

Referat fra oppstartsmøte 09.05.2025 – Detaljregulering for Torvveien 11 og 13

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

Oppgave: detaljregulering for Torvveien 11 og 13

Møtedato: 09.05.2025, kl. 13.00-15.00

Sted: Setskogveien 1, 1940 Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Kjell M. Hauger, Torvveien Syd AS

Konsulent

Landskapsarkitekt mnla, Hanne Karin Tollan

Kristian Ødegaard, Archimatika AS

Aurskog-Høland kommune (AHK)

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

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

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen ole.lund.jacobsen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, leder, Gjermund Conrad Nilsen gjermund.conrad.nilsen@ahk.no

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

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

Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av planområdet med blokkbebyggelse, i samsvar med intensjonen i kommunedelplanen for Bjørkelangen. Det er antydnet bebyggelse på 4-6 etasjer, og en utnyttelse som gir mulighet for 50-60 leiligheter.

Planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 75/9 og 10 i Bjørkelangen sentrum og ligger langs Torvveien. Planområdet er på ca. 3,5 daa.

PlanID

322620250002

Orientering om kommunens sjekkliste

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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Formål: avsatt til boligbebyggelse - nåværende

Hensynssone: Området ligger innenfor hensynssone H310 skred og hensynssone H320 flom

Kommunedelplanen for Bjørkelangen

Innenfor felt B1 i kommunedelplanen tillates det oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA= 45%.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan Bjørkelangen sentrum 1999. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran denne.

Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum 2021.

-Leilighetsbygg sør for planområdet i varierte høyder, 4 - 10 etasjer

-Planlegges med boliger og næring i første etasje

-BYA= 90%

Planprogram/ konsekvensutredning

Kommunen vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse

- Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside

Aurskog-Høland kommune - Overordnede styringsdokumenter og planer (ahk.no)

- ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Grunnforhold

Det er en forutsetning at tilfredsstillende geoteknisk stabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.

- NVE har en oppdatert veileder som skal brukes som erstatter tidligere veileder NVE 8/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)*.
- Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Flomfare

Planen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Det går en flomvei med mye vann oppstrøms gjennom planområdet, i tillegg er det en forsenkning i øst som er flomutsatt. Det må gjøres en vurdering i forbindelse med arbeidet med VAO-rammeplan.

Støy

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal ligge til grunn for planarbeidet.

Kulturmiljø

Det må tas hensyn til automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner

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

Analyse av trafiksikkerhet for gående til/fra planområdet

Kommunen ønsker at det gjennomføres en fagkyndig analyse av hvilke tiltak på veinettet i området som må gjennomføres for å ivareta trafiksikker og forsvarlig løsning for fotgjengere til/fra planområdet, med fokus på trafikk til/fra sentrumsfunksjonene i området.

Sol/-og skyggeanalyser

Planforslaget må inkludere sol- og skyggeanalyser som viser konsekvensene for omkringliggende bygg og uteområder, med dokumentasjon av solforhold gjennom dagen og året.

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

Adkomstvei må være dimensjonert i henhold til kommunal veinorm for hele området som ligger inne på kommuneplanen.

Fortau

-Det må dokumenteres hvordan trafiksikkerheten til gående fra Rådhusveien og gjennom Bjørkeveien og Torvveien ivaretas, jfr. punkt om analyse ovenfor. Veier i området mangler løsninger for fotgjengere, og fortetting i planområdet vil skape mer trafikk av både gående, syklende og kjørende. Fortetting i planområdet vil åpenbart utløse krav om trafiksikkerhetstiltak.

Vi ser for oss at planforslaget må inneholde rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau til veisystem både direkte tilknyttet planområdet, men og utenfor planområdet – før nye boliger kan tas i bruk. Det foreligger flere utbyggingsplaner i området, og kommunen er opptatt av at nødvendig infrastruktur blir ferdigstilt til hvert byggetrinn, uansett hvilket planområde infrastrukturen tilhører. Det kan bli nødvendig med dialog utbyggere imellom knyttet til gjennomføringen av infrastrukturtiltak.

Parkering

Kommunedelplanen for Bjørkelangen legger opp til 1,5-2,0 p-plasser per boenhet, med 1,0 p-plass som garasje + 1,0-2,0 p-plass for sykkel for konsentrert boligbebyggelse. Planinitiativet legger opp til min 1,0 og maks 2,0 p-plasser i parkeringskjeller for alle leiligheter, med et fåtall av p-plasser for besøkende på terreng. Parkeringsdekningen er på nivå med reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum fra 2021 og anses tilstrekkelig.

Vann

Arealdelen av kommuneplanen, planbestemmelse 7.1.6, fastsetter at det skal foreligge 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.

- Rør skal 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.
- Plasskrevende (for eksempel VA-ledninger) må komme fram, ikke nødvendigvis i plankarta, men se at det ikke krasjer med bygg osv.
- Dokumentasjon av ledningsnettets kapasitet og kvalitet

Overvann

Det må 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. Fra naboareal, gjennom og ut av planområdet. Og eventuelt eksisterende fordrøyning for ekstremregn (200-års regn) i og rundt planområdet. Vis også infiltrasjonsarealer og naturlige fordrøyningsarealer på planområdet.
- VAO-rammeplanen må vise sikker flomvei til resipient. VA må se at det går bra med flomveiene, at de går forbi bygninger og annen etablert struktur.
- Beskrivelse av resipienten som skal motta overvannet, uansett om det søkes om påslipp av overvann til ledningsnett eller direkte utslipp til vassdrag
- Beskrivelse av hvordan all grønnstruktur innenfor og eventuelt utenfor planområdet inkluderes i håndtering av overvann
- Angivelse av forventede tette og permeable flater i planområdet, samt arealer med parkeringskjeller

-Tretrinnstrategien er noe man kan tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging

-Arealdelen av kommuneplanen har i planbestemmelse 7.2.2 bestemmelse om at man skal planlegge for GOF-faktor på minst 0,5. Det er også i planbestemmelse 7.1.6 fastsatt at det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 for å ta høyde for forventet økning i nedbørintensiteten.

-Klimafaktor: 1,5 (beregninger av overvannsmengder ved ekstremregn, det vil si 200-års regn)

-Benytt værstasjon: Gardermoen sør og Blindern sør.

Planområdet for Torvveien 11 og 13 ligger sør for forsenkninger som vil oversvømmes ved ekstremnedbør og flom. Det går en flomvei langs med planområdet som vil ha mye vann oppstrøms ved store nedbørsmengder. Det er viktig at det ses på en løsning her.

Slukkevann

-Ta kontakt med NRBR.

-Tilstrekkelig slukkevannskapasitet må sikres.

Uteoppholdsareal

-Det bør sikres gode uteoppholdsarealer.

Utnyttelsesgrad

- Kommunedelplan for Bjørkelangen fastsetter i planbestemmelse 5.1 maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = 45 %.

Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen. Kommunen vil her søke løsninger hvor utbygging av planområdet bidrar til kvalitet i nærmiljøet, gir noe tilbake til «stedet» for flere

enn framtidige beboere i planområdet. Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav i denne forbindelse.

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

Annet:

-Er en eiendomsgrense mot nord som må klarlegges gjennom oppmålingsforretning. Dette må være fullført før et planforslag kan fremmes for kommunal behandling.