



FxARK AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Silje Nesland Lunde, 69247555

Aurskog-Høland - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Bjørkelangen sentrum - Gbnr 75/6

Vi viser til deres oversendelse datert 10. mai 2023.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er tilrettelegging for ny blokkbebyggelse med boliger, utadrettet næring i første etasje mot gate, parkeringskjeller og utearealer i skjermet gårdsrom. Det planlegges for ca. 40 leiligheter. Eksisterende bebyggelse skal rives.

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2028 og kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025 satt av til sentrumsformål. Området er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor i reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum (2007).

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Varslet planområde ligger sentralt i sentrum og som nabo til bussterminalen. Vi ser det som positivt at det planlegges for en høy arealutnyttelse med fortetting i sentrum. Dette samsvarer med nasjonale og regionale føringer for en samordnet areal- og transportplanlegging.

Vi ber om at det planlegges for at flest mulig kan benytte gange og sykkel ved at det tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Disse bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast.



Støy

Planområdet er omkranset av veier på flere sider som gjør det støyutsatt for veitrafikk. Trafikk langs Stasjonsveien gjør at deler av planområdet kommer i gul og rød støyzone. Det er viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planleggingen av ny bebyggelse. Det må gjøres en grundig vurdering av utformingen av bebyggelsen, bruksformål, planløsninger og uteareal. Støyforholdene skal i reguleringsplanforslaget være utredet på fasade og uteoppholdsarealer, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel.

I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Vi ser av planinitiativet at det legges opp til at alle boenhetene skal ha stille side mot gårdsrommet. Dette er positivt, og vi anbefaler at det forankres i bestemmelsene.

Det må utarbeides en støyrapport som viser hvilke avbøtende tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må stilles konkrete krav til bebyggelse, uteområder og avbøtende tiltak, samt begrunnes hvorfor man har valgt disse tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Dette krever plangrep, som sikrer beboerne tilfredsstillende støyforhold utenfor leilighetene og på utearealer. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode oppholdsarealer, rekreasjonsområde og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Ved fortetting med boliger er det viktig at nye leke- og utearealer får tilstrekkelig kvalitet med tanke på utforming og solforhold, skjerming fra støy- og luftforurensning, samt være sikret mot trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være tilpasset alle uansett funksjonsnivå. Planforslaget må også vurdere lekemulighetene i nærmiljøet ellers, slik at det samlet sikres tilstrekkelige arealer for lek for barn i alle aldre, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, punkt 5b.

Vi mener lekearealer på tak ikke kan aksepteres som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå. Videre må det redegjøres for trafiksikker skolevei. Kommunen gjennomførte barnetråkkregistrering i 2021 for 6. og 7. klasse på blant annet Bjørkelangen skole. Vi anbefaler at funnene fra registreringsarbeidet tas med inn i det videre planarbeidet. Vi anbefaler også Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Boligsosiale hensyn

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet, for å skape et godt og variert bomiljø som fremmer folkehelse, sikkerhet og trivsel for flere aldersgrupper.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

Varslet planområde berøres av faresone for ras/skred og flomfare. Vi viser til føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det er viktig med grundige



vurderinger av dette tema i planforslaget og i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS). Videre må planforslaget sikre både eiendommen og omgivelsene mot uheldige virkninger av overvann og flom. Vi ser det er ønske om å etablere parkeringskjeller. Dette kan være ekstra sårbart i et flomutsatt område, og utforming og lokalisering av nedkjøring må vurderes særskilt. Vi legger videre til grunn at grunnforholdene vurderes i henhold til NVEs retningslinjer og veiledning.

Håndtering av overvann skal håndteres på egen tomt. Overvannshåndtering og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Det bør innarbeides konkrete tiltak for håndtering av overvann i reguleringsplanen. Håndtering av overvann gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven er et kommunalt ansvar, vi anbefaler å benytte [NVE sin veileder](#) fra 2022 i planarbeidet.

Vi anbefaler DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) for utarbeidelse av ROS-analysen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
rådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Silje Nesland Lunde
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Aurskog-Høland kommune
Viken fylkeskommune

Rådhusveien 3
Postboks 220

1940
1702

BJØRKELANGEN
SARPSBORG

GANGNÆS EIENDOM AS
Festningslia 15
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: 324381/2023 - 2023/36074

Deres ref.:
Dato: 09.06.2023

Aurskog-Høland - Detaljreguleringsplan - Skansen - gbnr 75/6 - uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 11. mai 2023 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse på tomten som skal tilpasses en mer urban situasjon i Bjørkelangen sentrum i henhold til overordnede planer. 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 og cirka 40 leiligheter. Hjørnet av bygget vil gå opp til 6 etasjer, med avtrappende høyder ned til 3 etasjer mot sør og 4 etasjer mot vest.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og markert med ras-/skredfare samt flomfare. I kommunedelplan for Bjørkelangen er området avsatt til sentrumsformål, og regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor i reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum fra 2007. Eiendommen er på cirka 2,6 dekar.

Planforslaget er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader:

Planfaglige vurderinger

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planområdet ligger i Bjørkelangen sentrum. Bjørkelangen er prioritert tettsted, og fylkeskommunen er positiv til at det legges opp til transformasjon og fortetting innenfor

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

området. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse av området, og det foreslås en variasjon i etasjehøyder fra 3 til 6 etasjer. Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum, vedtatt 7. mai 2007, legger opp til inntil 3 etasjer til gesims. Kommunedelplan for Bjørkelangen, vedtatt 3. november 2014, åpner opp for at:

«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.»

Gjeldende kommunedelplan overstyrer vedtatt reguleringsplan, og det kan derfor tillates bygg opp mot 6. etasjer på området. Samtidig er det en forventning i den regionale planen om at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, i henhold til retningslinje R7 'Kvalitetskrav til arealutvikling'. Det bør tilstrebes at utviklingen i kommunen ikke går på bekostning av regionale og nasjonale kulturminneverdier, og ivaretar stedsidentiteten. Vi ber at det gjennomføres grundige undersøkelser og vurderinger om stedets kvaliteter knyttet til sol, skygge og estetikk. Valgte høyder må ikke gå på bekostning av gode solforhold for beboere og stedets brukere. Dette må dokumenteres grundig, og høydene må reduseres hvis foreslåtte høyder foringer områdets stedskvaliteter. Videre bør byggets foreslåtte fasader revurderes i henhold til eksisterende bebyggelse i området og styrkes ytterligere for å ivareta Bjørkelangens identitet.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Tettstedsutvikling

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer. Videre viser fylkeskommunen til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

Retningslinje 10 Rett Virksomhet på rett sted i RP-ATP angir at alle kommuner skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn og at lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Dette understøttes av kapittel 3.1 «Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester» i Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS).

Fylkeskommunen forventer at nye etableringer på området som omgjøres til næringsformål, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, forretning og lager er i henhold til RP-ATP, regional plan for handel, service og senterstruktur for Akershus og støtter opp under en god sentrumsutvikling i Bjørkelangen.

Samferdsel

Arealet grenser mot gang- og sykkelvei langs fv. 1464 Stasjonsveien og har adkomst fra fv. 1464 via den kommunale Briskebyveien. Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum viser 12,5 meter byggegrense langs den aktuelle fv. 1464-strekningen. Vi forutsetter at denne byggegrensen videreføres og at arealplanen vil vise målsatt byggegrense.

Støy

I referat fra oppstartsmøte som var vedlagt oversendelsen står det blant annet at: Det må gjøres en vurdering av områdestabiliteten, det må redegjøres for overvann og gis en vurdering av flomsikring og det må utarbeides en støyrapport som blant annet redegjør for hvilke tiltak som må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende lydnivå både innendørs og på uteoppholdsareal. Gjeldende støyretningslinjer – T/1442 - skal legges til grunn for planarbeidet. Vi støtter opp om disse kravene.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkeskommunen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når dette er nødvendig.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold.

Aurskog-Høland kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet. Kvantitetskrav, i form av arealkrav, til områder for lek og uteopphold for barn og unge vurderes av fylkeskommunen som underordnet kvalitetskrav til slike arealer i byområdene. Fylkeskommunen er derfor opptatt av at kommunen legger arbeid i å sikre gode kvaliteter på de leke- og uteoppholdsarealene som legges inn i planen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området.

Vannforvaltning

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. Vannet er delt inn i vannforekomster med konkrete miljømål fastsatt i vannforvaltningsplanen, i tråd med Vannforskriftens §§ 4-7. Det generelle målet er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden.

Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor det omsøkte planområdet som må ivaretas i løpet av planprosessen. Det omsøkte planområdet er i all hovedsak påvirket av moderne aktivitet. Potensialet for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes dermed som lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil derfor ikke være nødvendig.

Kulturmiljø og landskap

Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale interesser som fylkeskommunene er satt til å ivareta. Vi har ingen bemerkninger til tiltaket, men oppfordrer kommunen til å vurdere konsekvensen for lokale kulturmiljøinteresser. Tiltaket berører den delen av Bjørkelangen som først ble bebygget og medfører riving av hus fra tettstedets begynnelse. Området er omtalt i Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031 (delområde 27):

Bjørkelangen som tettsted oppstod først i årene rundt 1900. Da jernbanen kom til bygda ble det bygget en forretning vis a vis Bjørkelangen stasjon. Dette var begynnelsen på en liten stasjonsby som fram til i dag har hatt en jevn vekst.

Postkortet gjengitt under viser tettstedet i dets spede begynnelse:



Postkort fra før 1914. Bygningen som skal rives er ringet inn. (Digitalt museum)

Den gamle forretningsgården i Stasjonsveien 6 foreslås revet. Denne er i dag sterkt endret og omgitt av et lavt «tilbygg» med flatt tak på tre sider. Bygningen er imidlertid rimelig intakt og kan tilbakeføres til eldre, dokumentert utseende.

Kulturminneplanen gir følgende råd for forvaltningen av tettstedet (utdrag): «*Det bør føres en restriktiv politikk for bebyggelsen langs Stasjonsveien, Villaveien og Bjørkeveien. Her bør eventuelle nye bygg i størst mulig grad underordne seg den eldste bebyggelsen og endringer på den eksisterende bygningsmassen bør unngås hvis det ikke er endring til en tidligere dokumentert utforming.*» Vi kan ikke se at planforslaget er i tråd med anbefalingene i kulturminneplanen. Dersom Stasjonsveien 6 rives, vil alle husene på bildet over med unntak for selve stasjonsbygningen være borte. Viktige deler av stedets historie vil gå tapt, noe vi ikke kan se at kommunen er tjent med.

Ut fra kulturmiljøhensyn anbefaler Viken fylkeskommune at kommunen følger føringene i kulturminneplanen. **Vi gir et sterkt faglig råd om at planforslaget ikke gjennomføres som vist i planskissen.** Den eldste delen av Stasjonsveien 6 bør etter vår vurdering bevares, bli frigjort fra nyere tilbygg og tilbakeføres til fordums prakt. Vi mener ikke at fortetting innenfor planområdet er umulig, men mener ny bebyggelse må tilpasses opprinnelig skala og struktur på en bedre måte enn tiltakshavers planforslag.

Vi ber kommunen ta kontakt med oss for videre dialog om planarbeidet.



Stasjonsveien ca 1935 (Digitalt museum)

Fylkeskommunen forbeholder seg retten å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen
Rådgiver

Kopi til:
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
STATENS VEGVESEN
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
RUTER AS

Saksbehandlere:	Charlott Sandor Johansen
Planfaglige vurderinger:	Gyda Viken
Samferdsel:	Geir A. Strandberg Sørgård
Automatisk fredete kulturminner:	T. Peder Figenbaum
Kulturmiljø og landskap	

FXARK AS
Rosenkrantz gt. 7
0159 OSLO

Vår dato: 31.05.2023

Vår ref.: 202308214-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Andreas Skullerud/
22959703/asku@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Skansen, planID 302620230002 - Aurskog-Høland kommune, Viken

Vi viser til varsel om oppstart datert 10.05.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Førstekonsulent

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

FXARK AS

Kopimottakere:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



FxARK AS

Rosenkrantzgt. 7

0159 OSLO

Deres ref.:

planID 3026-20230002

Vår ref.:

2023/1983/HILBJO

Arkivkode:

L13

Dato:

26.05.2023

Innspill ved oppstart av planarbeid for Skansen, Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune - planID 3026-20230002

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggeteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Vår veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper kan leses på <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Beredskapen for dette området innebærer ikke høyderedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel i førsteinnsatsen, men kun bærbare stiger. Bruk av bærbare stiger er imidlertid kun aktuelt for innsats til lave byggverk, det vil si byggverk med gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter.

Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: *“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”*

Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettene ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på

www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110

Org.nr.: NO 976 634 438



Viser ellers til plan- og bygningsloven kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløpsvann i regulert strøk.

Ved eventuelle krav om transportrelaterte tiltak knyttet til miljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet for syklende og gående bør dette ses i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer, slik at for eksempel tilrettelegging for gående og syklende og fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer ikke kommer i konflikt og slik at nye tiltak kan ivareta flere hensyn.

For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse. Solcelleanlegg kan skape sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. For brannvesenet er det derfor viktig at det blir tatt hensyn til dette i forbindelse med prosjektering og utførelse av anlegget.

Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Utbyggere må kartlegge og ta hensyn til eventuelle tidligere etablerte forutsetninger for eksisterende bebyggelse i området med hensyn til tilgjengelighet og tilrettelegging for brannvesenets slokke- og redningsinnsats. Det er viktig at eventuelle forutsetninger som tidligere er lagt til grunn for eksisterende bebyggelse blir opprettholdt både i byggeperioden og ved ferdigstillelse.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Da brannvesenets kartverk kun oppdateres to ganger i året, er det viktig at brannnummer er merket før brukstillatelse gis.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.

I byggesaken er det videre viktig at aktørene er oppmerksomme på og tar hensyn til følgende:

- Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.
- Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.

I planinitiativet på s. 14 står det følgende:

«Som del av planleggingen, bør det utarbeides et overordnet brannkonsept som sikrer at brannsikkerhet ivaretas med tanke på tilgjengelighet og atkomst for brannvesenets høyderedskaper.»

I byggesaken **må** det utarbeides et overordnet brannkonsept og ikke bare bør som det står i planinitiativet.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng
branningeniør

Dette dokumentet er elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Kopi

Aurskog-Høland kommune

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

FxArk AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Deres ref:
Vår ref: 2023/103617
Dato: 09.06.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID - SKANSEN

Mattilsynet viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Skansen i Aurskog-Høland kommune, datert 26. april 2023.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivaretatt. Vi fører tilsyn og kan fatte vedtak etter Forskrift om vannforsynings og drikkevann (drikkevannsforskriften) av 01.01.2017.

Formål

Hensikten med planene er å tilrettelegge for ny bebyggelse i henhold til overordnede planer. Det foreslås blokkbebyggelse med boliger plassert på en felles garasjekjeller, med utadrettet næring i første etasje mot gate.

Mattilsynets kommentar

Planområdet ligger i Bjørkelangen sentrum. Det kommer frem i referatet fra oppstartsmøtet den 30. mars 2023 at dimensjoneringen av vanntilførsel til området ikke er tilstrekkelig i forhold til brannvann. Det sies videre at «forbruksvann er ok»

Med bakgrunn i at det ved en eventuell brann vil bli et stort uttak av vann fra drikkevannsnettet vil for lav dimensjonert kapasitet på ledningsnettet kunne medføre trykløse eller situasjoner med undertrykk på andre deler av nettet. Slike situasjoner vil kunne medføre at forurenset vann kan komme inn i drikkevannsforsyningen og medføre fare for utrygt drikkevann.

Mattilsynet vil presisere at kapasiteten på drikkevann i kommunens hovednett er tilstrekkelig, og om nødvendig økes, slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers. Mattilsynet forventer derfor at en VA-plan følger planforslaget. Det er videre viktig at det videre planarbeidet gjøres i tett dialog med vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking

av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Utover dette har vi ingen ytterligere kommentarer nå, men vil vurdere ytterligere uttalelse senere i planprosessen.

Med hilsen

Klaus Fottland

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502

MOSS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

12.11.2024

Vår ref:

2023/17454

Deres dato:

24.09.2024

Deres ref:

2023/290

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Aurskog-Høland - statlig samordnet uttalelse med innsigelse til detaljregulering for Skansen - 75/6

Vi viser til deres brev datert 24. september 2024 med høring av forslag til detaljregulering for Skansen. Viser også til e-post 8. november med aksept for utsatt høringsfrist for statlige myndigheter til 13. november.

Vi har 31. oktober sendt over vår egen uttalelse til planforslaget.

Saken gjelder

Det fremgår av planforslaget at det skal bygges ny sentrumsbebyggelse i Bjørkelangen sentrum. Det foreslås blokkbebyggelse med boliger og næring. Bebyggelsen skal avtrappes og variere i 3-6 etasjer. Det skal være utadrettet næring i første etasje mot gate. Det planlegges for ca. 40 leiligheter, ca. 300 m² næring, leke- og uteoppholdsareal, gateareal med mulighet for uteservering, fortau, parkering, vegetasjon og møbleringssone. Parkering legges i parkeringsanlegg under bakken, med nedkjøring fra dagens Bjørkeveien.

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har på våre [nettsider](#) og i brev til kommunene datert 8. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fageterater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fageteraten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Oversikt over innsigelsene

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer 11. november 2024 følgende innsigelser:

- Det er mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av fare for flom og kvikkleireskred i planforslaget, jf. sikkerhetskravene i TEK17 kap. 7.
 - For å løse innsigelsen knyttet til fare for kvikkleireskred må vurderingen vise hvordan skråningshøyden mot Lierelva er vurdert med tanke på eventuell innsnevring av eksisterende aktsomhetssone. I tillegg må utredningen vise hvordan erosjonsforholdene i Lierelva er vurdert med tanke på mulig skred som kan starte der.
 - For å løse innsigelsen knyttet til flomfare må flomfarerapporten dokumentere robusthet og overførbarhet i eksisterende forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for dambruddsbølgeberegningen. Videre må eventuelle forutsetninger i flomfarerapporten innarbeides i planbestemmelsene på en tydelig måte. Det må også fremgå på en tydelig måte hvilke arealer disse bestemmelsene er knyttet til.

Samordning

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene. Høringsuttalelsen med innsigelser er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Statsforvalteren forutsetter at Aurskog-Høland kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 NVEs innsigelse 11. november 2024

Kopi til:

Akershus fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 1200 Sentrum
PB 5091 Majorstuen

0107 OSLO
0301 OSLO





Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

31.10.2024

Vår ref:

2023/17454

Deres dato:

24.09.2024

Deres ref:

2023/290

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Silje Nesland Lunde, 69247555

Aurskog-Høland - 75/6 - Uttalelse til høring av detaljregulering for Skansen

Vi viser til brev datert 24.september 2024 med høring av detaljregulering for Skansen i Aurskog-Høland kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal bygges ny sentrumsbebyggelse i Bjørkelangen sentrum. Det foreslås blokkbebyggelse med boliger og næring. Bebyggelsen skal avtrappes og variere i 3-6 etasjer. Det skal være utadrettet næring i første etasje mot gate. Det planlegges for ca. 40 leiligheter, ca. 300 m² næring, leke- og uteoppholdsareal, gateareal med mulighet for uteservering, fortau, parkering, vegetasjon og møbleringssone. Parkering legges i parkeringsanlegg under bakken, med nedkjøring fra dagens Bjørkeveien.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 6.juni 2023.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Støy

Det er en forventning at kommunen sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for blant annet skadelig støyforurensning, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal*

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



planlegging 2023-2027. Klima- og miljødepartementet har fastsatt *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*. Denne gir føringer for hvordan kommunene skal håndtere dette i sin arealplanlegging. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdom. Tilstrekkelig og uforstyrret søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, og for lite søvn er forbundet med utvikling av en rekke sykdommer og helseplager.

Planområdet er støyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport som viser at fasadene mot Stasjonsveien og Briskebyveien utsettes for støy i gul støysone, jf. T-1442. Støybestemmelsen følger opp flere av anbefalingene fra støyrapporten, herunder at det skal sikres stille side mot gårdsrom, tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og tilfredsstillende støynivå innendørs. Vi anbefaler at det i tillegg sikres i bestemmelsene at leilighetene skal være gjennomgående.

Støyrapporten viser til at planløsningene ikke var tilgjengelig ved utarbeidelse av rapporten, men at det er lagt frem anbefalinger til plassering av støyfølsomme rom for å tilfredsstille støyretningslinjen. Vi ber derfor at det sikres i bestemmelsene at minst ett soverom skal plasseres mot stille side. Dersom kommunen ønsker å tillate at det skal planlegges for boenheter hvor soverommene kun har dempet fasade, bør det fremgå eksplisitt som en unntaksbestemmelse hvilke leiligheter det skal gjelde for. Vi minner om at T-1442 er tydelig på at dempet fasade kun bør tillates unntaksvis og for en liten andel av boenhetene. Det er mange måter å lage dempet fasade på og de ulike løsningene gir ulik grad av bokvalitet. Det er derfor viktig med nøye vurderinger av avbøtende tiltak for å sikre bokvalitet.

Vi anbefaler videre at kommunen vurderer om det bør stilles krav til at også øvrige soverom får dempet fasade. Dette for å øke kvaliteten i prosjektet og redusere potensielle helseutfordringer.

I støyrapporten går det frem at det i 4. og 5 etasje er behov for tett rekkverk knyttet til uteplassene mot Stasjonsveien for å sikre tilfredsstillende støynivå. Vi ber om at dette fastsettes i bestemmelsene. Utover dette anbefaler vi kommunen å kvalitetssikre at ordlyden i tilstrekkelig grad sikrer støyhensynet og unngår tolkningstvil. Vi tenker særlig på første og andre ledd, samt at ordet «boliger» bør byttes ut med «boenheter».

Vannmiljø og forurensing

Ifølge vannforskriften § 4 skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Den regionale vannforvaltningsplanen følger opp vannforskriften og konkretiserer miljømålene for de ulike vannforekomstene. Gjennom planprosessen må derfor kommunen i tilstrekkelig grad utrede og ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene.

Planforslaget åpner for boliger og næringsformål. Avløpsvannet fra planområdet skal føres til Bjørkelangen sentralrenseanlegg. Ifølge egenkontrollrapporteringen for 2023 hadde Bjørkelangen renseanlegg en maksukebelastning på ca. 17 000 BOF₅ pe i 2023. Dette er rundt det dobbelte av hva belastningen ble rapportert å være i 2022. Videre er det et brudd på pe-rammen i tillatelsen på 10 000 BOF₅ pe. Vi er kjent med at Aurskog-Høland kommune har hatt utfordringer med påslipp fra næringsmiddelindustri og kjemikaliedosering ved Bjørkelangen renseanlegg i 2023. Vi antar at den høye belastningen har sammenheng med dette.



Vi minner om bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 27-2 som sier at avløp skal være «sikret og i samsvar med forurensningsloven» før det kan gis tillatelse til nye utbygginger. Dette innebærer at det ikke kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven før avløp er tilstrekkelig ivaretatt. Vi anbefaler sterkt at kommunen innarbeider en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at det ikke forekommer tilknytning til avløpsanlegg før det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet og driver i tråd med vilkår i tillatelse og forurensningsregelverket.

Vannforekomsten 001-330-L *Bjørkelangen* er resipient for utslipp fra dette renseanlegget. Innsjøen er i dag i dårlig økologisk tilstand ut fra kvalitetselementene planteplankton, fosfor og nitrogen. Miljømålet er god økologisk tilstand. Hovedregelen er at miljømålene som følger av vannforskriften, skal oppfylles. Vannforskriften tillater i utgangspunktet ikke nye inngrep eller ny aktivitet som kan forringe eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene.

Nye tilkoblinger til Bjørkelangen sentralrenseanlegg vil være i strid med vannforskriftens miljømål dersom dette fører til økte utslipp som påvirker kvalitetselementer som ligger til grunn for vannforekomstens dårlige miljøtilstand. Vi presiserer at kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Dette inkluderer vedtak etter plan- og bygningsloven som kan gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene i vannforskriften.

Konklusjon

Vi viser til våre merknader over, og anbefaler at planforslaget tydeliggjøres og justeres i tråd med disse. Det er viktig at nye føringer konkretiseres og hjemles i bestemmelsene.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Silje Nesland Lunde
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere: Torbjørn Raugstad (avløp) og Lise Økland (vannmiljø).

Kopi til:

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107

OSLO

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Postboks 325

1502 MOSS

Vår dato: 11.11.2024

Vår ref.: 202308214-5 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 23/00290-29

Saksbehandler: Andreas Skullerud/

22959703/asku@nve.no

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Skansen - Aurskog-Høland kommune

Vi viser til brev datert 24.09.2024. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Skansen i Aurskog-Høland kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon og bymessig bebyggelse for å tilpasse stedet til en mer urban situasjon i Bjørkelangen sentrum i henhold til overordnede planer. NVE har fått utsatt høringsfristen til 13.11.2024, jf. e-post fra kommunen datert 07.11.2024.

NVE har innsigelse til planen, jf. pbl. § 5-4. Grunnlaget for innsigelsen er mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av kvikkleireskredfare og flomfare.

For å løse innsigelsen knyttet til kvikkleireskredfare må kvikkleireskredfarevurderingen vise hvordan skråningshøyden mot Lierelva er vurdert med tanke på eventuell innsnevring av eksisterende aktsomhetssone. I tillegg må utredningen vise hvordan erosjonsforholdene i Lierelva er vurdert med tanke på mulig skred som kan starte der.

For å løse innsigelsen knyttet til flomfare må flomfarerapporten dokumentere robusthet og overførbarhet i eksisterende forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for dambruddsbølgeberegningen. Videre må eventuelle forutsetninger i flomfarerapporten innarbeides i planbestemmelsene på en tydelig måte. Det må også fremgå på en tydelig måte hvilke arealer disse bestemmelsene er knyttet til.

Grunnlag for innsigelsene er beskrevet i NVE veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#).

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra



overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

NVEs merknader og innsigelse

Vi merker oss at forslagsstiller og kommunen er bevisste på at potensiell kvikkleireskredfare og flomfare fra Lierelva er relevante hensyn som må ivaretas i planarbeidet. Kommunen har blant annet påsett at det er gjennomført områdestabilitetsvurdering for planområdet og at det er gjort vurderinger av hvorvidt planområdet er utsatt for reell flomfare fra Lierelva. Vi har likevel funnet det nødvendig å fremme innsigelse for å sikre at vurderingene, dokumentasjonen og innarbeidelsen er tilfredsstillende i henhold til sikkerhetskravene i TEK17 kap. 7 §§ 7-2 og 7-3.

Områdestabilitet

Det fremgår av geoteknisk notat RIG01 23596 (datert 27.11.2023, revidert 06.12.2023), utarbeidet av Løvlien Georåd, at områdestabiliteten er tilfredsstillende i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Konklusjonen er begrunnet i at skråningshøyden ned mot Lierelva er under fem meter. Videre prosjektering og dokumentasjon i byggesaken er derfor ifølge notatet avgrenset til lokalstabilitet.

Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Reel dybde i elva vil kunne avklare om eventuelt skred initiert av erosjon vil kunne nå tiltaket. Vi kan ikke se at dybde i Lierelva er tatt hensyn til i rapporten fra konsulenten, som skriver at høydeforskjellen er <5 meter. Vi etterlyser derfor et snitt som viser reelle høydeforskjeller og avgrensning av aktsomhetsområde fra eventuelt skred som kan starte ved elva.

NVE har innsigelse til planen. Grunnlaget for innsigelsen er mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av kvikkleireskredfare.

For å løse innsigelsen knyttet til skredfare må kvikkleireskredfarevurderingen vise hvordan skråningshøyden mot Lierelva er vurdert med tanke på eventuell innsnevring av eksisterende aktsomhetssone. I tillegg må utredningen vise hvordan erosjonsforholdene i Lierelva er vurdert med tanke på mulig skred som kan starte der.

Flomfarevurdering

Det fremgår av flomfarevurdering utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS (datert 10.01.2024, revidert 10.06.2024) at planområdet ikke er flomutsatt. Konklusjonen er begrunnet i en eksisterende dambruddsbølgeberegning for Tævsjøen (datert 26.11.2020), utarbeidet av Norconsult, som viser at planområdet ikke er utsatt for en dambruddsbølge ved en pågående 1000-årsflom.



Ved vurderinger av flomfare i plan- og byggesaker bør [NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom](#) legges til grunn. Veilederen er bygd opp slik at deler i veilederen er skrevet for plankonsulenter, tiltakshavere eller kommuner/arealplanleggere som målgruppe, mens andre deler i veilederen er skrevet for fagkyndige som skal utrede flomfaren. Veilederen er videre delt opp i tre deler. Del 1 gir en innledende beskrivelse av aktuelle farer knyttet til flom og hvilke sikkerhetskrav som gjelder for plan- og byggesaker. Del 2 er skrevet for plankonsulenter, tiltakshavere og kommuner/arealplanleggere. Vurderingene som skal foretas i denne delen fremgår av prosedyre 1 (pkt. 4.1). Del 3 er skrevet for fagkyndige som skal utrede faren for flom. Vurderingene som skal foretas i denne delen fremgår av prosedyre 2 (pkt. 6.3). De som skal bestille en utredning, og de som skal utrede flomfaren, må likevel gjøre seg kjent med innholdet i hele veilederen.

Flomfarevurderingen til Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS viser at flomfare for planområdet ikke kan utelukkes i henhold til prosedyre 1. Den videre flomfarevurderingen må derfor følge prosedyre 2. Første trinn i denne vurderingen er å samle inn eksisterende informasjon om flomfaren i tiltaksområdet. Dambruddsbølgeberegninger i vassdraget er ett av flere slike informasjonsgrunnlag. Det andre trinnet går deretter ut på å avgjøre om det er behov for å utrede flomfaren videre. Dette vil blant annet bero på hvorvidt flomfaren kan avklares ved hjelp av eksisterende utredninger.

En forsvarlig gjennomgang av eksisterende utredninger, og hvorvidt disse kan brukes til å dokumentere at et areal ikke er flomutsatt, forutsetter at foretaket tilfredsstiller krav til kompetanse i henhold til veilederen (se pkt 6.1). Kommunen må påse at konsulenten tilfredsstiller kompetansekrav gitt i NVEs veileder 3/2022.

I flomfarevurderingen til Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS mangler det en vurdering av robustheten og overførbarhet i eksisterende forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for den tidligere dambruddsbølgeberegningen til Norconsult. Dette henger sammen med at dambruddsbølgeberegninger blir utarbeidet for et helt annet formål (og etter et helt annet lovverk), samt at dambruddsbølgeberegningene tar utgangspunkt i en dam som ligger ganske langt unna, oppstrøms planområdet. Det er blant annet viktig å kontrollere hvorvidt vannføringene er representative for den elvestrekningen som går forbi planområdet og vannstandsnivåer nedstrøms. Det er også viktig å ta hensyn til kritiske punkter som bruer og naturlige innsnevringar i elveløpet. Slike vurderinger må dokumenteres på en faglig forsvarlig og etterprøvable måte.

Det mangler også en konkret vurdering av erosjonsfare. Dette er generelt et viktig hensyn å ivareta for tiltak som ligger nært vassdrag. Det vises til [DiBKs veiledning til TEK17](#) (VTEK) § 7-2 fjerde ledd.

NVE mener videre at forutsetningene i flomfarevurderingen ikke er godt nok innarbeidet i planbestemmelsene. Det fremgår av planbestemmelse 2.3 Flom at bygge- og anleggstiltak skal ligge på «flomsikkert nivå». Videre står det at det må legges fram dokumentasjon og gjennomføres tiltak «som sikrer mot flom» for bygningsdeler «under flomsikkert nivå»,



herunder parkeringskjeller. Formuleringene er vage og upresis, og står i dårlig samsvar med de konkrete kotehøydene som angis i kommuneplanbestemmelsene (1.5 Sikring mot flom) og flomfarevurderingen, samt øvrige konkrete forutsetninger i flomfarevurderingen. Det er heller ikke lett å forstå ut fra planbestemmelsen hvilke deler av planområdet disse føringene er relevante for.

NVE har innsigelse til planen. Grunnlaget for innsigelsen er mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av flomfare.

For å løse innsigelsen knyttet til flomfare må flomfarerapporten dokumentere robusthet og overførbarhet i eksisterende forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for dambruddsbølgeberegningen. Videre må eventuelle forutsetninger i flomfarerapporten innarbeides i planbestemmelsene på en tydelig måte. Det må også fremgå på en tydelig måte hvilke arealer disse bestemmelsene er knyttet til.

Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#).

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Kopimottakere:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår dato: 23.05.2025

Vår ref.: 202308214-8 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 23/00290-42

Saksbehandler: Andreas Skullerud/
22959703/asku@nve.no

NVE trekker innsigelse - Detaljreguleringsplan for Skansen - Bjørkelangen sentrum - Aurskog-Høland kommune

Vi viser til brev datert 11.04.2025. Saken gjelder detaljreguleringsplan for Skansen i Aurskog-Høland kommune. I brevet ber dere oss om å trekke innsigelsen til planen på grunnlag av revidert områdestabilitetsvurdering og ny flomfarerapport.

NVE trekker innsigelsen til detaljreguleringsplan for Skansen i Aurskog-Høland kommune. Se nærmere begrunnelse nedenfor.

Om innsigelsen

NVE fremmet innsigelse til detaljreguleringsplan for Skansen i brev datert 11.11.2024. Grunnlaget for innsigelsen var mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av kvikkleireskredfare og flomfare. For å løse innsigelsen ba vi om at kvikkleireskredfarevurderingen dokumenterer skråningshøyde mot Lierelva med tanke på eventuell innsnevring av eksisterende aktsomhetssone og at erosjonsforholdene blir vurdert med tanke på mulig skred som kan starte der.

Kvikkleireskredfare/områdestabilitet

Tidligere geoteknisk notat RIG01 23596, utarbeidet av Løvlien Georåd (datert 27.11.2023, revidert 06.12.2023), friskmeldte arealet på bakgrunn av antatte terrengkriterier (skråningshøyde <5m). Ettersom området ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred var det behov for å dokumentere den reelle skråningshøyden i Lierelva. I revidert geoteknisk notat RIG01 23596 (datert 25.11.2024) har Løvlien Georåd befart området og undersøkt pågående erosjon, jf. rapportens punkt 2.5. Rapporten bekrefter at total skråningshøyde er under 5 meter og at områdestabiliteten derfor er ivarettatt. NVE vurderer derfor at det er grunnlag for å trekke innsigelsen på dette punktet.

Konklusjon

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen. **NVE trekker derfor innsigelsen til detaljreguleringsplan for Skansen vedrørende kvikkleireskredfare.**



Flomfare

Flomfarevurderingen var ved offentlig ettersyn basert på en tidligere utarbeidet dambruddsbølgeberegning utført av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS (datert 10.01.2024, revidert 10.06.2024). Det var imidlertid ikke gjort konkrete vurderinger av eksisterende forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for dambruddsbølgeberegningen, og hvorvidt disse var representative for å avgjøre flomutbredelse ved tiltaksområdet. For å svare ut NVEs innsigelse er det utarbeidet en ny flomfarerapport, jf. Skred AS sin rapport 24742-01-1 (datert 09.01.2025). Rapporten følger NVEs [veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom](#) og konkluderer med at tiltaksområdet ikke er utsatt for dimensjonerende flomfare (200 års-flom m/ klimapåslag). Det anbefales likevel å bygge kjelleren vanntett. Kommunen har innarbeidet sistnevnte i planbestemmelse 2.3. NVE vurderer derfor at det er grunnlag for å trekke innsigelsen på dette punktet.

Konklusjon

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen. **Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet trekker NVE innsigelsen til detaljreguleringsplan for Skansen vedrørende flomfare.**

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: 2024/46839-2

Deres ref.: 23/00290-29

Dato: 08.11.2024

Aurskog-Høland kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Skansen

Vi viser til brev datert 24. september fra Aurskog-Høland kommune med anmodning om uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Skansen.

Bakgrunn

Forslag til detaljreguleringsplan for Skansen er lagt ut til offentlig ettersyn. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av sentrumsbebyggelse innenfor planområdet. Det legges til rette for boligblokker i 3-6 etasjer med næringslokaler i 1. etasje mot gata. Parkering skjer i underjordisk parkeringsanlegg med nedkjøring fra dagens Bjørkeveien.

Planområdet grenser mot g/s-vei langs fv. 1464 Stasjonsveien og området er i reguleringsplan for Bjørkelangen sentrumsområde avsatt til bolig/forretning/kontor.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi uttaler oss til planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, forvalter av innlandsfisk, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart i brev datert 09.06.2023.

Vi har følgende merknader til offentlig ettersyn av planen:

Nyere tids kulturminner

Plan- og vernestatus

Eiendommen er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (2019) og kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplanen Bjørkelangen sentrum (2007).

Eiendommen er en del av delområdet 27, *Bjørkelangen sentrum og kirke* i kommunens kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031 (2022).

PKKM plan

Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 22 05 50 00

E-post: post@afk.no

Internett: www.afk.no

Org.nr.: 930580783

Vår vurdering

Vi viser til Viken fylkeskommunes uttalelse til varsel om oppstart, datert 09.06.2023. "Ut fra kulturmiljøhensyn anbefaler Viken fylkeskommune at kommunen følger føringene i kulturminneplanen. Vi gir et sterkt faglig råd om at planforslaget ikke gjennomføres som vist i planskissen. (...) Vi mener ikke at fortetting innenfor planområdet er umulig, men mener ny bebyggelse må tilpasses opprinnelig skala og struktur på en bedre måte enn tiltakshavers planforslag."

Fylkeskommunens rolle er å ivareta nasjonale eller regionale kulturminnehensyn. Vi har vurdert at dette tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter slike hensyn. Kommunen skal vurdere eventuell lokal kulturminneverdi og om tiltaket i så fall berører slike verdier.

I kommunens kulturminneplan står det om delområde 27, Bjørkelangen sentrum og kirke at "Det bør føres en restriktiv politikk for bebyggelsen langs Stasjonsveien, Villaveien og Bjørkeveien. Her bør eventuelle nye bygg i størst mulig grad underordne seg den eldste bebyggelsen og endringer på den eksisterende bygningsmassen bør unngås hvis det ikke er endring til en tidligere dokumentert utforming" (2022).

Den eksisterende bygningen er ikke regulert til bevaring, men ligger i umiddelbar nærhet til Lundberg-bygget og stasjonsbygningen som begge er regulert til bevaring (Bjørkelangen sentrum 2007). I planforslaget vurderes det at verneverdien for byggene som er kategorisert som del av Kulturkvartalet ikke svekkes som følge av ny bebyggelse på eiendommen, og at det er tatt tilstrekkelig hensyn ved at bebyggelsen trappes ned i høyde.

Selv om Bjørkeveien 6 ikke har et formelt vern, har den fortsatt verdi som en del av områdets historiske arv og ved å erstatte denne med blokkbebyggelsen foreslått i planforslaget skaper man en sterk kontrast til den omkringliggende verneverdige bebyggelsen.

Samferdsel

Byggegrense og adkomst:

Planforslagets arealdel viser byggegrense og planbestemmelsenes pkt. 2.1. *Byggegrense* krever 12,5 meter byggegrense fra veimidte fv. 1464.

Planområdet får adkomst fra den kommunale Bjørkeveien og knyttes til fv. 1464 via den kommunale Briskebyveien.

Håndtering av overvann:

Planbestemmelsenes pkt. 2.2 *Overvann* stiller krav om at tre-trinns overvannshåndtering skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Vi minner om at overvann ikke kan ledes ut på gang- og sykkelvei langs fv. 1464, men må håndteres på egen eiendom.

Vennlig hilsen

Camilla Langedal
Fungerende av avdelingsleder

Ingvil Aarholt Hegna
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere:

Nyere tids kulturminner: Anette Nymann Lindhom

Samferdsel: Gyda Viken

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Aurskog-Høland kommune

Rådhusveien 3

1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Plansak: 23/00290

Vår ref.:

2023/1983/HILBJO

Arkivkode:

L13

Dato:

07.10.2024

Uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Skansen i Aurskog-Høland kommune - Plansak: 23/00290

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) viser til tidligere innspill i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeidet for Skansen i Aurskog-Høland kommune som fortsatt er relevante.

NRBR sendte 26. mai 2023 innspill til reguleringsplanarbeidet for Skansen, se vedlegg. Innspillet ble sendt via e-post til post@fxark.no med kopi til postmottak@ahk.no. Dette innspillet er ikke referert og kommentert under kapittel 6.2 – Varsel om oppstart - i planbeskrivelsen eller i vedlegg 6 – Innspill ved varsel om oppstart.

Det er imidlertid veldig bra at krav til slokkevann og tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats er beskrevet og tatt hensyn til i planbestemmelsene.

Utover dette har vi følgende kommentarer:

Ut fra vedlegg 7 – Fagrapport VA, datert 27.10.2023 kan det synes som at foreslått dekning med slokkevannsuttak ikke vil tilfredsstille den preaksepterte ytelsen i veiledning til byggt teknisk forskrift (VTEK) § 11-17 andre ledd bokstav E som sier følgende:

«Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.»

«Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.»

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på

www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110

Org.nr.: NO 976 634 438



Utgangspunktet er at vi skal ha 50 l/s ut fra to uttak innenfor avstandskravene. Vi skal ha 50 l/s inn på en bil, slik at avstanden til hovedangrepsveien og til biloppstillingsplassen fra de to slokkevannsuttakene ikke kan være mer enn 50m.

Det må være tilgang til 50 l/s fra to uttak i maksimalt 50 meter avstand fra hovedangrepsveier. Slangeutlegg måles ikke i luftlinje, men i brøytet vei.

Med to uttak tenker vi i utgangspunktet på en brannhydrant med to uttak som kan levere 50 l/s fra de to uttakene, eventuelt to brannkummer.

Brannvesenet foretrekker brannhydranter fremfor brannkummer da disse er enklere å lokalisere, mer pålitelige samt raskere og tryggere å betjene for mannskapene sett i et HMS - perspektiv.

For øvrig ønsker brannvesenet å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeidet for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng

fagleder plan- og byggesak/branningeniør

Dette dokumentet er elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Innspill til 23/00290 75/6 Detaljregulering for Skansen, Bjørkelangen

Arkitekturopprøret Bjørkelangen kommer herved med innspill til den planlagte utbyggingen av Bjørkeveien 6.

Vi har et par punkter vi vil ta opp.

1. Arkitektur
2. Plassering
3. Tilpassing
4. Vern
5. Åpne fasader

Arkitektur

Vi mener arkitekturen overhode ikke gjenspeiler eksisterende bebyggelse. Som planlagt vil "Skansen" bli en blokk som kunne stått hvor som helst, ikke bare i Norge men verden. Den står også i Bjørkelangen eneste "sentrumsområde", og det eneste område med konsentrert historisk bebyggelse (som ikke er eneboliger). Vi mener den foreslåtte bebyggelsen burde ta inspirasjon fra Bjørkelangens opprinnelige bebyggelse, så den glir bedre inn med omgivelsene. Viktige punkter her er:

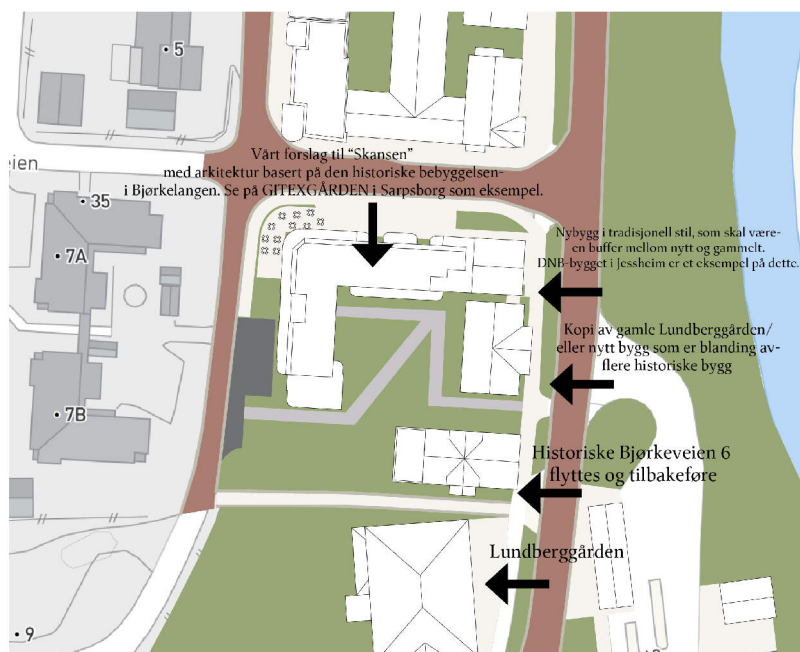
- Symmetri
- Harmonisk fasade
- Tydelige etasjeskiller (Forskjellige materialer i første etasje enn over)
- Tydelig avslutning og overgang til taket
- Takutspring
- Saltak
- Detaljering
- Sprosser i vinduene



^Dette er Gitexgården i Sarpsborg tegnet av Plus Arkitektur. Vi mener dette er et bra eksempel på en ny bygård tilpasset eksisterende bebyggelse.

Plassering

Selve plasseringen av "Skansen" burde også revurderes. Vender man fasaden mot Bjørkeveien, åpner dette mulighet for at Bjørkelangen får en egen Storgate langs Stasjonsveien. Der man kan rekonstruere andre historiske bygg i tillegg.



Tilpassing

Som nevnt over burde den nye bebyggelsen tilpasses sine omgivelser. Det gjør den overhode ikke som planlagt idag. Den består hovedsaklig av rød tegl. Dette er det ingen bygg av historisk verdi i Bjørkelangen. Ellers består bygget av trepanel. De planlagte fasadene vil bli et torn i øyet om bygget. De er ekstremt lite attraktive og kommer til å overskygge alt av historiske bebyggelse uansett hvor mye man trapper ned fasadene. Balkongene mot gaten ødelegger også ekstremt mye på utseende.

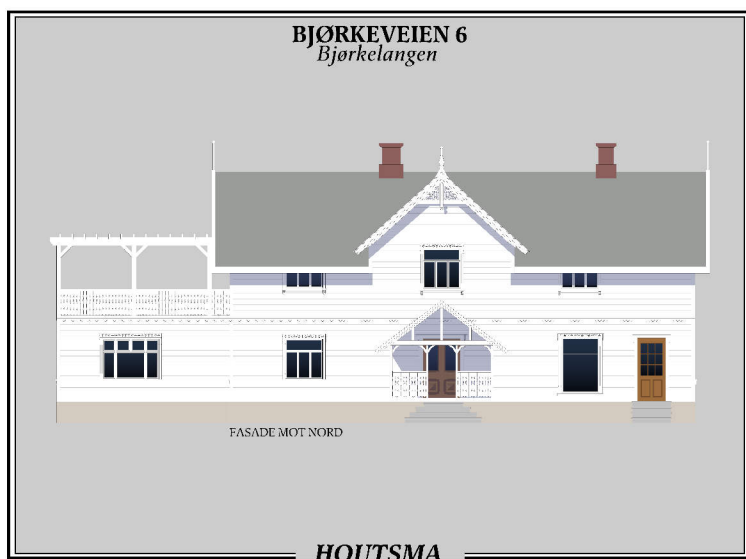
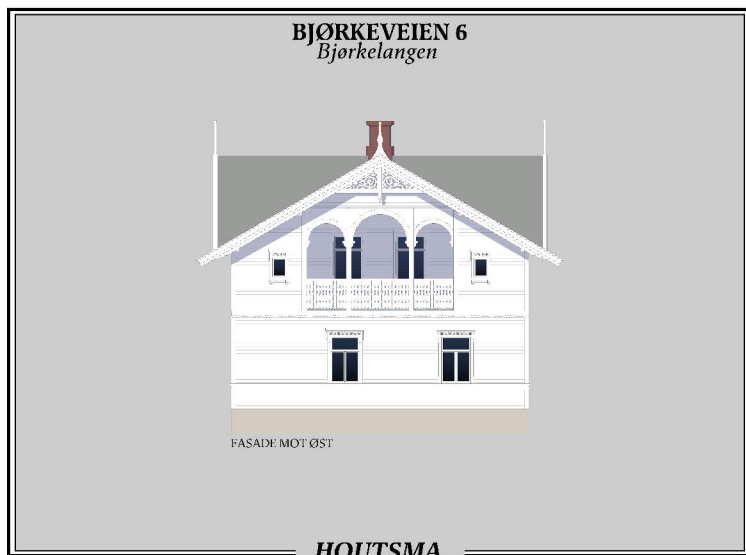
Vern

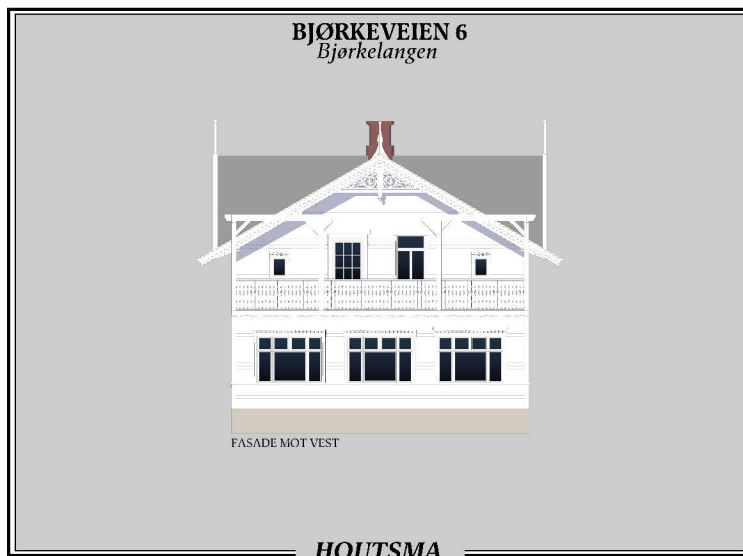
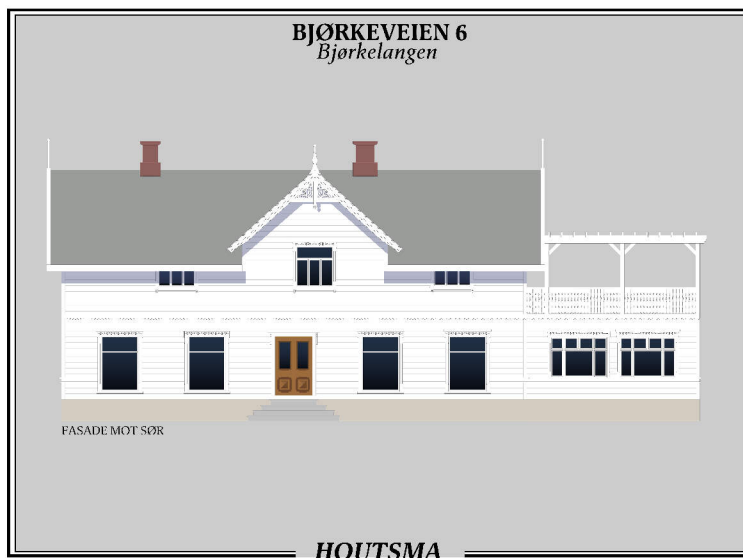
Det historiske bygget som står på tomten idag er høyt bevaringsverdig og burde absolutt tilbakeføres til opprinnelig utseende. Om tilbakeført vil dette bli et av kommunes mest ikoniske bygninger. Og et flott eksempel på Sveitserstil. Vi foreslår også at det historiske bygget flyttes lengre mot sør. Dette åpner mulighet for en kopi av gamle Lundberggården til å bli bygget mellom gamle og nye Bjørkeveien 6.



^Bjørkeveien 6 I sitt opprinnelige uttrykk. Bildet er tatt på 20-tallet og ligger ute på Nasjonalbiblioteket.

Med tanke på en eventuell ny Storgate mener vi historiske Bjørkeveien 6 burde ha noen form for serveringssted. Dette er gjort veldig suksessfylt i Storgata i Jessheim. Under legger vi ved noen illustrasjoner på hvordan den nye fasaden kan se ut.





^Fasadene mot øst og nord er beholdt mer eller mindre identiske til hvordan de var opprinnelig, mens de andre har fått nye vinduer som passer mer til det nye formålet. Vi har også laget en paviljong over påbygget så man kan ha uteservering.

Åpne fasader

Vi synes det er bra at det skal være servering i første etasje, men mener fasaden burde være enda litt åpnere. Fra det vi ser i illustrasjonene er den fremdeles litt lukket. Det er ekstremt viktig at dette bygget inviterer folk inn i sentrum og ikke bortviser. Skjer dette er det en fare for at Bjørkelangen bli en soveby.

Med vennlig hilsen,
Matteis Houtsma, Arkitekturopprøret Bjørkelangen