



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 24/00988
Arkivkode
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	26.02.2025	20/25
2 Kommunestyret	26.03.2025	19/25

Andregangsbehandling av forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss

Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.03.2025 sak 19/25

Møtebehandling

Ingen avvikende forslag.

Votering

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss med plankart revidert 27.01.2025 og reguleringsbestemmelser revidert 28.01.2025 (vedlegg 1 og 2).

Følgende nytt kulepunkt skal føyes til planbestemmelse 1.11.1:

«*Løsning for skjermingstiltak samt snøhåndtering mot naboeiendom gnr. 171, bnr. 11.*».

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 24/00988
Arkivkode
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	26.02.2025	20/25
2 Kommunestyret	26.03.2025	

Andregangsbehandling av forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss

Formannskapet har behandlet saken i møte 26.02.2025 sak 20/25

Møtebehandling

Ingen avvikende forslag.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapetets innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss med plankart revidert 27.01.2025 og reguleringsbestemmelser revidert 28.01.2025 (vedlegg 1 og 2).

Følgende nytt kulepunkt skal føyes til planbestemmelse 1.11.1:

«Løsning for skjermingstiltak samt snøhåndtering mot naboeiendom gnr. 171, bnr. 11.».

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Arkivsak-dok. 24/00988-28
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
26.02.2025
26.03.2025

Andregangsbehandling av forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss med plankart revidert 27.01.2025 og reguleringsbestemmelser revidert 28.01.2025 (vedlegg 1 og 2).

Følgende nytt kulepunkt skal føyes til planbestemmelse 1.11.1:

«Løsning for skjermingstiltak samt snøhåndtering mot naboeiendom gnr. 171, bnr. 11.».

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, revidert 28.01.25

1. Plankart, revidert 27.01.25
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 28.01.25
3. Referat fra oppstartsmøte 20.03.24
4. Bemerkningshåndtering med forslagsstillers kommentarer
5. Samledokument forhåndsuttalelser
6. Kartlegging av biologisk mangfold, datert 20.11.20
7. Trafikkanalyse, datert 28.06.24
- 8a. VAO-notat, rev. 13.01.25
- 8b. VAO-rammeplan, rev. 13.01.25
- 8c. Sjekkliste VAO-rammeplan
- 8d. Avrenningsberegninger før og etter utbygging, datert 27.06.24
- 8e. Overvannsberegninger trinn 2 – åpne løsninger, datert 09.01.25
- 8f. Beregning dimensjonerende vann- og spillvannsmengder, datert 28.06.24
- 8g. Tverrsnitt og beregninger for flomvei, datert 09.01.25
- 8h. Mailkorrespondanse med Aurskog-Høland kommune
- 8i. Slokkevannsberegning, datert 04.11.24
9. Vurdering naturpåkjenninger, datert 28.11.23
10. ROS-analyse, datert 26.06.24
11. Regneark for GOF, rev. 16.01.25
12. Illustrasjonsplan, rev. 16.01.25
13. Terrengsnitt, rev. 16.01.25
14. Samledokument merknader til offentlig ettersyn
15. MUA-beregning, datert 16.01.25
16. Bemerkningshåndtering med kommentarer fra forslagsstiller

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Arealdelen av kommuneplanen for Aurskog-Høland kommune 2018-2028.

Saksopplysninger:Innledning

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for BUF Lierfoss til sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å regulere Statsbyggs eiendom på Lierfoss. Eiendommen leies i dag av Bufetat region øst, og brukes som omsorgsinstitusjon for statlig barnevern (Lierfoss ungdoms- og familiesenter). Reguleringsplanen skal legge til rette for at Statsbygg kan gjennomføre byggetiltak på eiendommen, herunder riving og nybygg.

Planområdet

Planområdet ligger på Lierfoss, vest for Haneborg skole, og omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 171/19, 171/40, 171/76 og 238/11. Arealet som har en størrelse på 10 dekar, består av bygg og veiarealer knyttet til ungdoms- og familiesenteret. Planområdet er i gjeldende arealdel av kommuneplanen i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, dette samsvarer med planforslaget.

Planforslaget

Reguleringsplanen er utløst av et konkret behov for oppgradering av dagens bebyggelse og uterom, samt en økning i antall beboere og ansatte ved ungdoms- og familiesenteret. Det legges til rette for riving og nybygg av bygg for offentlig tjenesteyting.

I dag har institusjonen åtte ungdomsplasser og ca. 50 ansatte, inkludert administrasjonen. I tillegg er det 10-15 stk arbeidsplasser for det nasjonale Spisskompetanemiljø for trygghet og sikkerhet ved institusjonen. Dette skal øke til 11 ungdomsplasser, der tre plasser inngår i en ny avdeling for barn med behov for særlig tilpassede tiltak, med påfølgende økning i antall ansatte til ca. 60 stk.

Høring av planforslaget

Planforslaget ble førstegangsbehandlet under møte i formannskapet den 04.09.2024, og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i september 2024. Under høringen kom det inn uttalelser fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Mattilsynet og naboer av planområdet. Totalt ble det mottatt 5 uttalelser (vedlegg 14). Merknadene viste blant annet til at planområdet må sikres mot støy og at parkeringsdekningen må være realistisk.

Innkomne uttalelser under offentlig ettersyn

- Naboer til planområdet uttrykker i sin uttalelse bekymring over avstanden til ny vei fra deres gårdsplass, og mulige utfordringer knyttet til innsyn, støy og snømåking.
- NVE kom med en generell tilbakemelding og minnet om kommunens ansvar for å se til at NVE sine aktsomhetsområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.
- Mattilsynet oppfordret kommunen og utbygger til å samarbeide godt for å sikre god nok kapasitet for drikkevann, inkludert slokkevann.
- Akershus fylkeskommune oppfordrer til at nytt bygg tilpasses terrenget i størst mulig grad og at det legges til rette for sykkelparkering.
- Statsforvalteren viser til Bjørkelangen renseanlegg hvor avløpsvannet fra planområdet vil føres til. Det vises til at det er gjort høye målinger av forurensning i renseanlegget, og at innsjøen i dag er i dårlig økologisk tilstand. Statsforvalteren nevner at vannforskriften i utgangspunktet ikke tillater nye inngrep eller ny aktivitet som kan forringe eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene. Kommunen

oppfordres til å innarbeide en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at det ikke forekommer tilknytning til avløpsanlegg før det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet og driver i tråd med vilkår i tillatelse og forurensningsregelverket.

Kommentar til Statsforvalterens merknad

Kommunedirektøren viser til at Bjørkelangen renseanlegg i dag har en gyldig utslippstillatelse, og at det ikke er noe til hinder for nye tilkoblinger. Skulle renseanlegget i en framtidig situasjon bli stående uten gyldig utslippstillatelse, vil nye tilknytninger til avløpssystemet naturligvis ikke kunne gis.

Kommunedirektøren vil påpeke at det registrerte avviket i 2023 var et enkeltstående tilfelle. Det kan forekomme flom eller andre spesifikke forhold som kan forklare avvik i målingen, men sett under ett anses Bjørkelangen renseanlegg å ha tilfredsstillende driftsforhold.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningslovens § 12-12.

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen ved andregangsbehandling av et forslag til reguleringsplan ta stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ikke. Eventuelle uttalelser til offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Vurderinger:

Lierfoss ungdoms- og familiesenter er en viktig virksomhet i Aurskog-Høland kommune, både med tanke på samfunnsnytte og arbeidsplasser. Kommunedirektøren ser positivt på at Bufetat og Statsbygg ønsker å videreutvikle senteret. I tillegg til å være en barnevernsinstitusjon, driver senteret et nasjonalt spisskompetansesenter for trygghet og sikkerhet i barnevernet, noe som er av stor verdi for kommunen.

Når det gjelder planforslaget, vurderer kommunedirektøren at foreslåtte tiltak balanserer behovet for økt bygningsvolum og hensynet til området, som ligger i et etablert småhusområde og kulturlandskap. Det legges opp til at ny bebyggelse brytes ned i flere bygg på en måte som vurderes godt tilpasset omgivelsene.

Forslagsstiller har tatt hensyn til innspillene som ble gitt under planprosessen. Det er blant annet lagt til rette for sykkelparkering, som anbefalt av Akershus fylkeskommune. Kommunedirektøren anser at forslagsstiller i all hovedsak har redegjort for de valg som er tatt i planforslaget på en god måte, og at de innkomne merknadene som ble mottatt under offentlig ettersyn er grundig vurdert og hensyntatt. Når det gjelder naboenes bekymringer om avstand til vei, innsyn og støy, viser forslagsstiller til at det vil sees på løsninger her. Kommunedirektøren mener reguleringsbestemmelsene bør tydeliggjøre dette, og foreslår at det føyes til et nytt kulepunkt i planbestemmelse 1.11.1 som sikrer dette.

Når det gjelder Statsforvalterens merknad om Bjørkelangen renseanlegg, kan kommunen vise til redegjørelse fra Kommunalteknisk drift hvor de bekrefter at utslippstillatelsen er gyldig, og at målingene av forurensning er innenfor akseptable rammer. Det vurderes derfor at det ikke vil være noen utfordringer med utslipp fra planområdet.

Til Statsforvalterens merknad om gang- og sykkelveien til Lierfoss vil kommunedirektøren vise til at dette prosjektet er prioritert av fylkeskommunen i gjeldende handlingsprogram for samferdsel, og forventes å bli gjennomført. Framdriften er noe usikker som følge av utfordringer med nødvendig grunnverv, og bør ikke settes som forutsetning for gjennomføringen av utbyggingen av BUF Lierfoss – med den usikkerheten dette vil gi for det planlagte oppgraderingsprosjektet.

Kommunedirektøren vil i all hovedsak slutte seg til forslagsstillers vurderinger, og vil anbefale kommunestyret å godkjenne det forelagte planforslaget.

Økonomiske vurderinger:

Lierfoss ungdoms- og familiesenter er en stor og viktig statlig arbeidsplass i Aurskog-Høland kommune.

Miljømessige konsekvenser:

Forslagsstiller har gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold i planområdet, og utformet et planforslag som tar hensyn til verdiene som er funnet.

Konsekvenser for barn og unge:

Lierfoss ungdoms- og familiesenter har vært og er en viktig virksomhet for mange barn og unge. Planforslaget vil legge til rette for at denne funksjonen videreføres og utvides.

Alternativer og konsekvenser:

Planforslaget kan godkjennes.

Planforslaget kan avslås og tiltakshaver må endre sine planer.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale å godkjenne planforslaget som foreligger.