

Til berørte parter og høringsinstanser

Dato: 10.05.2023

Gnr./bnr.: 75/6

Forslagsstiller: Gangnæs Eiendom AS

Plankonsulent: FxARK AS

Foretaksregisteret: 979 561 288 MVA

Plannavn: Skansen

PlanID: 302620230002

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID SKANSEN, BJØRKELANGEN AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Det varsles om oppstart av planarbeid for området markert med rødt i planavgrensningen. Planområdet er på ca. 2,6 daa. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det er eiendommen gnr. 75 bnr. 6 som skal inngå i ny detaljreguleringsplan. Planavgrensningen følger kant kjøreveg langs Bjørkeveien og Briskebyveien, samt kant gang-/sykkelvei langs Stasjonsveien, og har derfor deler av eiendom gnr. 75 bnr. 82 og gnr. 238 bnr. 2 med.

Bjørkeveien 6 er i gjeldende reguleringsplan Bjørkelangen sentrum (datert 20.05.2007) satt av til kombinert formål bolig/forretning/kontor (felt BFK7). Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025 erstatter sentrumsplanene ved motstrid. Eiendommene er gitt feltnavn S2 i kommunedelplanen. I sentrumsområdene kan det oppføres bygninger og anlegg for kombinert formål, gjerne med utadrettet virksomhet mot gate. Bebyggelsen tillates i inntil fire etasjer, og det kan tillates inntil 6 etasjer dersom det kan dokumenteres at konsekvensene for omgivelsene ikke er utilbørlige bl.a. i forhold til sol, skygge og estetikk.

Eiendommene er markert med ras-/skredfare og flomfare på grunn av nærheten til Lierelva. Trafikk langs Stasjonsveien gjør at deler av eiendommen kommer i rød og gul støysone ifølge kommunens støykart. Det er verneverdig bebyggelse i tilknytning til eiendommen, med Lundberg forretningsgård, Apotekergården, og Bjørkelangen stasjon med vanntårn på andre siden av Stasjonsveien. Ny bebyggelse må tilpasses de ovennevnte hensyn.

Det planlegges for at eksisterende bygning skal rives og erstattes med ny bebyggelse som utnytter tomtens sentrumsnære beliggenhet. Det planlegges for mindre næringslokaler i 1. etasje med åpne fasader mot gate og ca. 40 leiligheter. Plangrepets hovedprinsipp er plassering av bebyggelsen langs Stasjonsveien og Briskebyveien for å skjerme mot støy, mens gårdsrommet og boligfasadene åpner seg mot sol fra sør og vest. Alle boligene vil ha stille side mot gårdsrom. Hjørnet av bygget går opp til 6 etasjer, med avtrappende høyder ned til 3 etasjer mot sør og 4 etasjer mot vest. Dette gir mulighet for store takterrasser. Heis til felles takterrasse er trukket inn, slik at høydebegrensningen på 6 etasjer overholdes. Parkering er

planlagt i kjeller, med innkjøring fra Bjørkeveien. Dagens avkjørsel fra Stasjonsveien til tomta kan stenges.

Utbyggingen med boliger og mindre næringslokaler vil være i tråd med intensjonen om videreutvikling av Bjørkelangens senterstruktur og de prioriterte vekstområder i henhold til overordnede planer. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planen utarbeides av plankonsulent FxARK AS på vegne av forslagsstiller Gangnæs Eiendom AS.

Etter varsel om oppstart skal det utarbeides forslag til detaljreguleringsplan som skal legges ut til offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn av planen er det anledning til å komme med innspill til planen på nytt.

Oppstartsdokumenter kan også ses på kommunens nettsider:
www.ahk.no (Kunngjøring).

Det bes om at skriftlige innspill sendes innen 9. juni 2023.

FxARK AS v/ Eva Sjue
post@fxark.no
eller per post til: Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo

Kopi sendes til:
Aurskog-Høland kommune
postmottak@ahk.no
eller per post til: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Med vennlig hilsen
FxARK AS



Eva Sjue
Arealplanlegger

Rosenkrantz gt. 7
0159 Oslo
23 35 79 70
post@fxark.no