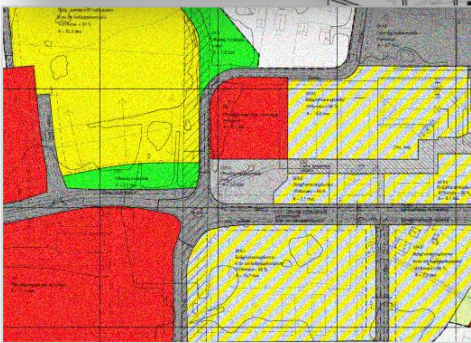




Bjørkelangen i sentrum
KOMMUNEDELPLAN
2014 – 2025



KOMMUNEDELPLAN

BJØRKELANGEN 2014 - 2025

PLANKART - BESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret den 03. november 2014

INNHold

INNHold	2
PLANBESTEMMELSER	3
1. Generelle planbestemmelser	3
2. Områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 1,2,3,4)	6
3. LNF-områder	7
4. Sentrumsformål (S1, S2 og S3)	7
5. Blokkbebyggelse i sentrum (B1)	8
6. Rekkefølgebestemmelser.....	8
PLANKART	9

PLANBESTEMMELSER

1. Generelle planbestemmelser

1.1 Estetikk

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling, og bygningene skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn på form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

Materialbruk og formgivning skal ha til hensikt å gjøre den totale bygningsmassen oversiktlig og lett å oppfatte, med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger og bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader tillates ikke.

Det er ikke tillatt å benytte ubebygd del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Avfallsbeholdere skal plasseres i forbindelse med varemottak. Oppstillingsplass for avfallsbeholdere og andre innsamlingsbeholdere skal skjermes for innsyn på en estetisk tilfredsstillende måte.

1.2 Skilt og reklame

Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, skilt i form av enkeltbokstaver direkte på malt vegg, er ikke tillatt med ett unntak; i næringsområder er det tillatt med frittstående samleskilt og vimpler.

1.3 Vedtatte reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom denne plan og tidligere godkjente reguleringsplaner, skal reguleringsplan gjelde. Der det er motstrid mellom sentrumsplanene med nasjonal arealplan-ID: 22119810002, 22119990005, 22120070005 og 22120080005, gjelder denne kommunedelplanen.

1.4 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området. Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Drensvann kan kobles til overvannsnett. Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal det vises areal tiltenkt for fordrøyning.

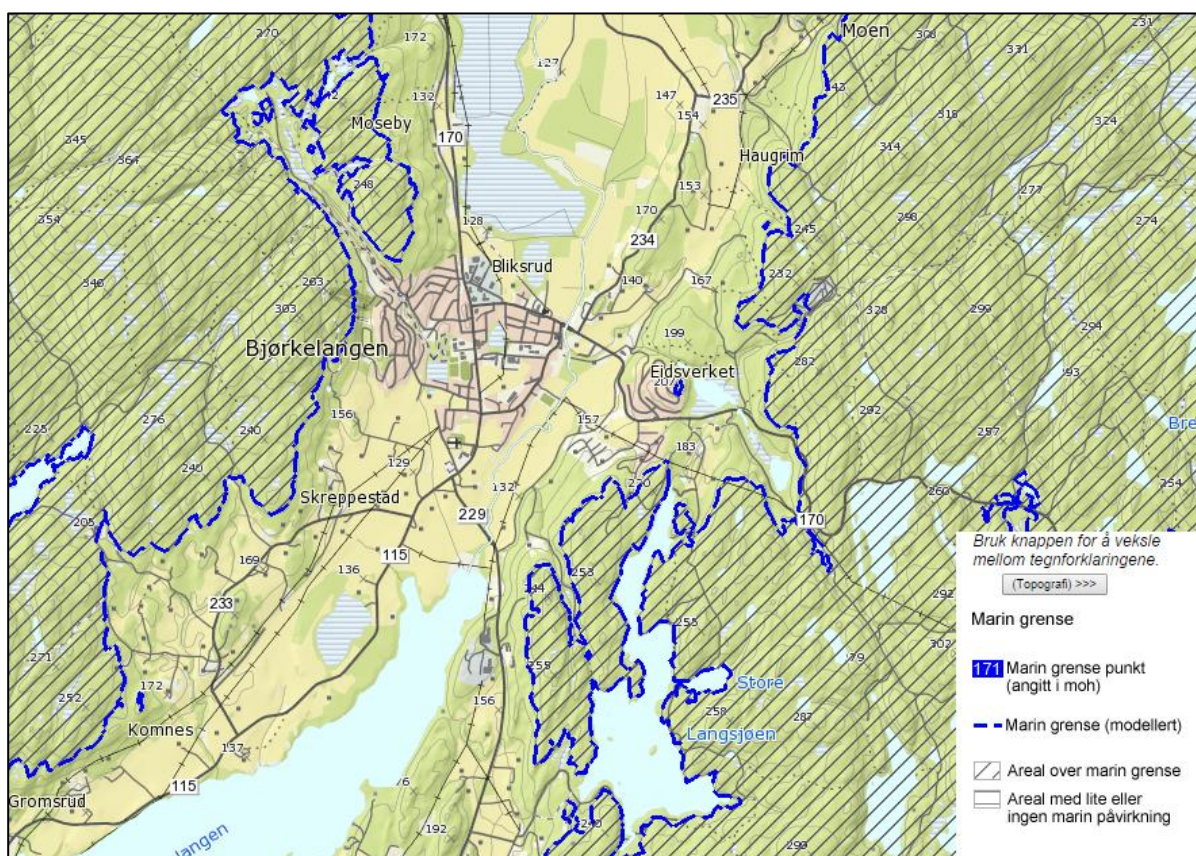
1.5 Sikring mot flom

Bygge- og anleggstiltak under kote 127,7 er ikke tillatt. Ved bygge- og anleggstiltak under kote 128,7 må det legges fram dokumentasjon og gjennomføres tiltak som sikrer mot flom. I områder avsatt til sentrumsformål under kote 128,7 kan parkering i 1. etasje tillates. Gjeldende høydegrunnlag er NN2000.

1.6 Kvikkleireskredfare

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved byggesaksbehandling (i uregulerte områder), gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 med vedlegg. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift §7-3.



Kart som viser marin grense for Bjørkelangen (kilde: hjemmesider til NGU)

1.7 Energi

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med byggesøknad, skal det for bygninger over 500 m² framlegges dokumentasjon som viser bygningens effekt- og energibudsjett og det skal gjøres rede for hvordan kravet i byggt teknisk forskrift § 14-7, (2) om energiforsyning skal tilfredsstilles.

I sentrumskjernen og på Blikrud næringsområde skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Nye bygg over 500 m² i sentrumskjernen og på Blikrud næringsområde skal ha energifleksible varmesystem, for eksempel vannbåren varme, som gjør det

mulig å knytte seg til et nær/fjernvarmesystem. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger i disse områdene knyttes til.

1.8 Støy

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og alle enkelttiltak.

1.9 Avkjørsel til fylkesveier

Nye avkjørsler, eller endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveinettet skal skje i henhold til rammeplan for avkjørsler.

1.10 Krav til parkering

Krav til parkeringsdekning:

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Merknad
Frittliggende boligbebyggelse	Ene- / tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet.	2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.	Minimum 1 p-plass pr. boligenhet som garasje. For eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje.
Konsentrert boligbebyggelse	1 – 2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel.
	3 – 5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 2 p-plass for sykkel.
Leiligheter, sentrumsformål (S1, S2 og S3)		1	1 p-plass i underetasje
Fritidsbolig / hytte	Pr. hytteenhet	1,5	
Dagligvarehandel	100 m2 bruksareal (BRA)	3	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Annen detaljhandel	100 m2 bruksareal (BRA)	2	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Kontor	100 m2 bruksareal (BRA)	2	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Industri	100 m2 bruksareal (BRA)	1	
Lager	100 m2 bruksareal (BRA)	0,5	
Skoler	Pr. ansatt Pr. elev over 18 år	0,8 0,2	Sykkelparkering for 50 % av elever og ansatte.
Forsamlingslokaler	Pr. sitteplass	0,2	
Idrettsanlegg	Pr. tilskuer	0,2	
Sykehjem	Pr. sengeplass	0,5	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Barnehager	Pr. ansatt Pr. barn	0,6 0,15	

Plassering:

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn. Parkeringskravet må ikke løses fullt ut i det enkelte prosjekt, men kan dekkes av plasser utenfor prosjektet. Det manglende antall parkeringsplasser skal være sikret med tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200 m fra den aktuelle eiendom.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede:

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være reservert for bevegelseshemmede. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinngang / heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.

Tidspunkt for opparbeidelse:

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

2. Områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 1,2,3,4)

2.1 Plankrav

Alle tiltak i utbyggingsområder, jfr. § 20-1, 20-2 og 20-3, skal være i samsvar med godkjent detaljreguleringsplaner. Ny Bjørkelangen skole på areal avsatt til offentlig formål ved eksisterende skole, kan bygges direkte med hjemmel i denne kommunedelplanen. Maks. gesimshøyde settes til 10 meter og BYA maks = 70 %.

For etablerte bolig og næringseiendommer, uten godkjent reguleringsplan, kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan (eks. garasjer, boder, tilbygg, etc.), såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området. Dette gjelder også for foretting med inntil tre boligenheter i samsvar med områdestrøkets karakter.

2.2 Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom utbygger/grunneier og kommunen.

For de enkelte utbyggingsområder må utbygger dekke alle kostnader til teknisk infrastruktur, nærlekeplasser, ballplasser og grøntstruktur. Det samme gjelder eksterne anlegg som er en forutsetning for utbyggingen, herunder planlagte nye veier, veiomlegginger og gangveier som er lagt inn på denne kommunedelplanen.

I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side i tillegg være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og kommunal fortrinnsrett på kjøp av boliger.

2.3 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Ved planlegging av nye boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på maksimalt 200 m. Lekeplasser skal ha en trygg og egnet lokalisering, og deler av lekeområdet skal være tilnærmet flatt.

Til alle boligområder med samlet antall boliger over 30 boliger, skal det innen en avstand på 500 meter være tilgang til egnet ballplass på minimum 20 x 40 meter.

Nærlekeplasser og ballplasser skal være møblert med lekeapparater og klar til bruk innen brukstillatelse gis.

For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

2.4 Grønnstruktur

Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen i tettstedene.

3. LNF-områder

3.1 Byggeforbud langs vassdrag

I 100-metersbeltet langs Bjørkelangsjøen og Lierelva skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 2.

3.2 Tiltak på eksisterende eiendommer i LNF-sonen

For etablerte bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i LNF-sonen, kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes (eks. garasjer, bodar, tilbygg), såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området.

4. Sentrumsformål (S1, S2 og S3)

4.1

I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontor eller serveringsformål med inntil fire etasjer. Enkeltbygg/deler av bygg, kan oppføres i inntil 6 etasjer dersom det kan dokumenteres at konsekvensene for omgivelsene ikke er utilbørlige bl.a. annet i forhold til sol, skygge og estetikk. BYA maks = 70 %. Bygninger skal oppføres i minimum to etasjer. Mot gågata på sørsiden skal bygninger trappes ned til to etasjer. I S1 er det ikke tillatt å utnytte første etasje på bakkeplan til boligformål. Første etasje i S1, er forbeholdt publikumsrettede funksjoner som forretning, kontor, servering e.l. Fasade skal legges ut mot gangveier, gågater eller annet uteoppholdsareal. Parkeringsplasser skal ikke anlegges mellom bygningers fasade og tilstøtende kjøreveier. Parkeringsplasser skal anlegges i rommet mellom bygninger.

I S2 er det ikke tillatt med dagligvarehandel.

Utøver nevnte sentrumsfunksjoner kan bygning på S3 også inneholde parkeringsetasjer. Bygning på S3 kan ikke finne sted uten at areal til kulturformål blir hensyntatt i prosjektet. Første etasje i S3 mot Tusenårsparken er forbeholdt forretning, servering eller andre publikumsrettede sentrumsfunksjoner.

I områdene kan det ikke oppføres næringsbebyggelse innen følgende kategorier:

- Lett industri
- Verksted
- Import/engrosvirksomhet
- Transport
- Lager
- Service- og håndverk
- Plasskrevende, bilbasert storhandel

4.2

Bygninger skal gjennom plassering av inngangspartier og forretningsvinduer gis en utforming som underbygger menneskelig interaksjon mellom bygningene og utemiljø. Fasader mot trafikkområder/gangarealer skal gis et åpent preg på gateplan. Det skal ikke etableres fasadelinjer uten inngangspartier over lengre strekninger mot trafikkområder/gangarealer. Viktige fasadelinjer mot trafikkområder/gangarealer skal i størst mulig grad utformes med utstillingsvinduer i gateplan – ikke tette vegger.

4.3

Nødvendig bolig- og ansatteparkering i området skal anlegges under bakkenivå.

5. Blokkbebyggelse i sentrum (B1)

5.1

Innenfor området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasje, uthus, veger, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, lekeplasser og plass for renovasjon. Bygninger skal oppføres i minimum to etasjer. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 45 %. Det tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer i B1.

5.2

Innenfor de enkelte kvartalene skal det utarbeides en felles detaljregulering før det kan igangsettes byggearbeider eller vesentlige terrenginngrep. Unntatt fra reguleringskravet er påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1

For de enkelte utbyggingsområder skal teknisk infrastruktur, nærlekeplasser, ballplasser og grøntstruktur, være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser. Det samme gjelder eksterne anlegg som er en forutsetning for utbyggingen, herunder planlagte nye veier, veiomlegginger og gangveier som er lagt inn på denne kommunedelplanen.

PLANKART

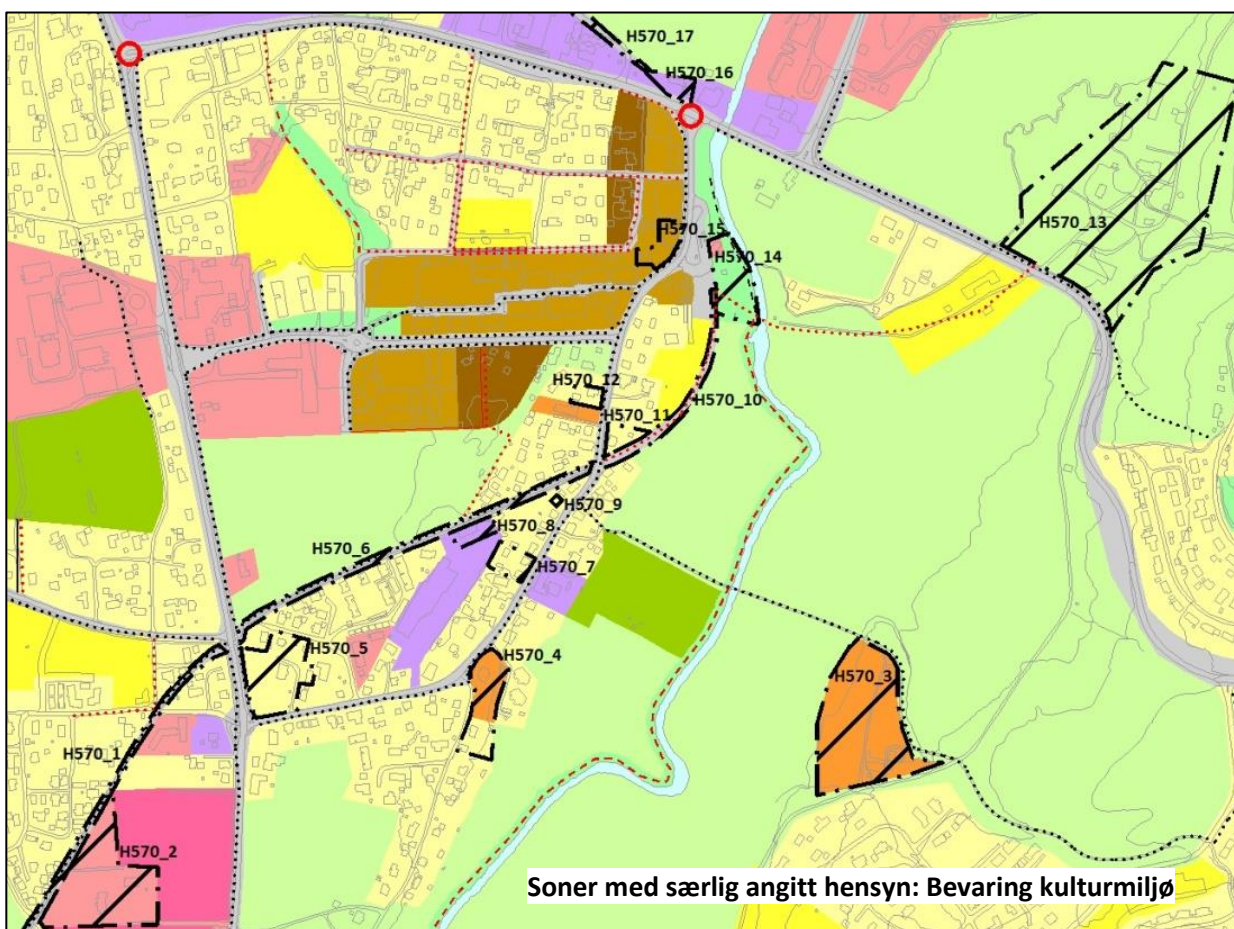
Plankart til kommunedelplan for Bjørkelangen er en del av kommuneplanens arealdel og vil være juridisk bindende da den er endelig vedtatt. Planen viser arealformål, hensynsoner og viktige samferdselslinjer.

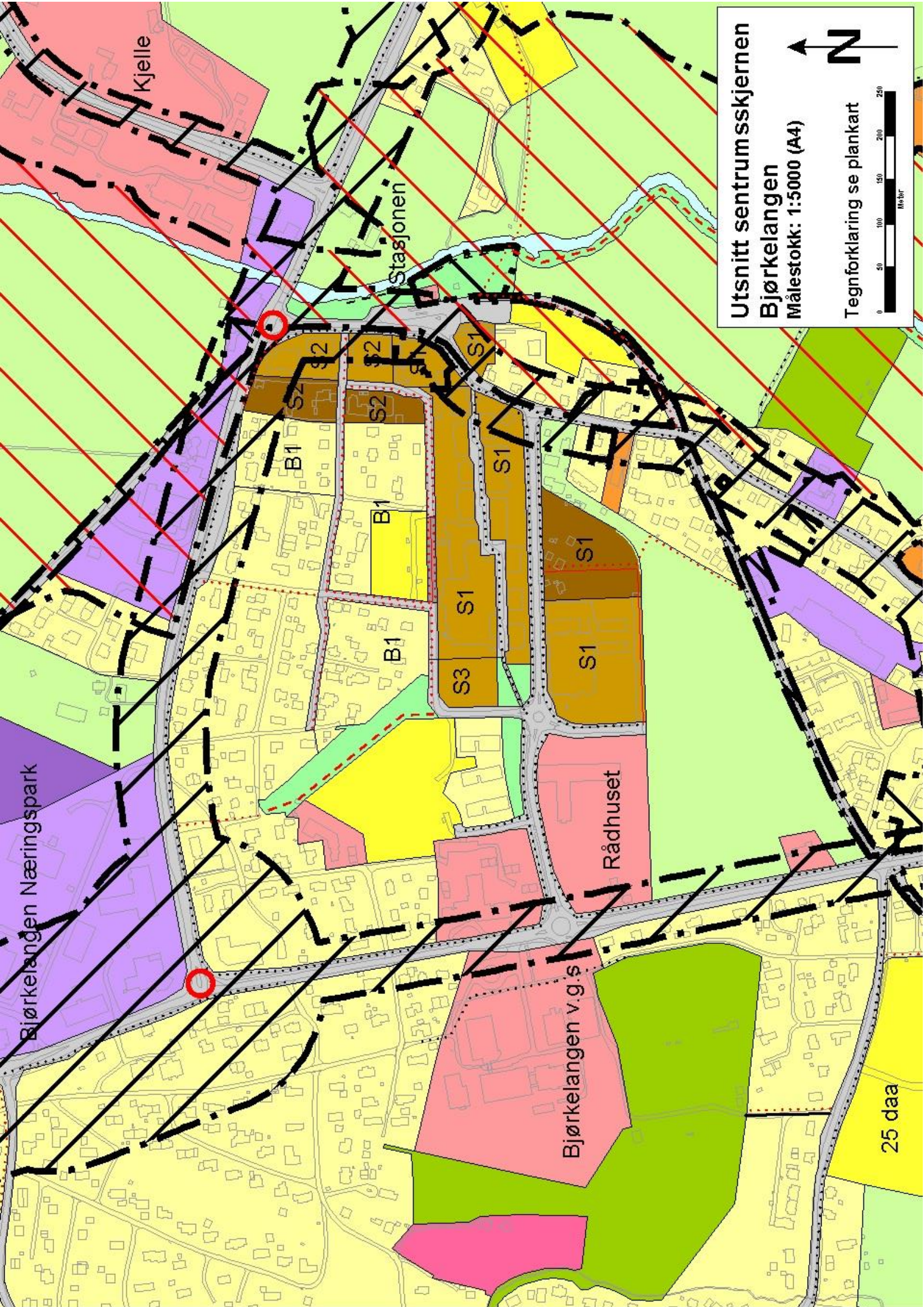
Planforslaget inkluderer et komplett plankart på målestokk 1:10 000 og et innzoomet utsnitt av plankart som viser sentrumskjernen i målestokk 1:5 000. Plankartet er vedlagt i A3 format bakerst i dette dokumentet.

Hensynsoner

Hensynsoner blir uendret og føres over fra gjeldende kommuneplan. Soner for flomfare og støy vises tydelig på plankartet, og er derfor ikke beskrevet nærmere her. Soner med særlig angitt hensyn – bevaring kulturmiljø syns imidlertid ikke like godt på plankartet. For å tydeliggjøre disse sonene, er de listet opp i tabellen til høyre og vist på kartskissen under.

Type Hensynsone	Hensynsonenavn	Beskrivelse
Soner med særlig angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø	H570_1, _6, _10 og _17	Tertitten
	H570_2	kirke
	H570_3	HV-leiren
	H570_4	Bergan
	H570_5	bolig
	H570_7, _11 og _12	villa
	H570_8	lokstall
	H570_9	transf.
	H570_13	Eidsverket
	H570_14	stasjon
	H570_15	forretning
	H570_16	kurvfabrikk





Kjelle

Stasjonen

Bjørkelangen Næringspark

Rådhuset

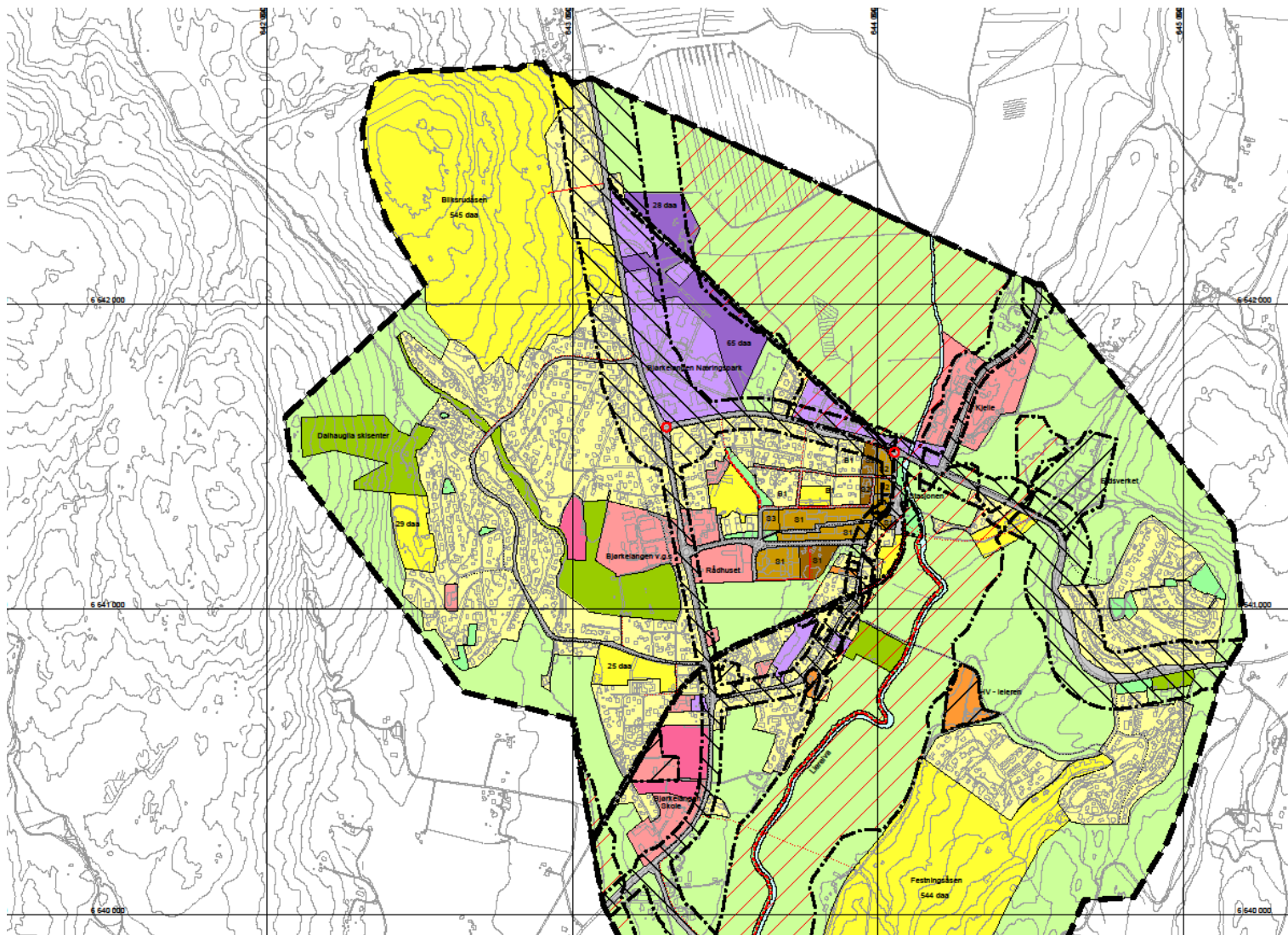
Bjørkelangen v.g.s

25 daa

Utsnitt sentrumsskjernen
Bjørkelangen
Målestokk: 1:5000 (A4)

Tegnforklaring se plankart





TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

<p>Nåværende BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse Sentrumsformål Offentlig eller privat tjenesteyting Næringsvirksomhetsbebyggelse Idrettsanlegg Andre typer bebyggelse og anlegg <p>SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg Adkomstveg - På bakken Gang/Sykkelveg - På bakken Turveg/turdrag - På bakken <p>GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Grønnstruktur Park <p>MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)</p> <p>LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag <p>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone <p>HENSYNSONER (PBL § 11-8)</p> <p>SONER MED SÆRLIG ÅNGITT HENSYN</p> <ul style="list-style-type: none"> Bevaring kulturmiljø FARESONE Flomfare STØYSONE Gul sone iht T-1442 <p>LINJESYMBOLER</p> <ul style="list-style-type: none"> Plangrense Grense for arealformål KpOmråde <p>Horisontalt grunnlag: EUREF89 sone 32 Vertikalt grunnlag: NN 2000</p>	<p>Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse Sentrumsformål Offentlig eller privat tjenesteyting Næringsvirksomhetsbebyggelse Veg Fjernveg - På bakken Samleveg - På bakken Gang/Sykkelveg - På bakken Turveg/turdrag - På bakken
---	---

Revisjon	Dato	Saknr.	Signatur
		Målestokk:	1:10 000
		Ekvidistanse:	10 m
		Dato:	15 August 2014
Kommunedelplan Bjørkelangen			
Saksbehandling i følge plan- og bygningeloven	Dato	Saknr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	27.08.12	-	-
Fastsattelse av planprogram	17.12.12	86/12	VT
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	10.03.14	54/14	TKB
Offentlig høring	04.04.14 – 19.05.14	-	TKB
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Aurskog-Høland kommune	Plan utarbeidet av: Aurskog-Høland kommune	Saksbehandler: Tessa Barnett	

