fra syd, vest og syd-øst via henholdsvis o_KV1, o_KV2 og o_KV3. o_KV1, som sikrer biladkomst fra syd/ sentrum og betjener felt for bebyggelse til sentrumsformål SF1 og blokkbebyggelse BB1, er dimensjonert ihht. Kommunens veinormal for felles avkjørsel FA2.

KV2 (Klokkerveien), som sikrer biladkomst fra vest og betjener feltene til konsentrert småhusbebyggelse BK1-5, er dimensjonert som felles avkjørsel FA1.

Kv3 (Nordjordveien), som sikrer adkomst fra syd-øst og betjener både tilstøtende planområde Nordjordet felt B3 og feltene BK6-11, er dimensjonert som adkomstvei.

O_KV4 og O_KV5 opparbeides med boligvei standard. Det vises til vedlegg L – Teknisk plan vei.

Tilliggende del av Senterveien (KV1 b) reguleres til gatetun. Området tilrettelegges for «shared space» og skal kunne brukes til adkomst for biler, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, parkering for besøkende, gang- og sykkelveg. Myketrafikkanter skal prioriteres.

Detaljplan skal ligge til grunn for opparbeidelse av gatetun.

Gatetunet skal gis en helhetlig utforming, med robuste detaljer og materialer av god kvalitet. Møblering og gatebelegg skal fungere strukturerende for gatetunets bruk.

Trafikkløsningene er illustrert i fig.40-mobilitets diagram, neste side.

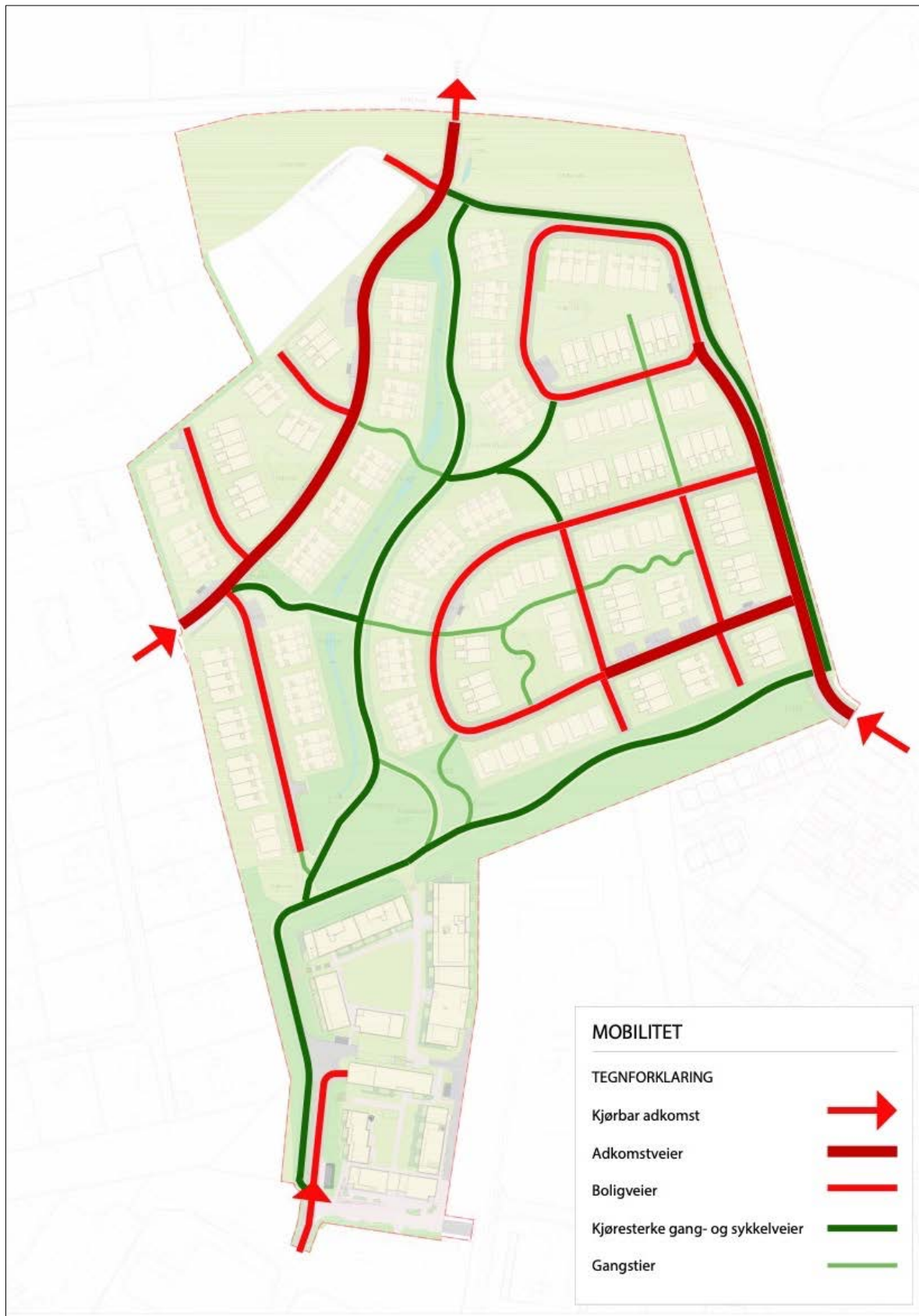


Fig.40 – Mobilitets diagram

For enkelte kjøreveier som gir adkomst til boliger i delområdene BK1-12 og der årstdøgntrafikk (ÅDT) er maks. 200 tillates det fravik fra krav om snuplass på egen grunn. Det vises til SINTEF analyse, som dokumenterer at snuplass på egen grunn ikke gir bedre sikkerhet mot risikoen for å rygge på et barn. Snuplass på egen grunn vil kun redusere risikoen for kollisjon med andre kjøretøy. Tatt i betraktning den lave trafikkbelastningen er det lite grunn til å kreve snuplass på egen grunn for adkomstvei med inntil 200 ÅDT.

442 *Trafikksikkerhetsgevinsten* med snuplass på egen grunn avhenger av farten og trafikk tettheten på veien. Årstdøgntrafikk (ÅDT) er et mål på trafikk tettheten og angir det antallet motoriserte kjøretøy som passerer i et gjennomsnittsdøgn. ÅDT delt på 40 gir trafikken i løpet av det travleste kvarteret på dagen. Se tabell 442. Snuplass på egen grunn reduserer faren for kollisjon med andre kjøretøy, men bedrer ikke sikkerheten til barn som leker. Risikoen for å rygge på et barn kan være like stor på snuplassen som i veien. Fartsbegrensende tiltak i veien vil derimot bedre barns sikkerhet, se Planløsning 312.112.

Tabell 442
Trafikk tetthet

Årstdøgntrafikk	Kjøretøy i det travleste kvarteret	Beskrivelse av trafikken
200	5	Ubetydelig
1 000	25	I atkomstveger bør fartsbegrensende tiltak vurderes
1 000 – 4 000	25 – 100	Samleveg i boligområde
40 000	1 000	Hovedveg i storby

443 *Tilpass kravet til trafikken.* Kommunale krav om snuplass på egen grunn bør være tilpasset den aktuelle trafikk belastningen, slik at fordelene står i forhold til ulempene. I atkomstveger med liten trafikk (ca. 200 ÅDT) er det liten grunn til å kreve snuplass på egen tomt.

Fig.41 – SINTEF analyse - trafikksikkerhet ved snuplass på egen grunn i forhold til trafikk tetthet

2.1.4 Bebyggelse (plassering/ byggegrenser, typologi, høyder, utnyttelsesgrad, antall enheter, og parkering mv)

- Plassering/ byggegrenser

Bebyggelsens plassering er angitt på plankartet med byggegrenser.

Der byggegrenser ikke er angitt kan bebyggelsen oppføres inntil formåls grenser.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer, og mindre uteoppholdsarealer tilhørende boliger i 1.etg. tillates etablert utenfor viste byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates oppført inntil 2,5 m utenfor byggegrense.

Bebyggelsen til sentrumsformål i felt SF1 og blokkbebyggelsen i felt BB1 blir organisert i delvis åpne kvartaler. Byggegrensene er fastsatt slik at de sikrer gode dimensjoner for gårdsrommene og åpenhet samt gir en vis fleksibilitet i utforming av bebyggelsen. Bebyggelse under terreng i felt BB1 og SF1 skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense # 2 angitt på plankartet.

Byggegrenser for delområdene Bk1-12 er fastsatt i forhold til midtlinje på tilstøtende kjøreveier. Avstand fra midtvei til byggegrense er henholdsvis 12,0m, 10,0m og 7,5m, avhengig av veistandard.

Bebyggelsen i felt BK6 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom friområde o_FRI1 og henholdsvis kjørevei o_KV5. Bebyggelsen i felt BK7 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom turdrag TD1 og o_KV5. Bebyggelsen i BK8 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom o_KV5 og lekeplasser f_LEK4.

- Boligtypologi

Bebyggelsen i småhusområdene BK1-BK4 og BK6-12 består av rekker. I illustrasjonsplanen er det vist husrekker som består av minimum 3 bygg. Området vil imidlertid utbygges over flere år og andre

hustyper kan bli aktuelle å bygges. For å sikre muligheten til å kunne bygge andre type hus enn de som er vist i illustrasjonsplanen er det medtatt en bestemmelse som presiserer at innenfor delområder BK1-12 kan det bygges boliger plassert i rekker, to-mannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.

- Byggehøyder

For sentrumsformålsbebyggelsen og blokkbebyggelsen er maks. gesimshøyder angitt som absolutte kotehøyder (i m.o.h.). Fastsatte gesimshøyder tillater å bygge hovedsakelig 4 etasjer og punktvis 5 etasjer.

For småhusområdene er maks.gesims- og mønehøyde angitt som relative høyder, som måles fra gjennomsnittsterreng. Bebyggelsen innenfor feltene BK 1-12 kan bygges i 2-3 etasjer og sokkel og oppføres med møne maks.9,5 m og gesims maks. 8 m. Ved pulttak eller flate tak tillates maks. 9,5 m gesims.

- Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse er påført plankartet. Grad av utnyttelse beregnes felt vis.

Parkeringsanlegg, boder, mv under bebyggelse/ terreng skal ikke skal medregnes i %-BYA. For sentrums- og blokkbebyggelse er utnyttelsesgraden videreført fra områdereguleringen for Aursmoen sentrum. For delområdene til småhusbebyggelse varierer utnyttelsen mellom 40 og 60%.

Områdeplanen fastsetter for felt S5 en utnyttelsesgrad på 66% BYA. Utnyttelsesgraden fra områdereguleringen videreføres i detaljreguleringsplanen. Dette da arealer til lek opparbeides innenfor felt BB1 og SF1 i stedet for å skilles ut som eget formål.

Utnyttelsesgraden for felt B1, B2, B4 i områdeplanen er fastsatt til 45 % BYA.

Utnyttelsesgraden for felt BH1 er fastsatt til 40 % og feltets areal er 7000 m². Formannskapet vedtok at kun 80 % av feltet kan bebygges med boliger. Tillat BYA tilsier at feltene kunne bebygges med til sammen 23.210 m² BYA.

Felt navn i områdeplan	Areal	Korrigert areal	%-BYA i områdeplan	Tillatt BYA lhht.områdeplan
B1	13.300 m ²		45%	5.985 m ²
B2	14.800 m ²		45%	6.600 m ²
B4	18.500 m ²		45%	8.325 m ²
BH1	7.000 m ²	5.600 m ² *	40%	2.240 m ²
SUM				23.210 m ²

*Etter fratrekk av 20% av feltareal for BH1 jfr. Kommunestyrets vedtak.

Tabell 1 – BYA beregning

I detaljreguleringsprosessen ble feltavgrensing omdefinert for å tilpasses endret infrastruktur. Boligfeltene deles opp på nytt og arealer til lek- og uteopphold, herunder nærlekeplasser og grendelekeplass, samt arealer til renovasjonsanlegg og trafoanlegg blir regulert som egne formålssoner. Som følge av dette avviker prosentregnet utnyttelsesgrad innenfor hvert boligfelt fra prosentutnyttelsesgraden angitt i områdereguleringen.

Plankartet angir ny prosentregnet utnyttelsesgrad for hvert felt. Imidlertid vil prosentendringen ikke medføre at det kan bygges vesentlig mer enn det som var beregnet i områdereguleringen for Aursmoen sentrum. En maksimal utnyttelse iht. % BYA for hvert felt ville utgjøre ca. 23.900 m².

- Antall boliger

Det er ikke fastsatt antall boliger eller boligsammensetning for leilighetsbebyggelsen.

Illustrasjonsprosjektet viser 190 boliger til sammen i felt SF1 og BB1 og 177 boliger til sammen i felt BK1-4 og BK6-12.

2.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

Planforslaget stiller krav til å avsette minimum 20 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet. Arealene til uteopphold skal ikke være støyutsatt. Private takterrasser og balkonger over 5m² samt felles takterrasser medregnes i utearealene for boligene i felt BB1 og SF1.

Uteoppholdsareal for boligene i felt BK1-12 etableres på egen tomt, på terreng, balkong og/eller takterrasser.

Utearealene i gårdsrommene i felt SF1 og BB1 skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplantning og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 10% av det felles utearealet på terreng/ lokk over terreng. Kravet til tilstrekkelig jorddybde på deler av lekeplass og felles uteoppholdsareal på lokk vil muliggjøre dyrking av større busker og trær, som kan skape større variasjon i utearealene. Dette er i tråd med områdereguleringen for Aursmoen sentrum §2.6, som angir at skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene.

Overflater, belysning, møblering og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Nærlekeplass for boligene i felt BS1 og BBB1 opparbeides i gårdsrommene og dimensjoneres etter kommunens norm, herunder minimum 300 m²/ 50 boliger. Lekearealene skal beregnes samlet for feltene SF1 og BB1.

Felt f_LEK1-5 opparbeides som nærlekeplass for boligene i felt BK1-4 og BK6-12.

Felt f_LEK6 opparbeides som grendelekeplass for alle boligene i planområdet.

Lekearealene skal ikke være støyutsatt. De skal ha en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker. Lekeplasser skal utstyres med lekeapparater og sittemuligheter/benker.

Grendelekeplass skal opparbeides som et sentralt lekeområde for barn i ulike alder og skal innby til ulike former for fysisk aktivitet. Området skal inneholde lekeapparater, møteplass med sittemuligheter, trær, steiner og lignende naturelementer.

2.1.6 Grønnstruktur

Arealer regulert til grønnstruktur omfatter friområder o_FRI1-4 og turdrag o_TD1-2, samt vegetasjonsskjerm VS1-2.

Arealformålet videreføres fra områdereguleringsplanen, men plassering av friområder/ turdrag er endret i forhold til områdereguleringen. Samlet areal for friområder i områdereguleringsplanen er 12,40 daa. I tillegg til disse skulle 20% av felt BH1, som tilsvarer 1,4 daa, avsettes til friområde/ grønnstruktur. Dette utgjør til sammen 13,80 daa. En viktig forutsetning for omdisponeringen av arealer til grønnstrukturformål innenfor planområdet har vært det å gi en kvantitativ og kvalitativ erstatning for omdisponerte arealer.

Friområde o_FRI 1-4 og turdrag o_TD1-2 i planforslaget utgjør til sammen 14,08 daa og størrelsesmessig gir full kompensasjon for friområder i områdereguleringsplanen som blir omdisponert. Turdrag TD1 og TD2, som i hovedsak erstatter friområde o_F1 i områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum har vesentlig flere landskapsmessige kvaliteter enn arealet den erstatter. Friområde o_FRI2 opparbeides med amfi/ akebakke og ballplass. Turdrag TD1-2 anlegges langs ravinen og grenser til nærlekeplass og grendelekeplass.

Vegetasjonsskjerm VS1-2 utgjør til sammen 10,55 daa. Innenfor VS1 kan det opparbeides nødvendige støyskjermingstiltak iht. støyvurdering.

2.1.7 Overvann

Planforslaget stiller krav til at håndtering av overvann skal baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal håndteres iht. 3-leddstrategien. Avrenning fra mindre regn skal fanges opp og infiltreres, avrenning fra større regn skal forsinkes og fordøyes og for avrenning fra ekstremregn skal

det sikres trygge flomveger. Det skal legges opp til magasinerings og infiltrering nærmest kilden samt at sikkerhet mot erosjon ivaretas. Det skal benyttes en klimafaktor på min. 1,5, og grønn overflatefaktor, GOF, skal minimum være 0,5.



Fig.42 – Overvannshåndtering

2.1.8 Estetikk og terrengtilpasning

Planforslaget fastsetter at bebyggelsen i planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming, i samspill med omgivelser.

2.1.9 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Iht.krav i teknisk forskrift TEK 17 skal alle uteområder gis universell utforming så langt terrenget tillater det.

2.1.10 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse stilles det krav til støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering, utarbeidelse av overordnet utomhusplan, overordnet plan for VA og overvann.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse stilles det krav til at tekniske planer/dokumentasjon for tilkobling/ fremføring av vei, vann- og avløp. Krafttilførsel, brannvernuttak samt annen teknisk infrastruktur skal være godkjent av kommunen. Videre stilles det krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan og matjordplan. Veier som ikke framkommer av plankartet skal utformes ihht. kommunens vegnorm.

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal erosjonssikring av bekkeløp ved Haugkroken være ferdig opparbeidet.

2.1.11 Rækkefølgekrav

Det er fastsatt rækkefølgekrav for etablering av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei og lekeplass knyttet til delområder, som oppsummeres in en matrise. For enkelte kjøreveier tillates trinnvis utbygging av vei i takt med innflyttingsklare boliger.

Krav til ferdig opparbeidelse av grøntstruktur, bestående av turdrag og friområder med tilhørende gang- og sykkelvei gjennom området er knyttet til etablering av et vis antall boliger innenfor planområdet.

Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal friområde o_FRI1 og 2, gang- og sykkelvei o_GS2, og del av o_GS3 og o_GS4 tilhørende friområde o_FRI2 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o_TD1 og del av o_GS4 tilhørende o_TD1 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Når det er bygget 200 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o_TD2 og o_GS5 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Når det er bygget 300 boenheter innenfor planområdet skal grendelekeplass f_LEK6 være ferdig opparbeidet.

Før nye boliger kan tas i bruk skal nødvendige støybeskyttelsestiltak og tilhørende renovasjonsanlegg være ferdigstilt. Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal parkeringsdekning for biler og sykler være etablert iht. punkt 3.5.a og i takt med byggetrinn.

Videre stilles krav til opparbeidelse av Klokkerveien vest for planområde, med fortau på sørsiden frem til krysset med Aurveien (Fv.1469) og opphøyd gangfelt til Aursmoen skole. Kravet trer i kraft etter at det er blitt bygget 30 boliger innenfor delområdene BK1-12. Opparbeidelsen skal skje i henhold til detaljplan godkjent av Viken Fylkeskommune

Det stilles også krav til at nødvendig overvannstiltak i Haugkroken er sikret.

2.1.12 Byggetrinn

Reguleringsbestemmelsene fastsetter at planområdet kan bygges i flere trinn og at bebyggelsen innenfor hvert felt kan oppføres trinnvis forutsatt at byggetrinn angis ved søknad om rammetillatelse

til første tiltak innenfor feltet. Tilhørende kjøreadkomst, fortau, gang- og sykkelvei og lekeplass skal etableres ihht. følgende matrise. Veier markert med * kan opparbeides etappevis, slik at kun del av adkomstveien som fører til innflyttingsklare boliger skal være ferdig opparbeidet og godkjent som driftsklar før midlertidig brukstillatelse til boliger kan gis.

Delområder	Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelvei	Gatetun	Lekeplass
SF1	KV1a, KV1b, KV1		GS1	GT1	Gårdsrom
BB1	KV1		GS2		Gårdsrom
BK1-2	KV2	F01			LEK1
BK3	KV2, KV3*				LEK2
BK4	KV3*				LEK2
BK6-8	KV4*, KV5*	F02	GS7		LEK3
BK9	KV4*, KV5*				LEK4
BK10-12	KV6*		GS6		LEK5

Tabell II – matrise vedr. rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei og lekeplass

2.2 Alternative løsninger

Det er ikke utarbeidet et alternativt planforslag, men i løpet av planprosessen ble det utredet flere alternativer for utbygging, både for blokkbebyggelsen og for den konsentrerte småhusbebyggelsen.

3 Analyser og utredninger

Forut for stedsanalyse og registreringer av naturforhold ble det i forbindelse med reguleringsarbeidet opparbeidet trafikkanalyse, geoteknisk vurdering og støyanalyse.

Trafikkanalyse

Trafikkanalysen viser at den fremtidige utbyggingen av planområdet vil generere en nyskapt trafikk på ca. ÅDT 1290 fordelt med ca. ÅDT 330 på Klokkerveien, ca. ÅDT 560 på Schönheyders vei/ Nordjordveien og ca. ÅDT 400 på Seterveien/ Aurststubben. Selv om trafikken generert av utbyggingen fordeler seg på ulike adkomster, vil det meste ende opp til/ fra Fv.1469 Aurveien.

Det vurderes at trafikkmengdene generert av den fremtidige utbyggingen innenfor planområdet og i tilstøtende arealer ikke vil påvirke trafikkavviklingen i Aursmoen i vesentlig grad. ÅDT langs Aurveien er i dag registrert til å være 3370-3880 kjt/døgn. Trafikken her kan trolig 3- eller 4-dobbles før det begynner å skape avviklingsproblemer.

For å ivareta trafikksikkerheten generelt anbefales å gjennomføre følgende tiltak:

- Etablere gjennomgående fortau langs Klokkerveien mellom planområdet og Fv.1469 Aurveien. Krysningspunktet over Aurveien bør vurderes sikret med opphøyd gangfelt eller andre tiltak. Forbindelsen vil være sentral som skolevei.
- Koble gang- og sykkelvei sør i planområdet til fortau langs østsiden av Senterveien og eventuelt regulere Senterveien med 30Km/t fartssone for å sikre lav hastighet i senterområdet.
- Sikre gangkryssing over Nordjordveien med opphøyd gangfelt.
- Etablere en snarvei som kobler sammen gang- og sykkelvei i friområdet FRI1 til Rugveien. Dette vil gi bedre trafikksikkerhet for skolebarn fra allerede etablerte boligfelt langs Nordjordveien.
- Etablere opphøyd gangfelt eller lignende over Schönheyders vei der fortauet skifter side.

Veiprosjekt

Det er utarbeidet tekniske planer for kjørevei og fortau innenfor planområdet, samt for enkelte gang- og sykkelveier. Disse vedlegges planforslaget. Gang- og sykkelvei som etableres innenfor friområder og turdrag vil detaljeres sammen med den del av grøntstrukturen de tilhører.

Grunnforhold

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet, og også tidligere, blitt gjennomført geotekniske grunnundersøkelser for planområdet og det ble utarbeidet en vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder nr.1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleiereskred». Det vises til opplysninger i kap.§1.3.13 og til Vedlegg N: RIG vurdering av områdestabilitet, Vedlegg O: Geotekniske undersøkelser og Vedlegg P: Aursmoen Sentrumshagen - Geoteknisk datarapport.

Undersøkelsene har påvist sprøbruddmateriale innenfor planområdet. Med bakgrunn i topografi, terrengeanalyser og utførte undersøkelser, er det definert en faresone for områdeskred, som er meldt inn til NVE. Faresonen har middels faregrad, alvorlig konsekvens og risikoklasse 3.

Utførte stabilitetsberegninger indikerer tilfredsstillende sikkerhet mot skred for dagens situasjon. Det er ikke utført stabilitetsberegninger for planlagt tiltak, da det vurderes at oppfylling av bunn ravine og avlastning topp ravine iht. oversendt terrengemodell fra LARK 22.04.2022 – som viser planlagt terrengeinngrep – vil bedre stabiliteten. Oppfylling ved skråningsfot og avlastning skråningstopp fører hovedsakelig til lavere skråningshøyder og slakere skråningshelning, som generelt fungerer som skråningsstabiliserende tiltak pga. reduksjon av drivende krefter. Når endelig utforming av tiltaket foreligger i senere fase vil det måtte utføres geoteknisk detaljprosjektering av bl.a. lokalstabilitet, hvor tilstrekkelig sikkerhet ivaretas gjennom utarbeidelse av eksempelvis en detaljert arbeidsgang for utførelse av grunnarbeider. Ettersom dagens stabilitet er tilstrekkelig, vil også stabilitetssituasjonen for tiltaket med planlagt terrengeinngrep iht. terrengemodell oversendt fra LARK 22.04.2022 være tilfredsstillende ettersom det er vurdert at oppfylling i bunn ravine og avlastning topp ravine vil bedre stabiliteten.

Det anbefales at bekken nord for Kompveien (bekkeløpet ved Haugkroken) sikres tilstrekkelig mot erosjon i forbindelse med fremtidig utbygging, da det er usikkerhet knyttet til eksempelvis endret avrenning som følge av utbyggingen. Prosjektering av erosjonssikring vil utføres i en senere fase, og arbeidene skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for oppstart grunnarbeider innenfor planområdet gis.

Støyutredning

Det er blitt utarbeidet en støyfaglig utredning iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, sist revidert i 2021.

Aktuelle støykilder for bebyggelsen innenfor planområdet er vegtrafikk på henholdsvis FV 170 Kompveien nord for planområde og FV 1469 Aurveien sør for planområdet. Det vurderes at interne veier innenfor planområdet vil ha så lav trafikk både på dagtid og i nattperioden at det vil ikke utløse behov for støytiltak.

Støyforhold er blitt kartlagt og det er utarbeidet en beregningsmodell basert på digitalt kartgrunnlag, der planlagt bebyggelse er digitalisert manuelt, basert på illustrasjonsplan. Trafikkmengde og tungandel er innhentet fra nasjonal vegdatabank og fremskrevet iht. Vegdirektoratets prognoser for fylket.

Alle boliger i planlagt bebyggelse, med unntak av 18 boliger i småhus feltene, får støy under grenseverdi og dermed tilfredsstillende støykrav fastsatt i reguleringsbestemmelsene uten behov for tiltak.

Det er allerede planlagt skjerming med voll langs FV 170 Kompveien i forbindelse med detaljregulering og gjennomføring av utbyggingen ved Nordjordet felt B3.

I tillegg til den planlagte vollen ble det vurdert å etablere et skjermingstiltak langs FV 170 på strekningen der Klokkerveien går i kulvert under Kompveien og hvor voll ikke kan oppføres. Tiltaket ble avvist av Fylkeskommunen. Derfor ble det gjort grep i bygningsmassen slik at alle boenhetene får en stille side.

Støyberegningene viser at støykravene etter omarbeidelsen av bygningsmassen blir oppfylt for alle boenhetene.

Sol- og skyggediagrammer

Det er blitt utarbeidet sol- og skyggediagrammer for felt SF1 og BB1 (felt S5 i områdeplanen for Aursmoen sentrum), der bebyggelsen planlegges med 4 til 5 etasjer. Disse viser at fremtidig bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor felt SF1 og BB1 vil få tilfredsstillende solforhold. Diagrammene viser også at utbyggingen medfører begrensede konsekvenser for solforholdene ved eksisterende bebyggelse på Aurheim gård.



21. mars kl.09.00



21. mars kl.12.00



21. mars kl.15.00



21. mars kl.18.00

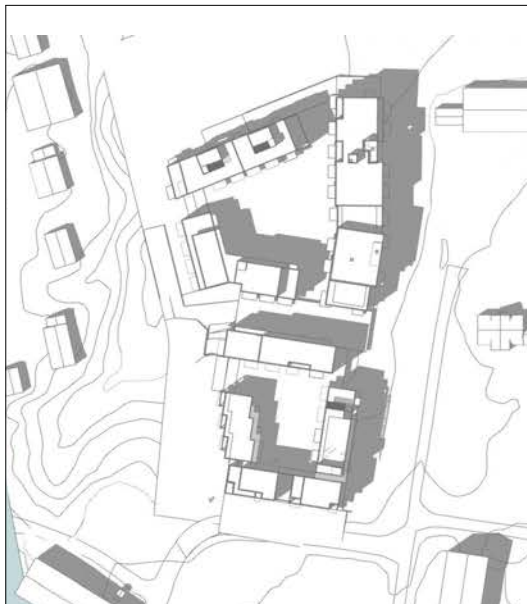
Fig.43 – Sol- og skygge diagrammer 21.mars



21. juni kl.09.00



21. juni kl.12.00



21. juni kl.15.00



21. juni kl.18.00

Fig.44 – Sol- og skygge diagrammer 21.juni

4 KONSEKVENSER

Overordnede planer og retningslinjer

Detaljregulering for Aurheim tilrettelegger for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om boligutvikling og fortetting på Aursmoen. Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnede planer for sentrumsutvikling ved Aursmoen sentrum ettersom det følger intensjonene i områdeplanen og statlige planretningslinjer.

Estetiske og miljømessige konsekvenser

Gjennomføringen av planforslaget vil medføre en forvandling av stedets karakter fra et ubebygget område dominert av dyrket mark til et mer urbant område, med et sterkt grønt preg. Planforslaget legger føringer for god arkitektonisk utforming, ved at det tar utgangspunkt i stedets egen art og

topografi, og tilrettelegger for et bomiljø med god kvalitet.

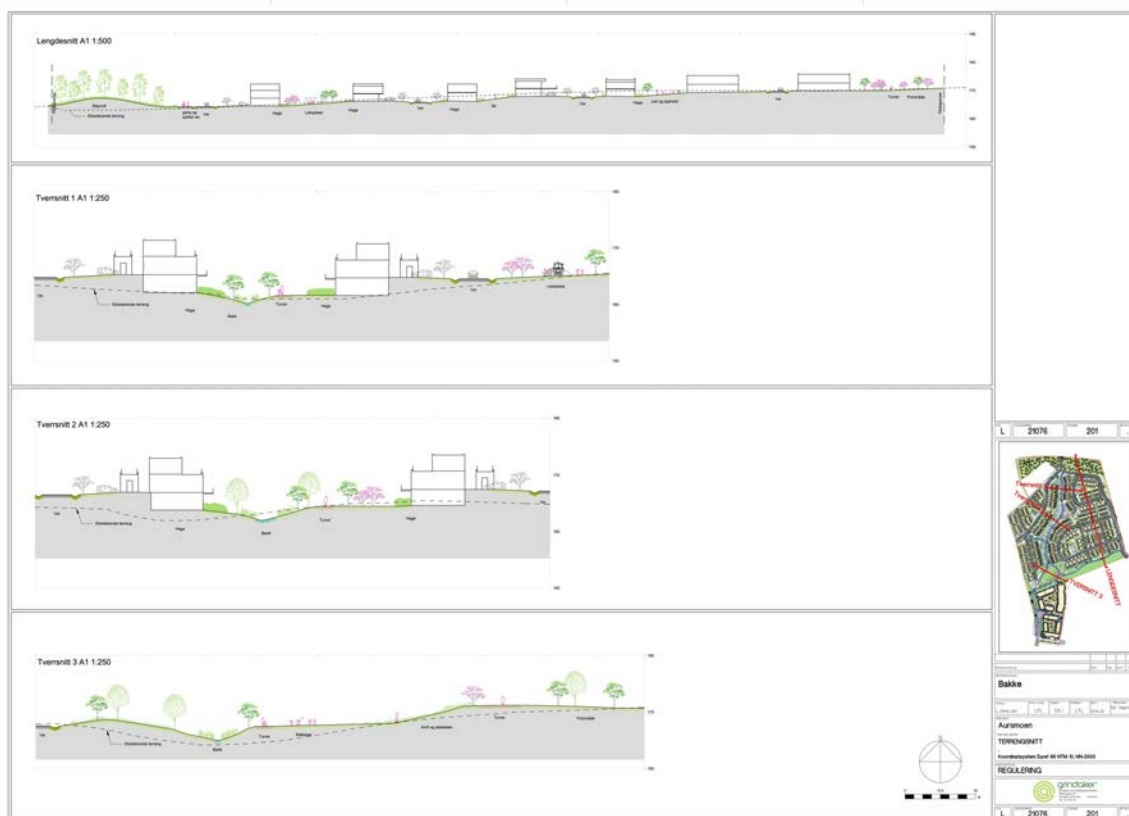


Fig.45 – Terrengsnitt småhusdelområder

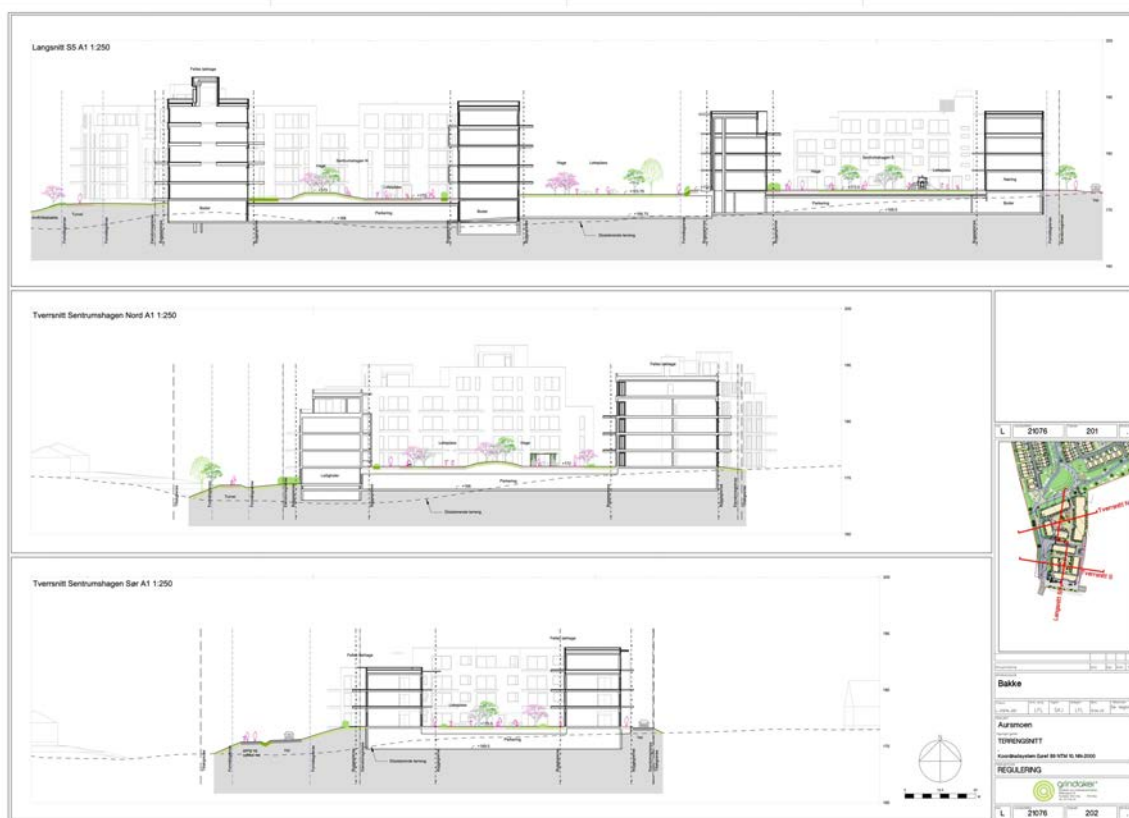


Fig.46 – Terrengsnitt sentrum-/ blokkbebyggelse

Landskap/fjernvirkning

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, og foreslått utbygging vil medføre en endring av landskapsrommet.

Foreslått bebyggelse i felt SF1 og BB1 vil være fremtredende i forhold til dagens bebyggelse/bygningsstrukturer mot øst og vest og vil være synlig fra Fv.170 Kompveien. Transformasjonen er i tråd med intensjonene i kommuneplanen og gjeldende områdeplan, som tilrettelegger for økt fortetting i sentrum med bebyggelse i 4-5 etasjer.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget fastsetter krav til opparbeidelse av leke- og oppholdsarealer, herunder krav til kvaliteter og utstyr for disse. Dette sikrer blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Planforslaget tilrettelegger for et trygt bomiljø, med varierte arealer for lek og opphold. Foruten leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet finnes det offentlige lekearealer, herunder ballplass og treningsfasiliteter ved Aursmoen skole, som ligger i gå-avstand.

Planforslaget ivaretar barn- og unges interesser også ved å tilrettelegge for trafikksikker adkomst til lekeplasser innenfor planområdet og til skolen. Dette oppnås ved å anlegge fortau på sørsiden av Klokkerveien og opphøyd gangfelt over Aurveien (Fv.1469) til Aursmoen skole.

Rekreasjonsinteresser

Gjennomføringen av planforslaget vil medføre positive konsekvenser for almene rekreasjonsinteresser ved å etablere friområder, turdrag og grendelekeplass tilgjengelige for allmenheten.

VA og overvannshåndtering

Offentlig ledningsnett, herunder traseen V1-V4-V5, må flyttes i forbindelse med utbygging av blokkbebyggelse og småhusbebyggelsen vest for ravinen. Overvann håndteres på terreng. Ravinen etableres slik at den har kapasitet til å håndtere 20-års regn med et regulert utslipp på 0,3 l/s per daa. Sidearealer for veier og plasser tilrettelegges for fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Terrengnet må opparbeides slik at overvannet ledes på terreng mot åpne flomveier, som videre leder vannet mot kulvert under Fv170 (Kompveien). Flomveiene dimensjoneres for 200 års flomhendelse med klimafaktor 1,5.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Planforslaget ivaretar krav i TEK17 vedrørende universell utforming av utearealer og tilgjengelighetskrav for boliger.

Energi og klima

Det tilrettelegges for vannbåren varme for sentrum- og leilighetsbebyggelse og det stilles krav til tilrettelegging for elbilladning. Planforslaget stiller krav til utarbeidelse av en overordnet miljøoppfølgingsplan, som skal redegjøre for massebalanse og massetransport, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

Demografiske forhold og sosial infrastruktur

Befolkningsprognoser tilsier særlig sterk vekst i de eldste befolkningsgruppene og med flere eldre vil det komme nye boligbehov. I dag er det få botilbud for de eldste funksjonsfriske beboere i Aurskog.

Felt SF1 og BB1 er godt egnet til boliger for eldre grunnet nærheten til Aursmoen sentrum med sine tjenestetilbud samt rekreasjonstilbudet ved Aurskog golfbane. Dette er i tråd med føringene i stortingsmeldingen Leve hele livet (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018) og med anbefalinger i regjeringens Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre (Kommunal- og

moderniseringsdepartementet, 2021).

«For å gi nærhet til tjenester, handel, kultur og fritidstilbud er det viktig å bygge aldersvennlige boliger sentralt i småbyene».

Varierte leilighetsstørrelser i felt SF1 og BB1 tilsier at boligene vil være attraktive også for andre aldersgrupper, herunder barnefamilier. Boligene i delområdene til konsentrert småhusbebyggelse vil være særdeles attraktive for barnefamilier. På dette stadiet er det vanskelig å anslå hvor mange barn som vil bo innenfor planområdet. Men ny skole og barnehage er under planlegging og det forventes ikke utfordringer med hensyn til skole- og barnehagekapasitet.

Naturmangfold

Planområdet består hovedsakelig av tidligere dyrket mark og noen gruslagte/ asfalterte flater, uten registrerte naturverdier. Virkningen av planforslaget er vurdert i samsvar med de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 Kunnskapsgrunnlaget (ref. §8) er www.naturbase.no og feltbefaring. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert tilstrekkelig, følgelig kommer ikke føre-var-prinsippet (ref. §9) til anvendelse.

Tiltaket er vurdert å ikke medføre forverring av samlet belastning på økosystem (ref. § 10). Det legges til grunn at en eventuell skade på naturmangfold skal dekkes av tiltakshaver, dersom dette ikke er ansett urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter (ref. § 11). Det er forutsatt at det ved utbygging av området ikke skal benyttes driftsmetoder/ -teknikker som er til unødig skade for naturmangfold (ref. § 12).

4.1 Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning jfr. pbl §4-2 eller §6-§8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.01.2017.

Planinitiativet omfatter ikke tiltak angitt i forskriftens "Vedlegg I" (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) og faller dermed ikke under omfangskriteriene i forskriftens § 2. Planlagt arealbruk av området er i samsvar med kommuneplanens arealdel og planforslaget innebærer ikke vesentlige endringer av kommuneplan eller områderegulering. Dermed skal det ikke vurderes nærmere etter forskriftens § 4.

Basert på vurderingene over vil tiltaket ikke utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2009-06-26-855, sist endret FOR-2013-03- 15-284).

4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS analyse for tiltaket. Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ihht. tabell 3 i ROS analysens kap.4, som identifiserer aktuelle uønskede hendelser. ROS analysen finner at de fleste tema enten ikke er aktuelle eller at de er tilstrekkelig behandlet i planforslaget. Aktuelle tema som er tilstrekkelig belyst og behandlet i planforslaget er overvannshåndtering, erosjonsfare og trafikkavvikling. Det tema som er blitt analysert i ROS analysen er *risiko for skred*.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreducerende tiltak vil det være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved uønskede hendelser. Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med gjennomføring av planforslaget å reduseres til et akseptabelt nivå.

Analysen konkluderer med å foreslå følgende tiltak:

- Det kan stilles krav til å vurdere lokalstabilitet før utbygging/ igangsettingstillatelse
- Det bør legges inn en hensynssone for fareområdet slik vist i vedlegg F i rapport om vurdering av områdestabilitet.
- Det anbefales å gjennomføre erosjonssikring av bekken nord for Kompveien før oppstart av grunnarbeider
- Det må stilles krav om at eventuell bekkesig/ flomvei innenfor planområdet må detaljprosjekteres i en senere fase og må erosjonssikres tilstrekkelig.

Kommentar: Anbefalingen om gjennomføring av erosjonssikring av bekkeløpet nord for Kompveien før oppstart av grunnarbeider innenfor planområdet er fulgt opp. Hensynssone for fareområdet er angitt på plankartet. Imidlertid er vurdering av lokalstabilitet en lovpålagt oppgave i forbindelse med

detaljprosjektering av tiltak, som ansvarlig søker skal ivareta i byggesak. Dette gjelder alle typer tiltak innenfor planområde. Etter anmodning fra kommunen har vi ikke medtatt i reguleringsbestemmelsene krav om vurdering av lokalstabilitet og andre krav om prosjekteringsoppgaver som ansvarlig søker er pålagt å ivareta i byggesak.

5 MEDVIRKNING

5.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.10.21 i Indre Akershusblad og på kommunens hjemmeside.

Varsel om oppstart av planarbeid
Detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for Aurheim, gnr.190/ bnr.10, gnr.192/ bnr.929 og 930, m.fl.



I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles oppstart av arbeid med privat detaljregulering for Aurheim, PlanID 302620210008. Arbeidet utføres på vegne av Bakke Aurskog Bolig AS og Bakke Prosjekt AS. Samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. Pbl §17-4.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om boligutvikling og fortetting på Aursmoen. Boligbebyggelsen består av både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning jfr. pbl §4-2 eller §6-§8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.01.2017.

Planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.aurskog-holand.kommune.no under menyen «Politikk og planer», deretter «Planer», deretter «reguleringsplaner» og deretter «Varsel om oppstart av reguleringsplaner» eller ved å følge direktelinken til siden: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-reguleringsplaner/>

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen **28. november 2021** rettes til: LOF Arkitekter AS v/ Ioana Christenson
Rosenborggata 19C, 0376 Oslo
e-post: ic@lof.no



LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C, 0356 OSLO
Tel: [47]489 913 95, www.lof.no

Fig.47 – Kunngjøringsannonse

Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 26.10.21. Overordnede myndigheter jfr. vedlagt oversikt er varslet ved brev av 26.10.21.

5.2 Tidligere politiske vedtak

Planinitiativet ble behandlet i Formannskapetets møte 6.09.2021 (sak 135/21). Det ble vedtatt at planinitiativet kan legges til grunn for utarbeiding av detaljreguleringsplan og at det kan avvikes fra områdereguleringsplanen slik beskrevet i planinitiativet dog med visse unntak, forutsetninger og presiseringer, som fremgår av vedtaket.

5.3 Forhåndsuttalelser

5.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 9 forhåndsuttalelser til planforslaget.

Nummer	Gnr./bnr.	Avsender	Dato
1.		Statsforvalteren	19.11.21
2.		Viken Fylkeskommune	28.11.21
3.		Elvia	29.10.21
4.		Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	03.11.21
5.		Ruter	11.11.21
6.		Romerike Avfallsforedling IKS	24.11.21
7.		Mattilsynet	29.11.21
8.	194/6	Tore Kristiansen, Haugkroken 19	31.10.21
9.	192/195	Arne Bjørkevoll, Haugkroken 10	01.11.21

5.3.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

1. Statsforvalteren

- Pågående reguleringsprosesser

Det forutsettes at planarbeidet i nødvendig grad koordineres med pågående reguleringsprosesser for Aurveien 26 og for Aursmoen næringspark.

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planområdet ligger sentralt på Aursmoen, og det er naturlig at det legges opp til en høy arealutnyttelse her. Planlagt utnyttelse og formål er i tråd med overordnet plan, med unntak av område BH1, som i gjeldende plan er avsatt til barnehage. Det foreslås å omdisponere området fra barnehageformål til konsentrert småhusbebyggelse, med en foreslått utnyttelse på 40% BYA. Det vises videre til fastlagt areal- og transportstruktur i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

- Landbruk og jordvern

Planområdet omfatter et område på ca.105 daa, som i all hovedsak er klassifisert som dyrket jord. Det vises til statlige og regionale føringer for planlegging og til nasjonal jordvernstrategi av 2021 hvor jordvernmålet er innskjerpet. Siden planområdet ligger i Aursmoen sentrum og hovedsakelig består av dyrket jord, må det planlegges med sikte på å oppnå høy arealutnyttelse. Videre må det utredes om og eventuelt hvordan, matjord fra planområdet skal benyttes til jordforbedring av eksisterende jordbruksareal og/eller til nydyrking.

- Barn og unge medvirkning og levekår:

Det påpekes at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. pkt. 5 a) RPR.

- Overvannshåndtering:

Det forventes at det stilles tydelige krav til overvannshåndtering i planen. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret

klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige og naturbaserte løsninger som bidrar positivt til uteareal og naturmangfold.

Det vises til utfordringer med privat bekkelukking nord for planområdet. Bekker i prinsippet bør være åpne, da de skaper variasjon i landskapet og har stor verdi for biologisk mangfold og for naturopplevelser. Det bør vurderes hvilke konsekvenser utbyggingen av planområdet vil få for områdene rundt og om eventuell gjenåpning av bekk nord for planområdet kan være aktuelt.

- Klimagassutslipp og energi:

Miljøvennlige energiløsninger bør utredes og evt. vurderes om det skal stilles krav om at byggeområdet skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme, jf. pbl§ 12-7 nr. 8. Det bør legges til rette for elbillading i parkeringskjeller, og stilles krav til det i planen.

- Støy

Deler av planområdet er støyutsatt for veitrafikk fra Fv.170. Støyforholdene må avklares tidlig i prosessen slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boligenhetene bør tilfredsstillende anbefalte verdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak), hvor soverom kan plasseres. For de fasade som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise planlagte tiltak og hvilken effekt de har. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

- Universell utforming:

Prinsippene om universell utforming bes lagt til grunn i planarbeidet. Det er viktig å sikre at alle har mulighet til å kunne benytte seg av lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Det vises ellers til diverse statlige planretningslinjer som anses å gi relevante føringer for planarbeidet. Tilsvarende gjelder Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene for 2021, datert 28.01.2021 og tilhørende vedlegg med forventinger til kommunal arealplanlegging.

2. Viken Fylkeskommune

- Medvirkning

Medvirkning i planprosesser er lovpålagt etter pbl §55-1. Det anbefales å undersøke om det er gjennomført Barnetråkkregistreringer i nærheten av planområdet. Det bør også gjennomføres en medvirkningsprosess knyttet til planlagt omdisponering av felt BH1 til boliger.

- Samordnet areal- og transportplanlegging:

Hovedmålene er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planområdet ligger sentralt på Aursmoen, og foreslått transformasjon er i henhold til kommunens ønsket utvikling av området. Samtidig er det en forventning i den regionale planen at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen.

Det forventes at foreslått utbygging ses i tråd med pågående og igangsatt reguleringsarbeid i området, blant annet Aursmoen sentrum og Aursmoen Næringspark.

De prioriterte lokale byene og tettstedene i kommunene skal utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De skal utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene.

Det henvises til Akershus fylkesting vedtak i sak 120/2018, hvor det anbefales at hovedtyngden av veksten (i Aurskog Høland) bør legges på tettstedene fra Bjørkelangen via Løken til Lillestrøm. Foreslått utbygging av området med opp mot 380 boenheter, representerer et betydelig omfang. Det bør utarbeides et grundig, oppdatert og vedtatt dimensjoneringsgrunnlag, som blant annet viser eksisterende boligdekning, påbegynte prosjekter, vedtatte reguleringsplaner og påbegynte planprosesser for de ulike områdene i Aurskog-Høland, før regulering av Aursmoen sentrum initieres.

- Planbestemmelser ang. høyder

Fylkeskommunen viser til føringer i Områdereguleringsplanen for Aursmoen sentrum vedrørende byggehøyder og ber om at det redegjøres for om planforslaget tilfredsstillende kravene om gode og tilfredsstillende solforhold for beboere og brukere av planområdet. Krav om gode solforhold bør sikres i bestemmelsene.

- Tettstedsutvikling

Viken fylkesting vedtok 18.12.2020 Regional planstrategi 2020-2024, hvor det påpekes at Viken skal ha inkluderende og gode bomiljøer med tilgang til friluftsområder og aktivitetsmuligheter, samt at det skal vektlegges miljø- og helsefremmede kvaliteter i utviklingen av byer og steder.

Trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende bør etableres før utbyggingen er ferdigstilt. Det bør også sikres at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas i hele bygg- og anleggsfasen.

Iht. overordnede føringer bør lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelserike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene. Fylkeskommunen viser til at tilrettelegging for tilbud og tjenester som bidrar til å skape gode nabolag og attraktive tettsteder anses som positivt. Det bes at foreslått næringsformål fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

- Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gang-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det bør fastsettes parkeringsbestemmelser med maksimums- normer som er strenge. Det anbefales også at det stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

- Samferdsel

En del av området grenser mot Fv.170 Kompveien. Det bes at 40m vegetasjonsskjerm fastsatt i Reguleringsplan for Aursmoen sentrum medtas i planforslaget.

Gjeldende byggegrense mot Fv.170, i områderegulering for Aursmoen sentrum, må videreføres.

Det ser ut til at området vil få atkomst via Fv.1469 Aurveien via den kommunale Senterveien, i et sideveiskanalisert kryss. Fv.1469-strekningen har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca.4000 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 40km/t. Det er g/s-vei langs Fv.1469 og busstopp ved krysset mellom Senterveien og Fv.1469.

Deler av området ligger ifølge kommuneplanens arealdel i hensynsone støysone fra vei. En eventuell støyskjerming langs Fv.170 må plasseres på privat grunn og avklares med Fylkeskommunen før løsningen innarbeides i reguleringsplanforslaget.

- Naturfare

Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift. Private planleggere og kommunen må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når dette er nødvendig. Det henvises til NVEs retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar».

- Barn og unges interesser:

Det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Ved utarbeidelse av planer må det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold, og de bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Det påpekes at det er kommunen som er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, og der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Fylkeskommunen forventer at krav til leke- og uteoppholdsareal i kommuneplanen legges til grunn i det videre planarbeidet. Det bør også stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene.

- Vannforvaltning og overvannshåndtering:

Tiltaket ligger innenfor vannområdet Halden-vassdraget og Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 for Akershus skal legges til grunn.

Lokal overvannsdiskonering på egen grunn bør legges til grunn, og fylkeskommunen forutsetter at planforslaget og tiltaket ikke vil forringe tilstanden i Haldenvassdraget.

Det oppgis at fylkesveiens overvannssystem ikke er dimensjonert for avrenning fra tiliggende eiendommer. Overvann fra utbyggingsområdet må håndteres på egen eiendom.

- Automatisk fredete kulturminner:

I forbindelse med tidligere områderegulering for Aursmoen sentrum og reguleringssak for Nordjordet, Aurskog kirke, Aur prestegård og Margarethakilden har det i 1999 og 2011 blitt gjennomført arkeologiske registreringer av det foreslåtte planområdet, iht. kulturminneloven § 9. Under disse registreringene ble det påvist to automatisk fredete kulturminnelokaliteter innenfor det foreslåtte planområdet (id 149286 og 212185), hvorav den ene ble innvilget dispensasjon fra kulturminneloven den 01.04.2014.

Begge de to automatisk fredete kulturminnene er tolket som kokegroplokaliteter, men kun id149286 er datert.

Det foreslåtte planområdet er i konflikt med id 212185 og dispensasjonsbehandlingen vil bli avklart etter at planen er lagt ut på offentlig ettersyn. Det varsles om at dispensasjon kan komme til å inneholde et krav om datering av dette kulturminnet for å sikre dets kildeverdi.

- Kulturminner-bygningssmiljø og landskap:

Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier. Fylkeskommune har ingen bemerkninger med hensyn til nyere tids kulturminner.

3. Elvia

Elvia viser til at de har områdekonsesjon i kommunen, og at de har elektriske anlegg/høyspent i planområdet, som vises på vedlagt kart. Videre redegjøres for hvilke elektriske anlegg er etablert innenfor planområdet.

Det oppgis at det normalt kan iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) inntil 1,0 meter fra kabelgrøftens ytterkant. Fremtidig tilkomst til kabelgrøften må ikke hindres, og det må ikke gjøres inngrep som medfører endring av overdekningen over kabelen.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering bør det bestilles kabelpåvisning.

Opplysninger gitt i varselet er ikke tilstrekkelige til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon innenfor planområdet. Behov for ny nettstasjon vil være avhengig av effektbehovet ved ønsket utbygging.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Evt. påkrevd utplassering av ny nettstasjon mht. areal på inntil 35 m² (ca.5,5 x 6,5m) og avstand til bebyggelse og anlegg (anbefalt minimum 10m) må ivaretas i det videre planarbeidet. Arealer som skal brukes til frittliggende nettstasjoner bør avsettes til bebyggelse og anlegg, underformål Energianlegg, kode 1510.

Nettstasjon kan etableres i egne rom i bygningen. Oppgitte krav til størrelse, utforming, plassering, atkomst og ventilasjon må da ivaretas.

Dersom det ikke avsettes eget areal til nettstasjon i reguleringsplanen, anmodes det om at presiseringer knyttet til plassering, byggegrenser, mv tas med i reguleringsbestemmelsene.

Nettselskapet anmoder utbygger om å kontakte dem i god tid før utbygging, for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

NRBR forutsetter at krav gitt i TEK 17 om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap blir ivaretatt. Særsilt gjelder det tilgjengelighet til bygningen og tilgang til vannforsyning/slokkevann utendørs. Det henvises ellers til deres retningslinjer vedr. tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Det vises til at beredskapen i Aurskog Høland kommune kun innebefatter utrykning med bærbare stiger, Det tilsier høydeberedskap for byggverk med geims- eller mønehøyde inntil 9,0 m (3 etasjer).

Ved etablering av nye brannvannsuttak anmodes det om bruk av hydranter, og at det tas inn særskilte krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

Ved detaljregulering skal det vedlegges overordnede planer for teknisk infrastruktur, samt redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. Brannvannuttakene bør ha tosidig forsyning.

Det bør tilrettelegges for to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Riktig valg av plassering/avfallsøsning er vesentlig mht. brannikkerhet og kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

Utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, herunder adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.

Det anmodes om at det tas inn særskilte bestemmelser i forhold til igangsettingstillatelse og brukstillatelse. Tilsvarende gjelder også for anleggsperioden.

Det foreslås å legge inn i rekkefølgebestemmelser følgende:

- 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 byggtknisk 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.
- For brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggtknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeidet for området og kommende byggesaker.

5. Ruter

Viser til at det er et overordnet nasjonalt mål at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Trafikkskapende aktiviteter som boliger og arbeidsplasser bør lokaliseres til steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud.

Gode gang- og sykkelforbindelser frem til tilliggende holdeplasser langs fylkesveien må sikres.

Det anbefales at det sees på holdeplassene Finstadhagan og Aursmoen i Aurveien, med henblikk på å tilfredsstille krav til universell utforming. Det bør også vurderes en samlokalisering av holdeplass Aursmoen da disse i dag ligger på hver sin side av krysset Aurveien/ Myrvoldveien.

6. Romerike Avfallsforedling (ROAF)

Romerike Avfallsforedling (ROAF) påpeker at det ved nye utbyggingsområder skal legges opp til innsamlingsløsninger i form av avfallsbrønner. ROAF ønsker å bli involvert tidlig i prosessen mht. plassering, størrelse på anlegget, tilkomst mv.

Når det gjelder næring står eier/bruker fritt til å velge leverandør av renovasjonsløsning.

7. Mattilsynet

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse på at krav i drikkevannsforskriften blir ivaretatt. Tilsynet skal bidra til å sikre vannressursene mot forurensing i henhold til kriterier og krav i vannforskriften. Det vises til tiltak som sikrer god nok kapasitet på ledningsnettet og som bør iverksettes for å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann også fremover i tid. Den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann skal ivaretas også ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett.

Tilsynet påpeker på risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid. Det vises til Matlovens krav om å utvise nødvendig aktsomhet i forbindelse med planlegging og utførelse av anleggsarbeid.

8. Tore Kristiansen

Avsender viser til kjent problematikk vedrørende overvann, som har vært en utfordring i Haugkroken over lengre tid, og anmoder om dialog med kommunen.

9. Arne Bjarkevoll

Avsender opplyser om vedvarende overvann-problematikk, som har vært en utfordring i Haugkroken siden 2009, og viser til artikkel i Indre Akershus blad.

5.3.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Statsforvalteren

Forslagsstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge. Det er etablert dialog med planleggerne av Aurveien 26 og det legges opp til et samarbeid vedrørende opparbeidelse av Klokkerveien, samt VA-plan og overvannshåndtering.

Det er utarbeidet overordnet matjordplan for omdisponering av matjord, som vil detaljeres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse til tiltak.

Det stilles tydelige krav til overvannshåndtering på egen eiendom, der det vektlegges gode, helhetlige og naturbaserte løsninger. I forbindelse med planprosessen er det utarbeidet Rapport vedrørende flomberegninger og flomtiltak ved Aursmoen, der det skisseres alternative forslag til flomforebyggende tiltak. Utblokkning av dagens ledning utpekes som anbefalt alternativ.

Støyforhold er kartlagt og analysert og krav vedrørende støy samt opparbeidning av nødvendige støyskjermingstiltak er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

2. Viken Fylkeskommune

Forslagsstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge. Det ble tilrettelagt for medvirkning, men det er ikke satt i gang en egen medvirkningsprosess vedrørende omdisponering av BH1 til boliger. Dette har ikke vært et tema i mottatte forhåndsuttalelser. Formannskapetets vedtak vedrørende omdisponering er godt forankret i både dagens og den fremtidige barnehagedekningen.

Det er etablert dialog med planleggerne av Aurveien 26 og Nordjordet felt B3 (vedtatt detaljregulering), og det legges opp til et samarbeid vedrørende opparbeidelse av Klokkerveien og Nordjordveien, samt VA-plan og overvannshåndtering.

Det er utarbeidet 3D dokumentasjon og sol- og skyggediagrammer som viser at byggehøyder på 4 til 5 etasjer for sentrum-/blokkbebyggelsen ikke medfører utilbørlige konsekvenser for omgivelsene med hensyn til sol, skygge og estetikk. Krav til gode solforhold tilfredsstilles.

Planforslaget tilrettelegger for gode utearealer, til opphold, lek og rekreasjon og fremmer grønmobilitet gjennom etablering av trygge gang- og sykkelvei forbindelser og redusert parkeringsdekning. Det legges opp til elbilladning i parkeringsanlegg for sentrum-/ blokkbebyggelse.

Gjeldende byggegrense mot Fv.170 er videreført i planforslaget. Det samme gjelder vegetasjonsskjerm langs Fv.170 Kompveien.

Flom- og skredfare er grundig utredet og det er fastsatt i reguleringsbestemmelser og plankart hensynsone for ras- og skredfare. Det stilles både kvantitets- og kvalitative krav til lekearealer. Det sikres i bestemmelser at overvannshåndtering håndteres på egen eiendom.

3. Elvia

Forslagstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge. Det er avsatt eget areal til nettstasjon i reguleringsplanen, og presiseringer knyttet til plassering og utforming av nettstasjon er medtatt med i reguleringsbestemmelsene.

4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Forslagstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge. Anbefalt bestemmelse om vilkår for gjennomføring er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Prosjektets brannrådgiver har vært i kontakt med Nedre Romerike brann- og redningsvesen og har utarbeidet en overordnet plan for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, som er vedlagt planforslaget.

5. Ruter

Forslagstillers kommentar: Innspillet er delvis tatt til følge. Planforslaget bidrar til økt grønmobilitet ved å redusere parkeringsdekning samt etablere et nettverk av gang- og sykkelveier, som fremmer sykkel- og gangtrafikk. Anbefalinger vedrørende holdeplasser kan ikke tas til følge da holdeplassene ligger utenfor planområdet.

6. ROAF

Forslagstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge.

7. Mattilsynet

Forslagstillers kommentar: Innspillene er tatt til følge. Drikkevannsregelverket er ivaretatt. Det er utarbeidet Matjordplan som angir tiltak som skal hindre at det oppstår fare for spredning av planteskadegjørere og floghavre.

8. Tore Kristiansen

Forslagstillers kommentar: Innspillet er tatt til etterretning. I forbindelse med planprosessen har AFRY utarbeidet Rapport vedrørende flomberegninger og flomtiltak ved Aursmoen, der det skisseres alternative forslag til flomforebyggende tiltak. Utblokking av dagens ledning utpekes som anbefalt alternativ.

9. Arne Bjarkevoll

Forslagstillers kommentar: Innspillet er tatt til etterretning. I forbindelse med planprosessen har AFRY utarbeidet Rapport vedrørende flomberegninger og flomtiltak ved Aursmoen, der det skisseres alternative forslag til flomforebyggende tiltak. Utblokking av dagens ledning utpekes som anbefalt alternativ.

6 DOKUMENTASJON

Til saken skal vedlegges:

1. Forslag til plankart, sist revidert 03.05.22
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 04.05.22
3. Illustrasjonsplan, revidert 25.05.22
4. Vedlegg A: Kopi av varslingsbrev og annonse
5. Vedlegg B: Kopi av forhåndsuttalelsene
6. Vedlegg C: VA- notat, sist revidert 29.04.22

7. Vedlegg D: VA- rammeplan GH0, sist revidert 25.05.22
8. Vedlegg E: Overvannsplan GH02, sist revidert 29.04.22
9. Vedlegg F: Overvannsberegninger, datert 26.04.22
10. Vedlegg G: Grønn overflate faktor, datert 07.03.22
11. Vedlegg H: Uttakskapasitet Sentrumshagen, datert 14.01.22
12. Vedlegg I: Flomvurdering Aursmoen, datert 25.02.22
13. Vedlegg J: Situasjonsplan Brannteknisk, datert 14.02.22
14. Vedlegg K: Matjordplan rev.00, datert 03.03.22
15. Vedlegg L: Teknisk plan vei, datert 21.04.22
16. Vedlegg M: Trafikkanalyse, sist revidert 25.04.22
17. Vedlegg N: RIG vurdering av områdestabilitet, sist revidert 27.04.22 og etterskrift 25.05.22
18. Vedlegg O: Geotekniske undersøkelser, sist revidert 28.04.22
19. Vedlegg P: Aursmoen Sentrumshagen - Geoteknisk datarapport, datert 07.03.22
20. Vedlegg Q: Støyfagligutredning til detaljregulering, sist revidert 26.04.22
21. Vedlegg Q: Støyfagligutredning til detaljregulering, sist revidert 26.04.22
22. Vedlegg Q: Støyfagligutredning til detaljregulering, sist revidert 26.04.22
23. Vedlegg R: Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist revidert 25.05.22