

Aurskog-Høland kommune
postmottak@ahk.no

Deres ref.:

Vår ref.:

52202641/Planinitiativ Vestrengåsen gnr. 37 bnr. 74.docx

Dato:

2022-04-26

► Planinitiativ for regulering av del av Vestrengåsen, gnr. 37 bnr. 74 i Aurskog-Høland kommune

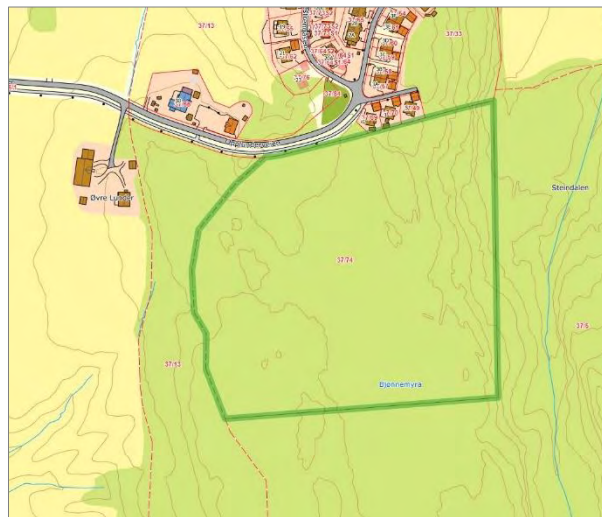
Forslagsstiller og hjemmelshaver	Grefsen Eiendom AS
Plankonsulent	Norconsult Jessheim

Bakgrunn

Området som ønskes regulert er på ca. 70 daa. Avgrensning av arealet framgår av kartutsnittet nedenfor. I gjeldende arealdel av kommuneplanen (2018-2028) er området avsatt til boligformål. Området er uregulert



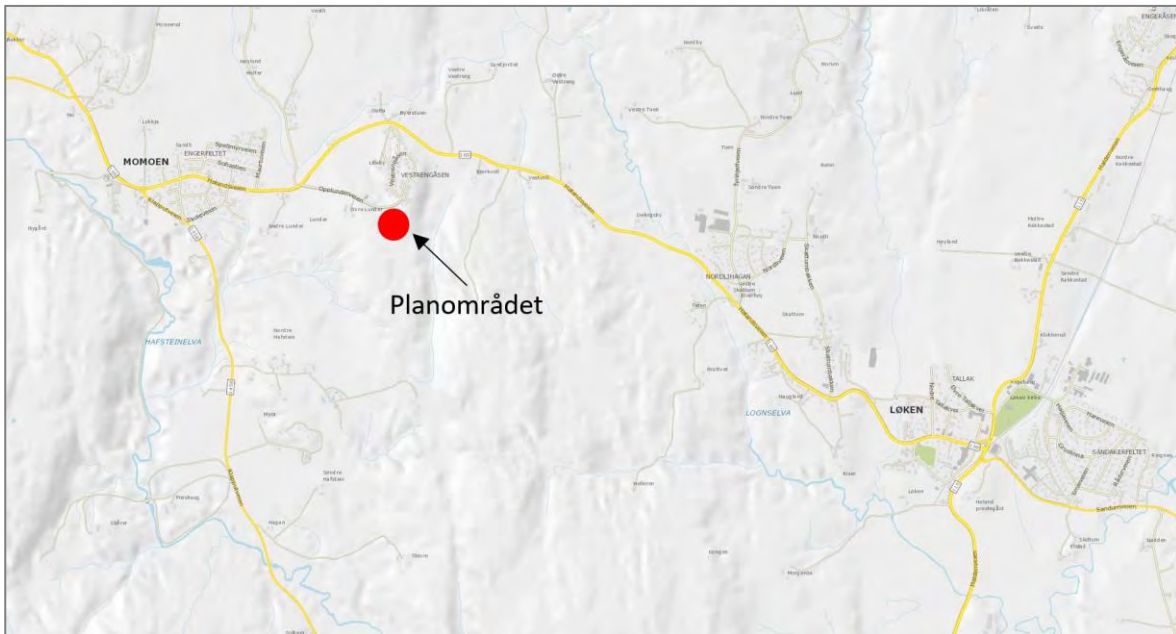
Utsnitt av kommuneplanens arealdel.



Utsnitt av kommunen sitt kartverk.

Områdets beliggenhet

Området ligger ca. 3 km vest for Løken, og sør for fv. 169 Hølandsvegen. Momoen ligger ca. 700 vest for planområdet. Avstand til nærmeste barnehage er i underkant av 100 meter. Og avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 450 meter.



Eksisterende arealbruk

Eiendommen består i dag av utmark, hovedsakelig granskog med middels bonitet. Området er relativt kupert med høyeste punkt på kote +205 i sør, ned til kote +169 i nordøst. Østre del av området er svært bratt, og hoveddelen av området heller fra kote +205 i sør til kote +192 i nord. Eiendomsgrensen i vest mellom gbnr. 37/13 og gbnr. 37/74 er usikker og bør måles inn nøyaktig ved en oppmålingsforretning.



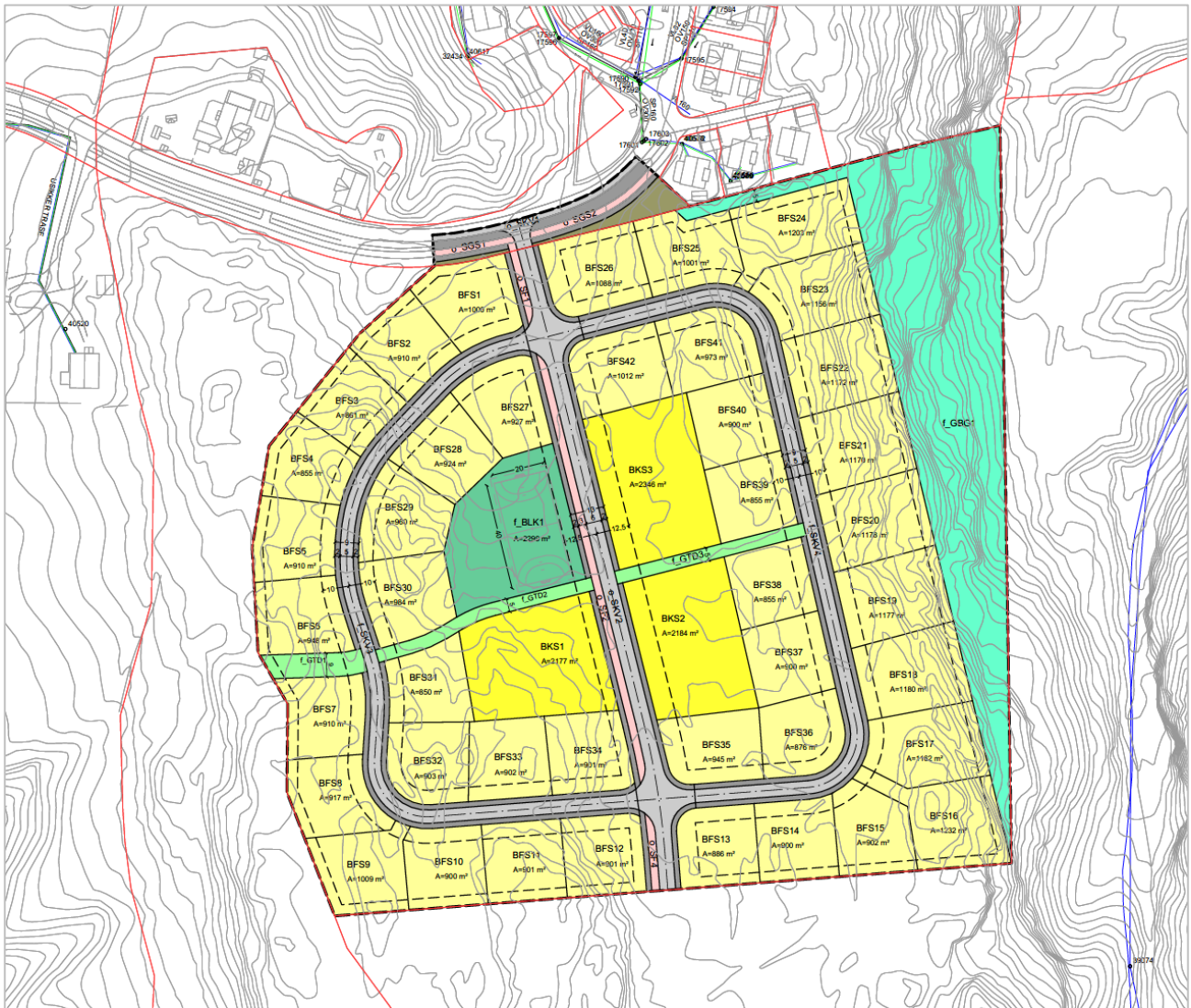
Ortofoto av området. Eiendomsgrense vist med rødt.



Høydekoter innenfor området. Eiendomsgrense vist med rødt.

Ønsket utvikling

Området ønskes hovedsakelig regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og noe konsentrert småhusbebyggelse. Det planlegges for ca. 50-60 boenheter. Det legges til rette for gode uteoppholdsarealer, lekeplasser og grønnstruktur.



Skisseutkast som viser prinsipp for en mulig utvikling av området.

Grunnforhold

Området er ikke oppgitt å inneha noe faregrad for kvikkleire. Løsmassene består av bart fjell, med stedvis tynt dekke.



Utsnitt fra løsmassekart fra NGU.

Det vil være aktuelt med geotekniske utredninger/vurderinger. Det er ingen kjent ras- og flomfare eller kjent forurensning innenfor området eller i nær tilknytning til området.

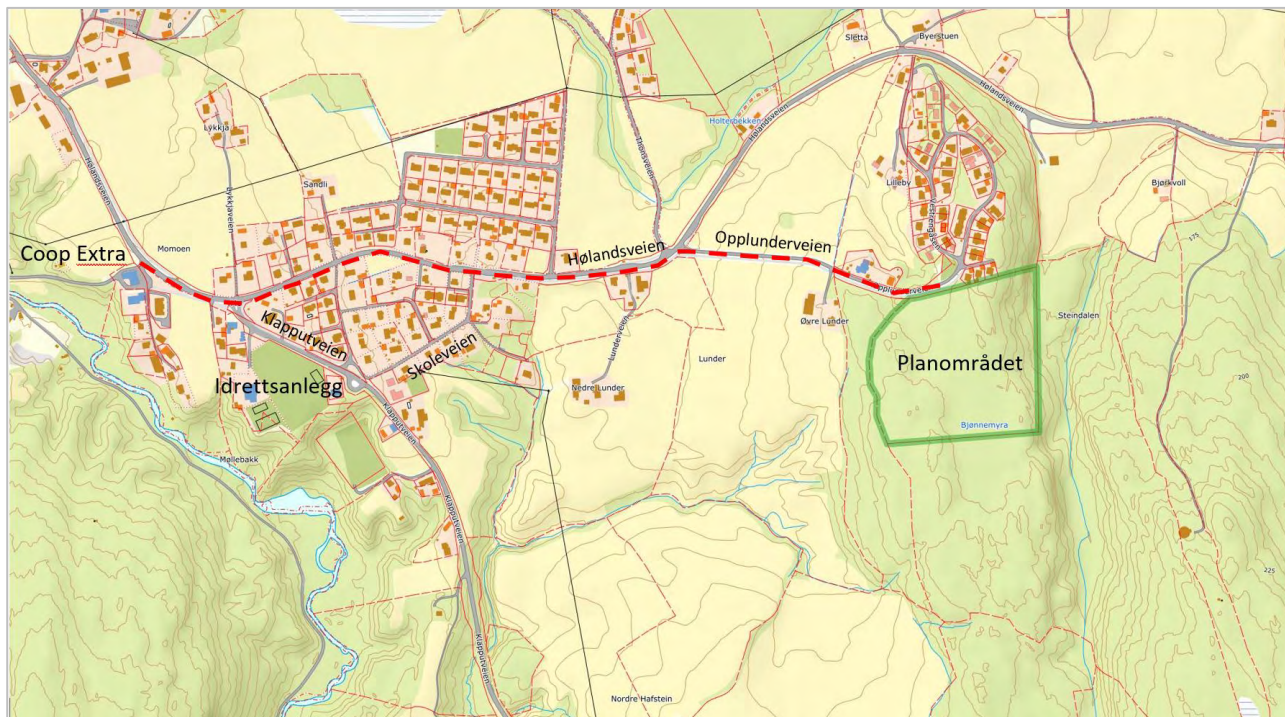
Trafikk / Adkomst

Biltrafikk

Adkomst til planområdet er planlagt fra Hølandsveien i vest, via Opplunderveien. Utbyggingen vil naturlig medføre noe økt trafikk, og det vurderes at vegene i området har kapasitet til dette.

Gående og syklende

Langs Opplunderveien er det etablert gang- og sykkelveg. Vestover mot Momoen, der man finner nærbutikk og idrettsanlegg, er det trygg og sikker vei for mange trafikanter ved å benytte gang- og sykkelvegen langs Hølandsveien.



Kartutsnitt med rød stiplet linje som illustrerer trygg ferdselsåre for mange trafikanter.

Det er planlagt gang- og sykkelforbindelser østover mot Løken i reguleringsplan for Fv. 169 Momoen-Løken GS-veg, vedtatt 04.02.2019. Reguleringsplanen sikrer gang- og sykkelveg forbindelse til Løken. Gang- og sykkelveien er 2,8 km og er under bygging. Den antas ferdigstilt høsten 2022 ifølge Viken Fylkeskommune.

Forholdet til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP)

Aurskog-Høland har vedtatt at 80% av veksten skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Planområdet anses å være i tråd med 20%-andelen i RATP.

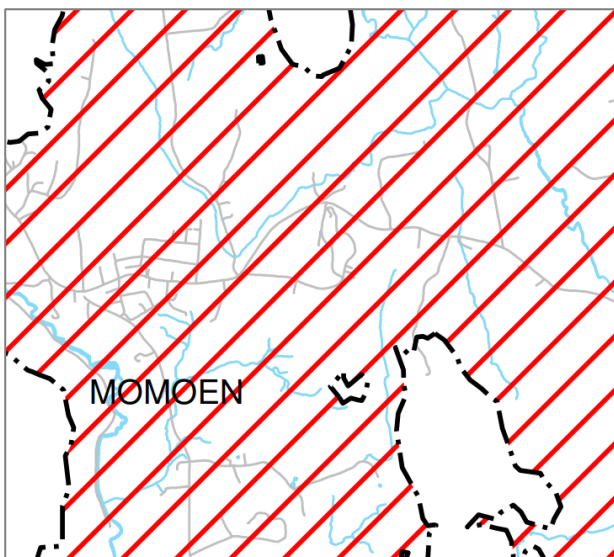
Overordnede planer

Inntil nye kommunale planer for Aurskog-Høland kommune er vedtatt, gjelder planene som er vedtatt i gamle Aurskog-Høland kommune. I kommuneplanens arealdel for 2018-2028 (oppdatert 2021) er planområdet avsatt til boligbebyggelse.

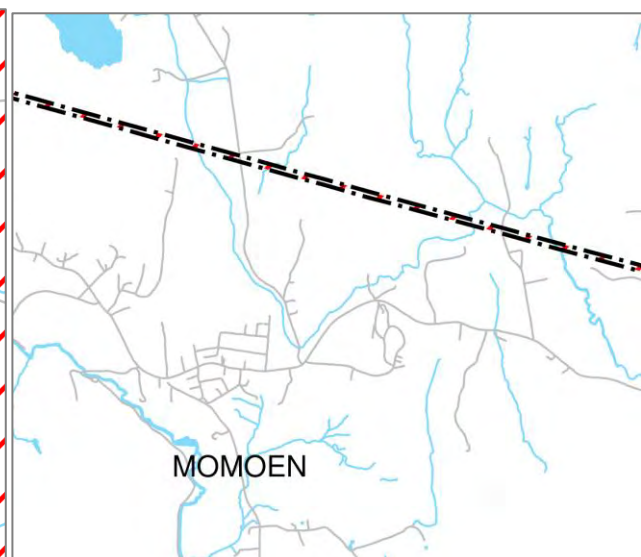


Utsnitt av kommuneplanens arealdel for 2018-2028 – Tettstedskart

Området berøres av kommuneplanens temakart knyttet til flom, og ligger ca. 1 km sør for et høyspenningsanlegg. Området ligger på en høyde og vil ikke være utsatt for flom.



Temakart flom



Temakart høyspenningsanlegg

Utredningsbehov

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, samt kartlegging av naturmangfold og geotekniske forhold. Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor området i dag. Registrering av eventuelle fornminner må avklares i videre planprosess.

Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende vann- og avløpsledninger frem til nordre del av planområdet. Det planlegges en tilkobling i dette området, gitt tilstrekkelig kapasitet. Overvann bør kunne håndteres på tomta og ledes mot lavbrekkområdene i sør og øst. Det må legges en høyspentkabel fra eksisterende nettstasjon og ls-kabelnett til tomtene.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

En utbygging her vil være en forlengelse av det allerede utbygde feltet med eneboliger og tomannsboliger på Lilleby, sør for Hølandsvegen. Planområdet er relativt kupert, og det vil være behov for terrengtilpasninger. Området sør for planområdet ligger høyere enn selve planområdet, og bebyggelsen vil i størst mulig grad tilpasses landskapet.



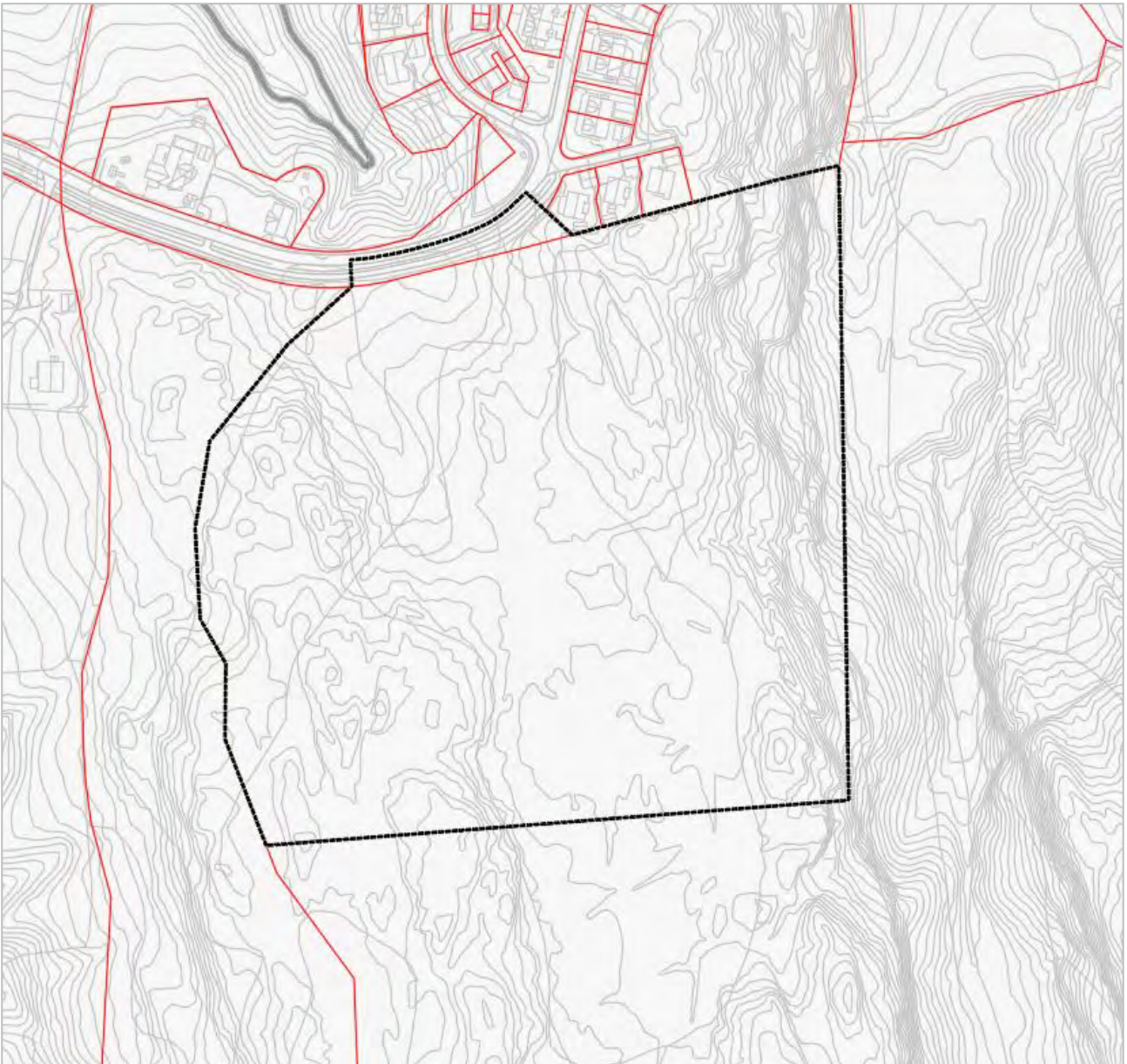
Fra Fv.169 ser man eksisterende boliger (grønn sirkel) og planområdet (rød sirkel) (kilde: Google streetview)

Vurdering av krav om konsekvensutredning

En videre utvikling av tomta utløser etter vår vurdering ikke noe krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Planavgrensning:

Forslagstiller ser for seg følgende planavgrensning:



Forslag til plangrense.

Avsluttende vurdering

Det er så langt det nå kan vurderes, ingen forhold i denne saken som berører vesentlige interesser. Hensynet til naboer, offentlige organ og andre som kan ha synspunkt på planarbeidet ivaretas i en ordinær planprosess.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Alf Kristian Nyborg

Alf Kristian Nyborg