

PLANINITIATIV

Forslagsstiller

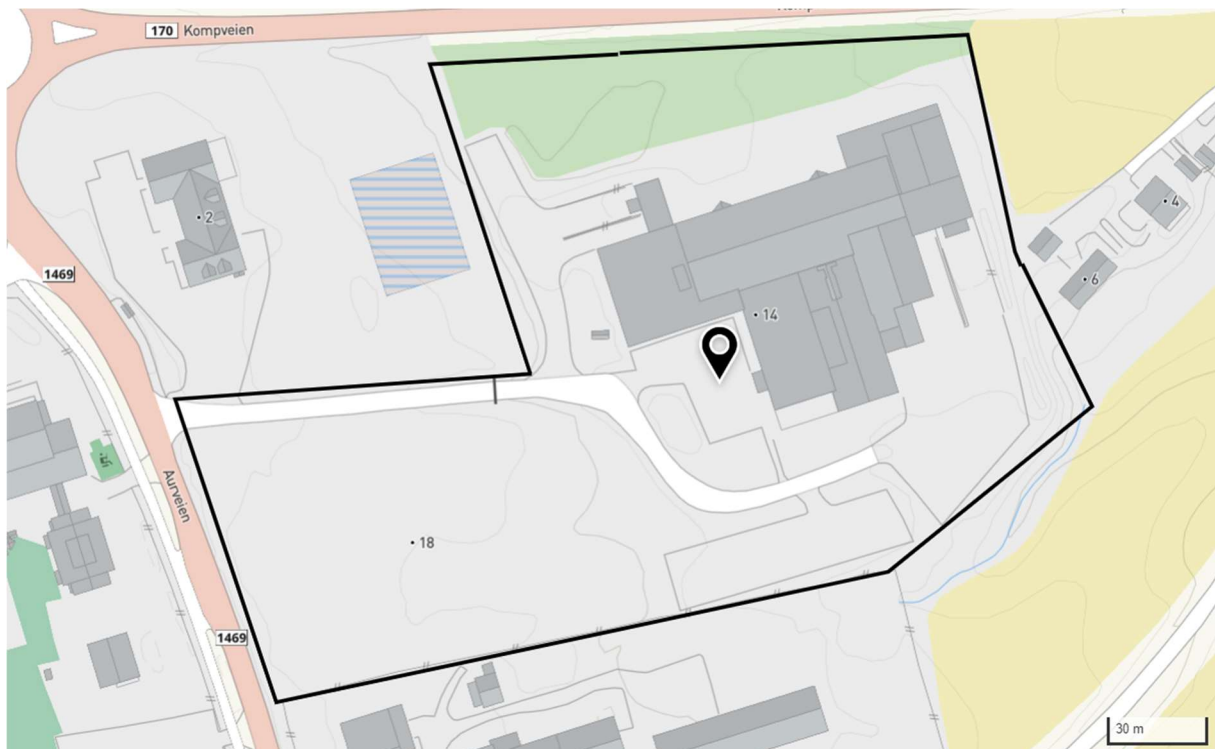
| | |
|----------------|--|
| Navn/firma: | Harlem Eiendom AS |
| Kontaktperson: | Lars Harlem |
| Adresse: | Heggveien 12, 1890 Rakkestad |
| E-post: | lars@harlemeiendom.no |
| Telefon: | 901 51 775 |

Konsulent

| | |
|----------------|--|
| Navn/firma: | SH Prosjekt AS |
| Kontaktperson: | Janne de Jong |
| Adresse: | David Blids gate 21, 1850 Mysen |
| E-post: | janne@shprosjekt.no |
| Telefon: | 40454349 |

Planområdet

| | |
|------------------------|--|
| Eiendommer (gnr/bnr) | Gnr. 193, Bnr. 52, 70, 72, 79 og deler av 243/7 |
| Planområdets størrelse | Om lag 32 daa |
| Nåværende bruk | Deler av området er bebygget. Deler av området er tomter regulert til kombinert bygge- og anleggsformål (KBA3-4) i områderegulering for Aursmoen (2013). Gbnr. 243/7 er FV 1469 og deler av denne vil bli inkludert i planområdet for adkomst til planområdet og for markering av frisikt. |

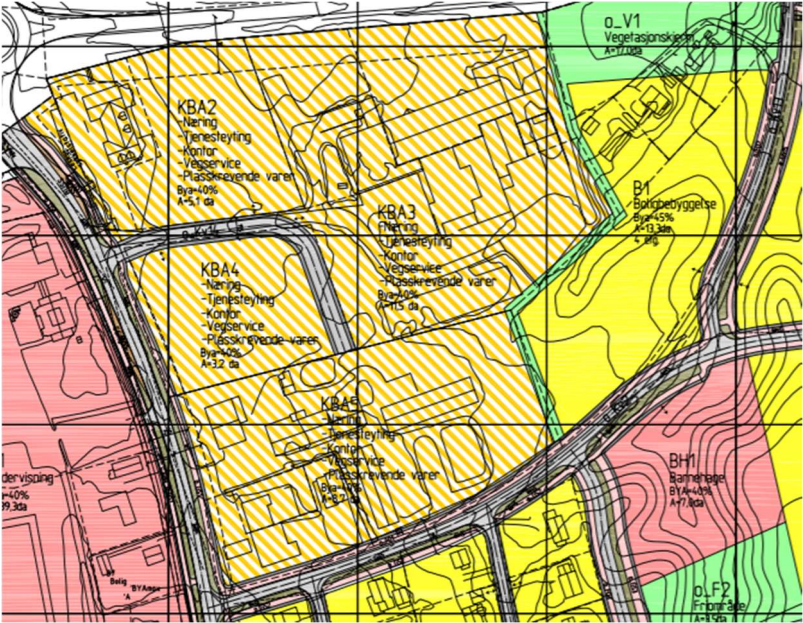



Utfyllende opplysninger

| | |
|---|---|
| Hensikten med planarbeidet | <p>Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere delområdene KBA3 og KBA4 i Aursmoen sentrum.</p> <p>Det planlegges bruk av arealet til næringsbebyggelse, hovedsakelig kontor, lager og handel med plasskrevende varer.</p> <p>Antall etasjer: 1-2 etasjer.</p> |
| Planlagte arealformål | <p>Det foreslås en detaljregulering der det detaljreguleres til F/K/I (Forretning/kontor/industri) SOSI 1811 eller F/K/T (Forretning/kontor/tjenesteyting) SOSI 1813. Alternativt kan Næringsbebyggelse SOSI 1300 benyttes.</p> <p>Bestemmelser vil ekskludere detaljhandel og detaljhandelskonsepter.</p> <p>Andre aktuelle arealformål innenfor planområdet vil være tilknyttet samferdselsformål og teknisk infrastruktur.</p> |
| Forventede problemstillinger (byggehøyder/utnyttelsesgrad, arealformål ikke i henhold til overordnet plan, miljø, trafikk, støy o.l.) | <ul style="list-style-type: none"> - Hvilken definisjon av plasskrevende varer/plasskrevende handelskonsepter skal legges til grunn for reguleringen og videre byggesaksbehandling? - Næringsområdet er tilliggende fremtidig boligområde og bruk av arealet må tilpasses og/eller tilstrekkelig skjerming mellom næringsområdet og boligområdet må innarbeides i planen. |

Plansituasjon

| | |
|-------------------------|---|
| Gjeldende planer | |
| Reguleringsplan | <p>Områderegulering Aursmoen, bestemmelser vedtatt 25.9.2013 REV 14.02.2014</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor de ulike byggeområdene/delområdene i planområdet skal det utarbeides en felles detaljregulering før det kan igangsettes byggearbeider eller vesentlige terrenginngrep. - Ved utarbeidelse av detaljregulering, kan det tillates avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp mot helheten i områdeplanen. - Det tillates ikke industrivirksomhet for kjemikalier og eksplosiver som kan utgjøre en risiko for liv/helse og miljø i planområdet. - Parkeringsdekning er beskrevet i § 2.7 - Byggegrense mot FV 170 - 30 meter målt fra senterlinje veg. - Byggegrense mot FV 239 - 15 meter målt fra senterlinje veg. <p>- I områdene KBA2 – KBA5 tillates bebyggelse for næring, tjenesteyting, kontor, vegservice og plasskrevende varer. Det tillates ikke detaljvarehandel eller typiske sentrumsfunksjoner.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grad av utnytting: Maks BYA = 40 %. <p>- Byggehøyder for KBA2 – 5 må avklares i forbindelse med detaljregulering.</p> |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>Rekkefølgebestemmelse: KBA2-5 - Før det gis brukstillatelse i områdene skal følgende infrastruktur være opparbeidet: KV14 (Kjørevei).</p>  |
| <p>Kommuneplan</p> | <p>Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen - Deler av planområdet ligger innenfor støysone - Planområdet ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare  |
| <p>Fylkesplaner</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) - Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus (2018) |
| <p>Andre aktuelle planer</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Kommunedelplan for klima 2018-2030 - Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2017-2020 |

Utredningsbehov

| | |
|--|--|
| <p>Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredninger (F21.06.2017 nr 854)?</p> | <p>Planlagt regulering er i henhold til overordnet plan. Planlagt bruk av arealet vil ikke falle inn under punkter i vedlegg til forskrift om konsekvensutredninger.</p> |
|--|--|

| | |
|---------------------------------|-----|
| | |
| Skal det utarbeides planprogram | Nei |
| Spesielle utredningsbehov | |

Planområdet - avgrensning

Planområdet omfatter gårds- og bruksnumrene Gnr. 193, Bnr. 52, 70, 72, 79 og deler av 243/7 (FV1469).