

Referat fra oppstartsmøte 30.03.2023 – Detaljregulering for Bjørkeveien 6

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

Oppgave: detaljregulering for utvidelse av Tørrmoen masseuttak

Møtedato: 30.03.2023, kl. 13-1430

Sted: Store Møterom, Setskogveien 1, Bjørkelangen

Deltagere:

Forslagsstiller

Erik Gangnæs, Gangnæs Eiendom AS erik.gangnes@ahk.no

Konsulent

Eva Sjue, FxArkitekter AS eva@fxark.no

Ingebrigt Foros, FxArkitekter AS ingebrigt@fxark.no

Aurskog-Høland kommune (AHK)

Kommunalteknisk drift, avløp, Vidar Hansen vidar.hansen@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vann, Marte Taraldrud marte.taraldrud@ahk.no

Kommunalteknisk drift, vei, Ole Lund Jacobsen ole.lund.jacobsen@ahk.no

Forvaltning, arealplanlegger, Agnes Kristoffersen agnes.elise.kristoffersen@ahk.no

Forvaltning, enhetsleder, Kjetil Hauger kjetil.hauger@ahk.no

Bakgrunn og hensikt med planarbeidet:

Hensikten med planinitiativet er å fremme forslag til ny bebyggelse på tomten som skal tilpasses en mer urban situasjon i Bjørkelangen sentrum i henhold til overordnede planer.

Det foreslås blokkbebyggelse med boliger plassert på en felles garasjekjeller, med utadrettet næring i første etasje mot gate. Høyden på bebyggelsen vil variere fra 3 til 6 etasjer. I tillegg vil det være en heis som vil gå opp til takterrassen på den 6. etasjen.

Planområdet

Planområdet ligger i Bjørkelangen sentrum, vest for Stasjonsveien og Bjørkelangen stasjon. Området er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for Bjørkelangen (felt S2).

Eiendommen er bebygd med et kombinert bolig-/næringsbygg i 2 etasjer. Det er parkeringsplasser på vestsiden av bygget, og gangvei langs Stasjonsveien. Eiendommen er på ca. 2,6 daa

Terrenget er flatt, og på andre siden av Stasjonsveien er Lierelva. Det er god utsikt til kulturlandskapet i øst. Ny bebyggelse må forholde seg til Lundberg-bygget i sør og busstasjonen som er underlagt vern.

PlanID

302620230002

Orientering om kommunens sjekkliste

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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

- Formål: Sentrumsformål
- Kommunedelplanen for Bjørkelangen skal tas utgangspunkt i
- Tillates alle typer tjenesteyting, service og varehandel, men dagligvarehandel tillates ikke
- Boligformål kan tillates på bakkeplan
- Må være parkering i parkeringskjeller eller parkeringshus, men tillates i første etasje for flomutsatte områder
- Parkering for handlende og besøkende kan skje på bakkeplan
- I sentrumskjernen: 2-6 etasjer byggehøyde
- Må ta hensyn til nabobebyggelse og møteplasser med tanke på sol og skygge
- Grenser til «Kulturkvartalet» med stasjonsbygningen, buss-stasjonen, Stasjonsveien, Lundberggården, Apoteket, den gamle indregården, pendlerparkering og stasjonsparken med Lierelva

Eksisterende reguleringsplan

- Bjørkelangen sentrum, vedtatt den 07.05.2007
 - Felt BFK7 Bolig/forretning/kontor, BYA maks= 66%

Planprogram/ konsekvensutredning

Konsekvensutredning er ikke nødvendig, siden tiltaket er i tråd med kommuneplanen.

Utredninger og analyser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, og her bør det blant annet gjøres en vurdering i forhold til støy mot planområdet og flomhåndtering. Eventuelle risikofunn skal gjenspeiles i plandokumentene.

Grunnforhold/Flomfare

Innenfor hensynssone for ras/skredfare og flomfare.

-Grunnforhold: Det må gjøres en vurdering av områdestabiliteten som følger NVEs veileder fra 2019

-Flom: det må redegjøres for overvann og en vurdering av flomsikring

Kommuneplanens bestemmelse 7.1.7.

- «Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 og NVEs veileder 2/2011 Flaum og skred i arealplanar og NVEs veileder 3/2023 Sikkerhet mot flom. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.»
- «Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivaretatt 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. Hensynssonen framkommer av temakart hensynssone skred.»

Støy

Planområdet er innenfor hensynssone for støy

-Det må utarbeides en støyrapport med målinger av støy og hvilke tiltak som tas i bruk for å sikre tilfredsstillende lydnivå innendørs, uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå og stille side for bygget

-Bruk retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442. Denne skal legges til grunn for planarbeidet.

Kulturmiljø

Ta hensyn til bebyggelsen rundt som er underlagt vern.

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

Teknisk infrastruktur

Veier

-Trenger ikke inkludere fortau som er regulert vest for planområdet, men ha med i rekkefølgebestemmelsene at dette skal utarbeides hele veien til der Bjørkeveien svinger.

➔ Det bør her tenkes på en overgang fra fortau langs bebyggelsen nord i planområdet som kobler seg på det regulerte fortauet i vest.

-Den foreslåtte parkeringsplassen på bakkenivå vest i planområdet bør ses på. Ikke ønskelig at man rygger ut i Bjørkeveien.

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, i tillegg avtale møte for å lage VAO-plan.

-Rør skal ligge under vei eller fortau.

-Må markere hva som skal overtas og hva som skal forbli privat.

-Kommunen har en felles kommunal VA-norm som må følges.

-Dimensjonene for vanntilførselen er ikke store nok i henhold til brannkrav, se på mulig omdimensjonering

-Forbruksvann er ok, men det blir et tema rundt slukkevann

-Rørgata skal legges i Bjørkeveien

➔ kan være en løsning å gå i Bjørkeveien og ut i mot Briskebyveien for å få nok brannvann

➔ prat med de som prosjekterer senterbyggene i Bjørkelangen sentrum, de er nødt til å finne en løsning fra senteret og ned.

-Ta kontakt med brannsjef

-Tilstrekkelig slukkevannskapasitet må sikres

Overvann

-Det skal 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.

-VA må se at det går bra med flomveiene, at de går forbi bygninger og annen etablert struktur. Plasskrevende (for eksempel VA-ledninger) må komme fram, ikke nødvendigvis i plankarta, men se at det ikke krasjer med bygg osv.

-Tretrinsstrategien er noe man kan tenke på tidlig og legge til grunn ved utbygging

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

-Klimafaktor 1,5

-Benytt værstasjon – Gardermoen sør og Blindern sør.

- Parkeringskjeller:
 - Viktig med overvannsnottat som viser håndtering av overvann som fordrøyning og sikre flomveier for å føre vannet unna planområdet og sikre parkeringskjelleren
 - Må vurderes gode løsninger, holder ikke med løsning hvor parkeringskjeller står i vann dersom det blir for eksempel flom
 - Parkeringsanlegg er i TEK17 definert som sikkerhetsklasse F2
- Linnestad:
 - Prat med forslagsstiller for reguleringsplan for Linnestad, som ligger i nærheten

Utnyttelsesgrad

Maks 66% i gjeldende reguleringsplan

Fasade

Bør være en utforming som åpner for menneskelig interaksjon og som gir et spennende bybilde

Heis til takterrasse

Må vurdere en ny løsning for heis til takterrassen som ikke fremstår så massiv.

-Det ble i oppstartsmøtet drøftet en løsning hvor heis/trapperommet trekkes inn og ikke står langs med fasaden på bygget (hvor det da bidrar med å gi et inntrykk av at bygget er på 7 og ikke 6 etasjer).

-Kommunens ønske er at heisen/trapperommet skal tilpasses for å bedre passe inn i omgivelsene og gi et inntrykk av et bygg på 6 etasjer og ikke større enn det.

Overgang til Lundberggården

-I oppstartsmøtet ytret kommunen at bebyggelsen må tilpasses Lundberggården, som ligger sør for bygget, i større grad. Dette er en viktig del av Bjørkelangen sin historie og et bygg som kommer til å stå der i lang tid.

→ bebyggelsen på Bjørkeveien 6 skal trappes ned fra 4 til 3 etasjer slik at det blir en bedre overgang til Lundberggården.

Utbyggingsavtale

Det må foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen før det kan igangsettes utbygging av område for bolig med mer enn 5 boenheter. Dette kan gjøres parallelt med planprosessen.

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

Annet

Plannavn bør revurderes, kan være at det blir et bytte av veinavn i fremtiden.