

Til adressater i henhold til vedlagte adresseliste

Aurskog, 27. november 2013

Varsel om oppstart av planarbeid for FESTNINGSÅSEN 4, del av gnr 2 bnr 274 i Aurskog-Høland kommune

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsles herved om planoppstart for detaljregulering av Festningsåsen 4, øst for Bjørkelangen sentrum. Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og ligger i forlengelsen av eksisterende boligområde i Festningsåsen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling tilpasset terrenget. Boligtyper vil variere mellom frittliggende småhus og mer konsentrert boligbebyggelse. Adkomst er forutsatt fra fv 170 og Søndre Eidsvei som hovedsamlevei gjennom området. Planområdet er ca 300 daa og omfatter areal for opparbeiding av gangveg og gjenåpning av bekkeløp i trase over dyrkamark.

Forslagstiller er Festningsåsen Eiendom AS.

Det er gjennomført oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune 21.10.13. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift, og varsling av planarbeid skjer i samsvar med kommunens føringer forøvrig.

Spørsmål og skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til:

landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan

Bogstad gård, 1930 Aurskog

post@hannekarin.no tlf 470 56 930

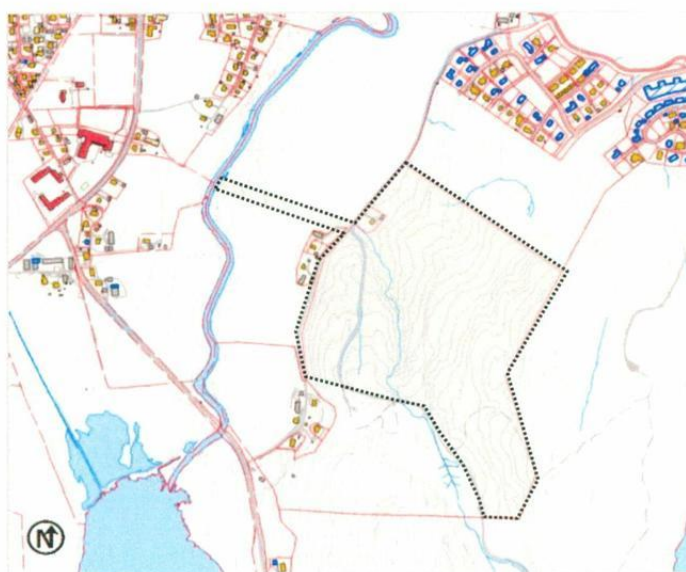
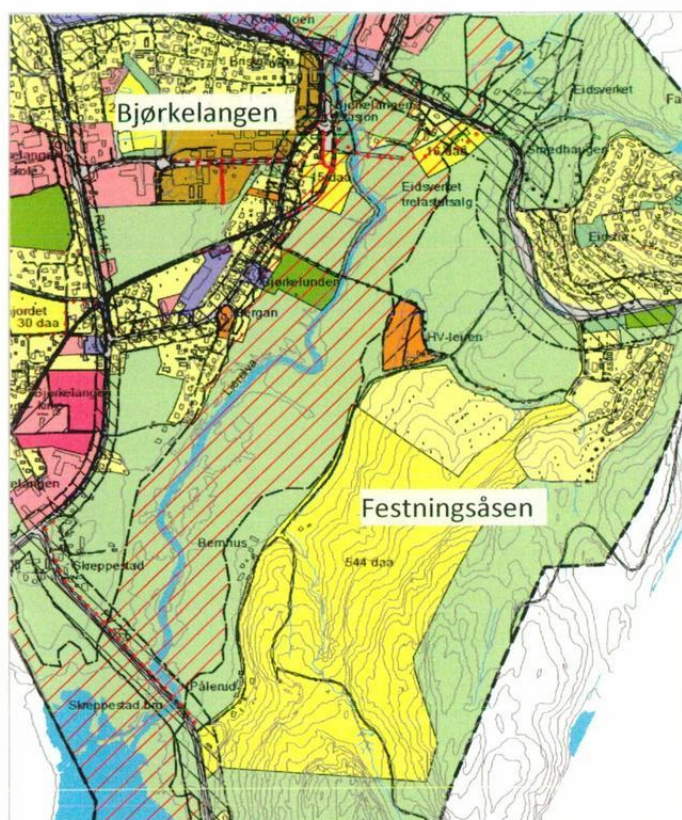
Frist for merknader er satt til 30. desember 2013.

Med hilsen

Hanne Karin Tollan

Hanne Karin Tollan

landskapsarkitekt mnl



VEDLEGG: oversikt varslingsinstanser og grunneiere/naboer

Landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan
Bogstad gård
1930 AURSKOG



Dokid: 15001186 (13/0412-6)
Innkommne merknader

Att. Hanne Karin Tollan

Vår saksbehandler
Thea Holten

Vår dato
19.12.2013

Vår referanse (oppgis ved svar)
2013/21707-2/123080/2013 EMNE L12

Telefon
22 05 56 69

Deres dato
27.11.2013

Deres referanse

Aurskog-Høland kommune - Reguleringsplan - Gbnr 2/274 - Festningsåsen 4 - Uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 27.11.13 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende småhus og mer konsentrert boligbebyggelse.

Planområdet er ca. 300 daa, og er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter friluftloven og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Fylkesrådmannen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst. Fylkesrådmannen savner blant annet antall boliger det planlegges for på området.

Automatisk fredete kulturminner

Det er registrert en gravrøys fra bronsealder-jernalder omkring 150 meter nordøst for planområdet. Festningsåsens topografi og beliggenhet tilsier at det kan være potensiale for ytterligere funn. Fylkesrådmannen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9.

Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. På bakgrunn av det tilsendte materialet er registrering anslått til ca. 10 dagsverk. Våre kostnader er vurdert til om lag kr. 60 000, eksklusiv innmåling av funnsteder og utgifter til eventuelle radiologiske dateringer. I forbindelse med registreringen vil området bli undersøkt ved hjelp av overflateregistrering og ev. prøvestikking. Det tas forbehold om at funn av fornminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid.

Tiltakshaver bes å avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med avdeling for kultur, frivillighet og folkehelse v/ Linn Johannessen, tlf. 22 05 56 95/97641826, linn.johannessen@akershus-fk.no

All erfaring tilsier at avklaring av forholdet til fornminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Vest og sørvest for planområdet ligger tunet på Søndre Bernhus og Pålerud. Flere av bygningene er registrert i SEFRAK. Planområdet overlapper mot vest med et kulturlandskap som i utredningen *Grøntstruktur Romerike* (2002) er vurdert å inneha verdi i lokal sammenheng.

Fylkesrådmannen anbefaler at det vurderes om reguleringsplanen bør stille krav til avbøtende tiltak mellom utbyggingsområdet og kulturlandskapet. Dette kan f.eks. gjøres ved hjelp av vegetasjonsskjerming og/eller krav til byggehøyder.

Andre regionale interesser

Barn og unges interesser

Fylkesrådmannen viser til rundskriv T-2/2008 om barn og planlegging hvor det legges vekt på at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal håndheves strengere, og at i de tilfeller det er interessekonflikter bør barns behov for aktivitetsfremmende arealer veie tyngre enn de hittil har gjort.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankart og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdelsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Kommunen bes vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard.

Klima

Fylkesrådmannen anbefaler at muligheten for fjernvarme utredes.

Parkering

Fylkesrådmannen anbefaler at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. Sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet.

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Med vennlig hilsen

Thea Holten
rådgiver plan og miljø

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Aurskog-Høland kommune
 Fylkesmannen i Oslo og Akershus
 Statens vegvesen, Region øst
 Linn Johannessen, her

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@akershus-fk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner: hanne.libak@akershus-fk.no, 22 05 56 28
Plan- og miljøfaglige vurderinger: thea.holten@akershus-fk.no, 22 05 56 69



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan
Bogstad gård
1930 AURSKOG

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
27.11.2013 2013/23464-2 Marit Lillesveen 19.12.2013

Aurskog-Høland kommune - Festningsåsen 4 - gbnr 2/274 - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan av 27.11.2013.

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og omfatter et areal på omlag 300 daa i Festningsåsen rett øst for Bjørkelangen.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens [forventningsbrev](#) til kommunene av 4. mars 2013 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Jordvern og kulturlandskap

Varslingen omfatter også et areal for gjenåpning av bekk og for opparbeiding av gangveitrase. Dette arealet vil kunne dele opp et sammenhengende jordbruksareal som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Fylkesmannen ser positivt på disse tiltakene, men ber om at inngrepet i dyrka jord gjøres minst mulig, og at hensynet til jordvern er tydelig vurdert og avveid i saken.

Med hilsen

Jostein Meisdalen
Etter fullmakt

Marit Lillesveen
overingeniør

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Saksbehandler: Marit Lillesveen Direkte telefon: 22003639 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	--

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Aurskog-Høland kommune	Rådhusveien 3	1940	Bjørkelangen
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo



Statens vegvesen

Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan
Bogstad gård
1930 AURSKOG

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Gyda Viken - 24058289

Vår referanse:
2013/139469-002

Deres referanse:

Vår dato:
09.12.2013

Uttalelse til varslet planoppstart for del av eiendom gbnr 2/274, Festningsåsen 4 i Aurskog-Høland kommune

Vi viser til oversendelse datert 27.11.2013 der det varsles oppstart av planarbeid for Festningsåsen 4. Planområdet, på ca. 300 daa, ligger øst for Bjørkelangen sentrum.

Planen vil tilrettelegge for bygging av frittliggende småhus og mer konsentrert boligbebyggelse. Arealet, som er en del av området mellom fv. 170 og fv. 229, ligger mer enn 700 meter fra fv. 170 og mer enn 200 meter fra fv. 229.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Det ligger i forlengelsen av eksisterende boligområde, som bl.a har en direkte gangvegforbindelse til Bjørkelangen sentrum.

Festningsåsen 4 vil i følge oversendelsen få adkomst fra fv. 170 via Søndre Eidsvei, som er en kommunal samleveg. Krysset mellom Søndre Eidsvei og fv. 170 omfattes av en detaljreguleringsplan.

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om planoppstart, men vi forbeholder oss retten til å kunne komme med innspill når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus - Planseksjonen
Med hilsen

Marit Ulveseth
Marit Ulveseth
seksjonsleder

Gyda Viken
Gyda Viken

Kopi: Aurskog-Høland kommune
Akershus fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østernsøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50

Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan
Bogstad gård
1930 AURSKOG
Deres referanse:

Vår referanse: 18.12.2013 - 2010/28992-7202/2013

Festningsåsen i Aurskog-Høland kommune - varsel om oppstart av planarbeid

Ruter mener at utbygging skal følge regionale arealføringer om å fortette i kollektivknutepunkter og langs godt betjente kollektivtraseer. Festningsåsen følger således ikke regionale arealføringer, og utbygging i dette området vil gi et bilbasert samfunn med lav kollektivandel.

Viser for øvrig til tidligere høringsvar:

«Ved videre reguleringsplanarbeid er det viktig at man har fokus på gode og trygge gangforbindelser til fv 170 slik at man opprettholder en forbindelse til kollektivtrafikken i område. Boligområdet som er under planlegging er i likhet med de andre planlagte feltene på Festningsåsen lagt til rette for eneboliger. Dette medfører at tettheten av boliger blir lav, og at bilbruken svært ofte blir høy. Det er derfor viktig at man så godt som mulig også legger til rette for bruk av kollektivtransport. Det vil være grunn til å tro at området vil bli bebodd med barnefamilier, og her vil det med stor sannsynlighet være barn og unge som har behov for å bruke kollektivtransport til og fra ulike aktiviteter osv. Barn og unge finner også stadig "nye" veier, og det er ikke alltid gitt at de følger bilveien frem til målet, men heller finner snarveier som tar kortere tid. Hvis man skal legge til rette for bruk av kollektivtransport bør man altså se på muligheten for å etablere gangveier/stier gjennom området frem til nærmeste bussholdeplass, og ikke kun forbindelse langs bilveien».

Med vennlig hilsen
Sarah Malling
fremkommellighetsplanlegger

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon 90668662
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Tilsynsseksjonen

Aurskog-Høland kommune, Plan og utvikling
Att. Henry Michael Ødegaard
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref./deres dato:
/

Vår ref.:
2014/1295/HIBJ

Arkivkode:
L13

Dato:
19.11.2014

Kommentarer/presiseringer knyttet til foreløpig utkast (12. november 2014) til områderegulering av Festningsåsen 4

I forbindelse med utbygging av Festningsåsen anser brannvesenet det som viktig at forhold rundt § 11-17 i Teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygninger, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Ved etablering av nye brannvannsuttak, er det ønskelig fra brannvesenets side at man benytter hydranter i stedet for brannkummer. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Våre retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo kan leses på http://www.nrbr.no/no/bedrift+byggesak/tilrettelegging_for_mannskaper/ I hovedsak gjelder disse retningslinjene også for Aurskog-Høland kommune. Det gjøres imidlertid oppmerksom på høydeberedskapen i Aurskog-Høland kommune ikke innebærer stigebil/maskinstige, men kun bærbar stige. Dette medfører at det i Aurskog-Høland kommune kun er høydeberedskap for lave byggverk (jf. VTEK 10 11-6 2. ledd). Med lave byggverk menes byggverk med gesims eller mønehøyde under 9m, det vil normalt si inntil 3 etasjer.

Beredskapsmessige hensyn, må integreres i den ordinære planleggingen i kommunen. I areal- og reguleringsplaner tar kommunen valg som er avgjørende for risikoforholdene. Følgelig er det kommunestyret som i prinsippet bestemmer hva slags bygg som skal bygges, og hva slags beredskap kommunen skal ha. Kommunens politikere må da innse at hvis de i reguleringsplaner åpner for bygging av høye byggverk, kan dette få konsekvenser for brannvesenets beredskap.

I ROS-analysen under punkt 5.3 beskrives det at rundsløyfer på alle adkomstveier vil sikre gi gode tilkomstmuligheter for utrykningskjøretøy. Dette ser vi på som et meget viktig tiltak. Trafikk-korker/hendelser må ikke hindre utrykningsmuligheter og tidlig respons. Tid er en kritisk faktor. Kun én kjørbar adkomstvei til bebygde arealer gjør brann- og ulykkesberedskapen til området svært sårbar.

Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, lekeapparater, bomber etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.

Eventuell underjordisk parkering må besørges god tilrettelegging for brannvesen mht tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig å ta hensyn til at brann i elbil har et annet forløp enn brann i en bensin- /dieselbil, da slokkeskum eller pulver ikke vil ha samme effekt. Det må benyttes store mengder vann for å kjøle ned batteriet og innsatsen vil kunne

Besøk oss på www.nrbr.no

vare i mer enn én time. Dessuten er det meget stor fare for re-antennning i flere dager etter brannen. Ladestasjoner for elbil i lukkede garasjeanlegg må derfor planlegges slik at det er tilgang til store mengder sløkkevann (10 kbm) og slik at det er lett å få bilen transportert ut i friluft etter redningsinnsats. Dersom det også skal etableres hurtigladedestasjoner må layout på denne planlegges og tilrettelegges for mekanisk beskyttelse av elektrisk utstyr.

DSB, NEK, Elbilforeningen og NELFO har samarbeidet om en veiledning til installasjon av ladeutstyr for elbiler, som bør legges til grunn ved planleggingen og prosjekteringen av ladeinstallasjoner.

<http://www.dsb.no/Global/Elsikkerhet/Dokumenter/Elbil%20for%20installat%3%b8rer.pdf>

Bakgrunnen for utgivelsen av veiledningen er et stadig økende salg av elektriske biler i Norge, og en økende etterspørsel etter ladeinstallasjoner der man bor. Ladeutstyr til elbil representerer en ny belastning i de fleste elektriske anlegg og den batteriteknologien som benyttes har også utfordringer når det gjelder fare for varmgang og brann, og derfor er det behov for noen retningslinjer og råd om emnet.

Bortfall av sløkkevann og vann til sprinkleranlegg vil kunne ha stor betydning for konsekvensene/utfallet ved en eventuell brann i eksisterende bebyggelse og i ny bebyggelse, både i anleggsfasen og i normal driftsfase samt ved eventuelt skogbrann/lyngbrann. Det bør etableres redundante systemer for vannforsyning inklusive sløkkevann.

For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettets ha tosidig forsyning. Vi kan ikke se at dette er omtalt i forslaget til områdereguleringsplan eller i vedleggene til planforslaget.

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging av området for brannvesenets innsats. Det tenkes da bl.a. på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging må det utarbeides midlertidige utomhusplaner som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht TEK10 §11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.

http://www.nrbr.no/no/bedrift+byggesak/tilrettelegging_for_mannskaper/

Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Norgård Bjørkeng
Branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Besøk oss på www.nrbr.no