

Arkivsak-dok. 20/00815-26
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
22.08.2022

1.gangsbehandling av planforslag for Vollahagen

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner at forslag til reguleringsplan for Vollahagen, datert 14.06.2022, med bestemmelser, datert 14.06.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

Oversendelsesbrev detaljregulering Vollahagen, datert 14.06.22
Vedlegg 1. Planbeskrivelse, rev 14.06.22
Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser, rev 14.06.22
Vedlegg 3. Plankart Vollahagen, rev 14.06.22
Vedlegg 4. Referat oppstartsmøte, datert 21.01.20
Vedlegg 5. Varsel om oppstart av planarbeid, datert 22.04.20
Vedlegg 6. ROS-analyse, datert 31.01.08
Vedlegg 7. Geoteknisk rapport, datert 26.10.07
Vedlegg 8. Geoteknisk rapport Trandumveien 10, datert 24.02.21
Vedlegg 9. Egenvurdering Områdestabilitet Vollahagen, datert 13.06.22
Vedlegg 10. Arkeologisk rapport, datert 14.08.07
Vedlegg 11. Energiforbruk Vollajordet, 2008
Vedlegg 12. Innspill til planforslag for Vollahagen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanen 2018-2028
Kommunedelplanen for Bjørkelangen
Reguleringsplan Vollajordet

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Vollahagen på Bjørkelangen. Planområdet ligger sør for Bjørkelangen sentrum på boligområdet Vollajordet, mellom Bjørkelangen videregående skole i nord og Bjørkelangen kirke i sør ([se kart](#)). Planforslaget omfatter gårds- og bruksnumrene gnr. 73 bnr. 441 samt en mindre del av eiendommen gnr. 73 bnr. 394. Hensikten med planarbeidet er å omregulere grunneiendommen fra barnehage til boligformål, i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplanen – hvor området ble omdisponert til boligformål i 2019. Planforslaget er utarbeidet av Alpha Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Bjørkelangen Boligutvikling AS.

Planområdet er på ca. 4,3 daa, hvorav ca. 3,8 daa er tiltenkt konsentrert småhusbebyggelse og ca. 0,5 daa samferdsel og teknisk infrastruktur. Formålet med planen er å legge til rette for framtidig boligutbygging på eiendommen. Området består i dag av ubebygd areal i et relativt flatt terreng med lavvoksende vegetasjon, omgitt av tilgrensende småhusbebyggelse, leilighetsbygg, fellesareal og veiareal. Planområdet er tilgjengelig fra veien Vollajordet, med direkte avkjørsel til Einerhaugveien eller gjennom ny bebyggelse ved Vollakroken og Vollajordet via Lysakerveien.

I kommuneplan 2018-2028 er planområdet avsatt til boligformål. Arealformål i gjeldende kommuneplan og kommuneplanens fortettingsstrategi blir dermed fulgt opp. Planområdet omfattes av reguleringsplan for Vollajordet, del av gnr. 73 bnr. 64 og gnr. 73 og bnr. 290 m.fl., vedtatt 24.06.2008, hvor planområdet er avsatt til allmenntilrettelagt formål, barnehage. Øvrige arealer innenfor Vollajordet er avsatt til boligformål med konsentrert småhusbebyggelse, leilighetsbygg i 2 til 3 etasjer og felles carportanlegg og veg-, parkerings- og lekearealer. Forslagsstiller ser for seg å utforme planlagt bebyggelse slik at det harmonerer med eksisterende boligbebyggelse på Vollajordet.

Planforslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse som tillates bebygd med opptil 30 boenheter i boligbygg med inntil tre etasjer, og tilhørende anlegg, innenfor regulerte byggegrenser. I planbestemmelsene er det innarbeidet egne bestemmelser for utforming av bygg. Det er lagt opp til at volum, materialbruk og detaljløsninger skal passe inn med omkringliggende bebyggelse. Tilstøtende veiarealer på gnr. 73 bnr. 394 er tatt med i planområdet for å regulere avkjørsel til eiendommen. Kjøreveg, gang-/ sykkelveg og annen veggrunn – tekniske anlegg, er allerede etablert innen plangrensen og det foretas ingen vesentlig endring av vegarealer iht. gjeldende arealplan. Forslagsstiller ønsker en utvikling av eiendommen tilrettelagt for etablering av mindre boenheter for førstegangskjøpere med økt prioritering av kollektivtransport og sykkel/gange. Det settes derfor reduserte krav til antall parkeringsplasser per boenhet ift. Kommuneplan, samt et økt krav til antall sykkelparkeringer. Det settes også krav om tilrettelegging for lademulighet for el-bil.

Planforslaget er i tråd med arealformålene i kommuneplanen, men avviker fra gjeldende reguleringsplan for Vollajordet.

Det blir i forslag til reguleringsplan for Vollahagen, foreslått flere rekkefølgekrav. Utearealer skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk, det er satt rekkefølgekrav til ferdigstilling av vei- og parkeringsareal før det kan gis brukstillatelse i området og rekkefølgekrav iht. vann og avløp og renovasjon.

Gjennomførte grunnundersøkelser og foreliggende rapporter er lagt til grunn for planarbeidet. Dokumentasjon av grunnforhold som er blitt utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Vollajordet er vedlagt (vedlegg 7), samt geoteknisk rapport utarbeidet i forbindelse med utbyggingen av boligene innenfor planområdet (vedlegg 8). Det foreligger kun egenvurdering fra forslagsstiller som gjelder områdestabilitet for Vollahagen. Videre utredning anses ikke nødvendig da planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområde. Det er blitt utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet for Vollajordet (vedlegg 6), jf. PBL § 4-3. Det vises til denne for beskrivelse av uønskede hendelser som er aktuelle for området.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 21.01.20. Igangsetting av planarbeidet ble varslet den 22.04.20, varslingsbrevet ble sendt til berørte naboer og offentlige instanser. Det ble publisert en kunngjøring i Indre Akershus blad den 22.04.20 og på Aurskog-Høland kommunes nettsider. Høringsfristen ble satt til 20.05.20, fire uker etter varsel av oppstart. Planarbeidet ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-8. Det kom totalt 9 innspill i forbindelse med varslings- og høringsprosessen.

planoppstart. Forslagsstillers sammendrag og kommentarer til innspillene følger i vedlegg 1. Hovedpunkter fra innspillene og kommentar til disse er som følger:

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)

Innspill:

NVE har et innspill som gjelder behov for utredning av flom, erosjon og skred. Krav som omhandler overvann. Hensyn som bør tas og avklaringer som bør gjennomføres knyttet til virkninger av tiltak iht. avrenning. Kommer med forslag på veiledere og informasjonssider som kan brukes til planarbeidet.

Kommentarer:

Merknader som omhandler overvann, er ivaretatt i planforslagets bestemmelser. Planarbeidet vurderes ikke å ha konsekvenser for vassdrag og grunnvann, eller anlegg planlagt etter energi- og vassdragslovgivningen. Det er gjennomført grunnundersøkelser. Resterende merknader er tatt til etterretning.

Nedre Romerike Brann- og redningsvesen

Innspill:

Krav om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i byggeteknisk forskrift må ivaretas. NRBR har kun høydeberedskap for lave bygg, inntil 9 meters høyde. Ved etablering av nye brannvannuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer. Overordnet plan for teknisk infrastruktur må fremlegges i detaljreguleringen. Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. NRBR kom med forslag til rekkefølgebestemmelser som bør tas med i planens bestemmelser.

Kommentarer:

Merknadene tas til etterretning og tas med i videre planprosess og sikres i planens bestemmelser. Det settes egne bestemmelser om felles avfallshåndtering i reguleringsbestemmelsene. Det settes egne rekkefølgebestemmelser for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Innspill:

Fylkesmannen legger til grunn kommunens vurdering om at det ikke lenger er behov for barnehage på arealet. Ber om at det sikres høy arealutnyttelse og gode bokvaliteter med hensyn til bl.a. utearealer og støyforhold. Overvann må håndteres uten å belaste avløpssystem og renseanlegg. Anbefaler overvannsløsninger som kan tilføre bomiljøet kvaliteter.

Kommentarer:

Planbestemmelsene skal sikre gode støy- og solforhold i uteoppholdsarealene. Utnyttelsesgrad av areal regulert til boligbebyggelse er satt høyt og det er satt krav til min. GOF for hele området på min 0,5. Det er utarbeidet VAO-rammeplan, og egen VA- og overvannsplan for teknisk infrastruktur.

Ruter AS

Innspill:

Stiller seg positive til planarbeidet da den støtter opp under fylkeskommunens areal- og transportplan. Også positive til at det planlegges gang- og sykkelveg. Innspill om at det må avsettes gode arealer til sykkelparkering.

Kommentarer:

Det settes krav til sykkelparkering utover det som er satt i kommuneplanens bestemmelser. Bruk av kollektivtransport, gange og sykkelbruk fremmes ved redusering av krav til parkeringsplasser. Overordnet infrastruktur ble prosjektert i forbindelse med detaljplan for Vollajordet, og det foretas ingen endringer av dette.

Mattilsynet

Innspill:

Mattilsynet skriver at vannforsyningen må være tilstrekkelig dimensjonert for å forsyne planområdet med nok vann. Det må utarbeides overordnet- vann og avløpsplan basert på gjeldende VA-norm. Henviser til drikkevannsforskriften og minner om viktigheten for sikkerhet med hensyn til drikkevann. Det må utarbeides rutiner for å forhindre trykkløse tilstander i ledningsnett som kan forårsake forurensning av drikkevannet.

Kommentarer:

Det er utarbeidet rammeplan for VAO iht. VA-norm for Aurskog-Høland Kommune. Behov for til utbedring av eksisterende ledninger og nyanlegg er beskrevet i rammeplan.

ROAF

Innspill:

Ber om at det etableres avfallsbrønner og at ROAF involveres på et tidlig stadium i planleggingen for godkjenning av avfallsbrønner, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Kommentarer:

Krav til etablering av felles nedgravd renovasjonsanlegg settes i reguleringsbestemmelsene. Løsning og plassering skal godkjennes før byggetillatelse kan gis.

Viken Fylkeskommune

Innspill:

Merknader om hensyn til gående og syklende gjennom hele bygge- og anleggsfasen. anbefaler maksimumsnormer for parkering. anbefaler kartlegging av naturverdier i tidlig planfase. Det bør stilles krav til sikring av leke- og fellesarealer i bygge- og anleggsfasen i reguleringsbestemmelsene. Ferdig opparbeidete leke- og fellesarealer før det gis brukstillatelse for boligene. Forslag til føringer for kommunal planlegging. Innspill i forbindelse med overvann og retningslinjer for håndtering av masser.

Kommentarer:

Det er satt egne bestemmelser for parkeringsplasser og sykkelparkering. Det gjennomføres normale sikringstiltak i forbindelse med avkjørsel over gang- og sykkelveg og adkomstvei i bygge- og anleggsfasen. Det settes egne rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Det planlegges lokal overvannshåndtering iht. vedlagte VAO-rammeplan. Forslagsstiller vurderer at etablerte ferdselsforbindelser og leke- og fellesarealer for beboerne på Vollajordet ikke påvirkes i stor grad av tiltak innenfor planområdet.

Private:

Sameie Vallasvingen 2 v/styreleder Aril Andresen

Innspill:

Reagerer på at det ønskes å fravike parkeringskravet i kommuneplanen. Viser til at det allerede er for få parkeringsplasser på Vollajordet i dag.

Kommentarer:

Det vises til innvilget dispensasjon på Vollajordet. Det ønskes å tilrettelegge for at det kan etableres mindre boenheter rettet mot førstegangsetablerende i planområdet, samt et ønske om at man i størst mulig grad skal benytte seg av kollektivtransport, jf. Nasjonal areal- og transportplan. Trafikkøkningen i området ønskes bestående i større grad av sykkel og gange.

Sameie Vollaakroken 3 v/styreleder Petter Bjørbu

Innspill:

Innspill om atkomstvei. Ønsker at den plasseres fra veien Vollajordet. Ønsker å unngå økt press på eksisterende parkeringsplasser, vil derfor at det må settes et minimum antall. Ber om at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom i forhold til plassering. Ønsker utarbeidet plan for nedgravd avfallshåndtering. Ber om at bestemmelser om arbeidstid overholdes i byggefasen.

Kommentarer:

Atkomstvei er noe parallellforskjøvet. Settes krav til parkering på egen eiendom. Det skal etableres egen renovasjonsløsning for boligene i planområdet. Nedgravd anlegg har vist seg å ikke være løsbart. Byggegrenser er i tråd med det som er satt i reguleringsplan for Vollajordet, og regulerte byggegrenser mot naboeiendommen tar hensyn til en bebyggelse som oppføres i tillatt høyde. Bestemmelser i gjeldende regelverk skal overholdes under byggeprosessen.

Intimasjon:

Det foreligger et planforslag for Vollahagen på Bjørkelangen. Planområdet er på til sammen ca. 4,3 daa og består i hovedsak eiendommen 73/414. Planforslaget er utarbeidet av Alpha Arkitekter AS på vegne av Bjørkelangen Boligutvikling AS. Det planlegges å omregulere grunneiendommen fra

allmennyttig formål, barnehage, til boligformål. Det legges til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil 30 boenheter totalt. Det skal etableres en ny avkjørsel fra veien Vollajordet til eiendommen.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen ved førstegangsbehandling av et forslag til reguleringsplan ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Eventuelle merknader til planvarselet skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Vurderinger:

Planforslaget som det skal tas stilling til her, vil legge til rette for utvikling i Bjørkelangen ved å etablere boligbebyggelse i nærhet til Bjørkelangen sentrum og ved å tilrettelegge for mindre boenheter rettet mot førstegangsetablerende. Dette anses som positivt da det følger fortetningsstrategien i arealdelen av kommuneplanen.

Planforslaget legger opp til en arealbruk som samsvarer med eksisterende bebyggelse. En omregulering av planområdet fra barnehage til boligformål vil være et fint bidrag i det allerede etablerte boligfeltet. Ferdselen på stedet og bruken av området vil i større grad tilpasses omkringliggende arealformål.

Eiendommens beliggenhet er i nærhet til Bjørkelangen sentrum, og tjenester og tilbud som finnes i området. Dette gir gode muligheter for en økt bruk av kollektivtjenester. Planområdet har kort avstand til bussholdeplasser, både i nærhet av boligfeltet og i Bjørkelangen sentrum går det busser flere ganger i timen. Tilgjengeligheten av kollektivtransport vil være positivt for å senke bilbruken i området. Det at forslagsstiller har knyttet planområdet sammen med eksisterende gang- og sykkelnett, sees også på som positivt.

Planforslaget avviker fra parkeringskravet i kommuneplanen, men vil bidra til at boligområdet blir mindre trafikkert med en større bruk av sykkel/gange. Dette følger nasjonale og regionale mål i areal- og transportplanleggingen.

Den geotekniske vurderingen viser at planlagt reguleringen av området kan gjennomføres uten at det er fare for ras eller ras som kan forårsake samfunnsskade.

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentarer/vurderinger av de innkommende merknadene og mener at planforslaget med tilhørende dokumenter er godt gjennomarbeidet.

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 omsøkt tiltak skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det er blitt gjort undersøkelser i Artsdatabanken for å kartlegge truede arter eller andre funn i planområdet. Det er ikke blitt registrert truede arter (rødlistede) eller økosystemer innenfor planområdet. Det vurderes slik at fremtidig bebyggelse og aktivitet innenfor planområdet, samt anleggsperioden, ikke vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Alternativer og konsekvenser:

- a) Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget, gjennom å legge det ut til offentlig ettersyn
- b) Formannskapet kan velge å avvise forelagt planforslag

Konklusjon:

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

