

# Referat fra oppstartsmøte 10.03.2023 – Detaljregulering for Løken Næringspark

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

**Oppgave:** detaljregulering næringspark på Løken

**Møtedato:** 10.03.2023, kl. 12.00-1310

**Sted:** Setskogveien 1, 1940 Bjørkelangen

---

## Deltagere:

### Forslagsstiller

Helge Gabriel Lundeby, Løken logistikkeiendom AS [helge.lundeby@lundeby.no](mailto:helge.lundeby@lundeby.no)

Åsmund Krogstad [krogstadaasmund@gmail.com](mailto:krogstadaasmund@gmail.com)

### Konsulenter

Janne de Jong, SH Prosjekt AS [janne@shprosjekt.no](mailto:janne@shprosjekt.no)

Stian S Holmen, SH Prosjekt AS [stian@shprosjekt.no](mailto:stian@shprosjekt.no)

### Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen [vidar.hansen@ahk.no](mailto:vidar.hansen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud [marte.taraldrud@ahk.no](mailto:marte.taraldrud@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen [ole.lund.jacobsen@ahk.no](mailto:ole.lund.jacobsen@ahk.no)

Kommunalteknisk drift, leder, Gjermund Conrad Nilsen [gjermund.conrad.nilsen@ahk.no](mailto:gjermund.conrad.nilsen@ahk.no)

Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Kristoffersen [agnes.elise.kristoffersen@ahk.no](mailto:agnes.elise.kristoffersen@ahk.no)

Forvaltning, enhetsleder, Kjetil Hauger [kjetil.hauger@ahk.no](mailto:kjetil.hauger@ahk.no)

Næringsutvikling, Siri Bjørnstad [siri.bjornstad@ahk.no](mailto:siri.bjornstad@ahk.no)

---

## Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere uregulerte områder og å omregulere allerede regulerte arealer innenfor planområdet til en ny næringspark.

Planinitiativet legger opp til en arealbruk i hovedsak bestående av næringsbebyggelse/industribebyggelse/verksted.

Det ønskes å omregulere parkeringsarealet øst for Tyrhjellveien til boligformål, i tråd med eksisterende bebyggelse i resten av dette området.

## Planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gbnr. 53/25 Nordli II, 34/158 Vesthammar, 34/24 Nordli Sag, 34/179 Nordli I, 34/109 Nordlihagan og 320/1 Tyrhjellveien. Planområdet ligger ca. 1,5 km vest for Løken sentrum og Fv 115 Haldenveien. Deler av området er bebygget med industribebyggelse, og deler av området er benyttet til utelagring og avlastningsområde/parkeringsareal. Planområdets størrelse er om lag 68 daa.

## PlanID

302620230003

## **Orientering om kommunens sjekkliste**

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

## **Planstatus**

### Kommuneplanens arealdel

Formål: Området i vest er avsatt til næringsvirksomhet. Området i øst er avsatt til veiareal.

Hensynssone: Skred- og rasfare.

### Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

Den østlige delen av det foreslåtte planområdet, gbnr 34/109, går innunder reguleringsplan for Nordlihagan. I den gjeldende reguleringsplanen er tomte avsatt til lekeplass og boligformål. I hovedsak er det regulert til boligformål i reguleringsplanen for Nordlihagan.

Planområdet grenser også til reguleringsplan for Vei- og fortuanlegg langs Tuenveien.

## **Planprogram/ konsekvensutredning**

Det bør gjøres en vurdering om det planlagte tiltaket har et slikt omfang/karakter at det gir vesentlig miljø-/samfunnsmessige virkninger og derved utløser krav til konsekvensutredning etter KU-forskrift (FOR-2017-06-21-854).

## **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.

- Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

(NVE har en oppdatert veileder som skal brukes som erstatter tidligere veileder NVE 8/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)*).

Området ligger innenfor hensynssone for skred i kommuneplanen.

## Støy

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

## Andre farer eller forurensning

Skal følge dokumentasjon av eventuell forurensning i grunnen.

## **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

Vise til veiens kapasitet.

Atkomstvei må være dimensjonert i henhold til kommunal veinorm.

Tyrhjellveien er kommunal, mens innkjøring til næringsområde og veier inn til boligområder er private.

### 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.

-Rør bør ligge under vei eller fortau

-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

-Spillvann ligger inntil det første bygget hvor kjøleren er

-Dersom det skal komme noe mer bør det begynne og graves, dette bør tas ved bygging

### 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.
- 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 å tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging

-GOF-faktor skal legges til grunn i VAO-rammeplan: GOF 0,5.

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

-Benytt værstasjon: Gardermoen sør og Blindern sør.

### Slokkevann

-Ta kontakt Jon Brandt fra Asplan Viak

-Tilstrekkelig slokkevannkapasitet må sikres

#### Uteoppholdsareal

Arealet som er avsatt til park/lekeplass (vestlige del av tomt 34/109) bør dersom det skal omreguleres til boliger erstattes med en annen lekeplass i området.

#### 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

#### **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