

Referat fra oppstartsmøte 29.08.2024 – Detaljregulering for Hemnes sag

Hjemlet i: Plan- og bygningslovens § 12-8.

Oppgave: detaljregulering for Hemnes sag

Møtedato: 29.08.2024, kl. 12.00-1400

Sted: Møterom Krepsen, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Deltagere:

Konsulenter

Tommy Hynne, Kløver Rådgivning tommy@klover.no

Kristian Bergsjø, Kløver Rådgivning kristian@klover.no

Johan Tørnby, Kløver Rådgivning johan@klover.no

Grete Faanes, Kløver Rådgivning grete@klover.no

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen vidar.hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud marte.taraldrud@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Rune Nicolaisen rune.nicolaisen@ahk.no

Forvaltning, spredt avløp, Hans Olav Balterud hans.olav.balterud@ahk.no

Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Kristoffersen agnes.elise.kristoffersen@ahk.no

Forvaltning, enhetsleder, Kjetil Hauger kjetil.hauger@ahk.no

Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

Planinitiativet legger opp til boligbebyggelse på eiendommen gnr. 120 bnr. 123 på den tidligere sagtomba på Hemnes. Planområdet er på ca 4,5 daa inkludert innlemmet areal av Linna og et stykke av gnr/bnr 120/300 for å sikre mulighet for avkjøring til Linna og tilkobling til eksisterende VA anlegg. Foreløpig vurdering tilsier et potensiale for mellom 5 og 7 boenheter i rekkehustypologi. Tomta skal kunne bygges ut med parkering, renovasjon og uteområde.

Planområdet

Planområdet omfatter eiendommen 120/123 (tidligere Hemnes sag) og deler av 120/300. Området ligger på vestsiden av Linna, med fv. 125 i nord. I vest følger planavgrensningen eiendomsgrensa, med boligregulering innenfor kommuneplanens avsatte område for boligformål.

PlanID

22120160002

Orientering

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ skal sendes til forslagsstiller

Planstatus

- Kommuneplanens arealdel

Formål: Fremtidig boligbebyggelse.

Planer under arbeid i nærområdet

- Løkkatoppen

Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

- Stasjonsområde Hemnes

Planprogram/ konsekvensutredning

Ikke krav til konsekvensutredning

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside Aurskog-Høland kommune - Overordnede styringsdokumenter (ahk.no)
- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Aurskog-Høland kommune - Overordnende planer (ahk.no)

Grunnforhold

- Hensynssone: skred- og rasfare
- Berøres i øst av aktsomhetskart for kvikkleireskred. Gjennomført flere grunnundersøkelser på tomte som konkluderer med at det ikke er noen fare for kvikkleireskred da det ikke er påvist kvikkleire innenfor planområdet
- Det foreligger en geoteknisk rapport for området fra tidligere reguleringsarbeid
- Det må gjøres tiltak for å sikre grunnen

Flom

- Området ligger innenfor NVE sin aktsomhetssone for flomfare
- Ikke tallfestet flomfare fra Korselva
- reell flomfare og tiltak som er nødvendige må utredes i videre planarbeid
- det bør gjøres en vurdering om området er berørt av flom og om flomrapport er nødvendig

Kulturmiljø

- Linna må ivaretas under opparbeidelse

Andre farer

- Deponigass fra sagflismasser:
 - Sagflismassene frigjør metangass etter hvert som de komposterer
 - Målinger som viser varierende metning av metangass
 - Rapport av SWECO datert 11.11.21
- Dyrka mark vest for planområdet
- Korselva nord for planområdet
- Planområdet ligger i nedbørsfeltet for det vernede Haldenvassdraget
- Boligområde øst for planområdet

Innspill fra kommunen:

Kommunen viste til Miljødirektoratets veileder *Bygging på nedlagte deponier* og erfaringer fra knyttet til deponigassproblematikk fra Brånåsdalen i Lillestrøm kommune spesielt. Omfanget av ulike helseplager forårsaket av flyktige forbindelser fra deponier er fremdeles uklart. Kommunen skal ivareta sine innbyggere for all framtid også etter at byggeprosjektet er avsluttet. Selv med avbøtende

tiltak og omfattende måleprogrammer, kan det være krevende å trygge innbyggerne. Infrastruktur i grunnen kan være vesentlig for transport av gass.

For å kunne anbefale planforslaget, må det foreligge tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon som kan begrunne å fravike *føre-var-prinsippet* som legges til grunn i nevnte veileder. Kommunen vurderer ikke at slik dokumentasjon foreligger per i dag, og varsler at det må påregnes at kommunedirektørens innstilling er at planprosessen skal stanses.

Teknisk infrastruktur

Det er viktig at planområdet sikres trygge inn- og utkjørsler. Dette bør fastsettes i samsvar med føringer når det gjelder brann- og redningsarbeid, renovasjon og i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Veier

- Planlagt adkomst via Linna.
-Fra fv. 125 Hemnesveien med avkjøring via Linna. Linna har kulturminneverdi, og må ivaretas gjennom prosessen
- Internveier som må utformes og dimensjoneres etter felles kommunal veinorm
- Det bør være en dialog med forslagsstiller for Løkkatoppen angående planlagt løsning for Linna og om det bør vurderes gang- og sykkelvei.

-Viktig å anlegge gode adkomstløsninger

-Krav om minst 8 meter bred vei

-Følg kommunens veinorm og veilysnorm

Parkering

Det foreslås at det skal etableres 1 garasjeplass per boenhet enten som del av boligen eller i felles garasjeanlegg

-Kommuneplanens bestemmelser for parkering viser til at det for rekkehus skal settes av en plass til parkering og en plass for sykkelparkering per boenhet ved konsentrert bebyggelse

Vann

-Det må utarbeides en VAO-rammeplan. Ta kontakt med VA-avdelingen i kommunen så vil man kunne få oversendt oversikt over koblinger og ledningsnett, i tillegg avtale møte for å lage VAO-plan.

-Viktig med en detaljert plan som viser at det lar seg gjøres.

-Arbeidstegninger til byggeplassen gjør prosessen enklere.

-Masseutskiftning bør også vurderes i grøft hvor ledningene skal gå.

-Rør bør ligge under vei eller fortau.

-Må markere hva som skal overtas og hva som skal forbli privat

-Kommunen har en felles kommunal VA-norm som må følges.

Overvann

-Overvann skal håndteres på egen eiendom etter tre trinn strategien

-Det skal redegjøres for flomveier til sikker resipient. Det skal redegjøres for hvordan overvann skal håndteres. Må ha dokumentasjon på overvannsberegninger.

- Flomkart med piler som viser hvor vannet vil renne.
- VA må se at det går bra med flomveiene, at de går forbi bygninger og annen etablert struktur. Plasskrevende (for eksempel VA-ledninger) må komme fram, ikke nødvendigvis i plankarta, men se at det ikke krasjer med bygg osv.
- Tretrinnstrategien er noe man kan tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging
- GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan. GOF 0,5.
- Klimafaktor 1,5
- Benytt værstasjon – Gardermoen sør og Blindern sør.

Slukkevann

- Ta kontakt med brannsjef
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet må sikres

Renovasjon

- ROAF må kontaktes tidlig i planprosessen for avklaring om valg av løsninger.
- Ikke nedgravde løsninger
- Det må avsettes nok areal til beholdere og renovasjonsbil
- Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF

Uteoppholdsareal

- Krav til nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på 200 meter, jf. kommuneplanens bestemmelser.
- Kommunen anbefaler at det utarbeides en landskapsplan/illustrasjonsplan som det knyttes bestemmelser til. Illustrasjonsplanen kan i tillegg til bygningsstruktur legge nødvendige føringer for utforming av felles leke- og uteoppholdsareal.

Klima og miljø

- Planbeskrivelsen må inneholde vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.
- ➔ beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet

Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad vil fastsettes senere i planarbeidet når tenkt bebyggelse foreligger i større detalj
- Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilpasse bebyggelse og garasje til omgivelsene rundt.

Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom utbygger/grunneier og kommunen. Jf. kommuneplanen.

- Varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale kan gjerne kunngjøres av forslagsstiller, samtidig som varsel om oppstart av planarbeid.
- Opparbeidelse av Linna bør tas med i rekkefølgekrav og i utbyggingsavtalen
- Grunneier skal bekoste infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Høringsfristen settes til fire uker.

- Varsling til naboer m.fl kan sendes med ordinær brevpost
- Samtidig med varsel om planoppstart kan det varsles om forhandlinger om utbyggingsavtale
- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister

Saksbehandler leverer:

- Høringsliste
- Annonserer på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varslingsdokumenter til kommunen

Avklaringer/presiseringer i etterkant av møtet – diskutere i foreslått arbeidsmøte med kommunen

-Eiendomsgrense mot øst og del av grensa mot nord har dårlig nøyaktighet. Det bør bestilles oppmålingsforretning før en førstegangsbehandling av reguleringsplan.

-Forslagsstiller må vurdere om planinitiativet skal trekkes eller om det skal fremmes for formannskapet for å avklare politikernes holdning til forslaget. Dersom formannskapet avviser planinitiativet, kan forslagsstiller kreve at saken behandles i kommunestyret.