



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 23/00290  
Arkivkode  
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	04.09.2024	126/24

### Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Skansen

---

**Formannskapet har behandlet saken i møte 04.09.2024 sak 126/24**

#### **Møtebehandling**

Per-Steinar Slang (Sp) fremmet følgende endringsforslag til planforslaget:  
Sjette setning i andre avsnitt under punkt 4.12, skal ordlyden endres til: Som flomtiltak, skal det foran nedkjøring til parkeringskjeller etableres en terskel eller høybrekk som flomsikring.

#### **Votering**

Kommunedirektørens innstilling med Sps endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Skansen med plankart datert 29.01.24, og planbestemmelser datert 16.05.24, utlagt til offentlig ettersyn med følgende endring av sjette setning i andre avsnitt under punkt 4.12:

Setningens ordlyd endres til: Som flomtiltak, skal det foran nedkjøring til parkeringskjeller etableres en terskel eller høybrekk som flomsikring

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Arkivsak-dok. 23/00290-27  
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang  
Formannskapet

Møtedato  
11.09.2024

## Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Skansen

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Skansen med plankart datert 29.01.24, og planbestemmelser datert 16.05.24, utlagt til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 16.05.24
2. Plankart, datert 29.01.24
3. Reguleringsbestemmelser, datert 16.05.24
4. Illustrasjonsplan datert 02.05.24
5. Stedsanalyse og illustrasjoner, datert 25.04.24
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 18.10.23
7. Innspill/merknader ved varsel om oppstart
8. Fagrapport VA, datert 27.10.23
9. Fagrapport overvann, datert 27.10.23
10. Fagrapport flom, revidert 10.06.24
11. Fagrapport støy, datert 22.11.23
12. Fagrapport områdestabilitet, datert 06.12.23
13. Referat fra oppstartsmøte
14. Varsel om oppstart av planarbeid

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommuneplanen for Aurskog-Høland 2018-2028  
Kommunedelplanen for Bjørkelangen

### **Saksopplysninger:**

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Skansen på Bjørkelangen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse i Bjørkelangen sentrum med ca. 40 boenheter. Forslaget fremmes av FxARK på vegne av Gangnæs eiendom AS.

### Planområdet:

Planområdet ligger sentralt øst i Bjørkelangen sentrum, med Bjørkelangen stasjon på motsatt side av Stasjonsveien, [se kart](#). Planområdet omfatter gårds- og bruksnummer 75/6. Deler av veiareal omkring eiendommen berøres og inngår i planavgrensningen. Eiendommen er på ca. 2,6 daa.

Eiendommen benyttes i dag til boligformål og næringsvirksomhet.

### Planforslaget:

Planforslaget legger opp til ny sentrumsbebyggelse i samsvar med føringer i gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen. Planforslaget vil legge til rette for blokkbebyggelse med boliger i 3-6 etasjer og næringslokaler i første etasje mot gateplan. Parkering skal legges i underjordisk parkeringsanlegg, med nedkjøring fra Bjørkeveien

Planlagt bebygd areal er på 3302 m<sup>2</sup> BRA. Kjeller er ikke medregnet i dette. Kjellerparkeringen er på 1531 m<sup>2</sup> BRA. Næringsdelen er på ca. 300 m<sup>2</sup> og vil være egnet som kafé/restaurant, mindre butikk, kontorarbeidsplass og liknende. Planforslaget legger opp til at material- og fargebruk skal ta utgangspunkt i omgivelsene.

Planforslaget legger opp til at næringsarealer i første etasje skal aktivere fasadene, og det er satt av plass til inngangstorg med uteservering, møblering og beplantning i tillegg til fortau langs Briskebyveien. Det er også sikret plass til et gårdsrom som skal tilrettelegges for opphold og lek.

### Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Planområdet er omkranset av eksisterende veier mot øst (Stasjonsveien), mot nord (Briskebyveien) og mot vest (Bjørkeveien). Dagens kjøreadkomst fra Stasjonsveien sør for bebyggelsen foreslås fjernet, slik at nedkjøring til kjeller skjer fra Bjørkeveien. Langs Bjørkeveiens vestre side er det regulert fortau som skal opparbeides.

I fagrapportene for VA og overvann for Skansen planlegges det at takoverflater skal utformes slik at de kan brukes til infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Det skal benyttes permeable dekker med blant annet belegningsstein og grøntareal på resterende areal.

### Gjennomførte utredninger:

Planområdet ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen, og deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Det er utarbeidet en egen flomvurdering (vedlegg 9) for planforslaget som beskriver hvordan bygget skal sikres mot flom og fremtidig nedbør. Det er også utarbeidet en egen støyanalyse (vedlegg 10). Boligene skal sikres tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og stille side mot gårdsrom.

### **Relevante bestemmelser:**

Plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Vurderinger:**

Planforslaget kommunen skal ta stilling til her, er nok et spennende initiativ for utvikling av Bjørkelangen sentrum. Forslaget må sees i sammenheng med de nylig vedtatte reguleringsplanene for Bjørkelangen sentrum og Linnestad hvor det legges opp til en

betydelig fortetting, ny bygningsstruktur for området og bygningshøyder vi ikke tidligere har sett på Bjørkelangen.

Planlagt prosjekt vurderes å ha visse arkitektoniske kvaliteter, og det er lagt opp til et plangrep som vil gi gode bokkvaliteter for de planlagte boligene, og muliggjør en aktiv førsteetasje som kan være med å skape nye møteplasser. Foreslått detaljreguleringsplan er i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan og føringer i kommunedelplan for Bjørkelangen, og vil kunne legge til rette for en mer bymessig bebyggelse som egner seg for området.

Bebyggelsen som foreslås i planforslaget for Skansen vil bli høyere, men med mindre fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse. Den foreslåtte blokkbebyggelsen er opptil seks etasjer høy og vil medføre økt skygge i området. Likevel vil skyggeeffekten ha en begrenset påvirkning på nabobebyggelsen. Selv om bygningsvolumet skiller seg ut fra den omkringliggende bebyggelsen, som kun strekker seg opp til tre etasjer, harmoniserer foreslått bebyggelse godt med den planlagte utbyggingen øst i Bjørkelangen sentrum. I tillegg vil leilighetsbygget tilføre området muligheter for publikumsrettet næring, noe som kan bidra til et mer levende gateplan.

Dagens kjøreadkomst fra Stasjonsveien foreslås fjernet, slik at nedkjøring til parkeringskjeller kan skje fra Bjørkeveien. Dette vil være fordel for fotgjengere og syklister ettersom færre biler vil krysse fortauet på denne siden. Gårdsrommet til den planlagte bebyggelsen vil vende mot Bjørkeveien og gi området et grønnere preg og flere oppholds- og lekeområder. Planlagt takterrasse vil også bidra til sosiale oppholdsrom. Sammen vil takterrassen og gårdsrommet med lekeplasser og oppholdsareal heve kvaliteten på området betydelig for beboerne på Skansen.

Det er viktig at området karakteriseres når en slik høy utnyttelse skal tillates. Bebyggelsens material- og fargebruk er inspirert av omgivelsene, med rødtoner fra nærliggende teglbygg og bruk av lyst trepanel som en referanse til den historiske trelastvirksomheten på Bjørkelangen. Dette bidrar til å skape en bebyggelse som tilfører sentrum kvalitet, samtidig som stedets særpreg bevares. Den trinnvise nedtrappingen av byggehøyden fra seks til tre etasjer bidrar også til å tilpasse bebyggelsen til området rundt. Det vernede Lundberg- bygget ligger i umiddelbar nærhet til den planlagte bebyggelsen, og det er viktig at verneverdien for byggene som er kategorisert som en del av Kulturkvartalet ikke svekkes som følge av ny utbygging.

Kommunedirektøren registrerer at fylkeskommunen har innvendinger til foreslått bebyggelse, og vurderer at de har noen gode poeng i sin uttalelse. Samtidig er det gjort grep for å tilpasse blokkbebyggelsen til stasjonsområdet i Bjørkelangen for å sikre at nyere og eldre bygg harmonerer, samtidig som den nye bebyggelsen vil gi et variert bybilde.

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentarer og vurderinger av de innkomne merknadene til planinitiativet for Skansen. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har gjort grundige utredninger og analyser for å finne de beste løsningene for den planlagte utbyggingen.

#### **Økonomiske vurderinger:**

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Miljømessige konsekvenser:**

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12).

Det vurderes at planforslaget ikke berører naturmangfoldet, og at det ikke er nødvendig med vurdering etter naturmangfoldloven. Området er i dag bebygd og asfaltert. Vassdrag berøres ikke av tiltaket.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Planforslaget for Skansen legger til rette for en trygg lekeplass innenfor planområdet som er skjermet fra trafikk og støy. Det legges også til rette for gode gangforbindelser og et oversiktlig trafikkbilde innenfor planområdet som bidrar til en trygg skolevei.

**Alternativer og konsekvenser:**

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise planforslaget.

**Konklusjon:**

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.