



Detaljreguleringsplan for Skansen

PLAN-ID 302620230002

PLANBESKRIVELSE

Dokumentdato: 10.05.2024, revidert 09.06.2025

Politisk behandling	Dato	Saksnr.
Førstegangsbehandling i formannskapet – offentlig ettersyn	04.09.2024	126/24
Andregangsbehandling i formannskapet – forslag sluttbehandling	27.08.2025	95/25
Sluttvedtak i Aurskog-Høland kommunestyre	24.09.2025	78/25

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
---	------------------	---

1.1	Bakgrunn	4
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
2.1	Beliggenhet	6
2.2	Planområdets avgrensing.....	7
2.3	Dagens situasjon	8
3	PLANSTATUS.....	10
3.1	Kommuneplanens arealdel	10
3.2	Kommunedelplaner	11
3.3	Reguleringsplan Bjørkelangen sentrum.....	12
3.4	Tilstøtende planer.....	13
3.5	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	13
3.6	Vurdering av konsekvensutredningsplikt.....	14
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
4.1	Plankart.....	15
4.2	Arealregnskap	16
4.3	Bebyggelse, struktur og formål	16
4.4	Parkering	20
4.5	Utearealer.....	21
4.6	Universell utforming.....	22
4.7	Kulturminner	22
4.8	Veier, fortau og adkomst.....	24
4.9	Teknisk infrastruktur.....	25
4.10	Vegnavn	26
4.11	Støy 27	
4.12	Flom 27	
4.13	Grunnforhold	28
4.13	Brannsikkerhet	29
4.14	Energi og miljø.....	30
5	VIRKNINGER AV PLANEN	30
5.1	Overordnede planer	30
5.2	Landskap, natur og grønnstruktur.....	30
5.3	Omgivelser	30
5.4	Kulturminner	31
5.5	Trafikkforhold	31
5.6	Barn og unges interesser.....	31
5.7	Sosial infrastruktur.....	31
5.8	Samfunnsberedskap	31
5.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen	32
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	33
6.1	Oppstartsmøte	33
6.2	Varsel om oppstart	33
6.3	Offentlig ettersyn	42

7	VEDLEGG.....	46
----------	---------------------	-----------

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for transformasjon og bymessig bebyggelse på tomten for å 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.

Bebyggelsen er avtrappet, og varierer i 3-6 etasjer. Avtrappingen og variasjonen i etasjehøyder sikrer plass til takterrasser og overgang til nabobebyggelse.

Ny bebyggelse gir plass til ca. 40 leiligheter, ca. 300m² næring, leke- og uteoppholdsareal, gateareal med mulighet for uteservering, fortau, parkering, vegetasjon og møbleringssone.



Illustrasjon som viser planområdet fullt utbygget med ny bebyggelse. Stasjonsveien og Lierelva i øst, Lundberg forretningsgård i sør, Bjørkeveien i vest og Briskebyveien i nord.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Planforslaget fremmes som privat detaljregulering og er utarbeidet av plankonsulent FxARK på vegne av forslagsstiller Gangnæs Eiendom AS.

Forslagsstiller

Firma: Gangnæs Eiendom AS

Kontaktperson: Erik Gangnæs

Adresse: Bjørkeveien 6, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 95 94 86 56

E-post: Erik.Gangnes@ahk.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: FxARK AS

Org.nr.: 979 561 288

Kontaktperson: Eva Sjue

Adresse: Blindernveien 5, 0361 Oslo

Telefon: 988 58 707

E-post: eva@fxark.no

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Bjørkelangen sentrum. Rett på andre siden av Stasjonsveien er bussholdeplassen Bjørkelangen stasjon med tilgrensende parkområde med lekeplass. Det er frivillighetssentral i stasjonsbygget. Det er gangavstand til tjenestetilbud og butikker, med 600 m til Amfi-Bjørkelangen.



Flyfoto

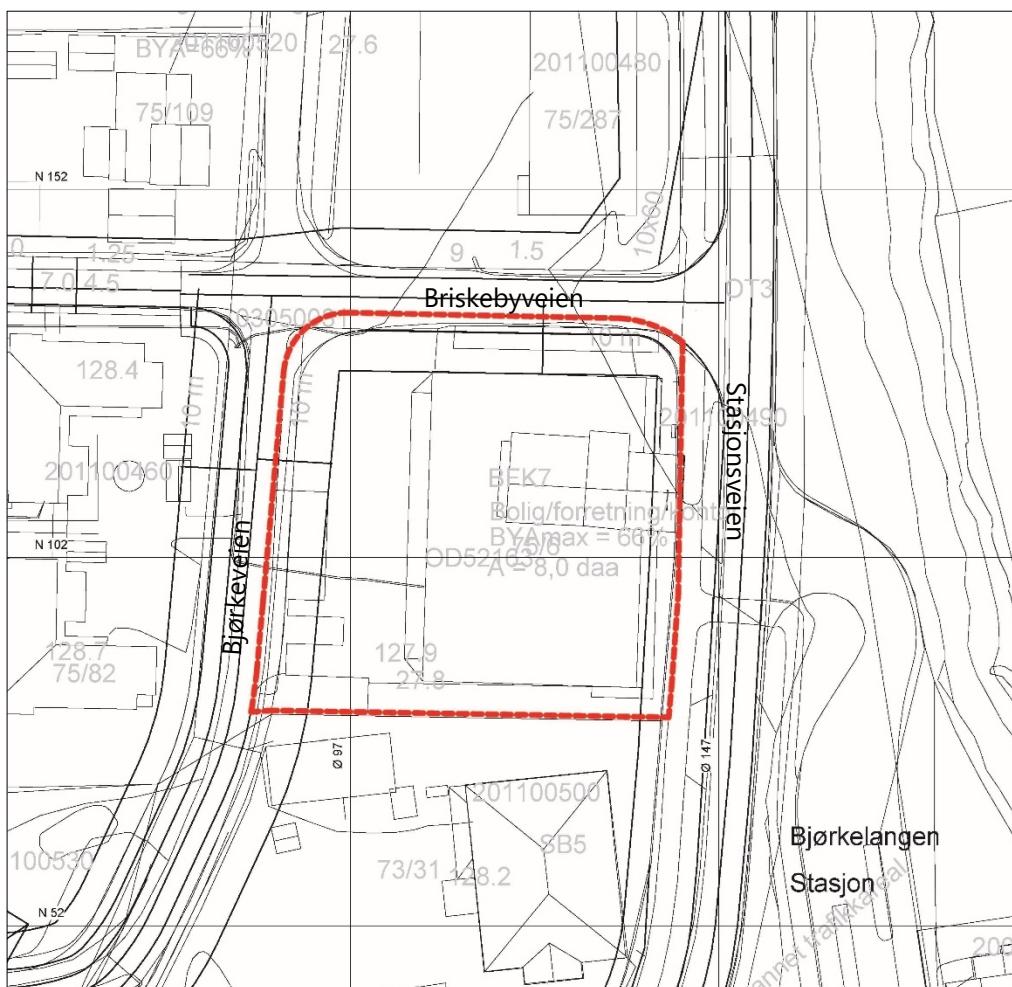
2.2 Planområdets avgrensning

Forslagsstiller eier eiendommen gnr./bnr. 75/6. Eiendommen er på ca. 2,6 daa. Deler av veiareal omkring eiendommen berøres og inngår i planavgrensningen.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
75/6	Bjørkeveien 6	Gangnæs Eiendom AS
Deler av 75/85	Veiformål	Aurskog Høland kommune
Deler av 238/2	Veiformål	Viken fylkeskommune

Planområdet er avgrenset i vest av Bjørkeveien, av fylkesvei Stasjonsveien i øst, eiendom gnr./bnr. 76/31 med Lundberg-bygget i sør, og Briskebyveien i nord. Nabobebyggelsen langs Stasjonsveien består av næringsbygg, mens det mot vest er mer boligbebyggelse.

Foreslått planavgrensning følger i stor grad eiendomsgrensen og avgrenses mot omkringliggende samferdselsformål.



Planavgrensning

2.3 Dagens situasjon

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Bygget på eiendommen gnr./bnr. 75/6 er tatt i bruk som boligbygg og næring. Det er registrert 5 firma på adressen Bjørkeveien 6.

På slutten av 1800-tallet ble det bygget et forretningsbygg på eiendommen, som i dag er bygget om. Bygningsvolumet er til en viss grad gjenkjennbart, men bygningsmassen er utvidet med et lavt bygg med flatt tak og langsgående gesimsbånd, som fyller store deler av tomte mot Stasjonsveien.



Gatebilde

2.3.2 Stedets karakter

Bjørkelangen sentrum er under utvikling og består i stor del fortsatt av frittliggende småhusbebyggelse, Bjørkelangen Park med blokkbebyggelse i 4 etasjer, både nyere og eldre senterstrukturer med kjøpesentre, landbrukseiendommer med dyrka mark, en høy og grønn kornsilo fungerer som landemerke og stedsmarkør, det er spor etter fortiden med eldre trehusbebyggelse, grønndraget med Lierelva og vanntårnet. Den mer bymessige strukturen er ennå ikke på plass, og det gjenstår mange store og utflytende parkeringsarealer. Den dominerende etasjehøyden er i to-tre etasjer. Tegl og tre går igjen som materialer i sentrum.

2.3.3 Topografi og landskap

Tomten er tilnærmet flat med et svakt fall fra vest mot øst.

Bjørkelangen sentrum ligger i et nokså flatt landskap der Lierelva bukker seg gjennom ned til Bjørkelangensjøen, mens terrenget stiger bratt mot Festningsåsen i øst og mot marka i vest.

2.3.4 Natur og grønnstruktur

Det er lite vegetasjon på planområdet. Langs Stasjonsveien er det en grønn skulder mellom kjøreveg og g/s-vei. Langs Bjørkeveien er det også en smal grøft med noe vegetasjon.

Innenfor planområdet er det ikke registrert noen naturtyper eller arter av verdi.

Det er heller ikke registrert fremmede arter. På naboeiendommen 73/31 er det registrert vedblomsterflue (rødlisteart), og langs Lierelva er det registrert kjempespringfrø (fremmed art).

På andre siden av veien er det et større friområde langs Lierelva. Området langs Lierelva er definert som viktig bekkedrag. Planområdet ligger innenfor verneområdet til Haldenvassdraget.

2.3.5 Grunnforhold

I løsmassekart fra NGU er det angitt fyllmasser og hav- og fjordavsetninger i området. Eiendommen er uten høydeforskjeller. Skråningen ned mot elva er relativt slak (ca. helning 1:3 – 1:4) og det anslås en vanndybde på ca. 1 m. Skråningshøyden vurderes dermed å være mellom 4 – 4,5 m. Det kan være forekomster av marin leire. Planområdet er ikke kartlagt for kvikkleire.

2.3.6 Trafikkforhold

Det er avkjørsel fra fylkesvei 1464 Stasjonsveien i eiendomsgrensen mellom 75/6 og 73/31. Langs Stasjonsveien er det gang-/sykkelvei. Det asfalterte arealet er utflytende mellom myke og harde trafikanter. Det er byggegrense langs fylkesveien på 12,5 meter. Ifølge Statens vegvesens vegkart, er det anslått en ÅDT på 2600 i Stasjonsveien forbi planområdet.

Mot vest er det parkeringsplass hvor Posten parkerer sine biler. Det er kjørevei i Bjørkeveien som er planlagt lagt om i plan for Bjørkelangen sentrum. I dag er det en blindvei. Den kommunale veien Briskebyveien i nord er hovedadkomst for eiendommene vest for Stasjonsveien. Det er regulert fortau langs vestre side av Bjørkeveien.

Det er ikke registrert trafikkulykker i tilknytning til planområdet. På Setskogveien er det registrert flere ulykker, både gående og kjørende.

2.3.7 Kollektivtilbud

Til og fra Lillestrøm går det buss ca. hver halvtime. Til Lillestrøm tar det ca. 50 minutter, mens tog videre til Oslo tar ca. 10 minutter.

2.3.8 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner på tomte, og det anses som lavt potensiale for funn pga. moderne aktivitet.

På eiendommen står det et eldre bygg fra cirka 1880-1900. Huset er sterkt endret fra opprinnelig utførelse, og lesbarheten er svekket. Planområdet har vernet bebyggelse i umiddelbar nærhet. Lundberg-bygget ligger rett sør for planområdet. I Bjørkeveien 10 ligger Apotekergården, og stasjonsbygningen sammen med vanntårnet er regulert til bevaring.

Det vises til vedlagte stedsanalyse for mer detaljer om kulturmiljøet ved stasjonsområdet.

2.3.9 Barns interesser

Planområdet blir ikke benyttet som lekeareal for barn. Rett ved planområdet er det lekeplass, fint plassert ved vanntårnet.

Det er 1 km gangavstand til Bjørkelangen videregående og idrettsanlegg. Det er 500 m til Kjelle videregående skole. Det er 1,6 km til Bjørkelangen skole som har 1.-10. trinn. Det tar kun 5 minutter med sykkel. Det er fortau langs Stasjonsveien og g/s-vei langs Haldenveien. Det er tilrettelagt gangfelt over Stasjonsveien fra planområdet til busstasjonen.

Totalt er det god kapasitet ved barnehagene og skolene i kommunen, men den er ujevnt fordelt både i områder og mellom skolekretser. Det er kapasitetsutfordringer på Bjørkelangen. Skolen må utvides for å ta imot forventet antall elever i barneskolen.

Det er ingen barnehager sentralt i Bjørkelangen sentrum. Kjelle gårdsbarnehage er nærmest, 950 m fra planområdet. Burholtoppen er ca. 2 km unna, mens Festningsåsen barnehage er 1,7 km unna.

2.3.10 Teknisk infrastruktur

Den regulerte, fremtidige boligbebyggelsen i sentrumsnære områder, spesielt på Bjørkelangen, er av så stort omfang at det vil kunne påvirke dimensjonering av både vann-/avløpsnett og renseanlegg. Hovedstrekene er store nok, men fra hovedstrek og frem til områder i utvikling kan det bli kapasitetsutfordringer. Utbyggingen av nye Bjørkelangen sentrum gjør at det skal legges oppdimensjonert ledningsnett forbi planområdet. Oppdimensjonerings for nyutbygginger faller på utbygger.

2.3.11 Risiko- og sårbarhet

Det er gul støysone langs Stasjonsveien. Planområdet ligger under marin grense. Nærheten til Lierelva gjør at planområdet må vurderes for flom.

3 PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

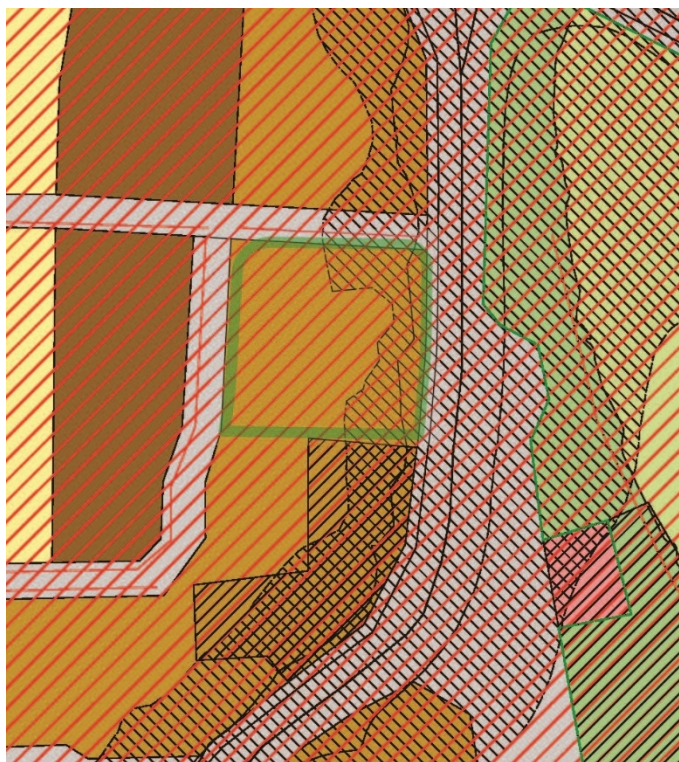
Eiendommen er markert med nåværende sentrumsformål i gjeldende kommuneplan, samt ras-/skredfare og flomfare. Trafikk langs Stasjonsveien gjør at deler av eiendommen kommer i gul støysone.

Det er stor enighet om utvikling av et kompakt og konsentrert sentrumsområde på Bjørkelangen, og dette fremgår av kommuneplanen hvor sentrumsområdet er definert. Det pågår en revisjon av kommuneplanen, og det forventes vedtak i løpet av 2024.

Relevante bestemmelser i kommuneplanen:

7.1.2: Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn.

7.1.4: For konsentrert boligbebyggelse er det krav om 1,5 plass for 1-2- roms og 2 plasser for 3-5-roms leiligheter. Det er ikke differensiert mellom sentrumsområder og mer perifere områder.



7.1.6: Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

7.1.7: Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom, erosjon og kvikkleirekred er dokumentert ivarettatt iht. TEK17.

7.2.2: Grønn overflatefaktor skal være minst 0,5.

7.2.4: Det skal foreligge utbyggingsavtale med kommunen ved utbygging av boligområde med mer enn 5 boenheter.

7.2.5: Nye boligområder skal ha lekeplass på minimum 300 m² innen en gangavstand på maksimum 200 m.

7.2.6: Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur for å sikre et grønt preg, gode ferdsels- og rekreasjonsområder, gode lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv.

Aurskog-Høland har felles kommunal VA-norm, veinorm, veilysnorm, veileder GOF, renovasjonsforskrift og tiltaksplan for vann og avløp som legger føringer for plansaken.

3.2 Kommunedelplaner

3.2.1 Kommunedelplan for Bjørkelangen sentrum

Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025 erstatter sentrumsplanene ved motstrid. Eiendommen er gitt feltnavn S2 i kommunedelplanen.

I sentrumsområdene 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. i forhold til sol, skygge og estetikk. Bygninger skal gjennom plassering av inngangspartier og forretningsvinduer gis en utforming som underbygger menneskelig interaksjon mellom bygningene og utemiljøet.

Fasader mot
trafikkområder/gangarealer skal
gis et åpent preg på gateplan.

Det skal ikke etal
fasadelinjer uten



inngangspartier over lengre strekninger mot trafikkområder/gangarealer. For felt S1 tillates det ikke boliger på bakkeplan, mens det ikke ligger samme begrensninger for felt S2. Det tillates ikke detaljvarehandel eller annen plasskrevende og støyende næring innenfor S2.

Tillatt utnyttelse er satt til BYA maks=70 %.

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

For felt S2 gjelder min. 1 plass per bolig i underetasje. Annen detaljhandel/kontor skal ha 2 plasser per 100 m² BRA.

3.2.2 Kommunedelplan for kulturminner

Kommunedelplan for kulturminner 2021-2031 definerer Bjørkelangen sentrum som delområde 27. I forbindelse med den videre utviklingen for området bør man sikre et bredt og representativt utvalg av bygninger og gatestrukturer.

Som bakgrunn for vern beskriver kulturminneplanen Bjørkelangen slik:

«Bjørkelangen er et godt eksempel på hvordan et tettsted gror opp rundt en jernbanestasjon, og hvordan husene ble plassert langs den gamle hovedveien gjennom området. Typisk for steder som Bjørkelangen er at de, i tillegg til jernbanen, også ofte ligger langs et vassdrag. Stedet har en klar todeling mellom gammel og ny tettstedstruktur. Den eldste bebyggelsen ligger som et belte langs den gamle hovedveien og jernbanen. Den nye bebyggelsen i sentrum er mer regulert i en enkel kvadraturinndeling med rette gater og større, mer bypregede bygninger. Denne lesbare utviklingen er det viktig å bevare for å ivareta stedets identitet».

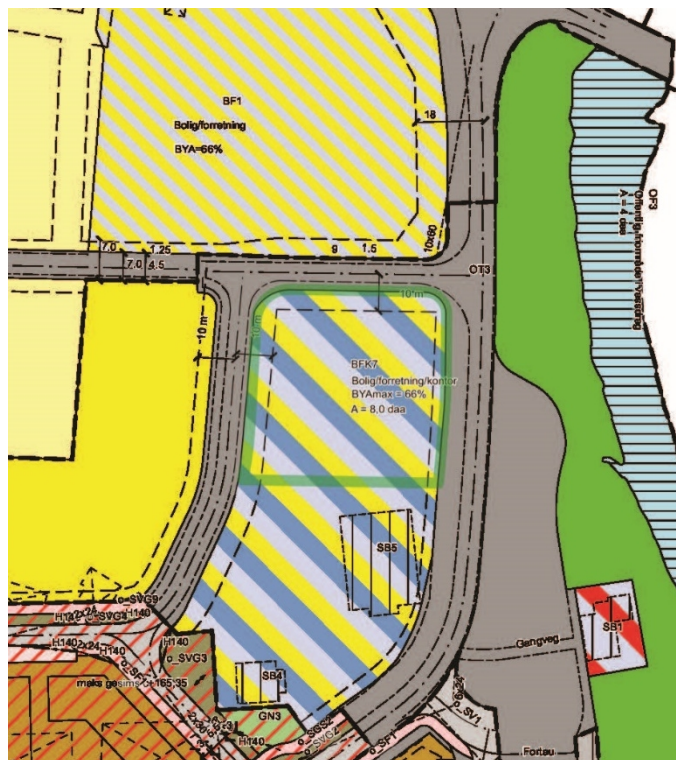
Kulturminneplanen har kategorisert Lundberg forretningsgård i Bjørkeveien 8 med vernekategori H, Apotekergården i Bjørkeveien 10 også som H, Bjørkelangen stasjon med vanntårn som 1/H og Bjørkelangen hotell som vernekategori 3.

Som føring for forvaltning, bør nye bygg underordne seg den eldste bebyggelsen i Stasjonsveien, Villaveien og Bjørkeveien.

3.3 Reguleringsplan Bjørkelangen sentrum

Bjørkeveien 6 er i gjeldende reguleringsplan Bjørkelangen sentrum 22120070005 (datert 20.05.2007) satt av til kombinert formål bolig/forretning/kontor (felt BFK7).

Reguleringsplanen tillater ikke boliger i første etasje. Maksimalt tillatt utnyttelse er maks. 66% BYA. Bygninger kan oppføres med inntil tre etasjer og maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9 og 12 meter. Det er samme parkeringskrav som i gjeldende kommuneplan, og parkering skal legges under bakken. Det stilles krav om bebyggelsesplan for feltene med kombinert formål dersom vesentlige byggetiltak eller tiltak endrer allmenn tilgjengelighet, områdepreg eller områdefunksjon. Bebyggelsesplan tilsvarer detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 2008.



3.4 Tilstøtende planer

Det ble vedtatt reguleringsplan for Linnestad (planID 302620210001) 27.03.2023, som ligger sør for planområdet. Planen legger opp til etablering av en boligblokk på 3-7 etasjer med parkering i kjeller.

Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum (planID 302620200004) ble vedtatt 13.12.2021, og omfatter en større del av det som er satt av til sentrumsbebyggelse i kommunedelplanen og kommuneplanen. Planen vil være førende for nye reguleringsplaner i sentrumsområdet. Det planlegges opp til 460 nye boenheter i tillegg til sentrumsfunksjoner som forretninger, servicefunksjoner, kontorer, parkering, mm. Eksisterende bygg vil i stor grad bli erstattet med nye bygg i varierende høyder, noen bygg på opptil 10 etasjer.

På naboeiendommen Bjørkeveien 4 gjelder reguleringsplan Bjørkelangen sentrum datert 27.07.1999. Eiendommen er satt av til bolig/forretning (felt BF1), og det forventes at også denne eiendommen med tiden vil transformeres med høyere tetthet og boliger. I dag er det et forretningsbygg i to etasjer og en større asfaltert parkeringsplass på eiendommen.

Rett sør for Bjørkeveien 6 er Lundberg forretningsgård i 2 etasjer underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø (verneklasse 2) og Apotekergården (verneklasse 2). Bjørkelangen stasjon med vanntårn på andre siden av Stasjonsveien har verneklasse 1. Disse byggene er viktige stedsmarkører for Bjørkelangen, og del av «Kulturkvartalet».

3.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

3.5.1 Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

De statlige planretningslinjene har som mål å sikre at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftsmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, og legger til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. Regjeringens forventninger til arealplanleggingen handler om å oppnå klima- og miljømål gjennom oppdaterte og strategiske arealplaner som er basert på et godt kunnskapsgrunnlag, effektive prosesser med aktiv dialog og medvirkning. Gode lokalsamfunn er grunnsteiner i en bærekraftig utvikling, og det er viktig å motvirke sentralisering som svekker lokale tjenester og tilbud. Levende distrikt er også avgjørende for å sikre matproduksjonen og at jordbruksareal blir holdt i drift.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Det skal redegjøres for hvordan det kan sikres lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, slik de statlige retningslinjene stiller krav om. Retningslinjene vektlegger gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Reguleringsplaner skal

ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Overvannet skal utnyttes som en ressurs i henhold til NVEs veileder.

Veileder om barn og unge i plan- og byggesak

God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse.

Mulighetsstudie ny jernbanetrasé Oslo-Stockholm

Stortinget vedtok 23. mars 2021 å be regjeringen gjennomføre en mulighetsstudie for å avklare trasévalg og mulig finansieringsmodell for ny jernbane mellom Oslo og Stockholm. Mulighetsstudien skal gi beslutningsgrunnlag for om og eventuelt på hvilken måte et eventuelt videre arbeid for å forbedre togtilbudet mellom Oslo og Stockholm skal gjennomføres. Parallelt med dette arbeidet har Aurskog-Høland kommune fått utarbeidet en analyse av lokale konsekvenser av ny jernbanetrasé Oslo – Stockholm gjennom Aurskog-Høland med stasjon på Bjørkelangen for regiontog. Togstasjon på Bjørkelangen vil føre til økt mobilitet og attraktivitet for hele området, inkludert Setskog.

3.5.2 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) gjelder fortsatt.

Hovedmålene i denne planen er:

- flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur
- bærekraftig og konkurransedyktig region
- mindre transportbehov, særlig biltransport

Planen definerer en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder (80-90 %) og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene (vedlikeholdsvekst på 10-20 %). Når vi konsentrerer veksten til noen steder gir det grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud, og at flere kan gå og sykle i hverdagen. For å få til det må stedene utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, gode bomiljøer som kan appellere til en bredt sammensatt befolkning, og gangavstand mellom funksjonene. Lokalisering av næring og handel må bygge opp under sentrum. Fotgjengere, syklist og gode knutepunkt for kollektivtransport må prioriteres, samtidig som sentrum bør være tilgjengelige med bil.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016) sørger for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

3.6 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Det vises til:

Plan- og bygningsloven § 4-2: *For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.*

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø

og samfunn er listet opp i § 10. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

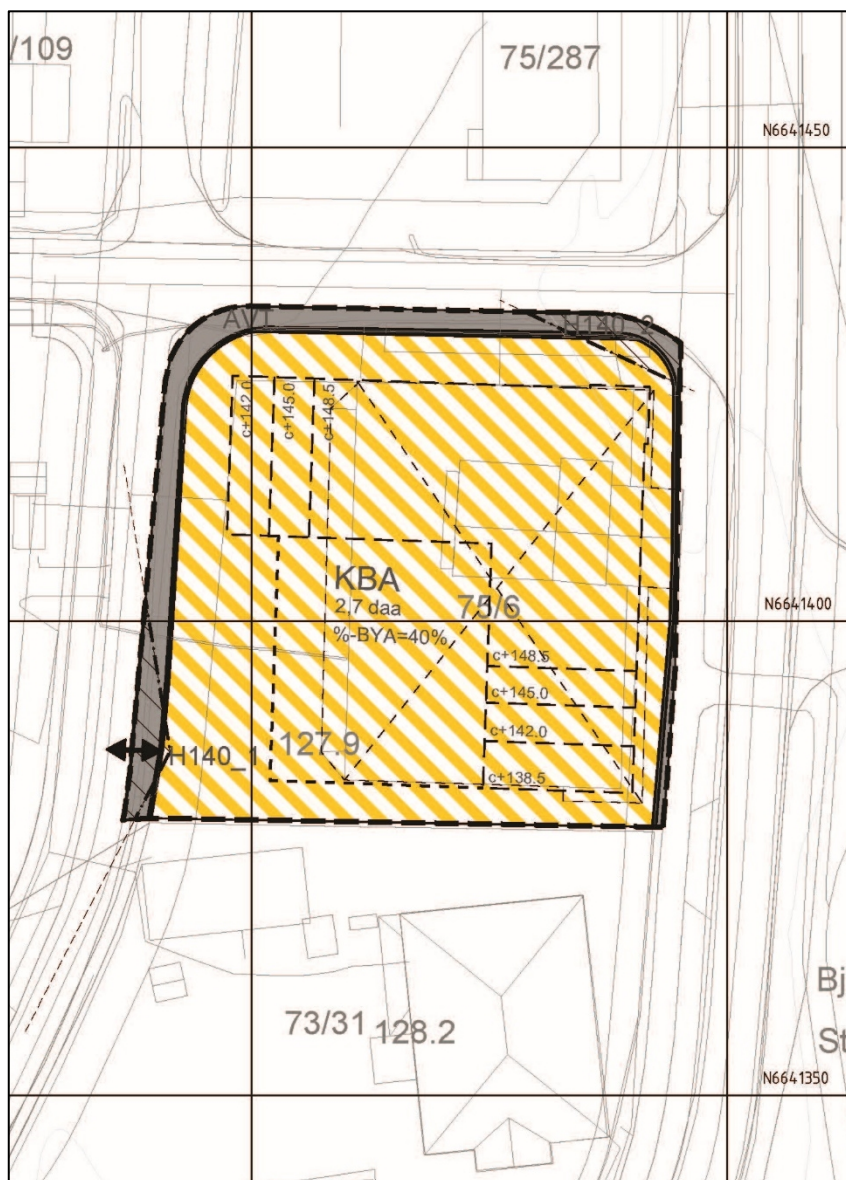
Vurdering av krav til KU

Området er satt av til sentrumsbebyggelse i overordnet plan. Andel næringsareal er begrenset. Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg I eller II. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede. Det er ikke behov for å vurdere nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Krav til dokumentasjon av virkninger ivaretas tilstrekkelig i planarbeidet, herunder ROS-analyse og nødvendige faglige utredninger.

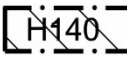
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Plankart



Utkast til reguleringsplankart

4.2 Arealregnskap

AREALFORMÅL	FELTNAVN	AREAL
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr.1)		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning (1800).	KBA	2654 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)		
Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)	AVT	319 m ²
Hensynssone (pbl § 12-6)		
Frisikt	H140_1-4	
Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)		
Byggegrense kjeller	#1	-

4.3 Bebyggelse, struktur og formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for at det kan bygges ny sentrumsbebyggelse i tråd med overordnede planer. Det foreslås blokkbebyggelse med boliger i 3-6 etasjer og næringslokaler i første etasje mot gata. Parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg, med nedkjøring fra dagens Bjørkeveien.

Plangrepet er å skjerme boligene mot trafikkstøy, og å åpne opp mot sol fra sør og vest. Blokkbebyggelsen er utformet som et hjørnebygg med svalganger mot Stasjonsveien og Briskebyveien, med hovedorientering for boligene mot gårdsrommet. Alle leiligheter vil på denne måten få en stille side, og bebyggelsen fungerer som en skjerm mot trafikkstøy for utearealet. Næringsarealer i første etasje vil aktivisere fasadene og det er satt av plass til inngangstorg med uteservering, møblering og beplantning i tillegg til fortau langs Briskebyveien. Bebyggelsen vil danne en ny byvegg som kan gi mer urbane rom på gateplan enn slik det er i dag hvor det er lite tilrettelagt for byliv.

Ved å plassere bebyggelsen i ytterkanten av tomten, sikres det plass til et romslig gårdsrom som kan tilrettelegges for opphold og lek samtidig som de mer offentlige arealene langs gata har plass til opphold, møblering, parkering og grøntanlegg. Gårdsrommet er åpent mot Bjørkeveien i vest, noe som gir gode solforhold for felles og private utearealer. Gårdsrommet avgrenses og gjøres mer intimt med vegetasjon mot gata. Trær kan plasseres utenfor parkeringskjeller og har dermed plass til å vokse seg store. Det er en passasje fra krysset Briskebyveien / Stasjonsveien og inn i gårdsrommet som bidrar til å bryte opp hjørnebygget, samtidig som kommunikasjonen forenkles. Gangveien fortsetter gjennom gårdsrommet og leder til Bjørkeveien med gangvei videre til sentrum.

Det er lomme for varelevering og oppstillingsplass for renovasjon langs Bjørkeveien. Mot Briskebyveien er det lagt opp til 4 parkeringsplasser langs gata, som kan benyttes av besøkende til næringslokalene eller gjesteplasser for boligene.



Illustrasjonsplan

4.3.1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse angis på plankartet til maks. 40%-BYA.

Tomtearealet er på 2682 m². Fotavtrykket utgjør 1054 m² BYA.

Bebyggd areal er på 3302 m² BRA. Kjeller er ikke medregnet. Kjelleren er på 1531 m² BRA. BRA-%: 190%-BRA (uten garasjekjeller).

Andelen næring er på ca. 300 m². Passasjen deler arealet i to, og vil i størrelse hver seg være egnet som kafé/restaurant, mindre butikk, kontorarbeidsplass og liknende. Arealet kan ytterligere inndeles om det er ønskelig med mindre arealer som er egnet for kiosk, frisør, apotek, blomsterbutikk, legekantor og liknende.

4.3.2 Høyder

Ved å introdusere høydevariasjoner på 3-6 etasjer frigis store arealer til solrike takterrasser, og bebyggelsen får et mer variert og dynamisk uttrykk. Bebyggelsen går fra 3 etasjer i sør mot Lundberg-bygget og opp til 6 etasjer mot krysset Stasjonsveien/Briskebyveien. Mot Bjørkeveien 7 i vest, trappes bebyggelsen ned til 4 etasjer. Heisen går opp i 7 etasjer for å sikre tilkomst til felles takterrasse, men er trukket inn fra gesims slik at den ikke vil være synlig fra gata. Det tillates etablering av pergola på felles takterrasse, som sammen med rekkverk også er trukket inn fra gesims. Høydebestemmelser i gjeldende kommunedelplan overholdes, og avtrapping sikres med maksimale kotehøyder i plankartet.



Illustrasjonen viser gateopprikk langs Stasjonsveien (øverst) og langs Briskebyveien (nederst). I direkte sammenheng med ny bebyggelse ligger det vernede Lundberg-bygget i to etasjer, som angitt til venstre i øverste opprikk. Det antas at Bjørkeveien 4 med tiden vil transformeres med høyere tetthet og tilsvarende høyder. Bjørkeveien 7 er av nyere dato, men utgjør overgangen til et større område med lavere boligbebyggelse og det foreslås derfor nedtrapping til 4 etasjer mot vest. Vedlagte illustrasjonsvedlegg viser høydediagram for det som skal bli det nye Bjørkelangen sentrum, slik at man kan se dette prosjektet i sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse.

Sol/skyggestudier viser at bebyggelsen ikke kaster skygge på nabobebyggelse. Tidspunkt er satt til 1. mai kl.12, kl.15 og kl. 18. Det er gode solforhold på planområdet.



For at Bjørkelangen sentrum skal utvikles med et mer bymessig preg, må det kunne bygges nytt mellom det eksisterende. Det viktigste for å oppnå attraktive byrom, er variasjon. Variasjon i høyder og skala, størrelse på plasser og offentlig rom, takform og materialitet på gulv og vegger. En variasjon mellom det høye og lave, det trange og åpne, det myke og harde, det tradisjonelle og moderne.

4.3.3 Utforming og materialbruk

Material- og fargebruk tar utgangspunkt i omgivelsene. Puss i rødtoner hentet fra teglbygg i nærheten er illustrert på bygningskroppen, mens de inntrukne partiene med svalganger og balkonger er i lyst trepanel. Trappetårnet er illustrert med trespiller. Materialet gir et levende uttrykk og bruken av tre gir referanse til den historiske trelastvirksomheten på Bjørkelangen. Trappetårnet deler opp bygget slik at det oppfattes som ulike volumer og

reduserer på denne måten hjørnebyggets massivitet. De varierte vindusåpningene gjør at trappetårnet fremstår mer skulpturelt og som et markeringsspunkt, i tillegg til den rene funksjonen som kommunikasjonsareal. Øvrige fasader har en mer ryddig og repeterende inndeling. Svalganger er integrert som en del av bygningsvolumet for å sikre en helhetlig arkitektur og dybdevirkning snarere enn en svalgang som henges utenpå bygget. Lengden på svalgangen blir kortere med avtrappingen av bygget, noe som underbygger variasjonen som ønskes oppnådd i utformingen.



Også balkongene på motsatt side er integrert som en del av bygningsvolumet for å sikre kvalitet og skjerming av private uteplasser. Alle boligene har store balkonger mot sør eller vest. Det at balkongene er integrert i bygningskroppen gir mer brukbare balkonger som er skjermet fra hverandre, sammenliknet med utenpå-hengte balkonger. Bygget får renere volumer, samtidig som skjermveggene gir liv og variasjon til fasaden.

Det foreslås grønne tak på deler av toppetasjen, både med tanke på overvannshåndtering og slik at de private terrassene i etasjene under skjermes for innsyn ovenfra. Fra svalgangen og felles takterrasse vil alle få utsikt mot Lierelva og kulturlandskapet. Svalgangen kan på denne måten fungere som en oppholdssone ved boligenes inngangsparti, der man kan møte naboer, se utover bygda og følge med på det som skjer.

Næringsarealet i 1. etasje har åpne glassfasader mot gata, mens deler av areal i 1. etasje med henvendelse mot gårdsrom foreslås til boliger. Boliger i 1. etasje er løftet noe opp fra gatenivå, for å skape mer avstand og tydelig skille mellom offentlige og private arealer. Det er tilrettelagt trinnfri adkomst til boligene med rampe. Arkaden under svalgangen vil fungere som møbleringssone langs næringsfasaden, og er særlig egnet på dager med snø og regn. Slike overdekkede arealer gir intimitet og menneskelig skala til byrommet. Etasjehøyden for næringslokalene er høy (4 m), slik at det fortsatt vil virke åpent og lyst under arkaden.

4.3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Skisseprosjektet viser 39 leiligheter på planområdet, hvorav 16 stk. 2-roms (43-53m²), 12 stk. 3-roms (67-86m²) og 11 stk. 4-roms (84-145m²). Leilighetsfordelingen vil gi en god spredning på boligstørrelse slik at boligkjøpere kan kjøpe en stor toppleilighet eller en mindre leilighet, der alle sikres de samme bokvalitetene uavhengig boligstørrelse.

Alle boligene vil ha sol fra sør og/eller vest med privat uteplass som er skjermet. På grunn av svalgangsløsningen, vil alle leiligheter være gjennomgående noe som gir en vesentlig kvalitetsheving i forhold til ensidige leiligheter med dagslys fra kun en fasade. Det er lagt inn marginer på maksimale kotehøyder, noe som gir mulighet for ekstra takhøyde i leilighetene. Ekstra takhøyde gir god romfølelse, særlig i kombinasjon med store glassflater i oppholdsrom som stue/kjøkken.

Fellesarealer i gårdsrom, på takterrasse og svalgang og de mer offentlige arealene på gateplan kan tilrettelegges for sosiale møter med soner for opphold. Særlig for eldre beboere kan det gi økt livskvalitet og sosiale fordeler å bo mer sentralt, da det blir lettere å opprettholde sosiale kontakter og aktiviteter. Eiendommen vil få et mer grønt preg med opparbeidede utearealer med større trær, som er triveligere å oppholde seg i. Parkering legges under bakken, noe som gir et mer oversiktlig trafikkbilde tilrettelagt for gående heller enn biler. Næringslokalene vil tilføre området et mer variert tilbud og flere bruksformål, noe som vil bidra til å heve bokvaliteten i sentrum av Bjørkelangen.

4.3.5 Plasser og romdannelser

Hensikten med plangrepet er å skape en tydelig avgrensning mellom det offentlige gaterommet og de mer private sonene inne i det halvåpne kvartalet. Samtidig ønskes det å bryte opp den foreslåtte strukturen, ved å etablere åpning med halvoffentlige passasje gjennom bebyggelsen. Trolig vil denne benyttes som snarvei til sentrum.

Gaterommet mot Briskebyveien og Stasjonsveien vil ha et offentlig preg, med forretninger og utadrettede virksomheter. Det er satt av plass til et raust inngangstorg som kan egne seg til torgsalg og uteservering. Plassen kan opparbeides med variert dekke, sykkelparkering, benker og beplantning. Det bør vektlegges høy kvalitet på materialer og overganger. Mot Briskebyveien er det plass til fortau.

Det kan etableres en grønn buffer mot veien med større, oppstammede trær og regnbed som avgrenser og definerer de offentlige gatearealene.

4.4 Parkering

I sentrum av Bjørkelangen bør det være mulig å legge opp til at man i hverdagen kan klare seg uten bil, og at antallet biler per husholdning kan begrenses. En begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Samtidig er det mange som fortsatt ønsker og trenger å ha bil. Det er gjort vurderinger av grunnforholdene på tomta og det anbefales at parkeringskjeller etableres kun i én etasje. Antallet parkeringsplasser begrenses dermed av hvor stor kjelleren kan bygges på tomten.

Alle parkeringsplassene for boligene plasseres i parkeringskjeller, med nedkjøring fra Bjørkeveien. Kjelleren, slik den er tegnet i skisseprosjektet, kan romme 42 plasser, hvorav 3 er HC-plasser. I tillegg er det mulighet for 4 gateparkeringsplasser langs Briskebyveien i forbindelse med næringslokalene, noe som sikrer lett tilgang for kunder og besøkende.

Det foreslås bilparkeringsdekning i henhold til kommunedelplan for Bjørkelangen sentrum, med 1 plass per leilighet og 2 plasser per 100 m² BRA næring (handel/kontor/tjenesteyting/bevertning). Dette gir et krav til 39 plasser for boligene, og 6 plasser for næringslokalene. Reguleringsbestemmelsene angir minimums- og maksimumskrav for bilparkering: Det skal etableres min. 1,0 – maks. 1,2 biloppstillingsplass per boenhet, og min. 2 sykkelplasser per boenhet. Det skal etableres min. 1,5 – maks. 2 biloppstillingsplasser og min. 2 sykkelplasser per 100 m² BRA næringsareal.

Sykkelparkering er planlagt i kjeller, ved inngangstorget, og i gårdsrommet. Det skal anlegges min. 2 sykkelplasser pr. bolig, og min. 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA næringsareal.

4.5 Utearealer

4.5.1 Felles utearealer og lek

I kommuneplanen er det krav til nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på 200 m for nye boligområder. Ved flere enn 30 boliger, er det krav om ballplass 20x40 m innen 500 m. Det er ca. 150 m til lekearealer ved Vanntårnet. Det er 550 m til Bjørkelunden fotballbane, 950 m til Bjørkelangen sportshall og idrettsanlegg.

I gårdsrommet er det satt av areal til felles uteopphold og lekeplass, skjermet fra trafikk i Stasjonsveien og med gode solforhold. Utearealet i gårdsrommet er på ca. 870 m² totalt, hvorav min. 100 m² skal settes av til lekeplass. Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, husker, klatrestativ eller liknende. Øvrig areal skal opparbeides parkmessig med beplantning, variert dekke og soner for opphold. Utearealet på bakken er i hoveddel plassert på lokk over parkeringskjeller, og det må sikres tilstrekkelig jorddybde for gress og annen beplantning i for eksempel opphøyde bed. Større trær kan plantes utenfor kjeller, og på denne måten ramme inn gårdsrommet og definere kvartalet. Gangveien som går gjennom gårdsrommet vil benyttes av alle beboere på grunn av renovasjonen som er plassert langs Bjørkeveien. Det vil gi god anledning til sosiale møter i gårdsrommet, med en sentralt plassert sittegruppe med pergola langs gangveien. Mot naboeiendommen i sør er det vist en grønn buffer som også kan fungere som fordrøyningsareal.

I tillegg skal det etableres felles takterrasse med pergola og sitteplasser. Takterrassen er på ca. 150-200 m². Det bør legges opp til at det kan settes inn utekjøkken og utedusj, dersom dette er noe beboerne ønsker å bruke. Deler av taket avsettes til grønt tak med sedum eller mer ekstensivt blomstertak som del av overvannshåndteringen. Det vil samtidig gi skjerming til underliggende private terrasser.



Felles utearealer angitt med gul strek

4.5.2 Private utearealer

Alle leiligheter vil ha tilgang på vestvendt eller sørvendt privat uteplass. De minste balkongene er på ca. 10 m², mens de større leilighetene har store takterrasser. Alle private uteplasser er skjermet for støy.

4.5.3 MUA-krav

Det foreslås krav til felles og privat leke- og uteoppholdsareal på min. 30 m² per bolig, hvorav min. 100 m² skal settes av til lekeplass i gårdsrommet. Lekeplassen skal opparbeides med minst tre lekeapparat, som huske, sandkasse, klatrestativ eller liknende tilpasset ulike aldersgrupper. Øvrig uteareal skal opparbeides parkmessig med sitteplasser og pergola. Felles takterrasse og private uteareal kan medregnes i MUA.

MUA-kravet vil til sammen være på ca. 1200 m². Med ca. 870 m² på terreng, ca. 150 m² på felles takterrasse og min. 400 m² på private balkonger/terrasser, vil kravet kunne dekkes. Sammen med tilgangen på offentlig tilgjengelige friområder og ballplasser i nærområdet, vurderes det at leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende størrelse og kvalitet er ivaretatt med det foreslåtte MUA-kravet.

4.5.4 Grønn overflatefaktor

Kommuneplanen stiller krav om at grønn overflatefaktor skal være minst 0,5 pr. byggetomt. Faktoren beregnes ut fra forholdet mellom permeable flater forbundet til jord og bebygd areal på tomten. Store trær, vann og vegetasjon som står rett i jorda får høyest verdi. Det stilles krav i bestemmelsene om beregning av GOF ved søknad om tiltak.

4.6 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse.

Det er lett å orientere seg i området, med gangveien som leder gjennom gårdsrommet og tilknytning til omkringliggende veinett. Inngangspartier for boliger plasseres langs gate og passasje, slik at de er enkle å finne. Lekeplassen er tilgjengelig for alle boenheter og man vil ha god oversikt fra alle boligene. God belysning og variasjon i dekke vil bidra til lesbarhet i byrommet.

Alle boliger vil utformes som tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift. Det er heis fra garasjekjeller til alle etasjer og trinnfri adkomst til leilighetene med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.7 Kulturminner

Bjørkelangen ble til et tettsted da Bjørkelangen stasjon ble endestasjon på Urskog-Hølandsbanen i 1896. Lierelva og jernbanen la grunnlaget for at skogbruk vokste som næring, og stasjonsområdet var tyngdepunktet i bygda for handel og aktivitet. Det ble bygget flere forretningsbygg vis a vis stasjonen, inkludert eksisterende bygg innenfor planområdet. Bjørkelangen fortsatte å være ei mindre stasjonsbygd fram til 1960-åra, og utbygginga og den tilhørende befolkningsveksten skjøt så fart etter at Bjørkelangen ble kommunens administrasjonssenter i 1966.

Bygget på Bjørkeveien 6 er i dag knapt gjenkjennelig fra slik det opprinnelig var oppført. Den eldre bygningen er i vesentlig grad bygget om; takutstikk, vinduer, dører og inngangsparti, taktekking og kledning er endret fra opprinnelig utførelse. Arkitektoniske elementer som gavlutsmykning med utskårne detaljer er fjernet. Trolig var det liknende detaljering på inngangsparti og øvrige takutstikk. Det er kun volumet som til en viss grad er gjenkjennbart, men bygningsmassen er utvidet med et lavt bygg med flatt tak og langsgående gesimsbånd, som fyller store deler av tomten mot Stasjonsveien. Større forretningsgård i Bjørkeveien 4 og Bjørkelangen hotell har også endret gatens opprinnelige profil. Eiendommene er bebygget med enkeltstående næringsbygg med store asfalterte parkeringsflater som gir lite tilbake til bylivet. Bygget på Bjørkeveien 6 er ikke vernet som del av kulturkvartalet.

Kommunedelplanens omtale av kulturkvartalet:

«Stasjonsområdet med tilgrensende eldre bebyggelse og Lierelva har stor verdi for tettstedets identitet og særpreg. Området er gitt betegnelsen «Kulturkvartalet» og inkluderer stasjonsbygningen, buss-stasjonen, Stasjonsveien, Lundberggården, Apoteket, den gamle Indregården, pendlerparkering og stasjonsparken med Lierelva. Etablering av «Tertitten» i 1890-årene forklarer stedets opprinnelse, og stasjonen som det historiske tyngdepunktet er en viktig identitetsbærer og historieforteller i dag. Stasjonsbygningen og området langs Lierelva er i aktiv bruk, og mange viktige tiltak er allerede gjennomført for økt tilgjengelighet og attraktivitet. Ytterligere revitalisering av Stasjonsområdet som aktivt samlingssted og tyngdepunkt i tettstedet er en målsetting. Den eldre bebyggelsen som dokumenterer stasjonsbyens historie er allerede vernet gjennom gjeldende planer. Utfordringen nå er å tilrettelegge for bedre helhet og funksjonell sammenheng mellom den gamle Stasjonsbyen og det moderne handelsstedet på Bjørkelangen, samt å bidra til økt funksjonalitet og attraktivitet av stasjonsområdet som offentlig samlings- og aktivitetsområde.»

Følgende bygninger i kulturkvartalet er vernet gjennom regulering til bevaring i gjeldende planer:

- Bjørkelangen stasjon – stasjonsbygning fra Urskog-Hølandsbanen.
- Vanntårn tilknyttet Bjørkelangen stasjon – Urskog-Hølandsbanen.
- Nedlagt jernbanespor fra Urskog-Hølandsbanen, inkl. sidespor mot Eidsverket.
- Apotekergården.
- Lundbergs forretningsgård.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til de utvalgte bygningene som er underlagt vern. Blokkbebyggelsen foreslås nedtrappet til 3 etasjer mot Lundbergs forretningsgård.



Illustrasjonen viser ny blokkbebyggelse i gateperspektiv med Lundberg-gården og busstasjonen, slik man vil kunne se det i sammenheng.

Samtidig som det er ønskelig å bevare kulturkvartalet og viktige historiske spor som gir identitet og tilhørighet, stiller boligkjøpere krav til nye boliger som skal bygges i sentrum av Bjørkelangen. Beboere ønsker seg romslige leiligheter som er lettstelte, med stor og solrik uteplass og kort vei til handel og tjenestetilbud. Prisen må være akseptabel ut ifra det lokale boligmarkedet for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Nye planer for sentrumsområdet er vedtatt, og det er politisk enighet om utvikling av et kompakt og konsentrert sentrumsområde på Bjørkelangen, slik at jordbruksområder kan bevares i størst mulig grad utenfor sentrum. Planforslaget for Skansen vil bidra til realiseringen av Bjørkelangen som et attraktivt tettsted med handel- og tjenestetilbud, boliger, møtesteder, gangforbindelser og byliv samtidig som kulturminner som er vernet ivaretas for fremtiden.

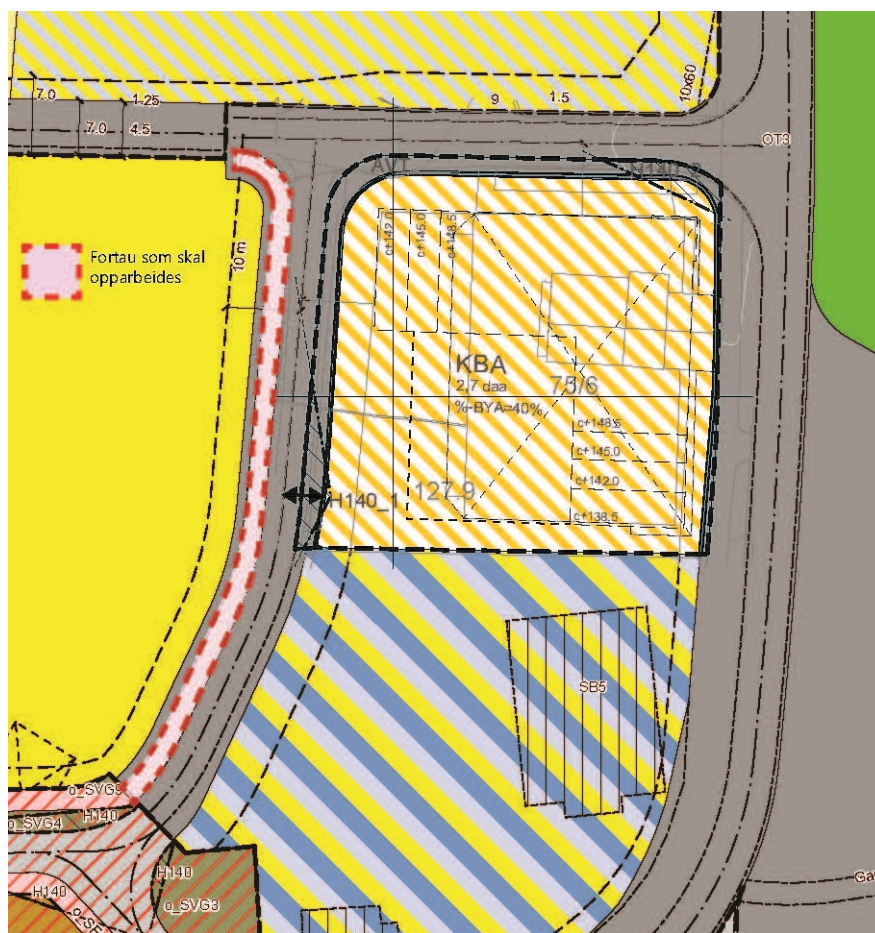
4.8 Veier, fortau og adkomst

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.

Det er satt av samferdselsformål annen veggrunn langs Bjørkeveien, som skal opparbeides i henhold til utomhusplan og sikre en god overgang til veiformålet. Illustrasjonsplanen viser grøntribatt, oppstillingslomme for renovasjon og varelevering, gangvei og adkomst til kjeller innenfor formålet. Det er lagt inn byggegrense mot vei og frisikt i plankart.

Reguleringsbestemmelsene angir byggeavstand til fylkesveiens veimidte på 12,5 m. Det er rekkefølgekrav om detaljplan og opparbeidelse av fortau.

I reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum skal Bjørkeveien legges om og kobles på Stasjonsveien sørvest for Bjørkeveien 10 (Apotekergården). Veien forbi planområdet (dagens Bjørkeveien) skal opprettholdes, men vil få redusert trafikk og nytt veinavn. Langs Bjørkeveiens vestre side er det regulert fortau som skal opparbeides. Strekningen som skal opparbeides er begrenset til regulert fortau fra Briskebyveien og ned til avgrensningen for ny plan for Bjørkelangen sentrum PlanID 3026 20200004.



Illustrasjon som viser fortau som skal opparbeides med rød stiplet strek.

Gang-/sykkelvei langs Stasjonsveien opprettholdes, og vil oppleves som tryggere når avkjørsler reduseres og markparkering fjernes. Interne gangforbindelser kobler seg på det offentlige gangveinettet. Det legges til grunn at trafikkmengden i Bjørkeveien forbi planområdet er såpass lav, at gående kan krysse veien til fortau langs vestre side uten særlig tilrettelagt kryssing annet enn nedsenket kantstein og god belysning.

Mellom gang-/sykkelvei og Stasjonsveien er det grøntrabatt som bør videreføres, og det foreslås ytterligere opparbeidelse av beplantning og trær på ubebygget areal mot veiene for å gi et grønt preg til gatebildet. Dette vil samtidig bidra til å strukturere og avgrense trafikkfunksjonene, og gi et mer ryddig og oversiktlig trafikkbilde som hever trafiksikkerheten.

Gangadkomst til boligene skjer via gangveinettet som omkranser planområdet. Innganger er plassert mot gate.

4.9 Teknisk infrastruktur

4.9.1 Vann- og avløp

Prosjektering av nye ledninger skal følge krav og retningslinjer fra gjeldende VA-norm for Aurskog Høland kommune. Det er vist nye vannledninger i Briskebyveien og Bjørkeveien. Rammeplan er utarbeidet og er koordinert med planen for Bjørkelangen sentrum.

4.9.2 Brannvann

Det anbefales å etablere nye brannkummer/brannhydranter for å ha tilfredsstillende dekning, plassert i Briskebyveien og Bjørkeveien. Det er utarbeidet illustrasjon som viser brannvanndekning som følger som del av rammeplan for VAO (revidert 20.11.2024).

4.9.3 Overvann

Overvann skal håndteres etter tre-trinnstrategien: 1) fanger opp, renser og infiltrerer mindre nedbørsmengder, 2) forsinker og fordrøyer og 3) sikrer trygge flomveier. Det bør i stor grad legges vekt på håndtering av overvann på overflaten og at overvannet utnyttes som en ressurs i planområdet.

Det er planlagt for grøntarealer langs veiarealer som kan fange opp vann fra asfalt. Taket planlegges med grønt tak (alternativt blått på deler der det ikke er vegetasjon eller terrasse), slik at det kan infiltrere og fordrøye vannet. Det skal benyttes permeable dekker med for eksempel belegningsstein på inngangstorg og i gårdsrom. I tillegg kan det bli behov for etablering av infiltrasjonsmagasin (vadi/regnbed). Det er mulig å plassere dette mot sør, utenfor kjeller. Overvann skal løses på egen eiendom.

Omkringliggende veier fungerer som flomveier der vannet ledes til Lierelva, som i dag. Avrenningen fra tomte vil reduseres som følge av overvannstiltak. I dag er hele tomtene enten bebygde eller har asfalterte flater.

Retningslinjer kommunen setter for overvannshåndtering er gjeldene. Det er gjort beregninger av overvann som følger som vedlegg.

4.9.4 Nettstasjon

Dersom det er behov for ytterligere kapasitet i området kan det plasseres trafo ved nedkjøringen til garasjekjeller.

4.9.5 Renovasjon

I illustrasjonsplanen er det vist plass til 4 helt nedgravde beholdere. Det er lomme for oppstilling langs Bjørkeveien, utenfor kjørebane. Renovasjonsbilen må ikke krysse eller løfte over fortau.

Lommen er dimensjonert for lastebil (L), og det forutsettes at renovasjonsbilen kan stoppe, tømme og kjøre videre. Oppstillingsplassen er helt flat.



Bildet viser eksempel på foreslått løsning med nedgravde avfallsbeholdere.

4.10 Vegnavn

Grunneiendommen 75/6 er navngitt i matrikkelen som Skandsen. Bjørkeveien forbi planområdet må endre navn når veien bygges om, og eiendommen vil få ny adresse.

4.11 Støy

Det er markert støysone langs Stasjonsveien i kommuneplankartet. Norconsult har utarbeidet støyanalyse som vedlegges planforslaget.

Det må sikres at de nye boenhetene får tilgang til en stille side mot gårdsrom, uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone og at krav til innendørs støynivå er ivaretatt.

Følgende konklusjoner foreligger fra støyvurderingen:

- Leilighetsbygget ligger i gul støysone mot øst og nord. Bygget ligger utenfor rød støysone.
- Bygget har naturlig stille side mot vest og sør. Alle leilighetene er planlagt gjennomgående slik at alle leilighetene vil ha tilgang til stille side.
- Alle leilighetene har privat uteareal i form av terrasse/ balkong mot vest eller sør. Beregningene viser at alle private uteplasser utenom to har tilfredsstillende støynivå. For terrasse i 4. og 5. etasje mot sør er det nødvendig med tett rekkverk mot øst (mot Stasjonsveien) med høyde 1 m over terrassegulv. Rekkverket må være tett tilsluttet underlaget/veggene og ha en egenvekt på minimum 12 kg/m².
- Avsatt felles uteoppholdsareal i gårdsrom og takterrasse har tilfredsstillende støynivåer. Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak for felles uteareal.
- Ettersom planløsninger ikke er tilgjengelig på nåværende tidspunkt er innendørs støynivå ikke vurdert. En kan likevel anta at når støynivået på fasade er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone vil innendørs lydnivå fra utendørs støy være ivaretatt dersom det bygges og isoleres i henhold til TEK17. Generelt anbefales det å legge støyfølsomme oppholdsrom, slik som for eksempel soverom og stue, mot stille side der beregnede fasadenivåer er $L_{den} \leq 55$ dB. Andre rom som ikke er ment for varig opphold, for eksempel bad, gang og evt. kjøkken, bør plasseres mot støyutsatt fasade. Arkitekt må sikre at det tas hensyn til støy i utforming av planløsninger.

Det foreslås følgende reguleringsbestemmelse vedrørende støy:

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen.

Boenheter skal sikres:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs.
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Privat uteareal på takterrasser som har støyverdier over anbefalte grenseverdier skal skjermes med tett rekkverk mot støykilden.
- Boenheter skal ha stille side mot gårdsrom.
- Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

4.12 Flom

Området er flomutsatt som følge av nærheten til Lierelva. I kommuneplanens bestemmelser skal sikkerhet mot flom dokumenteres. Det er gjennomført flomvurdering som følger som vedlegg (ny rapport utarbeidet, datert 09.01.2025).

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet en mer detaljert flomfarevurdering av Skred AS. I hovedtrekk er dette konklusjonen i vurderingen:

- Vannstanden i elva ved kartleggingsområdet er 126,9 moh. Laveste del av kartleggingsområdet ligger på 127,9 moh. (min. 1 m margin). Flomsikkert nivå for tomta er 127,1 moh., inkludert 0,2 meter sikkerhetspåslag.
- Bebyggelse på planområdet oversvømmes ikke og er ikke flomutsatt.

- Det er kun parkeringskjeller som skal anlegges under flomnivå og må derfor bygges vanntett opp til flomsikkert nivå (kote 127,1).

Flomkonsulent forventer i utgangspunktet at løsmassene mellom tomte og elva har liten evne til å lede vann, og at det derfor er begrenset fare for innstrømming til parkeringskjelleren. Ut fra målestasjonen i elva, bør man legge til grunn en flomtopp på 12 timer. Ved liten/ingen strømming gjennom grunnen, vil heller ikke parkeringskjelleren være utsatt for vanngjennomtrengning. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal dokumenteres at kjelleren er sikret mot vanninntrengning.

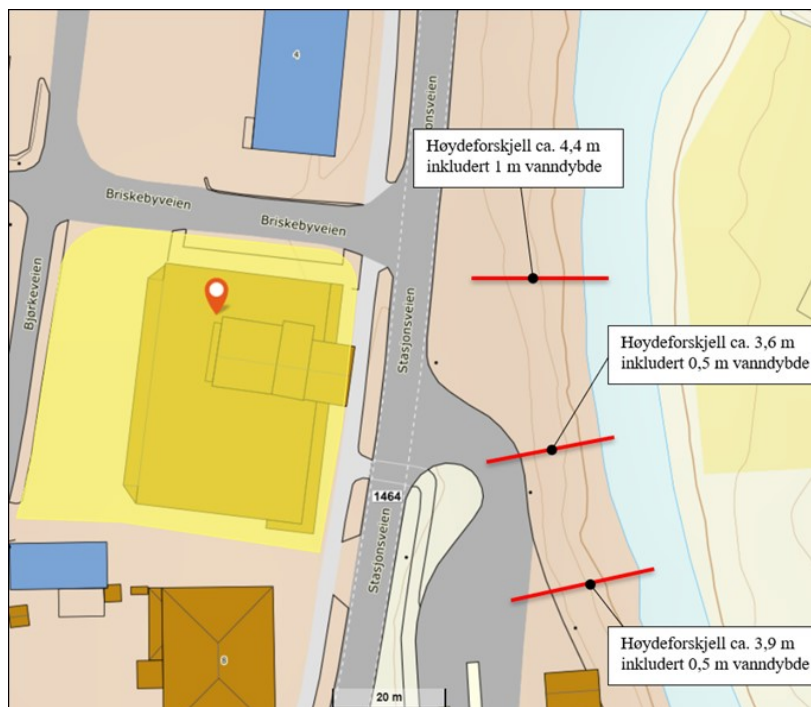
Planbestemmelsen vedrørende flom er som følger:

«Bygge- og anleggstiltak skal ligge på flomsikkert nivå ved en fremtidig 200-årsflom (127,1 moh.). Parkeringskjeller tillates under flomsikkert nivå, forutsatt at den bygges vanntett opp til flomsikkert nivå. Det skal dokumenteres at valgt løsning for utforming av kjeller sikrer tilstrekkelig mot vanninntrengning.»

4.13 Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert av fagkyndig i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde og områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende.

Tomten er flat ved ca. kote +128. Terrenget for øvrig er tilnærmet flatt mot nord, vest og sør. Øst for tomten er det flatt i ca. 30 meter før en mindre skråning ned mot Lierelva ved ca. kote +124. Skråningen ned mot elva er relativt slak (ca. helning 1:3 – 1:4) og det anslås en vanndybde på ca. 1 m. Skråningshøyden vurderes dermed å være mellom 4 – 4,5 m. Det er foretatt målinger på stedet. Det er ikke observert synlige erosjonssår langs elvekanten eller utglidninger i skråningen.



Kartet viser innmålte høyder.

Foreløpig geoteknisk vurdering er utført og følger som vedlegg til planforslaget, datert 06.12.2023 revidert 25.11.2024.

Det forventes bløte grunnforhold under topplag av fyllmasser og tørrskorpeleire, og dypere utgravinger på tomta vil trolig være utfordrende. Kjeller på 1 nivå er trolig gjennomførbart, men anbefalt utgravingsdybde må vurderes nærmere etter at det er utført grunnundersøkelser på tomten. Utgraving på inntil 3 meter kan løses med åpen utgraving forutsatt at det er tilstrekkelig avstand til nabobygg, veier og infrastruktur for etablering av stabile graveskråninger. Hvis ikke må spunt benyttes for å sikre byggegropa. Sikring av utgravinger og byggegrop må vurderes i detaljprosjekteringen, med grunnlag i resultater fra grunnundersøkelser på tomta.

Det bør tilstrebes å opprettholde dagens terrengnivå på tomta. Oppfyllinger over dagens terreng på tomta anbefales i utgangspunktet ikke.

Det kan stedvis være høyt organisk innhold i toppmassene, men dette forventes å bli gravd bort med en ev. kjelleretasje. Leiren er trolig svært setningsømfintlig. Bløt leire og ev. graving under grunnvannstand kan gi utfordringer med trauet, og det må påregnes tykkere bærelag enn vanlig eller etablering av underlagsbetong. Det anbefales i utgangspunktet at boligblokken fundamenteres med spissbærende peler til berg. Kjeller vil medføre avlasting, noe som vil kompensere for en del av lastene fra bygget og potensielt muliggjøre direktefundamentering på helstøpt bunnplate, men det må sees nøyer på dette når dimensjonerende laster og resultater fra grunnundersøkelser foreligger.

Basert på nærliggende målinger forventes grunnvannstanden å ligge høyt. Leiren er lite permeabel, så det antas at det vil være mulig å pumpe ut vanninnsig fra byggegropa, men kjelleren må etableres vanntett. I utgangspunktet anbefales det ikke utgraving under grunnvannstand. Det må installeres poretryksmålere på tomta for bestemmelse av grunnvannstand.

Det er nødvendig med geoteknisk prosjektering. Det må gjøres grunnundersøkelser på tomten, bla. for å vurdere skråningshelning på graveskråninger, grunnvannsnivå, fundamenteringsforhold og pelengder. Det er lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

4.13 Brannsikkerhet

Svalganger mot omkringliggende gater gir enkel og trygg tilkomst til alle leiligheter for brann- og redningsmannskap.

Renovasjon er plassert ca. 7 m fra fasade på det nærmeste.

Ny bebyggelse er vurdert samlet å kunne utgjøre én brannseksjon (under 10.000 m² grunnflate). I parkeringskjeller må det tilrettelegges for angrepsveier uavhengig av rømningsvei og med maksimalt slangeutlegg på 50 meter. Videre skal det ventileres med røyksjakter og til-luft.

Det er planlagt for økt ledningskapasitet for å sikre slokkevann.

Detaljerte løsninger utarbeides i rammesøknad, jfr. reguleringsbestemmelsene.

4.14 Energi og miljø

Bygninger over 1000 m² oppvarmet BRA skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker.

Ved fremtidig etablering av fjernvarmesystem skal ny bebyggelse i planområdet kunne knyttes til. Det anbefales å utforme tekniske rom slik at det er plass til en fjernvarmesentral med påkoblingsmulighet og areal for det. Det kan etableres vannbåren varme i gulv som oppvarming, som enkelt kan tilpasses energikilde i felles varmesentral. Som energikilde kan det etableres varmepumpe (berg, vann, jord eller luft) eller biokjel, dersom fjernvarme ikke er et alternativ.

Ny bebyggelse vil i utgangspunktet ha et lavt energiforbruk med tilfredsstillende isolasjonstykkel, glassareal iht. U-verdier og begrenset varmetap i bygningsdeler. Energikrav fremgår av teknisk forskrift og prosjekterende må dokumentere at kravene tilfredsstilles.

Ved å bygge boliger i sentrum av Bjørkelangen med kort vei til kollektivtransport, handel og tjenester, vil det kunne redusere behovet for bil til daglige gjøremål. Sykkelparkering planlegges med enkel tilgang. Bilplassene bør etableres med elektrisk uttak for ladbar motorvogn.

5 VIRKNINGER AV PLANEN

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og dens bestemmelser.

5.2 Landskap, natur og grønnstruktur

Området er i dag bebyggt og asfaltert. Det vurderes at planforslaget ikke berører naturmangfoldet, og at det ikke er nødvendig med vurdering etter naturmangfoldloven.

Vassdrag berøres ikke av tiltaket. Avrenningen fra tomte vil bli redusert ved gjennomføring av planen.

Området er ikke tatt i bruk som friområde.

5.3 Omgivelser

Planforslaget legger til rette for at eiendommen kan transformeres med mer bymessig bebyggelse. Bygningsmassen vil bli høyere, men med mindre fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse. Ubebygde arealer og gaterom vil få et mer grønt preg. De foreslåtte høydene vil ikke føre til vesentlige endring av solforhold eller skyggevirkning for nabobebyggelsen. Volumer og høyder er vurdert i forhold til øvrige planlagte prosjekter i Bjørkelangen sentrum.

5.4 Kulturminner

Det vernede Lundberg-bygget ligger i umiddelbar nærhet til den planlagte bebyggelsen. Ny bebyggelse er foreslått plassert 4 m fra eiendomsgrensen, og er nedtrappet til tre etasjer mot sør. Det vurderes som 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. Ny og eldre bebyggelse dekker ulike behov og gir et variert bybilde. I Bjørkelangen er det enkeltstående bygninger med verneverdi, men det er ikke et enhetlig preg eller områdekarakter som ny bebyggelse bør tilpasses. Det er utarbeidet en analyse av områdets material- og fargebruk som er lagt til grunn for foreslått skisseprosjekt.

5.5 Trafikkforhold

Trafikkmengden i området vil øke som følge av flere boliger. Mengden er likevel begrenset, og ulykkesrisikoen anses som lav.

5.6 Barn og unges interesser

Det settes av areal til lekeplass innenfor området, gangforbindelser og oversiktlig trafikkbilde.

Området har ikke vært aktivt brukt som leke- og aktivitetsområde for barn.

Representant for barn og unge i kommunen er varslet ved oppstart av planarbeidet.

Bjørkelangen skole er nærmeste skole for 1.-10. klasse. Skoleveien er Stasjonsveien gjennom boligområdet, og Haldenveien siste del frem til skolen. Det er fortau og gang-/sykkelvei. Skolebarn må først krysse Rådhusveien for å komme inn på Stasjonsveien, Stasjonsveien må krysses for å følge fortauet nede ved Tertittveien, Haldenveien må krysses for å komme på riktig side til gang-/sykkelveien. Det er tilrettelagt kryssing med fotgjengerovergang på alle veier som må krysses. I barnetråkkregistrering fra 2021 for Bjørkelangen skole omhandler de negative registreringene i hovedsak strekninger/veier hvor elevene føler seg utrygge på grunn av manglende/utrygge fotgjengerfelt, høy trafikk, mye støy fra trafikk, dårlig belysning og manglende fortau/gang- og sykkelveier. I denne sammenheng står ikke strekningen Stasjonsveien frem til Haldenveien spesielt nevnt, men registreringene viser en generell trend til at flere av gangveiene som elevene går er mørke og mangler lys.

5.7 Sosial infrastruktur

Det antas at det i mindre grad vil være barnefamilier som bosetter seg på Skansen. Det er mange eneboliger i Bjørkelangen som er attraktive for barnefamilier, som er rimeligere enn de større leilighetene trolig vil være. Eldre som flytter fra enebolig til mer sentrumsnær og aldersvennlig leilighet, gjør at barnefamiliene kan overta de eksisterende eneboligene. Dette gir en god mobilitet og effektiv utnyttelse av boligmassen i kommunen. Planforslaget vil derfor trolig påvirke skole- og barnehagekapasitet i liten grad.

5.8 Samfunnsberedskap

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger som vedlegg til reguleringsplanen.

Det er vurdert tiltak for å avbøte uønskede hendelser innenfor følgende tema:

-
- Grunnforhold
 - Overvann/flom
 - Støy
 - Trafikksikkerhet
 - Anleggsperioden

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende og avbøtende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse til et akseptabelt nivå. Det anses som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som innebærer at området ikke kan bygges ut.

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. Teknisk infrastruktur kan overtas av kommunen etter utførelse.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Diagrammet under viser planprosess for detaljplan, i henhold til plan- og bygningsloven.

Varsel om oppstart av planarbeid. Merknadsfrist 4 uker.	Behandling av planforslag i kommunens planutvalg.	Offentlig ettersyn i minst 6 uker.	Behandling av planforslag i kommunens planutvalg.	Sluttbehandling med vedtak i kommunestyret.
--	---	------------------------------------	---	---

6.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 30.03.2023.

6.2 Varsel om oppstart

Kunngjøringsannonse stod på trykk i Indre Akershus Blad den 12.05.2023.
Plandokumenter og kunngjøring ble også lagt ut på kommunens nettside.

Det ble sendt digitalt planvarsel 10.05.2023 via Altinn til offentlige høringsinstanser og berørte naboer. Kommunale talspersoner har fått varselet tilsendt per e-post.

Frist for innspill ble satt til 09.06.2023.

Det er ikke kommet merknader fra berørte naboer. Det har kommet inn 4 merknader fra offentlige høringsinstanser, uthevet i listen under.

Offentlige høringsinstanser iht. liste fra kommunen

1. **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
2. **Viken fylkeskommune**
3. **Norges vassdrags- og energidirektorat**
4. Statens vegvesen Region Øst
5. **Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)**
6. Ruter AS
7. ROAF AS
8. ELVIA AS
9. Høland og Setskog elverk (HSEV)
10. Fortidsminneforeningen, avd. Oslo og Akershus
11. **Mattilsynet**
12. Forum for Natur og friluftsliv
13. Romerike plan- og utbyggingsforum (RPUF)

Kommunale talspersoner

14. Aurskog-Høland kommune v/ talsperson for barn og unge
15. Aurskog-Høland kommune v/ Eldrerådet
16. Aurskog-Høland kommune v/ Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

I det understående er innkomne merknader oppsummert og kommentert. Alle merknader vedlegges i sin helhet.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Varslet planområde ligger sentralt i sentrum og som nabo til bussterminalen. Det er 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.

Det bes 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. Støyforholdene skal i reguleringsplanforslaget være utredet på fasade og uteoppholdsarealer, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), punkt 3.1. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side. 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. 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 trafikklfare 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. 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, som bør tas med inn i det videre planarbeidet. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Barn og unge i plan og byggesak anbefales også.

Boligsosiale hensyn

Boligsosiale hensyn må ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. 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. 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.

Kommentar til merknad

Sykkelparkering planlegges både i kjeller, i gårdsrom og ved inngangstorg. Hoveddelen av plassene kan ha tak og stativ som syklene kan låses fast i.

Støyrapport følger som vedlegg til planforslaget. Rapporten viser at alle leilighetene vil ha stille side, uteplasser med tilfredsstillende støyforhold og at innendørs støyforhold kan løses iht. krav i teknisk forskrift.

Det planlegges for lekeareal på terreng i felles gårdsrom. Arealet er lett tilgjengelig for alle beboere, har gode solforhold og er skjermet for støy. Det er kort vei til offentlig friareal med lekeplass, og fotballbaner er innen rimelig avstand for den aktuelle aldersgruppen. Det planlegges ikke lekearealer på tak. Takterrassen er til felles opphold.

Bjørkelangen skole er nærmeste skole for 1.-10. klasse. Skoleveien er Stasjonsveien gjennom boligområdet, og Haldenveien siste del frem til skolen. Det er fortau og gang-/sykkelvei. Skolebarn må først krysse Rådhusveien for å komme inn på Stasjonsveien, Stasjonsveien må krysses for å følge fortauet nede ved Tertittveien, Haldenveien må krysses for å komme på riktig side til gang-/sykkelveien. Det er tilrettelagt kryssing med fotgjengerovergang på alle veier som må krysses. I barnetråkkregistrering fra 2021 for Bjørkelangen skole omhandler de negative registreringene i hovedsak strekninger/veier hvor elevene føler seg utrygge på grunn av manglende/utrygge fotgjengerfelt, høy trafikk, mye støy fra trafikk, dårlig belysning og manglende fortau/gang- og sykkelveier. I denne sammenheng står ikke strekningen Stasjonsveien frem til Haldenveien spesielt nevnt, men registreringene viser en generell trend til at flere av gangveiene som elevene går er mørke og mangler lys.

Det planlegges for en variasjon av boligstørrelser, med 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

Det er utarbeidet en rammeplan for overvann og VA, samt flomvurdering. Kjellernedkjøringen plasseres lengst vekk fra Lierelva, med nedkjøring fra Bjørkeveien. Det skal kun etableres kjeller i én etasje. Det er gjort foreløpige vurderinger av grunnforhold. Det kan etableres grønne infiltrasjonsbed og større trær utenfor kjeller. På taket planlegges det for at deler skal kunne ha grønne tak, gjerne ekstensive blomstertak. Kommunen har krav til GOF-faktor på min. 0,5 som sikres i bestemmelsene.

De statlige planretningslinjene er førende for planarbeidet.

2. Viken fylkeskommune

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 grønnsstruktur. Planen skal bidra til å nå felles mål 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 området.

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse av området, og det foreslås en variasjon i etasjehøyder fra 3 til 6 etasjer. 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. 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 forringer områdets steds kvaliteter. 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 byggearbeidet starter og under utbygging.

Tettstedsutvikling

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer.

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. Det forutsettes at 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

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.

Den gamle forretningsgården foreslås revet. Denne er sterkt endret, men er rimelig intakt og kan tilbakeføres til eldre, dokumentert utseende. Dersom huset rives, vil viktige deler av stedets historie gå tapt, og kommunen bør legge føringene i kulturminneplanen til grunn med en restriktiv politikk for ny bebyggelse i Stasjonsveien, Bjørkeveien og Villaveien. Bygningen bør tilbakeføres til fordums prakt og ny bebyggelse må tilpasses opprinnelig skala og struktur.

Kommentar til merknad

Samordnet areal- og transportplanlegging

Det er utarbeidet stedsanalyse og illustrasjoner som viser hvordan planforslaget forholder seg til eksisterende og planlagte omgivelser. Sol/skyggediagram viser at de foreslåtte høydene ikke fører til dårligere solforhold på naboeiendommer.

Tiltakshaver ønsker svalgangsløsning. Dette gir en rekke fordeler, blant annet gjennomgående leiligheter med stille side. Det gir også enkel tilgang til alle leiligheter for brannmannskaper og mulighet til kun én heis for alle leilighetene. For å skjerme gårdsrommet og fasader med oppholdsrom, er det optimale plangrepet å plassere bygningen langs støykilden. Kombinasjonen av plangrepet med svalgangsløsning, gir en langstrakt bygning med vesentlig større dimensjoner enn 1800-tallets trehusbebyggelse. Fasadene er utformet med tanke på å redusere det horisontale uttrykket, med avtrapping i høyder og trappehus som bryter opp hjørnebygget. Materialbruk og farger er hentet med inspirasjon fra omgivelsene. Vi kan ikke se at planforslaget strider mot en tydelig steds karakter eller struktur i Bjørkelangen sentrum, men snarere følger opp ambisjonen om en mer urban sentrumsbebyggelse med høy tetthet.

Tettstedsutvikling

Ny bebyggelse vil ha mindre fotavtrykk enn dagens bebyggelse og vil opparbeides med parkmessige opparbeidede utearealer på terreng og en grønnere gateprofil.

Næringsarealer planlegges i første etasje, slik kommunedelplanen legger opp til.

Samferdsel

Byggegrensen på 12,5 m vil sikres med byggegrenser i plankartet.

Støy

Det er utarbeidet støyvurdering som følger planforslaget. Det er foreslått reguleringsbestemmelser som sikrer blant annet stille side.

Parkering

Antallet parkeringsplasser vil begrenses av kjellerens utstrekning. Det er anslått at et krav på 1 plass per leilighet og 2 plasser per 100 m² næring vil kunne dekkes innenfor foreslått grense for parkeringskjeller samt 4 plasser på terreng for besøkende/kunder.

Parkeringskravet er uavhengig boligstørrelse, og vil dermed være nokså lavt for de store leilighetene.

Naturfare

Det er utført vurderinger av grunnforhold og flom som legges ved planforslaget.

Barn og unges interesser

Det er redegjort for kvaliteten på leke- og uteoppholdsarealer i beskrivelsen.

Vannforvaltning

Vassdrag blir ikke berørt av tiltaket. Avrenning fra tomta vil reduseres ved gjennomføring.

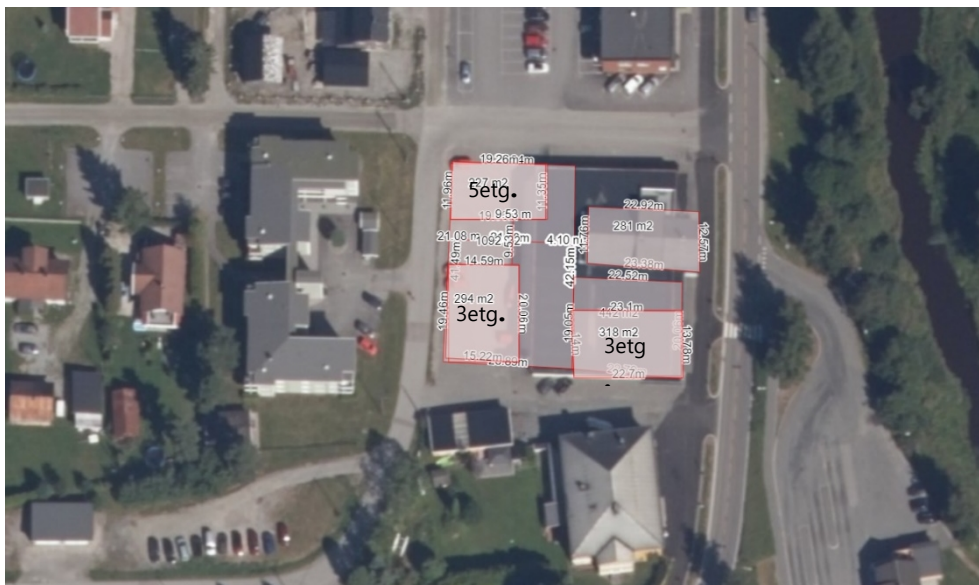
Automatisk fredete kulturminner

Tas til orientering.

Kulturmiljø og landskap

Fylkeskommunen foreslår å beholde forretningsgården som står på eiendommen og at eiendommen kan fortettes med ny bebyggelse tilpasset i skala og struktur.

Man kan se for seg en organisering av tomten med tre nye byvillaer som plasseres i tun sammen med eksisterende hus. Med omtrent tilsvarende fotavtrykk som eksisterende bygg, men med høyere etasjeantall (3-5 etg.) kan man klare å oppnå tilsvarende areal som i foreslått planforslag. Selv om tilsvarende areal kan oppnås, blir det en mindre rasjonell bygningskropp med færre leiligheter (anslagsvis 8-10 færre). Kjelleretasjen må legges nærmere dagens Bjørkeveien og fylle større deler av tomten utenfor der eksisterende hus står oppført, for at man skal oppnå tilstrekkelig parkeringsdekning. Likevel vil det være vanskelig å få en rasjonell utnyttelse av kjelleren pga. plassering av heiser til boligene. Det må etableres tre heiser istedenfor en, noe som utgjør en betydelig kostnad. Nye boliger og uteareal vil være mer støyutsatte, da man ikke oppnår skjermingen av bygningskroppen langs Stasjonsveien. Bygningene vil skygge for hverandre, og utearealet vil bli smalere og mer fragmentert. Eksisterende bygning ligger nærmere Stasjonsveien enn den godkjente avstanden (12,5 m).



En slik organisering på tomte kan bygge opp under en byform som i større grad tilpasser seg de vernede byggene i Stasjonsveien, og gjør at det eksisterende huset kan beholdes og brukes som næringslokale med mindre leilighet i andre etasje. Men bokvaliteten på planområdet vil bli vesentlig dårligere med tanke på solforhold og støy, og boligene vil bli

vesentlig dyrere. Det må bygges like mange kvadratmeter for færre boliger med flere heiser, noe som samsvarer dårlig med bærekrafts mål. Det vil være en risiko for at prosjektet ikke vil kunne la seg gjennomføre, fordi boligene ikke vil være salgbare i det lokale markedet til den prisen det vil koste å bygge på denne måten, i tillegg til kostnaden ved å tilbakeføre eksisterende bygning til opprinnelig utførelse. Konsekvensen med et slik grep vil være at eksisterende bygningsmasse med tilbygg og parkeringsplass beholdes.

Saken hadde stilt seg annerledes om bygningen var vernet i kommunens kulturminneplan. Eiendommen er satt av til sentrumsformål, og planforslaget følger opp føringer i overordnede planer. Det vises til vedlagte stedsanalyse og illustrasjoner.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat

Det vises til informasjon og veiledning på NVE's nettsider. 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.

Kommentar til merknad

Området ligger under marin grense, og det er derfor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er utført vurderinger av grunnforholdene iht NVEs veileder som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Bestemmelsene stiller krav om geoteknisk prosjektering og grunnundersøkelser før gravearbeider kan settes i gang. Det er også utarbeidet en flomvurdering som følger som vedlegg.

4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)

Det vises til krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, inkludert tilgjengelighet til bygning og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs.

Beredskapen for dette området innebefatter ikke høyderedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel i førsteinnsatsen, men kun bærbare stiger.

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."*

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. 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.

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.

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.
- Det må utarbeides brannkonsept.

Kommentar til merknad

Planområdet har kjørevei mot nord, øst og vest og bebyggelsen er sikret god tilgjengelighet og adkomst for brannvesenet. Som følge av svalgangsløsningen er alle leiligheter tilgjengelige fra gate. De foreslåtte rekkefølgebestemmelsene er lagt inn.

5. Mattilsynet

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 trykkløse 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 ivarettatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse 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.

Kommentar til merknad

Det er utarbeidet rammeplan for VA, og det legges opp til at kapasiteten på ledningsnettets økes som forutsetning for gjennomføring av planforslaget.

6.3 Offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i møte den 04.09.2024, sak 126/24 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Skansen ut til offentlig ettersyn.

Det kom innspill fra følgende offentlige myndigheter:

1. Statsforvalteren for Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
2. NVE (to brev: innsigelse og innsigelse trukket)
3. Akershus fylkeskommune
4. NRBR
5. Arkitekturopprøret Bjørkelangen

I det understående er innkomne merknader oppsummert og kommentert. Alle merknader vedlegges i sin helhet.

1. Statsforvalteren for Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren har sendt inn statlig samordnet uttalelse med innsigelse. Det er NVE som har kommet med innsigelse til planforslaget på grunn av mangelfulle vurderinger, dokumentasjon og innarbeidelse av fare for flom og kvikkleireskred i planforslaget, jf. sikkerhetskravene i TEK17 kap. 7.

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene.

I sin egen uttalelse til planforslaget, kom Statsforvalteren med følgende merknader:

Støy

Planområdet er støyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport som viser at fasadene mot Stasjonsveien og Briskebyveien utsettes for støy i gul støyzone, jf. T-1442.

Støybestemmelsen følger opp flere av anbefalingene fra støyrapporten, og Statsforvalteren anbefaler at det i tillegg sikres i bestemmelsene at leilighetene skal være gjennomgående og 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. Statsforvalteren 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. Statsforvalteren ber om at dette fastsettes i bestemmelsene.

Vannmiljø og forurensing

Statsforvalteren påpeker at Bjørkelangen sentralrenseanlegg har overgått maksukesbelastningen og har hatt utfordringer med påslipp fra næringsmiddelindustrien og kjemikaliedosering. Innsjøen Bjørkelangen er resipient for utslipp fra renseanlegget og er i dårlig økologisk tilstand. Statsforvalteren anbefaler derfor at kommunen stiller

rekkefølgekrav om at tilknytning først kan skje ved dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet og at anlegget drives i tråd med vilkår i tillatelse og forurensingsregelverket.

Kommentar til merknad

Støybestemmelsene er supplert med forslagene fra Statsforvalteren. Krav om gjennomgående leiligheter er ikke tatt med, da det vil binde opp løsningen med svalganger. Hovedhensikten må være å sikre stille side. Det er ikke planlagt dempet fasade, da leilighetene lar seg løse med minst ett soverom mot stille side.

Spørsmålet om vannmiljø er tatt opp med kommunens fagleder avløp som sier at utfordringen for Bjørkelangen er at sjøen har dårlig vannkvalitet på grunn av mye tilrenning av næringsstoffer og da særlig fosfor. Bjørkelangen SRA renser i dag meget godt, der det fjernes 97 % fosfor og 89 % organisk materiale fra avløpsvannet i snitt gjennom året. Statsforvalteren har stilt krav om en utredning av nitrogenrensing for Bjørkelangen tettbebyggelse, som skal beskrive mulige teknologiske løsninger og renseseffekter, samt en mulig fremdriftsplan for å innføre nitrogenrensing innen 2030. Utredningen vil dekke vurderinger av teknologiske tilpasninger, eventuelle samarbeidsmuligheter med andre kommuner, kostnadsfordeling i tråd med selvkostprinsippet, og anleggets potensiale for energinøytral drift. Utredningen skal sendes Statsforvalteren innen fristen 31.12.2024. Deretter vil Statsforvalteren gi tilbakemelding på hvilke krav kommunen vil få i ny utslippstillatelse. Kommunen vil starte arbeidet med å imøtekomme de kravene som blir stilt. Plankonsulent legger til grunn at avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet før nye anlegg på planområdet tilknyttes og at anlegget driftes i henhold til vilkår i tillatelse og forurensingsregelverket.

2. NVE

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.

I brev datert 23.05.2025 trakk NVE innsigelsen.

Kommentar til merknad

Geoteknisk notat er revidert med dokumentasjon fra befaring som angir skråningshøyde mot Lierelva. Notatet omtaler erosjon.

Det er utarbeidet en mer detaljert flomfarevurdering av Skred AS. I hovedtrekk er dette konklusjonen i vurderingen:

- Vannstanden i elva ved kartleggingsområdet er 126,9 moh. Laveste del av kartleggingsområdet ligger på 127,9 moh. (min. 1 m margin). Flomsikkert nivå for tomta er 127,1 moh., inkludert 0,2 meter sikkerhetspåslag.
- Bebyggelse på planområdet oversvømmes ikke og er ikke flomutsatt.

- Det er kun parkeringskjeller som skal anlegges under flomnivå og må derfor bygges vanntett opp til flomsikkert nivå (kote 127,1).

Flomkonsulent forventer i utgangspunktet at løsmassene mellom tomte og elva har liten evne til å lede vann, og at det derfor er begrenset fare for innstrømming til parkeringskjelleren. Ut fra målestasjonen i elva, bør man legge til grunn en flomtopp på 12 timer. Ved liten/ingen strømning gjennom grunnen, vil heller ikke parkeringskjelleren være utsatt for vanngjennomtrengning. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal dokumenteres at kjelleren er sikret mot vanninntrengning.

Planbestemmelsen vedrørende flom er revidert:

«Bygge- og anleggstiltak skal ligge på flomsikkert nivå ved en fremtidig 200-årsflom (127,1 moh.). Parkeringskjeller tillates under flomsikkert nivå, forutsatt at den bygges vanntett opp til flomsikkert nivå. Det skal dokumenteres at valgt løsning for utforming av kjeller sikrer tilstrekkelig mot vanninntrengning.»

NVE trakk innsigelsen 23.05.2025 med bakgrunn i oppdaterte rapporter for grunnforhold (erosjon) og flom. Geoteknisk rapporten bekrefter at total skråningshøyde er under 5 meter og at områdestabiliteten derfor er ivaretatt. Flomrapporten 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 ikke lenger er grunnlag for innsigelse til planen.

3. Akershus fylkeskommune

Det vises til varsel ved planoppstart, datert 09.06.2023. Ved offentlig ettersyn, har fylkeskommunen merknader knyttet til plan- og vernestatus og samferdsel.

Plan- og vernestatus

Fylkeskommunens rolle er å ivareta nasjonale eller regionale kulturminnehensyn, og 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. Den foreslåtte bebyggelsen ligger nær Kulturkvartalet, og det vil bli en sterk kontrast til den omkringliggende verneverdige bebyggelsen.

Samferdsel

Byggegrense mot fylkesveien midte er 12,5 m. Fylkeskommunen minner om at overvann skal løses på egen eiendom, og ikke ledes til gang-/sykkelvei langs fv. 1464.

Kommentar til merknad

Utnyttelsen er i tråd med overordnede planer for Bjørkelangen sentrum hvor det skal tilrettelegges for en mer bymessig struktur og bebyggelse. Det er godkjent tilsvarende høyder på andre prosjekter i området, og bebyggelsen foreslås trappet ned for å sikre en overgang mot den verneverdige bebyggelsen.

Angitt byggegrense mot vei er ivaretatt i planforslaget. Merknad vedrørende overvann tas til orientering og følges opp i videre detaljprosjektering.

4. NRBR

Det vises til innsendt merknad ved planoppstart, datert 26.05.2023. Ved offentlig ettersyn har NRBR følgende merknader:

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 byggteknisk 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.»

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.

Kommentar til merknad

Merknaden fra NRBR ved varsel om planoppstart ble ved en inkurie ikke lagt inn, men den ble likevel innarbeidet i planforslaget. Merknaden er nå lagt inn under varsel om oppstart.

Når det gjelder dekning med slokkevannsuttak, er Tegning H03 som viser brannvannsdekning oppdatert og vedlagt planforslaget. Det er lagt inn ny brannhydrant, markert som BH1 i tegning. Fagkonsulent beskriver det slik: «Alle fasader har dekning fra brannbil plassert som vist på tegningen. Avstand mellom kum og brannbil er i alle tilfeller mindre enn 50 m. Brannkummer/brannhydranter er plassert 25-50 m avstand til angrepsveier (inngang til kjeller og inngang til bygg). Vannledningen mellom kummer er ringledning ø160mm. Ledningen er tilkoblet ø500mm vannledningen i Bjørkeveien ca. 300 m fra kum BK3. Vannkapasitet skal være tilstrekkelig.»

5. Arkitekturopprøret Bjørkelangen v/ Matteis Houtsma

Innspillet kommenterer skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen. Innsender mener ny bebyggelse burde ha tatt inspirasjon fra Bjørkelangens opprinnelige bebyggelse, så den blir bedre inn med omgivelsene. Fasadene slik det er illustrert er ekstremt lite attraktive, spesielt balkongene mot gaten. Som eksempler for hvordan bebyggelsen burde utformes trekkes det frem symmetri, harmonisk fasade, tydelige etasjeskiller, tydelig avslutning til taket, takutspring, saltak, detaljering og sprosser i vinduene. Det foreslås heller at det eksisterende bygget flyttes sørover og suppleres med to bygg som er rekonstruksjoner av eldre bygg mot Stasjonsveien. Ny blokkbebyggelse reduseres i omfang, og plasseres mot Bjørkeveien og Briskebyveien. Det foreslås at de rekonstruerte byggene skal inneholde serveringssted.

Avslutningsvis ønskes det mer åpne fasader, slik at bygget inviterer folk inn i sentrum og ikke bortviser og reduserer Bjørkelangen til en soveby.

Kommentar til merknad

Vi kan ikke se at henvisningene til elementer fra klassisk bygårdsbebyggelse nødvendigvis er relevant for at ny blokkbebyggelse vil stå godt til de verneverdige husene ved Stasjonsområdet. Bjørkelangen nord er i kulturminneplanen foreslått som hensynssone pga. verdien knyttet til det helhetlige småhusområdet Briskebyen som består av boliger som viser etterkrigstidens byggeskikk, med noen eldre bygninger innimellom som viser utviklingen som fant sted på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningene som anses som typisk for Bjørkelangen sentrum da tettstedet vokste seg frem, er villaer og våningshus, mindre forretningsbygg og siloen. Bjørkelangen sentrum har ikke bygårdsbebyggelse som det vises referanser til i innspillet, og det er derfor ikke relevant å skulle bygge i denne stilen med murpuss og dekorerte fasader. Man må derfor se til andre grep for å tilpasse ny blokkbebyggelse med tilhørende krav til bokvalitet, som tilpasning av høyder og volumer, farge- og materialbruk. Balkonger er for øvrig plassert på fasader vendt mot sola (sør og vest). Mot Stasjonsveien er det svalganger, som gir gjennomgående leiligheter og tilkomst for brannmannskap.

De registrerte bygningene i kulturminneplanen bør bevares. Bjørkeveien 6 er ikke på denne listen, og området er satt av til ny sentrumsbebyggelse med høy utnyttelse. Kulturminneplanen sier videre at «Nye tiltak i hensynssonen bør tilpasses den verneverdige bebyggelsen både i volum, farge og utforming, og nye tiltak bør underordne seg den eksisterende bygningsstrukturen.». Nedtrappingen i høyde mot sør og vest viser en tilpasning til de nærliggende byggene som er del av «Kulturkvartalet», med tilsvarende høyder som andre tilliggende utviklingstomter. Farge- og materialbruk er tilpasset området. Bygningene er plassert mot gaten for å danne en strukturerende byvegg med åpne fasader mot plasser for uteservering og gangarealer. Dette er med på å gi urbanitet og byliv, i det som skal bli nye Bjørkelangen sentrum. Dette sikrer samtidig et skjermet uteareal og stille side for boligene, da det er rød støysone langs Stasjonsveien. Det vises til kommentar til Viken fylkeskommune over, for utdypende kommentarer vedrørende eksisterende bygg på tomte.

7 VEDLEGG

Vedlegg 1:	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 18.10.2023
Vedlegg 2:	Illustrasjonsplan, datert 02.05.2024
Vedlegg 3:	Stedsanalyse og illustrasjoner, datert 25.04.2024
Vedlegg 4:	Innspill/merknader ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn
Vedlegg 5:	Fagrapport VA, datert 27.10.2023 revidert 20.11.2024 Inkl. ledningsplan, overvannsplan, brannvann
Vedlegg 6:	Fagrapport overvann, datert 27.10.2023
Vedlegg 7:	Fagrapport flom (ny), datert 09.01.2025
Vedlegg 8:	Fagrapport støy, datert 22.11.2023
Vedlegg 9:	Fagrapport områdestabilitet, datert 06.12.2023 revidert 25.11.2024