

## Referat fra oppstartsmøte 21.01.2020, reguleringsplan for Vollahagen

**Hjemlet i:** Plan- og bygningsloven § 12-8

**Oppgave:** Reguleringsplan for Vollahagen, Gnr. 73 Bnr. 414

**Møtedato:** 21.01.2020, kl. 12.00-13.00

**Sted:** Store møterom, Setskogveien 1, Bjørkelangen

**Deltagere:**

### Forslagsstiller

Bjørkelangen Boligutvikling AS, Øyvind Ransberg

[oyvind.ransberg@boligmiljo.as](mailto:oyvind.ransberg@boligmiljo.as)

Bjørkelangen Boligutvikling AS, Frode Wold

[frode@boligmiljo.as](mailto:frode@boligmiljo.as)

### Aurskog-Høland kommune (AHK)

Forvaltning, planlegger, Henry-Michael Ødegaard

[Henry.michael.odegaard@ahk.no](mailto:Henry.michael.odegaard@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen

[Vidar.Hansen@ahk.no](mailto:Vidar.Hansen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vann, Sylvei Holt

[Sylvei.Holt@ahk.no](mailto:Sylvei.Holt@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, leder, Gjermund Conrad Nilsen

[Gjermund.Conrad.Nilsen@ahk.no](mailto:Gjermund.Conrad.Nilsen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen

[Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no](mailto:Ole.Lund.Jacobsen@ahk.no)

Forvaltning, arealplanlegger, Vegard Gulli

[Vegard.gulli@ahk.no](mailto:Vegard.gulli@ahk.no)

### **Generelt om planarbeidet**

Ny detaljreguleringsplan med tilhørende utbyggingsavtale skal utarbeides for eiendommen 73/414. Eiendommen er i dag regulert til «Allmennnyttig formål barnehage». I gjellende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål. Det ønskes å regulere eiendommen til boligbygging, med stor andel av små leiligheter. Det anslås muligheter for ca. 30 boenheter innenfor planområdet.

### **Planstatus**

Kommuneplanens arealdel

- Kommuneplan 2018-2020

### **Teknisk infrastruktur**

#### Vei

- Adkomst til planområdet gjøres via samleveien på området.
- Renovasjonsbil og brannbil skal kunne unngå å rygge på vei. Ved behov for vendehammer for renovasjonsbil og brannbil må dette ivaretas i planen.

#### Parkering

- Forslagsstiller ønske å fravike fra parkeringsbestemmelsen i kommuneplanen for å få plass til flere leiligheter. Om det skal fravikes må dette argumenteres for.
- Parkeringskjeller er vurdert, men blir for kostbart i forhold til prosjektets omfang.
- Diskuterte muligheter for bildelingsprinsipp.

#### Vann og spillvann

- I dag store utfordringer med kapasitet på spillvannet i området. Maks kapasitet er nådd, kan ikke slippe på mer spillvann på ledningsnettet før ny pumpestasjon er på plass.
- Ny pumpestasjon for spillvann må etableres før det kan gis brukstillatelse for boenheter innenfor planområdet.
- Utbygging av pumpestasjon for spillvann vurderes å ses i sammenheng med anleggsbidraget i utbyggingsavtalen.

- Kommunen har plan om oppstart av utbygging av pumpestasjonen for spillvann i 2021, men kan ikke love dette. Mangler ca. halvparten av finansieringen. Eksakt kostnad og løsning er ikke fastsatt.
- Kommunen foreslås at forslagsstiller er med på å bekoste deler av pumpestasjonen for spillvann gjennom anleggsbidrag.
- Alternativ til at kommunen etablerer pumpestasjonen er at forslagsstiller etablerer pumpestasjon og overfører denne til kommunen.
- VAO – rammeplan skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

#### **Følgende må løses**

- Før det vil bli gitt brukstillatelse for nye boenheter på området må det ryddes opp i etterslepet på overtagelse av VA-anlegg på Vollajordet til kommunen.

#### Overvann / GOF

- VAO rammeplan skal utarbeides sammen med reguleringsplan.
- Grønn overflatefaktor minst 0,5
- Overvann skal håndteres på egen eiendom
- Utomhusplanen, skal vise fallretninger for overvann, og hvor vannet skal samles.

#### Lekeplass

- Følg bestemmelsene i kommuneplanen

#### Slukkevann

- Ta kontakt med NRBR
- Ikke lenger avstand til brannkum/brannhydrant enn slangelengder på 2x(2x25) meter
- Vurdere angrepsveier

#### Renovasjon

- Kontakte ROAF
- Kommunen foretrekker at det etableres nedgravde renovasjonsløsninger.
- Kommunen oppfordrer også til at det etableres nedgravde renovasjonsløsninger for resten av feltet samtidig. Bjørkelangen Boligutvikling AS har vurdert dette tidligere og ser ikke hvor man skal få plass til dette pga. kabler og rør i bakken samt høyspentlinjen som har sikkerhetsavstand på 18 meter hver vei. De mener også at dette skal ses på som en uavhengig regulerings sak hvor det som tidligere er utbygd ikke er med i vurderingen av 73/414.

#### **Utbyggingsavtale:**

- Utbyggingsavtalen vil inneholde kronebeløp pr boenhet og kostnader knyttet til kommunaltekniskanlegg.

#### **Annet:**

- Fleksibel på BYA %
- Viktig med god håndtering av GOF og god tilpassing til området.
- Plassering av bygg må ivareta omkringliggende boliger.
- Det bør bygges bygg i samsvar med det som er bygget på området. Utbygger ser for seg at man skal bygge med tilnærmet samme uttrykk og fargevalg som omkringliggende bygninger men ser for seg at det kan bli noe endringer i bygningsform og volum.