

Referat fra oppstartsmøte 24.01.2020, regulering for Løkkatoppen

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8

Oppgave: regulering for Løkkatoppen

Møtedato: 24.01.2020, kl. 08.30-10.00

Sted: Store møterom, Setskogveien 1, Bjørkelangen

Deltagere:

Plankonsulent

Landskapsarkitekt mnl, Hanne Karin Tollan

post@hannekarin.no

Forslagsstiller

Grunneier, Svein Kragtorp

kragtorp@online.no

June Kragtorp

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Forvaltning, planlegger, Henry-Michael Ødegaard

Henry.michael.odegaard@ahk.no

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen

Vidar.Hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, avløp, Ahmed Hussein

Ahmed.hussein@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Sylvei Holt

Sylvei.Holt@ahk.no

Kommunalteknisk drift, leder Gjermund Conrad Nilsen

Gjermund.Conrad.Nilsen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen

Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no

Forvaltning, arealplanlegger, Vegard Gulli

Vegard.gulli@ahk.no

Generelt om planarbeidet

Forslagsstiller har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan for boligutvikling på eiendommen gnr 120 bnr 20 og 138 på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Formål med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende VVA og grøntstruktur. Det er vurdert at det kan bli inntil 60 boenheter. Tunet i midten er tenkt at skal videreføres.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Utredninger og analyser

Grunnforhold

Grunnundersøkelse som en del av planarbeidet, før vedtak om offentlig ettersyn

Teknisk infrastruktur

Veger, gang/sykkel vei

- Det må utarbeides rammeplan for vei.
- Veinormen må legges til grunn, OBS ny veinorm
- Om utbyggingen utløser krav til opparbeidelse av veien Linna, skal dette tas med i rekkefølgekrav og utbyggingsavtale.
- Når antall boenheter utløser krav om opparbeidelse av fortau skal det etableres på vestsiden av linja.
- Mulig med etappevis utbygging, og ta kravene til opparbeidelse av vei når disse utløses.
- Ved grunnundersøkelser på planområdet, skal det også gjøres grunnundersøkelser i Linna, for å avdekke grunnforhold til forhold til opparbeidelse av veien. Anbefales å ta prøve i nord og ved innkjøringen.

Vann, spillvann og overvann / GOF

- Det må utarbeides rammeplan for VAO
- Ved tilkobling skal det være separat kum for vann, spillvann og overvann. Se norm for kommunaltekniske anlegg.
- Infrastruktur bør ligge i hovedveien i feltet
- Det må hentes inn tillatelse fra grunneier for å grave, legge rør og for å etablere kummer på annenmanns grunn.
- Påkobling på kum langs Linna (kum nummer 10233) ønskes ikke på grunn av dårlig grunn og mangelfull kapasitet. Dårlig grunn kan gi setningsskader over tid som kan gi problemer med ledningene. Ikke umulig, men må eventuelt utredes/dokumenteres at eksisterende rør tåler økningen.

Vann

- Mulighet for påkobling på 200mm vannrør på andre siden Hemnesveien (kum nummer 13460)
- Mulighet for påkobling på 110mm vannrør som ligger i feltet nord for planområdet (kum nummer 10252)
 - o Vanntilførselen er ensidig, usikkerhet rundt om den vil klare 20 l/s
 - o Høydeforskjell på terrenget vil gi trykkfall som det må tas høyde for.
 - o Lengden på 110mm vannrøret vil også kunne redusere trykket.
 - o Må finne ut hva som er tilgjengelig med en tappetest, eventuelt modellere
 - o Ved for liten vannkapasitet må vannrøret på andre siden av Hemnesveien benyttes.
- Henvises til at det i Trinnbergåsen har trykk økt vann. Det antas at høyden er noe av den samme her.
- Behovet for trykk økt vann, må ses i sammenheng med hvor bebyggelsen skal plasseres samt byggenes høyde. (Ca. 25 meter høydeforskjell, er i grenseland)
- Minst vanntrykk som tillates er 2 bar, men det presiseres at dette er lavt vanntrykk.
- 110mm vannrør ligger også ved Linna (kum nummer 10233)
- Ringforbindelse vil ikke øke trykket
- I brannkum ved Linna kan det gjøres tappetestet (kum nummer 10233)

Spillvann

- Spillvann påkobling er mulig i samme kum som for 110mm vannledning (kum nr. 10233 og 10252). Dersom kum 10233 benyttes må det utredes hvorvidt ledningsstrekket til pumpestasjonen har tilstrekkelig kapasitet og er i tilstrekkelig god stand for å knytte seg på.
- Øst for ryggen vil det være naturlig fall for spillvann. Vest for rygg vil det bli problematisk, se på mulighet for trykkavløp. Trykkavløp er privat eid pr boenhet.
- Det må også vurderes hvorvidt ledningsnettets langs Linna er mulig å benytte, på grunn av dårlig grunn og mangelfull kapasitet.
- Anslår at det vil være spillvanns kapasitet til 60 boenheter.

Overvann

- Overvann skal håndteres på egen eiendom etter tre trinn strategien
- GOF etter kommuneplanens bestemmelser
- Løsninger for overvann ses ikke på som problematisk innenfor planområdet
- Det må legges til rette for trygge føringsveier for overflatevann, samt ved ekstremnedbør som gir flomvann.

Slukkevann

- Brannvann må være på plass fra første hus
- Preaksepterte ytelser for slukkevann er 20 l/s. Dette kan imidlertid løses på andre måter enn å ta vann direkte fra ledningsnettets.
- Følg retningslinjer for adkomstvei for brannbil
- Ta kontakt med NRBR

Renovasjon

- Vendehammer for renovasjonsbil må følge norm fro vendehammer
- Kommunen anbefaler nedgravde løsninger, eventuelt felles nedsenkbare bakkedunker.
- Det ønskes helst ikke grønne dunker.
- Område til renovasjon bør avsettes i reguleringsplanen
- Kontakte ROAF for løsninger og plassering

Lekeområder

- For lekeplass og ballplass må kommuneplanens bestemmelser følges

Utforming og utnyttelse

- Stort sett enebolig, noe to og fire boliger, eventuelt også noe rekkehus
- Ønske om en fleksibel plan, med bestemmelser
- Føringer på høyde og takform
- Ser for seg selvbyggere
- Mest enebolig
- Tilpasset grønstrukturen og terrenget

Natur og miljø

- Det ble henvist til kommunedelplan for klima 2018 – 2030.

Utbyggingsavtale

Det må inngås utbyggingsavtale. Forhandlinger om oppstart utbyggingsavtale varsles sammen med varsel om oppstart reguleringsplanarbeid.

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte.

Annet:

- Forslagsstiller oppfordres til å ta kontakt og avklare hva de andre eiendommene som ligger innenfor avsatt område til boligbebyggelse i kommuneplanen tenker om utvikling av sine eiendommer. Viktig i forhold til avklaringer rundt når krav til teknisk anlegg, som for eksempel vei og veilys vil utløses.
- Se på behov for åpne møte med nabolaget.

Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan MNLA
Bogstad gård
1930 AURSKOG

Hanne Karin Tollan

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/01024-5

Saksbehandler:
Vegard Gulli

Dato: 11.01.2022

Svar på forespørsel om varsel om planoppstart - Løkkatoppen

Viser til forespørsel angående oversendelse av naboliste/varslingsliste og planID, i forbindelse med pågående planprosess for detaljregulering av Løkkatoppen, Hemnes.

Skissert avgrensning i e-posten er utvidet i forhold til eksisterende planavgrensning som var skissert i planinitiativet. Vi ber derfor om at planinitiativet oppdateres i forhold til ny planavgrensning før varsel om planoppstart gjennomføres. Planområdet må også utvides slik at veistrekningen fra Hemnesveien til adkomsten til planområdet inngår i planavgrensningen. Dette fordi ønsket utbygging innenfor planområdet vil på et tidspunkt kreve at Linna som kjørevei med tilhørende gang- og sykkelvei må opparbeides i henhold til kommunal veinorm. Kommunen ber derfor om at veistrekningen med gang- og sykkelvei reguleres med det samme. Når selve opparbeidelsen av Linna med gang- og sykkelveien skal finne sted, må det tas stilling til i det videre planarbeidet, og innarbeides i planens rekkefølgekrav.

Vedlagt ligger naboliste og varslingsliste over offentlige instanser. I tillegg til naboer rundt skissert planområde er også eiendommer langs Linna til Hemnesveien inkludert. Eiendommene som har Bergerudveien som adkomstvei er også tatt med, da det i innsendt planinitiativ er vurdert å bruke denne veien som en gangforbindelse til og fra planområdet.

I og med at planområdet er utvidet siden innsendt planinitiativ og oppstartsmøte vil vi oppfordre dere til å ta kontakt med kommunens avdeling for kommunalteknisk drift i forhold til kapasitet på vann og avløpsanlegget i området.

Planens planID er 302620200002.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Vegard Gulli
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Naboliste Løkkatoppen
Aktuelle høringsinstanser

Liste over kopimottakere:
June Kragtorp, Dreierudveien 11, 1930 AURSKOG

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256