

Referat fra oppstartsmøte 10.05.2022, detaljregulering for Vestrengåsen sør

Hjemlet i: Plan- og bygningsloven § 12-8
Oppgave: Detaljreguleringsplan for Vestrengåsen sør.
Møtedato: 10.05.2022, kl 1200 – 1300.
Sted: Aurskog-Høland rådhus, Formannskapssalen.

Deltagere:

Forslagsstiller

Kjell-Tore Skedsmo, Grefsen eiendom AS
Kåre Skedsmo, Grefsen eiendom AS
Anders Skedsmo, Grefsen eiendom AS

Konsulenter

Alf Kristian Nyborg, Norconsult
Anne Larsson Hovind, Norconsult
Daniel Mehari Kidane, Norconsult (via Teams)

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, leder Gjermund Conrad Nilsen	gjermund.conrad.nilsen@ahk.no
Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen	ole.lund.jacobsen@ahk.no
Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud	marte.taraldrud@ahk.no
Kommunalteknisk drift, ingeniør, Lukas Hansen	lukas.hansen@ahk.no
Kommunalteknisk drift, trainee, Malene Fjellestad	malene.fjellestad@ahk.no
Forvaltning, leder, Kjetil Hauger	kjetil.hauger@ahk.no

Formålet med planen

Legge til rette for utbygging av boliger på gnr. 37, bnr. 74 i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplanen. Bygge noe i egenregi men og selge tomter. 16 leiligheter i alt ca 58 boliger. Stort behov for eneboligtomter i Løken-området. Skisse utarbeidet som viser et tenkt plangrep.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Eiendommen gnr. 37, bnr. 74.

Orientering om kommunens sjekklister

- Krav til innhold i planforslaget
- Gebyr betales etter kommunens gebyrregulativ

Planprogram/konsekvensutredning

Konsekvensutredning vurderes ikke nødvendig da tiltaket er i tråd med arealdelen av kommuneplanen.

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i gjeldende arealdel av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019. Vestrengåsen sør godkjent avsatt til boligformål av departementet i innsigelsesavgjørelse den 09.03.2021.

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/andre-planer/>
- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Grunnforhold

Geoteknisk stabilitet må utredes som del av planarbeidet, jfr. NVE sin kvikkleireveileder fra 2019.

Andre farer eller forurensning

ROS-analyse må utarbeides som del av planarbeidet, for å avdekke eventuelle risikomoment.

Teknisk infrastruktur

Veier, gang- og sykkelvei

Atkomst via kommunal vei Opplunderveien. Utforming i samsvar med kommunal veinorm og kommunal veilysnorm. Kommunen kan normalt ta over boligveier som legges opp til god nok standard til offentlig drift og vedlikehold. Veinorm og veilysnorm gjelder.

Parkering

I henhold til bestemmelse 7.1.4 til arealdelen av kommuneplanen.

Vann, spillvann og overvann

VA-normene skal følges, finnes på hjemmesiden til kommunen. Tar gjerne et eget oppstartsmøte med prosjekterende på VA. VAO-rammeplan må foreligge når reguleringsplan fremmes – vi har gode erfaringer med detaljert VAO-rammeplan. GOF-faktor-krav, tretrinnsbehandling av overvann. Mest mulig skal håndteres på egen tomt. SOSI-fil av VA-ledninger kan oversendes etter forespørsel.

Kommunens flomveianalyse antyder et bekkedrag fra «Bjønnebyra» nordøstover mot Steindalen. Naturlige vannveier bør ivaretas – vannet vil ofte finne tilbake.

Slukkevann

Mulig med tosidig vannforsyning. Brannkummer ønskes framfor hydranter. Fordel om det meste plasseres i vei.

Renovasjon

ROAF har på høring en ny renovasjonsnorm. Skal vedtas i løpet av året. Bør settes av plass til nedgravde løsninger – vil trolig bli krav om dette. ROAF kan veilede.

Andre temaer

Snøopplag

Veirenner.

Uteoppholdsareal/lekeplasser/grønnstruktur

I henhold til bestemmelse 7.2.5 til arealdelen av kommuneplanen. Ser ut som utarbeidet skisse ivaretar dette.

Klima og miljø

Eventuelle natur- eller miljøverdier må avdekkes som del av planarbeidet.

Utnyttelsesgrad/byggehøyder, osv.

En utnyttelse med i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse og innslag av konsentrert småhusbebyggelse vurderes naturlig.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene i ytterkant av planområdet skal være koordinatfestede før planforslag fremmes til behandling. Eiendomsgrensen mot gnr. 37, bnr. 13 – vest for planområdet ser ikke ut til å ha vært koordinatfestet ved oppmålingsforretning tidligere.

Utbyggingsavtale

Planbestemmelse 7.2.4 til arealdelen av kommuneplanen fastsetter at det må inngås en utbyggingsavtale før utbygging kan iverksettes.

Varsel om oppstart

- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
- Varselbrev sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte.
- Det kan samtidig med varsling av planoppstart varsles om forhandlinger om utbyggingsavtale.
- Forslagsstiller skal levere SOSI-fil til kommunen med planavgrensning, for registrering av planoppstart i digitalt planregister.

Kommunens saksbehandler skal sørge for:

- Å sende over høringsliste og naboliste.
- Å annonsere på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt varselingsdokumenter til kommunen.

Annet: