



Arkivsak-dok. 20/06969-34
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
20.11.2024

Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Ringneshagan

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Ringneshagan, med plankart datert 11.04.2024, og bestemmelser datert 28.06.2024, utlagt til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 03.07.24
2. Plankart, datert 11.04.24
3. Reguleringsbestemmelser, datert 28.06.24
4. Illustrasjonsplan, datert 05.04.24
5. Tomtestørrelser, datert 11.04.24
6. Arealtebell
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 28.06.24
8. Grønn overflatefaktor (GOF), datert 27.06.24
9. Rammeplan VAO, datert 21.06.24
10. Situasjonsplan – rammeplan VAO, datert 24.06.24
11. Plan og profil – VAO
12. Situasjonsplan – VA
13. Trafikknotat, datert 26.05.24
14. Plan og profil – vei
15. Plantegninger – vei
16. Normalprofil – vei
17. Arkeologisk rapport, datert 29.01.20
18. Sjekkliste naturmangfold, datert 24.11.23
19. Matjordplan, datert 09.02.23
20. Flomfarevurdering, datert 01.02.23
21. Geoteknisk datarapport, datert 08.10.19
22. Vurdering av områdestabilitet, datert 25.05.21
23. Uavhengig kvalitetssikring, datert 04.03.21
24. Planinitiativ
25. Referat oppstartsmøte
26. Mottatte uttalelser ved varslingsplanoppstart

27. Oppsummering av mottatte uttalelser med kommentarer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Arealdelen av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019

Saksopplysninger:

Innledning

Det foreligger et forslag til detaljreguleringsplan for Ringneshagan på Løken.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutvikling i området, med etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er utarbeidet av Plan1 AS på vegne av Aevi Eiendom AS.

Planområdet

Planområdet ligger øst for Løken sentrum og består av eiendommene gnr./bnr. 32/27, 32/33, 32/37 og 32/141. Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og består i dag av fulldyrka jord og skog av høy bonitet. Prestegårdshagen industriområde grenser mot planområdet i vest. Planområdet er på totalt ca. 73,6 dekar.

Planforslag for Ringneshagan

Planforslaget legger opp til både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i opptil 2 etasjer, totalt 85 boenheter. Tomtene med frittliggende småhusbebyggelse kan bebygges med ene- og tomannsboliger med tilhørende uteoppholdsarealer, garasje/carport og bakkeparkering. Den konsentrerte småhusbebyggelsen kan bestå av en miks av boliger i rekker eller kjeder, og firemannsboliger, med tilhørende uteoppholdsarealer, boder, garasjer/carporter og bakkeparkering.

Utnyttelsen til den frittliggende småhusbebyggelsen er satt til bebygd areal BYA=30%, mens den for konsentrert småhusbebyggelse er satt til BYA=40%.

Utearealene skal være varierte og gi mulighet for både lek og opphold. Noen av grøntområdene skal bevares med natur- og skogspreg med bekk og vegetasjon, og det skal sikres turdrag som kan tilrettelegges med sti for turgåing (se vedlegg 1 og 2).

Trafikksikkerhet

Det er lagt opp til en offentlig hovedadkomstvei innenfor planområdet med tilhørende fortau og felles stikkveier. Det vil bli et nytt kryss mellom Hareveien og Rådyrveien, sør for planområdet, og økt trafikk i kryssområdet Hagaveien, Hareveien og Gruslinna. Planforslaget legger opp til at det skal etableres en forlengelse av gang- og sykkelveien langs Hagaveien, på kommunal grunn, for å imøtekomme framtidig trafikksituasjon. Det foreligger en trafikkanalyse (se vedlegg 13) som konkluderer med at foreslått løsning ivaretar trafikksikkerheten i nærområdet.

Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser for planområdet som avdekket forekomster av kvikkleire og sprøbruddmateriale (se vedlegg 21-23). De geotekniske utredningene som er gjennomført, konkluderer med fravær av risiko for områdeskred. De geotekniske utredningene er kvalitetssikret av uavhengig geotekniker. I forbindelse med detaljprosjektering vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser i planområdet, med tanke på sikker fundamentering.

Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (se vedlegg 20). Ny bebyggelse bør plasseres utenfor faresonen for flom, men det vises til muligheter for risikoreduserende tiltak som å heve planeringshøyden til nytt bygg til over flomsikkert nivå. Flomsikkert nivå er 123,5 moh.

Matjord

Det dyrkes i dag korn innenfor eiendommen gnr.32 bnr.27 som omfattes av planområdet. Det er utarbeidet en matjordplan (se vedlegg 19) for håndtering av matjord på dette området. I rapporten er det blant annet gjort vurderinger rundt alternative mottaksarealer for matjorda, og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til flytting av matjord.

VAO

Det er i forbindelse med reguleringen utarbeidet en rammeplan for VAO (se vedlegg 9), som omhandler tilknytning til vann- og avløpsnett, og håndtering av overvann. Overvann i området skal håndteres lokalt og mest mulig åpent. Flomvei vil gå mot øst og nedover til Hølandselva.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 12-10.

Vurderinger:

Planforslaget som foreligger vurderes å legge til rette for en positiv boligutvikling på Løken. Planområdet ligger i gangavstand til sentrumsområde, skole, barnehage og kollektivtilbud, og legger opp til en utvidelse av et eksisterende boligområde. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Boligområdet øst for Løken sentrum består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse. Forslagsstiller har likevel lagt fram et planforslag som også innebærer konsentrert småhusbebyggelse. En utbygging med ulike typer boliger vil legge til rette for at mennesker i forskjellige livssituasjoner får mulighet til å etablere seg. Planforslaget vil videre bidra til mindre press på nedbygging av LNF-områder ved at det etableres flere boliger sentralt på Løken i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Det er utfordrende med en boligutvikling av en slik skala som foreslått for Ringneshagan i et etablert boligstrøk. Flere boliger vil medføre økt trafikk og en mindre oversiktlig trafikksituasjon. Kommunedirektøren anser det som positivt at det er lagt opp til fortau innenfor planområdet, og at krysset Hareveien, Hagaveien og Gruslinna sikres med en gang- og sykkelvei i det mest trafikkbelastede delen av veisystemet. Forslagsstiller har etter kommunedirektørens vurdering redegjort for trafikksikkerheten og de tiltak som vil være nødvendig på en tilfredsstillende måte.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i planarbeidet hvor det er påvist kvikkleire og sprøbruddmateriale på tomte. Belastning av leiren utover dagens situasjon kan medføre konsekvenser som setningsskader og lignende. I forslag til planbestemmelser er det innarbeidet krav om at det skal utføres supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge utbredelsen av de bløte leirmassene innenfor planområdet før det gis rammetillatelse. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk prosjektering. Det er også foreslått ulike tiltak for å sikre bebyggelsen. Kommunedirektøren anser gjennomførte utredninger og forslag til bestemmelser som tilfredsstillende.

Utbygging av et område som dette med skog av høy bonitet, fulldyrka jord og dyrkbar jord, vil ha negative følger. Avskoging og flytting av matjord vil generelt påvirke naturmangfoldet negativt, og vil blant annet ha konsekvenser for naturtypen rik gråorsumpskog som er registrert her. Da planområdet utgjør dyrka mark, stilles det særlig store krav til planarbeidet med tanke på høy utnyttelse og kvalitet i utforming. Dersom dette imøtekommes kan tap av

verdifull dyrka mark forsvares som et ledd i en helhetlig stedsutvikling for Løken. Kommunedirektøren anser det som viktig at utbyggingen som er foreslått for området skjer på en god måte som tilfører nye kvaliteter til tettstedet Løken.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger merknader til planforslaget som bør hindre at kommunen gir sin tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det er blitt gjort undersøkelser i Artsdatabanken og i Naturbasen til Miljødirektoratet for å kartlegge utvalgte naturtyper, truede arter eller andre funn i planområdet. Det er blitt registrert naturtype rik gråorsumpskog med moderat kvalitet. Deler av det registrerte området vil kunne bevares og reguleres med hensynssone H560 bevaring naturmiljø.

Det planlegges å bygge boliger og vei med tilhørende infrastruktur på dyrka og dyrkbar mark. Dette har generelt konsekvenser ved at man gjør inngrep i et jordbruksareal med mulighet for matproduksjon, noe som kan medføre negative konsekvenser for matsikkerheten.

Konsekvenser for barn og unge:

Det skal reguleres inn tre lekeplasser med mulighet for ulike aktiviteter. Blant annet legges det opp til en lekeplass med natur- og skogspreget med muligheter for snølek om vinteren og klatring og hyttebygging om sommeren. Fortau langs med hovedadkomstveien innenfor planområdet øker trafiksikkerheten for barn og unge. Også forlengelsen av gang- og sykkelveien langs med Hagaveien bidrar til bedre trafiksikkerhet og en tryggere skolevei.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.