



DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKANSEN

Reguleringsbestemmelser

PlanID 302620230002

Saksnummer: 23/00290

Plankart er datert:

29.01.2024

Bestemmelsene er datert:

10.05.2024, revidert 25.02.2025

Vedtatt av kommunestyret:

24.09.2025

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at det kan bygges sentrumsbebyggelse med høy utnyttelse i tråd med overordnet plan for Bjørkelangen sentrum. Innenfor planområdet kan det bygges utadrettet næringsvirksomhet og boliger med tilhørende utearealer og parkeringskjeller.

Planområdet er regulert for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone friskt, H140_1-4

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. For øvrig gjelder:

- Byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter.
- Byggegrense fra VA-anlegg er 4 meter.
- Byggegrense fra fylkesveiens midtlinje er 12,5 meter.

2.2 Overvann

Overvann skal søkes behandlet som en ressurs i området, som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold.

Tre-trinns strategien for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjekteringen. Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordrøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drensvann samt smeltevann. Permeable flater skal

søkes brukt i utforming av nye anlegg.

Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,5 pr. byggetomt.

2.3 Flom

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.

2.4 Støy

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

Boenheter skal sikres:

- Tilfredsstillende støy nivå innendørs.
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støy nivå.
- 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.

2.5 Energi

Det skal tilrettelegges for vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder.

Nettstasjon tillates oppført innenfor formål bebyggelse og anlegg. Netstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser inntil 1 m fra eiendomsgrense og medregnes ikke i tillatt grad av utnytting. Ved plassering av nettstasjon skal det sikres min. 5 m avstand til bygning med brennbare overflater og min. 3 m til veikant.

2.6 Kulturminner

Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4.

Dersom man avdekker automatisk fredete kulturminner under arbeid, eksempelvis steinrøyser, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.7 Brannsikkerhet

Det skal opparbeides tilstrekkelig brannvannkapasitet. Løsning for brannvannsuttak skal avklares med kommunen og brannvesenet før søknad om tiltak.

Tilrettelegging for rednings- og slokkemanskap skal være iht. brannvesenets retningslinjer.

Planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner til elbiler skal være i henhold til DSBs veiledning.

2.8 Universell utforming

Utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten, skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Utomhusplanen skal vise hvordan tilgjengelighet for alle brukergrupper, inkl. personer med nedsatt bevegelse, syn eller hørsel skal ivaretas.

Det skal benyttes allergivennlige og giftfrie plantesorter ved planlegging av utearealer.

2.9 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.10 Skilt

Ved etablering av utadrettet virksomhet skal det redegjøres for fasadeskilt/reklameskilt ved utarbeidelse av en egen skiltplan. Skilt skal underordnes bygningens arkitektoniske utforming. Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, reklame direkte på malt vegg og skilt med blinkende lys er ikke tillatt.

2.11 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200.

Følgende skal inngå i utomhusplanen:

- bebyggelsens plassering
- oppholdsarealer, inkludert takterrasser
- lekearealer
- gangveier og tilkobling til omkringliggende gatenett
- inngangstorg mot offentlig gate og fortau
- parkering på terreng, for bil og sykkel
- eksisterende og fremtidig terreng
- tilrettelegging for tilgjengelighet/universell utforming
- vegetasjon, dekke og materialbruk
- rekkverk, trapper, og ramper med fallforhold
- møblering og belysning
- tilrettelegging for brannvesenets atkomst, herunder oppstillingsplasser for brannbiler i gate og plassering av brannvannuttak
- renovasjonsløsning
- adkomst, nedkjøringsrampe og friskt

2.12 Adkomst

Atkomst fra kjørevei er vist på plankart. Avkjørselens plassering tillates justert.

2.13 Belysning

Det skal være belysning langs gangareal og inngangstorg. Det skal utarbeides belysningsplan for området.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Innenfor kombinasjonsformålet tillates etablering av bolig, forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning.

Illustrasjonsplanen datert 02.05.24 er veiledende for utforming og plassering av bebyggelse og anlegg, men hovedtrekkene i illustrasjonsplanen skal følges.

3.1.1 Plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser. Balkonger skal ligge innenfor de angitte

byggegrensene. Parkeringskjeller under terreng/sokkel tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense # 1 som vist på plankartet.

Renovasjonsanlegg, sykkelkur, nettstasjon, ramper og lignende nødvendige konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrenser og skal utformes med god estetikk og kvalitet i et helhetlig uttrykk med bebyggelsen for øvrig.

Næringsarealer skal plasseres i første etasje med henvendelse mot gate. Boliger tillates i første etasje, med hovedfasade mot gårdsrom.

3.1.2 Høyder og avtrapping

Maksimal gesimshøyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Bebyggelsen skal ha en variert gesims i 3-6 etasjer, med avtrapping mot sør og vest.

Tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen. Heis- og trappehus til felles takterrasse skal trekkes inn minimum 3,0 meter fra fasade og kan maksimalt bygge 3,5 meter over tillatt kotehøyde. Mindre tekniske installasjoner som kanal- og røroppstikk tillates på tak tilbaketrukket fra fasade. Ved etablering av takterrasser tillates oppføring av pergola og annen permanent møblering samt transparent rekkverk over angitte gesimshøyder. Rekkverk på felles takterrasse skal trekkes inn minimum 3,0 m fra fasade.

3.1.3 Utnyttelse

Grad av utnyttning er angitt i plankartet, maksimalt %-BYA=40%.

3.1.4 Utforming

Bebyggelse og ubebygde arealer innenfor planområdet skal utformes i et samlet, visuelt formspråk. Balkonger mot gårdsrom og svalganger mot gate skal integreres i bygningsvolumet. Fargebruk skal ha stedlige referanser, og det skal benyttes fasadematerialer med naturlige overflater som puss, tegl og/eller tre. Trappetårnet skal fremstå som et markeringspunkt og det skal benyttes tre som fasademateriale.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser. Taklandskapet skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ubebygde arealer skal opparbeides parkmessig med variasjon i dekke, vegetasjon og belysning. Det skal benyttes robuste og varige materialer. Allment tilgjengelige arealer skal sikres enkel orienterbarhet og god fremkommelighet.

Næringsarealer i første etasje skal ha utadrettet virksomhet og åpne fasader mot gate. Det tillates uteservering i tilknytning til næringslokaler. Hovedadkomst for næring og bolig skal legges mot gate.

Ubebygde arealer mot gate skal utformes og opparbeides som attraktive byrom med variert dekke, vegetasjon, belysning og møblering. Mot omkringliggende gater skal det plantes trær som gir området et grønt preg.

Det skal etableres passasje fra inngangstorg ved Briskebyveien til felles gårdsrom, med en gjennomgående gangforbindelse over planområdet som skal være allment tilgjengelig. Passasjen skal ha minimum 6m fri høyde, men det tillates svalgang/balkong i 2.etg. over passasjen.

Langs Briskebyveien skal det sikres allment tilgjengelig fortau som skal kobles på gang-/sykkelvei langs Stasjonsveien og krysningspunkt til fortau langs Bjørkeveien.

3.1.5 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på min. 30 m² per boenhet, hvorav min. 100 m²

skal settes av til lekeareal på terreng. Felles takterrasse og private uteplasser kan medregnes i MUA.

Lekeplassen skal opparbeides med minst tre lekeapparat, som huske, sandkasse, klatrestativ eller liknende tilpasset ulike aldersgrupper. Øvrig uteareal i gårdsrom skal opparbeides parkmessig med variert beplantning og belegning, sitteplasser og pergola. Terreng på lokk skal sikres tilstrekkelig jorddybde for grønn opparbeidelse av utearealer. Privat uteareal i første etasje skal skjermes med hekk eller liknende. Uteareal på terreng skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, med unntak av avgrensede private uteplasser.

Deler av tak skal opparbeides som grønne tak, i form av tørreng, sedum, torv og/eller annen vegetasjon med fordrøyningssevne. Felles takterrasse skal tilrettelegges for opphold med pergola og vannkran.

3.1.6 Parkering

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.

Bilparkering skal anlegges i kjeller, hvor min. 5% av bilplassene skal være HC-plasser. Alle biloppstillingsplassene for boligene skal klargjøres for lademulighet for elbil. Det tillates biloppstillingsplasser på terreng som skal være allment tilgjengelige for besøkende/kunder. Minimum 25% av sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering for næringsarealer skal plasseres nær inngang.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Areal innenfor formålet kan benyttes til overvannshåndtering og snøopplag, vegetasjon og belysning, oppstillingslomme for varelevering/renovasjon, gangvei og adkomst.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone frisikt, H140-1-2

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§§ 12-7)

Byggegrense for kjeller er angitt med bestemmelsesgrense #1 i plankartet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse gis

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200
- Estetisk redegjørelse for utforming av bebyggelsen

- Detaljerte støyberegninger, inkludert innendørs støy
- GOF-beregning
- Renovasjonsteknisk plan, i henhold til renovasjonsselskapets veileder
- Dokumentasjon på at flomsikring er ivaretatt
- Detaljert dokumentasjon av grunnforhold og fundamenteringsløsning
- Plan som dokumenterer at krav til slokkevann og tilfredsstillende fremkommelighet for brann- og redningsmannskap er ivaretatt

7.2 Før igangsettingstillatelse gis

- Teknisk plan for overvannshåndtering og vann/avløp i henhold til kommunens VA-norm. Før tilknytning til avløpsanlegg kan skje, må det aktuelle avløpsanlegg ha tilstrekkelig kapasitet og drive i tråd med vilkår i tillatelse og forurensningsregelverket.
- Detaljplan for vei- og trafikkanlegg som berører kommunal grunn, skal utformes iht. kommunal veinorm, og godkjennes av kommunen før bygging av anleggene starter.
- Det skal foreligge anleggsplan for ivaretagelse av støy og andre ulemper i byggeperioden, inkludert barn og unges sikkerhet og trafikksikre ferdselslinjer.
- Det skal foreligge godkjent belynings- og skiltplan.

7.3 Før brukstillatelse gis

- Utearealer i henhold til utomhusplan skal være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.
- Parkering for bil og sykkel skal være opparbeidet og ferdigstilt.
- Fortau langs vestre side av Bjørkeveien i henhold til reguleringsplankart for Bjørkelangen sentrum datert 20.11.2006, rev. 30.05.2007 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Innenfor planområdet skal fortau langs Briskebyveien være opparbeidet.
- Ev. nødvendige flomsikringstiltak innenfor planområdet skal være opparbeidet.
- Vann- og avløpsanlegg skal være ansett som driftsklart av kommunen. Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på kommunale avløpsanlegg før tilknytning av nye anlegg.
- Atkomst med frisktsoner og teknisk infrastruktur, inkludert renovasjon skal være opparbeidet.
- Tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) skal være tilfredsstillende ivaretatt i

Aurskog-Høland kommune

henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Tilstrekkelig vannforsyning for brannvesen må være opparbeidet og brannkummer må være merket.