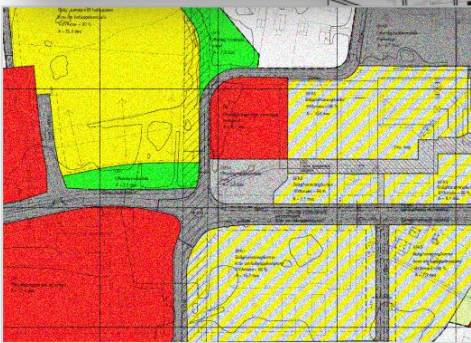




*Bjørkelangen i sentrum*  
**KOMMUNEDELPLAN**  
**2014 – 2025**



# KOMMUNEDELPLAN

## **BJØRKELANGEN 2014 - 2025**

PLANBESKRIVELSE

Vedtatt av kommunestyret den 03. november 2014



# FORORD

Kommunedelplan for Bjørkelangen for perioden 2014 -2025 er utarbeidet av plan- og utviklingsavdelingen i Aurskog-Høland kommune, med formannskapet som styringsgruppe og kommunestyret som vedtaksmyndighet.

Planarbeidet ble opprinnelig initiert av lokaliseringsdebatten knyttet til ny 1-10 skole og lokalmedisinsk senter på Bjørkelangen, samt behovet for en oppdatert plan for videre utvikling av kommunesenteret. Kommunestyret fattet vedtak om å igangsette planarbeidet i juni 2012 og planprogram for gjennomføring ble fastsatt i desember 2012.

Arealbruk og formål i gjeldende planer møter langt på veg ønsker og behov for sentrumsutviklingen, men økte byggehøyder, grad av utnytting, trafikkløsning, parkering og helhetstenkning mht handel og øvrige sentrumsfunksjoner er belyst og drøftet særskilt i dette planarbeidet. Lokalisering av ny skole ble fastsatt til dagens skoletomt gjennom egen politisk og administrativ prosess.

Kommunedelplanen har blitt til gjennom aktiv deltagelse og bred medvirkning fra myndigheter, aktører og personer med interesser og engasjement for Bjørkelangen. Medvirkning fra barn og unge er vektlagt spesielt gjennom møteserie med elevrådene og ungdomsrådet høsten 2012.

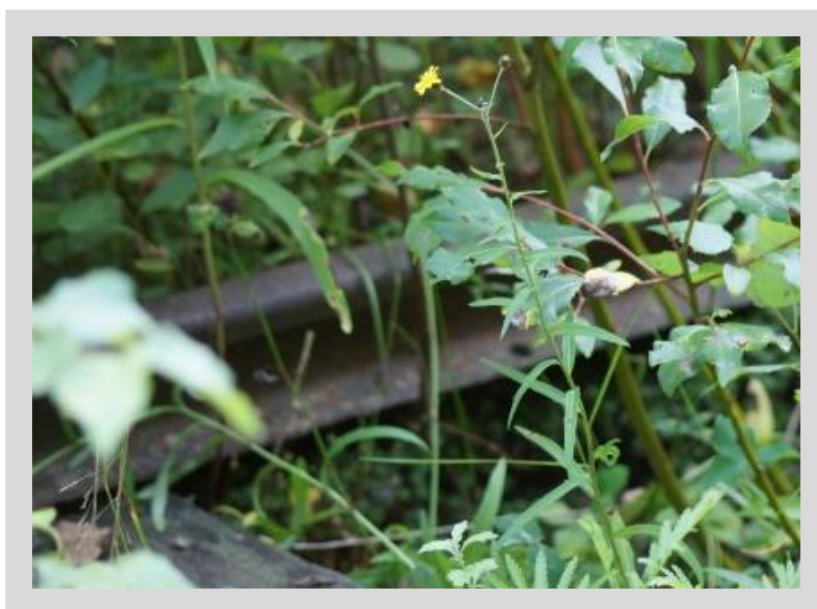
Kommunedelplanen skal gi forutsigbare rammebetingelser for videre utvikling og styrking av Bjørkelangen som kommunesenter, og legge til rette for tettstedsvekst med miljøprofil som gjør stedet attraktiv både for innbyggere og næringsliv. Planen vektlegger korte avstander med sentrumsnær boligutvikling og konsentrasjon av ulike funksjoner og tilbud som gir positiv synergieffekt, og derved godt grunnlag for videre vekstkraft og attraktivitet. Detaljerte krav til utforming og gjennomføring skal fastsettes gjennom reguleringsprosesser for det enkelte utbyggingsprosjekt.

Bjørkelangen

Rådmann Aurskog-Høland kommune

# INNHold

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>INNHold</b> .....	<b>3</b>
<b>INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
Bakgrunn.....	4
Målsetting.....	5
Dagens situasjon - tettstedsinndeling og steds karakter.....	6
<b>PLANBESKRIVELSE</b> .....	<b>8</b>
Planens avgrensning .....	8
Plankrav og rettsvirkning .....	8
Avgrenset sentrumsjerne med høy grad av utnyttning .....	9
Bolig .....	10
Handel og næring.....	10
Fremkommelighet, tilgjengelighet og parkering .....	11
Grøntstruktur og sosiale møteplasser .....	12
Stasjonsområdet – «Kulturkvartalet».....	13
Sentrum for alle – folkehelse og universell utforming .....	14
Alternative energikilder - fjernvarme .....	15
Estetikk og byggeskikk .....	15
<b>ILLUSTRASJONSPLAN</b> .....	<b>16</b>



*Jernbaneskinne «Tertitten». Foto: Kaja Tollan*

# INNLEDNING

## Bakgrunn

Planprogram for kommunedelplan for Bjørkelangen ble fastsatt av kommunestyret i K-sak 86/12, 17.12.12.

Planforslaget ble fremlagt til politisk 1. gangs behandling i mars 2014. Forslag til kommunedelplan for Bjørkelangen 2014 – 2025 ble lagt ut på høring fra 4. april – 19. mai 2014. Kommunen fikk 26 uttalelser til planforslaget.

Kommunedelplan for Bjørkelangen ble endelig vedtatt i kommunestyret i K-sak 58/14, 03.11.14.

Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025 består av plankart, planbestemmelser og en kortfattet planbeskrivelse basert på hovedkonklusjoner fra gjennomførte planfaglige utredninger og analyser. Planbeskrivelsen skal være retningsgivende for senere plan- og byggesaksbehandling.

Planarbeid og planforslag er basert på følgende utredninger og bakgrunnsdokumenter som listet opp under.

- Fastsatt planprogram, vedtatt 17.12.12 k-sak 86/12
- Planfaglige vurderinger – inkl. risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 10.02.14
- Oppsummeringsnotat medvirkning, datert 10.02.14
- Forenklet stedsanalyse, datert 03.04.13
- Trafikkanalyse (Norconsult), datert 30.04.2013
- Mulighetsstudie ny skole, datert januar 2013
- Mulighetsstudie Lokalmedisinsk senter, arbeidsdokument høst 2013
- Illustrasjonsplan 3D (Norconsult), datert 10.02.14



## Målsetting

Kommunestyret har vedtatt «**Den romslige kommunen**» som visjon og **RAUS** (respekt, ansvar, utvikling, service) som verdigrunnlag for Aurskog-Høland kommune.

For Bjørkelangen er følgende målsetting gitt i gjeldende kommuneplan:

- *Sentrale forretnings- og servicetilbud som det bare er plass til en av i kommunen, skal lokaliseres til Bjørkelangen.*
- *Konsentrerte sentrumsområder med sunn blanding av boliger, forretninger og servicetilbud.*
- *Høyne estetisk standard og ivareta kraven til universell utforming.*
- *Oppnå god samordning mellom befolkningsvekst og tjenestetilbud.*

Med bakgrunn i gjeldende føringer og gjennomført planarbeid, er følgende målsetting definert for kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025:



**«Bjørkelangen i sentrum»** - styrke Bjørkelangen som kommunesenter og tilrettelegge for positiv vekst og utvikling av tettstedet.

*Tilrettelegge for en konsentrert sentrumskjerne med korte avstander og god balanse mellom bolig, service, handel og kultur-/aktivitetstilbud.*

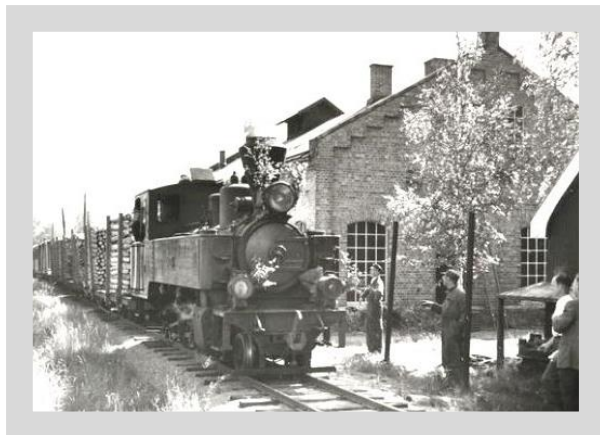
*Bidra til at Stasjonsområdet og Lierelva ivaretas og utvikles som «kulturkvartal», rekreasjonsområdet og varemerke for Bjørkelangen.*



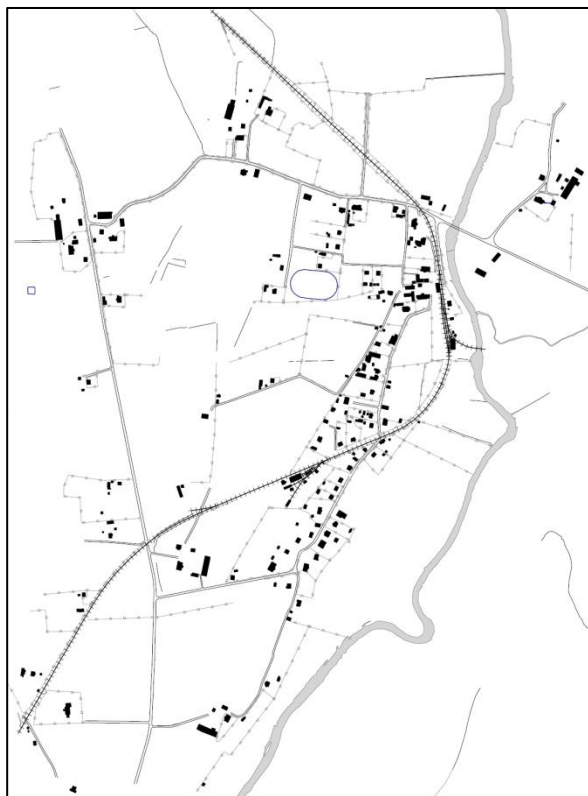
## Dagens situasjon - tettstedsinndeling og steds karakter

Kulturlandskap omkranset av skogdekte åsrygger og Lierelva sammen med kommunikasjonslinjene (veg og jernbane) gir hovedstrukturene i dagens tettsted. Bebyggelsen i den tidligere stasjonsbyen har tradisjonelt hatt liten skala. Etter kommunesammenslåingen og frem til i dag har utvikling og utbygging gitt Bjørkelangen et mer urbant preg og større bygningsvolum.

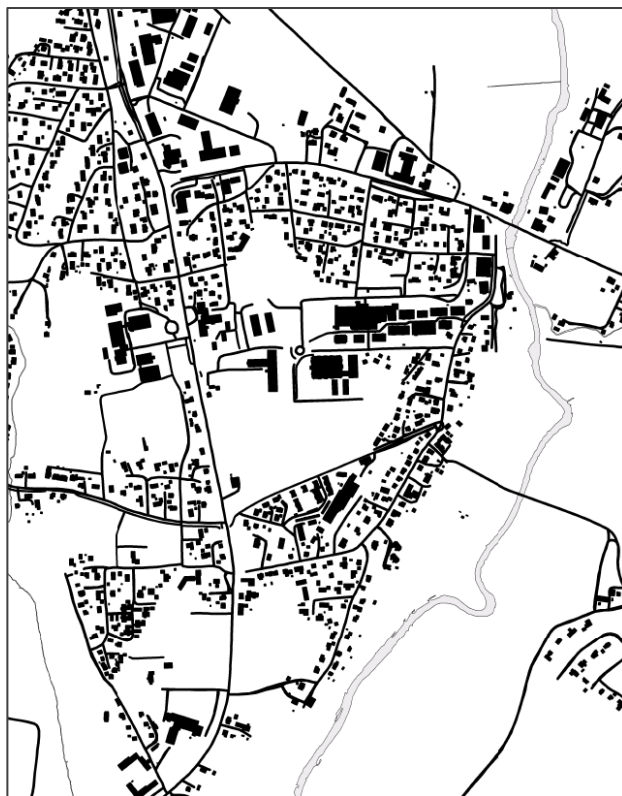
Som grunnlag for forståelse for Bjørkelangens kvaliteter og dagens situasjon er det utarbeidet en stedsanalyse, datert april 2013. Stedsanalysen er et sentralt bakgrunnsdokument for utforming av kommunedelplanen og viktig for senere behandling av plan- og byggesaker. Analysen bygger på kunnskap om stedets historiske utvikling, viser stedsformingsprinsipper og definerer betydningen av å se tettstedet i en helhetlig sammenheng. Lokal identitet og særpreg er nært knyttet til historisk forankring og lesbarheten av disse overordnede sammenhengene. Analysen skal derfor bidra til innsikt og forståelse for hva som særpreger Bjørkelangen i dag, hvilke kvaliteter som bør videreføres og fremheves og hva som bør endres eller tones ned.



Første regulering av Bjørkelangen ble gjennomført allerede i 1923. Kvartalsstrukturen i Briskebyen og randbebyggelsen langs Stasjonsvegen er utbygget i samsvar med 1923-planen, og er sammen med jernbanehistorien knyttet til «Tertitten» en viktig identitetsbærer for Bjørkelangen i dag. Under er vist to kartutsnitt i samme målestokk men med 90 års tidsforskjell som illustrer stedsutvikling og endring i bebyggelsesstruktur.

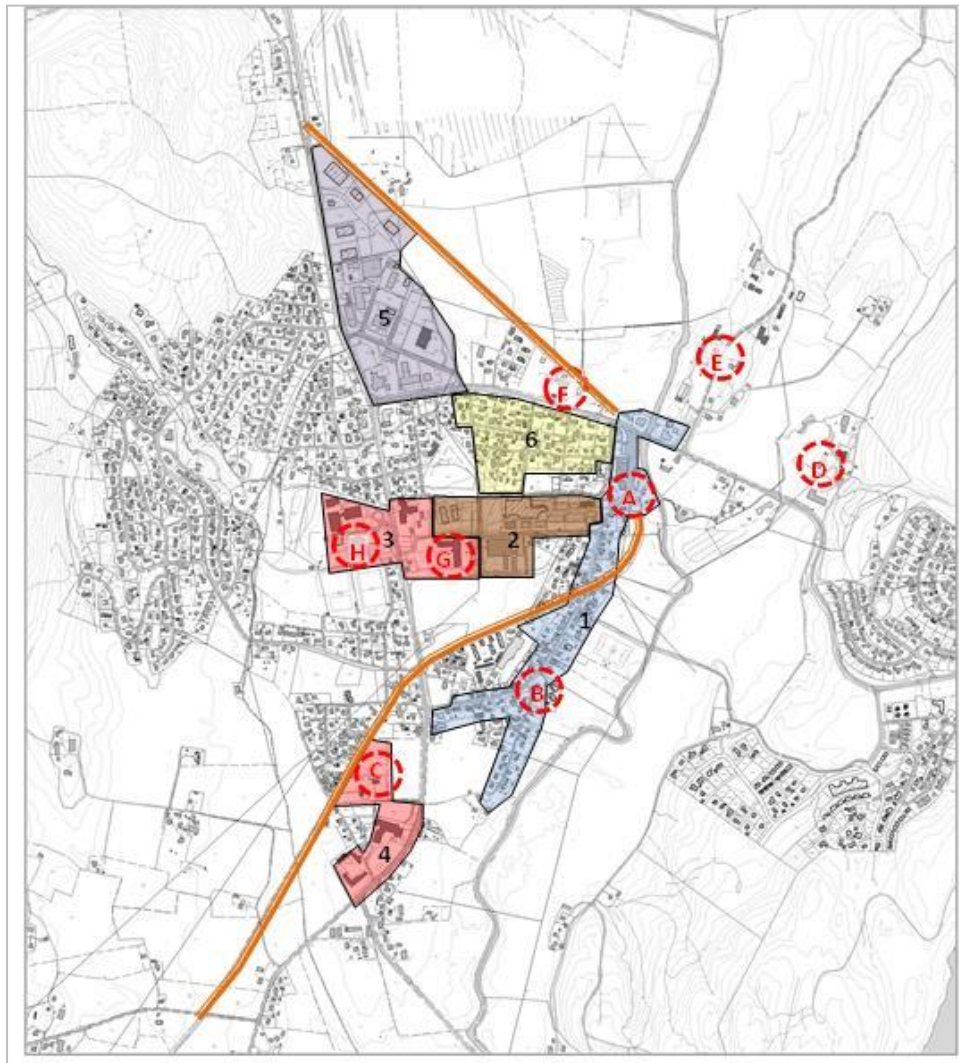


1923  
Stasjonsbyen Bjørkelangen



2012  
Dagens Bjørkelangen

Basert på en forenklet analyse av bebyggelsesstruktur og -typologi er tettstedet inndelt i delområder med fellestrekk både mht struktur og funksjon, med den hensikt å definere enhetlige områder for bedre forståelse av Bjørkelangen som sted. Enhetlige områder og bygninger og bygningsmiljø med særskilt verdi for steds karakter og identitet er vist i kartskissen under.



#### **Enhetlige områder**

- 1 Stasjonsbyen**  
Historisk tyngdepunkt med lineær organisering langs jernbanen og Stasjonsvegen/Villaveien
- 2 Gågata – Miljøgata**  
Moderne handelssentrum bygget ut i samsvar med plan og med lineær og romlig organisering
- 3 BVS - Sykehjemmet - Rådhuset** Institusjon, undervisning og administrasjon med punktmessig organisering
- 4 Bjørkelangen skole – Bjørkelangen kapell.** Punktmessig organisering
- 5 Blikrud næringsområde**  
Næringsområde med stor bygningsvolum, både felt- og lineær organisering
- 6 Briskebyen**  
Karakteristisk villabebyggelse bygget ut i samsvar med den bymessige reguleringsplanen fra 1923 – representativ feltorganisert villabebyggelse

#### **Bygninger og miljø med særskilt verdi for steds karakteren:**

- A:** Stasjonsområdet med Tertitten-linja, Lierelva, stasjonsbygningen, Lundberggården og apoteket
- B:** Bergans
- C:** Bjørkelangen kirke
- D:** Eidsverket
- E:** Kjelle gård og vgs
- F:** Kornsiloen
- G:** Rådhuset
- H:** Bjørkelangen vgs





## Avgrenset sentrumskjerne med høy grad av utnytting

Bjørkelangen sentrum skal være et kompakt tettsted med korte avstander, økende boligandel, god fremkommelighet, velutviklet grøntstruktur og tilrettelagte møteplasser. Planen legger opp til at det i sentrumskjernen skal bygges høyt og tett i framtiden. Samlokalisering og sambruk er viktige forutsetninger for et livskraftig handels- og servicetilbud. Videre utvikling av tettstedet skal i hovedsak skje ved fortetting i dagens sentrumskjerne. Planen tilrettelegger for at samspillet mellom handel, service, rekreasjon, kultur og aktiviteter blir forsterket.



Sentrumskjernen på Bjørkelangen er definert til området mellom Bjørkelangen videregående skole og Stasjonsområdet med Lierelva. Rådhusgata og Gågata er hovedakser øst-vest og «Tusenårsparken» med sentralt busstopp er knutepunkt i tettstedet. Alle viktige målpunkt og sentrumsfunksjoner skal ligge innenfor gangavstand fra dette knutepunktet.

Innenfor sentrumsformålet er det åpent for alle typer tjenesteyting, service og detaljvarehandel samt boligformål.

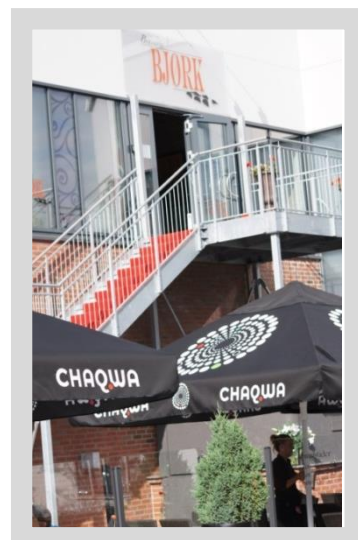
Planen krever at alle nybygg med fasade mot Rådhusgata/Miljøgata, Gågata og Bjørkeveien skal ha publikumsrettede funksjoner (handel, service, bevertning mv). Øvrige etasjer kan inneholde boligformål, eventuelt i kombinasjon med andre formål (service, kontor mv). Plasskrevende varehandel henvises til Blikrud næringspark og tillates ikke i sentrumskjernen.

### Planen skiller mellom følgende sentrumsformål:

- S1: Sentrumsområde henvendt mot Rådhusgata, Gågata og Bjørkeveien med krav til at 1 etasje skal inneholde publikumsrettede funksjoner, og at boligformålet derved ikke kan tillates på bakkeplan.
- S2: Sentrumsområde henvendt mot Stasjonsveien og fv 170 hvor det tillates alle typer tjenesteyting, service og varehandel, men hvor dagligvarehandel ikke tillates. Boligformålet kan her tillates på bakkeplan.
- S3: Sentrumsområde hvor det er aktuelt å bygge kulturhus og parkeringshus, men første etasje henvendt mot Tusenårsparken kan ikke benyttes til parkeringsformål. Av hensyn til gode solforhold og Tusenårsparkens betydning som offentlig møteplass og tyngdepunkt i tettstedet, må formål i første etasje henvendt mot parken benyttes til forretning, servering eller andre publikumsrettede sentrumsfunksjoner. Boligformål tillates uansett ikke på bakkeplan.

Planen forutsetter at alle parkeringsplasser for boliger og ansatte i sentrumskjernen skal skje i parkeringskjeller eller parkeringshus. I flomutsatte områder i sentrum tillates det parkering for boliger og ansatte i første etasje. Parkering for handlende og besøkende i sentrum kan skje på bakkeplan i samsvar med planbestemmelsenes krav til plassering og dimensjonering.

I sentrumskjernen er det åpnet for byggehøyder på mellom 2 og 6 etasjer. Krav til byggehøyder er differensiert innenfor sentrumsformålet slik at hensyn til sol/skygge for nabobebyggelse og på viktige møteplasser og uterom ivaretas. Dette må dokumenteres i den enkelt plan- og byggesak.



## Bolig

Forventet befolkningstilvekst tilsier behov for vel 600 nye boliger på Bjørkelangen frem mot 2040. Det er en målsetting at boligtilbudet i tettstedet skal være variert, med areal- og planberedskap for både enebolig og mer konsentrert leilighetsbebyggelse. Frittliggende småhus, enebolig og rekkehus er forutsatt i Festningsåsen og Blikrudåsen, og i mindre fortettingsområder i byggesonen for øvrig. Konsentrert bebyggelse med leilighetsbygg og blokkbebyggelse er forutsatt ved fortetting, transformasjon og høyere utnyttning av allerede bebygde områder i sentrumskjernen.

Planforslaget åpner for mange nye leiligheter sentrumsnært og i gangavstand til service- og tjenestetilbudet på Bjørkelangen. Det kan bygges nye boliger over butikker og andre publikumsrettede formål i sentrumskjernen og det kan bygges leilighetsbygg med boligformål på bakkeplan i andre deler av sentrum. Det er også åpnet for mulig transformasjon fra villabebyggelse til «town house» og mer konsentrert blokkbebyggelse i deler av Briskebyen.



Gjennomført fortettingsanalyse tilsier at planforslaget teoretisk åpner for mellom 500 og 1000 nye boliger/leiligheter innenfor sentrumskjernen. Dette gir en adskillig større arealreserve for boligformål enn behovet for planperioden tilsier. Av hensyn til varierende grad av gjennomførbarhet blant annet mht grunneierforhold og utbyggingsøkonomi, er det likevel vurdert hensiktsmessig å planmessig åpne for denne boligreserven i planperioden.

## Handel og næring

Planen tilrettelegger for videre vekst og utvikling Bjørkelangen som kommunesenter og handelssted med variert service- og tjenestetilbud. Nærhet til Sverige og Strømmen/Lillestrøm gir stor handelslekkasje som det er en viktig målsetting å demme opp for.

Planforslaget åpner for en betydelig økning av handelsflaten innenfor sentrumskjernen. Både ved at nye områder er avsatt til sentrumsformål, men også ved tilrettelegging for høyere grad av utnyttning av eksisterende sentrumsareal (sanering og nybygg). Bjørkelangen som handelssted har i dag mange positive kvaliteter. Stasjonsområdet med Lierelva, korte avstander, gågate med åpne fasader og etablerte møteplasser, unike bygningsmiljø som identitetsbærere, gode forbindelseslinjer og rikelig med parkeringsplasser er viktige kvaliteter som skal sikres og gi grunnlag for videre utvikling. Bjørkelangen næringsforening understreker disse kvalitetene med sitt slagord: «*Spar tid – alt på ett sted*»

Kommunedelplanen viderefører tidligere vedtak og planer mht styring av detaljvarehandelen til sentrumskjernen og plasskrevende varehandel til Blikrud næringspark. I tillegg fastsetter kommunedelplanen at dagligvarehandel skal lokaliseres til sentrumskjernen og at slik handel ikke skal tillates henvend mot fv 170.

### **Blikrud næringspark**

Næringsetableringer, produksjonsbedrifter og plasskrevende varehandel skal lokaliseres til Blikrud næringspark som har tomteberedskap og god nærhet og eksponeringsmulighet mot både hovedveg og intern samleveg. Det er imidlertid behov for en helhetlig plan for å sikre en best mulig sammenheng mellom eksisterende næringsområde og avsatt utvidelsesområde nordover. Dagens



adkomstsituasjon fra fylkesveien er ikke tilfredsstillende og alternative adkomstløsninger må inngå i planarbeidet.

Planen skal utarbeides som en områderegulering og fastsette adkomst fra fv 115, intern vegstruktur, krav til eksponering (vimpler, skilt og skiltsøyler), tomteparsellering og differensierte soner for hhv servicebedrifter, plasskrevende varehandel, produksjonsbedrifter/annen næring. Av hensyn til fortsatt vekst og utvikling av handelstilbudet i sentrums-kjernen, er det en viktig del av dette planarbeidet å fastsette hvilke type handel som ikke skal tillates i Blikrud næringspark.



Planbestemmelsene §1.2 åpner for at frittstående samleskilt og vimpler kan tillates innenfor næringsområdet. Alle eksponeringstiltak (vimpler, skiltsøyler og skilt på fasade) skal dokumenteres, visualiseres og inngå i den enkelte byggesøknad.

## Fremkommelighet, tilgjengelighet og parkering

Kommunedelplanen vektlegger god fremkommelighet og tilgjengelighet for både gående og kjørende. Gatenett og vegsystem er planlagt for vekst og utvikling samtidig som arealbruk i dagens situasjon er ivarettatt. Planen tilrettelegger for kollektivtransport ved bussterminal sentralt i tettstedet og god sammenheng i gangvegnettet, både internt i sentrum og som trygge ganglinjer til nye og eksisterende boligområder.

Det er gjennomført en omfattende trafikkanalyse for Bjørkelangen (Norconsult 30.04.13). Analysen er en viktig del av bakgrunns materialet for utforming av kommunedelplanen og analysens trafikkfaglige vurderinger og anbefalinger skal legges til grunn for senere plan- og byggesaker.

Hovedadkomst til Bjørkelangen fra fv 115 skal være via ny rundkjøring og Rådhusgata, og fra fv 170 via Stasjonsvegen og Rådhusgata. Det er forutsatt ny rundkjøring i krysset Stasjonsvegen x fv 170 og i krysset fv 170 x fv 115 for bedre trafikkavvikling og definisjon av tettstedsmøtet.



Torvveien skal betjene boligområde i Briskebyen og ikke ha funksjon som adkomstveg til sentrums-kjernen. Kvartalsstrukturen i Briskebyen forsterkes ved gjenåpning av Bjørkeveien og tydeliggjøring av Briskebyveien som samlegate i boligområdet.

Alle gater og veger i sentrums-kjernen skal ha fortau, og hensynet til gående er vektlagt ved trygge ganglinjer internt i sentrum og som forbindelseslinjer til sentrumsnære boligområder og naturområder.

Parkeringskrav for sentrum er fastsatt i planbestemmelsene §1.9 og sentrumsområdet S3 kan benyttes til parkeringshus, forutsatt at kravene i planbestemmelsene §4.1 innfris. Det tillates ikke bolig-/ ansatteparkering på bakkeplan innenfor sentrums-kjernen.

For bedre trafikkflyt og –sikkerhet viser planen breddeutvidelse og ny bro med gangveg over Lierelva på fv 229 nord for utløpet i Bjørkelangensjøen. Gangvegen videreføres langs fylkesveien og knytter fremtidig utbygging i Festningsåsen til Bjørkelangen skole og sentrum for øvrig.



## Grøntstruktur og sosiale møteplasser



Offentlige møteplasser og sammenheng i ganglinjer og grøntstruktur er vektlagt i kommunedelplanen.

Eksisterende og allerede opparbeidet grøntstruktur og ganglinjer er videreført i kommunedelplanen. Grønne sentrumsnære områder har stor betydning både for trivsel og naturmangfold, og skal derfor sikres i størst mulig grad.

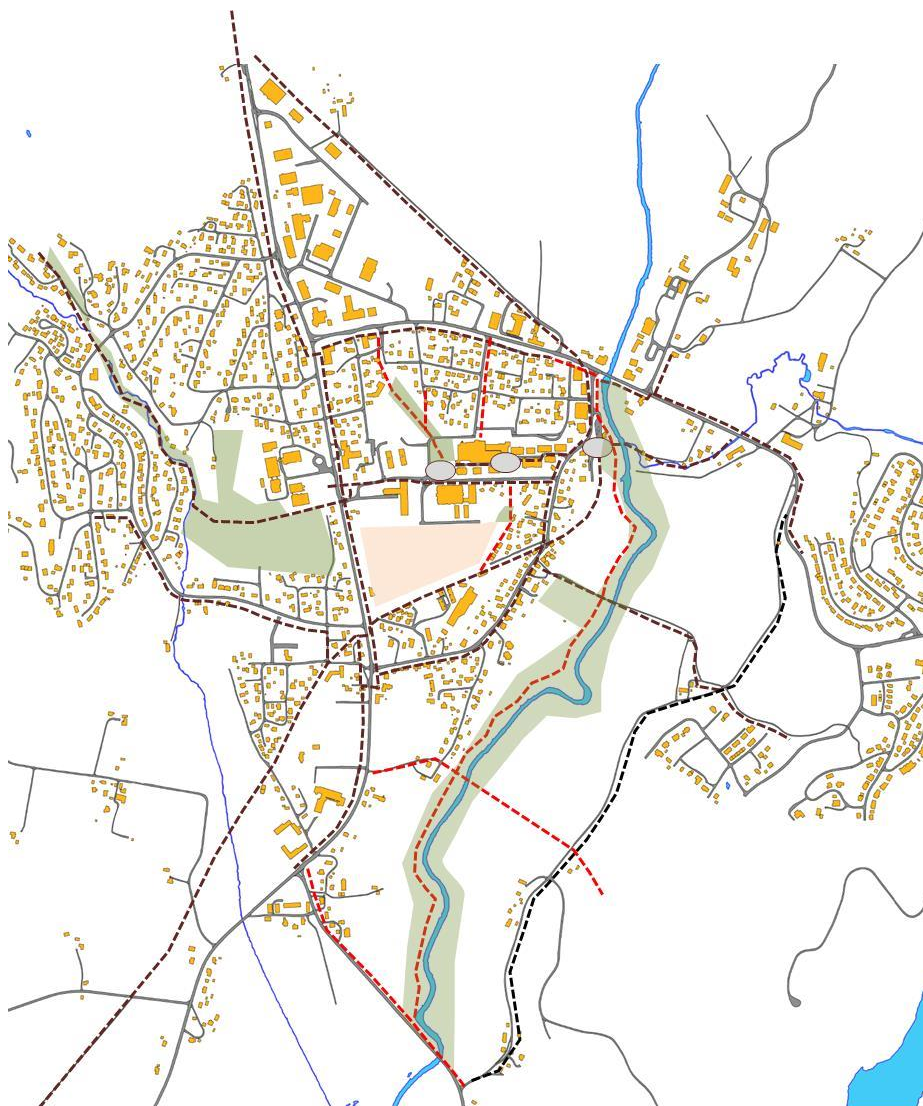
Sentrale offentlige møteplasser i sentrumskjernen er Tusenårsparken, Gågata og Stasjonsområdet som alle er bundet sammen med trygge ganglinjer.

Det er en viktig intensjon i kommunedelplanen å bidra til revitalisering av Stasjonsområdet som aktivt sosialt møtested med parkpreg, og å knytte Stasjonsområdet tettere til sentrumskjernen med gode visuelle og fysiske forbindelseslinjer. Lierelva er del av det vernede Haldenvassdraget og har stor identitets-, opplevels- og rekreasjonsverdi for Bjørkelangen. Det er en målsetting å bedre opplevelsen av elveløpet og tilgjengeligheten til og langs elva, samtidig som hensynet til vassdraget, naturmangfold og flom ivaretas. Det forutsettes at faglig utarbeidet tiltaks-/forvaltningsplan for Lierelva utarbeides som grunnlag for gjennomføring av tiltak.

Kommunedelplanen viser framtidig turveg i avsatt grøntsone langs Lierelva. Planlagte nye traseer gir gode rundløyper i turvegnettet og knytter samtidig framtidige boligområder i Festningsåsen til det overordna gang- og turvegnettet.

Møteplasser i sentrumskjernen samt eksisterende og planlagte og ganglinjer fremgår av illustrasjonen til høyre under.

Nye gangforbindelser er markert med rød stiplestrek, eksisterende ganglinjer markert med sort stiplestrek.



## Stasjonsområdet – «Kulturkvartalet»

Stasjonsområdet med tilgrensende eldre bebyggelse og Lierelva har stor verdi for tettstedets identitet og særpreg. Området er gitt betegnelsen «Kulturkvartalet» og inkluderer stasjonsbygningen, buss-stasjonen, Stasjonsveien, Lundberggården, Apoteket, den gamle Indregården, pendlerparkering og stasjonsparken med Lierelva.

Etablering av «Tertitten» i 1890-årene forklarer stedets opprinnelse, og stasjonen som det historiske tyngdepunktet er en viktig identitetsbærer og historieforteller i dag. Stasjonsbygningen og området langs Lierelva er i aktiv bruk, og mange viktige tiltak er allerede gjennomført for økt tilgjengelighet og attraktivitet.

Ytterligere revitalisering av Stasjonsområdet som aktivt samlingssted og tyngdepunkt i tettstedet er en målsetting. Den eldre bebyggelsen som

dokumenterer stasjonsbyens historie er allerede vernet gjennom gjeldende planer. Utfordringen nå er å tilrettelegge for bedre helhet og funksjonell sammenheng mellom den gamle Stasjonsbyen og det moderne handelsstedet på Bjørkelangen, samt å bidra til økt funksjonalitet og attraktivitet av stasjonsområdet som offentlig samlings- og aktivitetsområde.

Areal for buss-stopp foran stasjonsbygningen ligger lavere enn Stasjonsveien og er en stor og åpen asfaltflate. En mer funksjonell og logisk forbindelse til Gågata skal etableres og areal for buss skal reduseres slik at ny samlende aktivitet og arealbruk kan tilpasses (park, ball-/lekeområde, skøytebane, el.lign). Som erstatning for dagens bussterminal skal det vurderes etablert en integrert gateterminal i Stasjonsveien. I sonen mellom Gågata og Stasjonen skal myke trafikanter og rutebuss prioriteres fremfor biltrafikk («Shared Space»). Opparbeiding og tiltak som prioriterer opphold og rekreasjon vektlegges samtidig som biltrafikken kan avvikles på en effektiv måte.

Kulturkvartalet er vurdert særst egnet for tilrettelegging for kulturaktivitet som for eksempel ungdomshus/-kafe, seniortreff, galleri/utstillingslokale, utendørs scene, mv.



Som grunnlag for videre utvikling og tilrettelegging av Stasjonsområdet som tyngdepunkt i tettstedet, bør det gjennomføres en mulighetsstudie både mht, relokalisering av bussterminal, trafikkavvikling for både gående og kjørende, kontakt og forbindelse mot Gågata og Rådhusgata, grønnsstruktur og aktuelle publikumsrettede funksjoner i eksisterende og ny bebyggelse.



## Sentrum for alle – folkehelse og universell utforming

Bjørkelangen som kommunesenter skal utvikles og utformes til et sentrum for alle alders- og brukergrupper, med tilbud og aktivitet også på kveldstid. Universell utforming skal vektlegges slik at alle tettstedets funksjoner og tilbud kan benyttes av alle på en likeverdig måte, uavhengig av alder, funksjonsnivå, økonomi og kulturell bakgrunn. Det skal generelt tilstrebtes løsninger og tiltak som bidrar til økt samfunnsdeltagelse og tilrettelegger for sosial aktivitet. Barn og unges interesser skal vektlegges særskilt i alle plan- og byggesaker for å sikre at tilstrekkelige leke- og aktivitetsområder blir sikret og opparbeidet.

God helse har stor betydning for livskvaliteten til hver enkelt. Kommunedelplanen vektlegger sammenheng i gangveg-/turvegnett og videreutvikling av eksisterende og potensielle aktivitets-/idrettsområder og møteplasser som innbyr til rekreasjon og aktiviteter for hele befolkningen. God tettstedsutvikling er viktig for å fremme trivsel og folkehelse.

Folkehelseiltak omfatter også kulturarrangementer og tilbud der folk kan treffes og sosialisere. Kommunedelplanen peker på Stasjonsområdet som et «Kulturkvartal» hvor det skal tilstrebtes en tilrettelegging for sosial og samlende aktivitet og arrangement. Det er avgjørende for slik utvikling at kommunen bidrar til samarbeid med lag og foreninger og øvrig frivillighetsarbeid.

**"Trivelige Bjørkelangen"** er slagordet for Bjørkelangen næringsforening, og en god målsetting for bruk og utvikling av sentrumskjernen.

Innenfor sentrumsformålet skal det tilrettelegges møtested spesielt for ungdom, gjerne et «ungdommens hus» hvor det kan tilbys forskjellig type aktivitet. Det forutsettes at ungdomshuset skal utformes i samråd med brukerne og kommunens Ungdomsråd. Stasjonsområdet – «Kulturkvartalet» er aktuell lokalisering for ungdomshus og videreutvikling av aktivitetstilbudet.

I tillegg til opparbeidet parkområde med lekeplass for små barn, skal det søkes opparbeidet aktivitetsområde (ballbane, skatepark, isbane, klatrevegg, el.lign) for større barn og ungdom.

### **Bjørkelangen sportssenter BSF**

Kommuneplanen har avsatt areal for utvikling av Sportssenteret i samsvar med Bjørkelangen sportsforenings foreløpige planer. Sportssenteret skal gis ny oppgradert og trafiksikker adkomst via Idrettsveien. Lokalisering av ny sportshall innenfor idrettsformålet skal avklares gjennom egen reguleringsplan.

Kommunen skal i samarbeid med BSF tilrettelegge for økt fysisk aktivitet og best mulig tettstedsintegrering av sportsforeningens tilbud, både organisert og uorganisert. Det skal spesielt vektlegges tilbud til barn og unge og en økende andelen seniorbeboere i den konsentrerte sentrumsbebyggelse på Bjørkelangen.

### **Svømmehall**

Ny svømmehall med 25 meter basseng er et viktig bidrag til tettstedsutviklingen generelt og folkehelsen spesielt. Areal for svømmehallen er avsatt mellom rådhuset og fv 115. Dette er en sentral lokalisering som vil gi svømmehallen god tilgjengelighet både for gående/syklende, men også med kollektivtransport. Svømmehallen skal være tilrettelagt for alle og gis en god arkitektonisk utforming.



## **Alternative energikilder - fjernvarme**

Energieffektivisering og bruk av mer miljøvennlige energikilder er vedtatt målsetting i kommunens klima og energiplan.

Kommunedelplanen stiller krav om at nybygg i sentrumskjernen og på Blikrud næringsområde skal tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, og at det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett.

## **Estetikk og byggeskikk**

God byggeskikk og tilpasning til omgivelsene og områdekarakteren skal vektlegges. Variasjon både i byggehøyder, fasadeliv og detaljeringsgrad er sentrale kriterier ved utforming av ny sentrumsbebyggelse. Stedsanalyse for Bjørkelangen skal være del av kunnskapsgrunnlaget for områdeforståelse og definisjon av områdekarakter. Kommunedelplanen stiller ikke konkrete krav til arkitektur og materialbruk, men vektlegger styring av differensierte byggehøyder og dokumentasjonskrav i alle plan og byggesaker.

Samtidsidealer og individuell smak vil påvirke vurdering av estetiske og arkitektonisk kvalitet og verdi. For at kommunen skal kunne vurdere det estetiske aspektet i den enkelte plan- og byggesak er det nødvendig at prosjektet blir dokumentert på en slik måte at det gir et helhetlig og reelt bilde på hvordan det vil fremstå som ferdig bygget. Dokumentasjonen skal være så omfattende at administrasjon og politikere lett kan se og vurdere arkitektur med materialbruk og fargevalg for prosjektet i seg selv, i sammenheng med omkringliggende miljø/ bebyggelse, og tilpasning til terreng og landskap.



# ILLUSTRASJONSPLAN

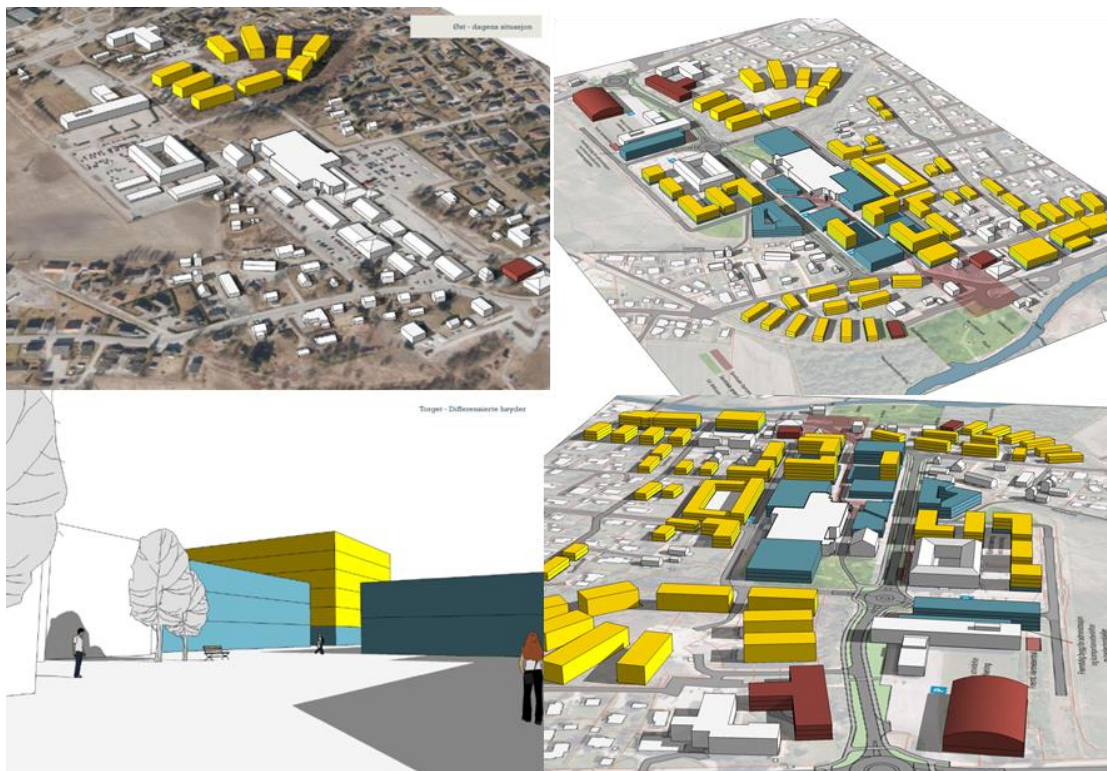
## En mulig situasjon i fremtiden

Kommunedelplanens juridiske plankart og bestemmelser er ikke lett for alle å tolke. Hensikten med illustrasjonsplanen for Bjørkelangen sentrum, var å presentere en *mulig fremtidig situasjon, eller «visjon»* for Bjørkelangen sentrum på en lett forståelig måte. Illustrasjonsplan ble utarbeidet i februar 2014 og ble aktivt brukt i diskusjoner rundt planforslaget under høringsrunden i april og mai 2014. På bakgrunn av høringsrunden foreslås det enkelte endringer i planforslaget. Illustrasjonsplanen er ikke tilsvarende endret. Endringene framkommer derfor ikke på illustrasjonsplanen.

Kommunedelplan for Bjørkelangen skal håndtere utvikling i tettstedet som vil skje *gradvis* over lang tid. *Det er viktig å understreke at illustrasjonsplanen er ikke basert på aktuelle prosjekter eller planlagte tiltak.* Illustrasjonsplanen tar utgangspunkt i innholdet til plankart og bestemmelser, og viser hva som kan være en mulig utvikling.

## Hovedtrekkene i illustrasjonsplanen

Illustrasjonsplanen viser Bjørkelangen sentrum med en tydelig definert sentrumskerne og en blanding av næring og boliger. Planbestemmelsene åpner for at det kan bygges tettere på deler av Briskebyen og øst for Stasjonsveien mot Lierelva. Her kan eksisterende enebolig erstattes av mer konsentrert bebyggelse/lavblokk inntil 4 etasjer i Briskebyen og inntil 3 etasjer øst for Stasjonsveien mot Lierelva. Det er en forutsetning at det utarbeides detaljreguleringsplan for de enkelte kvartaler. Dette for å sikre en helhetlig og gjennomtenkt utforming og utbyggingstakt i samsvar med framtidig markedssituasjon.



3D-skisser med differensierte byggehøyder i sentrum (Norconsult).



