

Arkivsak-dok. 23/00290-49
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
27.08.2025
24.09.2025

Andregangs- og sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Skansen

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for Skansen, med plankart datert 29.01.2024 (vedlegg 1) og bestemmelser datert 16.05.2024 – revidert 25.02.2025 (vedlegg 2).

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

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsplankart, datert 29.01.2024.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 16.05.2024 - revidert 25.02.2025.
3. Planbeskrivelse, datert 16.05.2024 – revidert 09.06.2025.
4. Illustrasjonsplan, datert 02.05.2024.
5. Stedsanalyse, illustrasjoner og sol-skyggeanalyse.
6. Fagrapport, VAO-rammeplan.
7. Fagrapport, flomfarevurdering, datert 09.01.2025.
8. Fagrapport, områdestabilitet, datert 06.12.2023 – revidert 25.11.2024.
9. Fagrapport, støy, datert 22.11.2023.
10. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 18.10.2023.
11. Teknisk rammeplan, brannvanndekning, datert 20.11.2024.
12. Innkomne merknader ved planoppstart og offentlig ettersyn.
13. Brev til NVE, datert 11.04.2025 – Anmodning om å trekke innsigelse.
14. Brev fra NVE, datert 23.05.2025 – Trekker innsigelse.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Formannskapet behandlet i møte den 04.09.2024, sak 126/24 forslag til reguleringsplan for Skansen på Bjørkelangen. Planforslaget var fra FxARK AS på vegne av Gangnæs eiendom AS. Kommunen ga sin tilslutning til planforslaget, ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget:

Planforslaget (vedlegg 1, 2, 3, 4 og 5) legger til rette for en fortetting av eiendommen gnr. 75, bnr. 6 med ny sentrumsbebyggelse i form av et kombinert nærings- og boligbygg med

næringslokaler mot gateplan, boliger i overliggende etasjer, og parkering under bakkeplan. Planforslaget er i hovedtrekk i samsvar med føringer som ble lagt i kommunedelplan for Bjørkelangen, som ble vedtatt i 2014.

Planforslaget avgrenses av eksisterende veier; Fv 1464 Stasjonsveien mot øst, Kv Briskebyveien mot nord og Kv Bjørkeveien mot vest. Mot øst grenser planområdet mot Lundberggården. Lundberggården er en 1920-talls funkisbygning med høy grad av autentisitet, og vurdert som en viktig del av kulturmiljøet rundt Bjørkelangen stasjon.

Planforslaget vil fastsette rekkefølgekrav om at allerede regulert offentlig fortau langs nordsiden av Kv Bjørkeveien, skal opparbeides som del av byggeprosjektet.

Det legges opp til varierende bygningshøyder i planområdet fra 3 til 6 etasjer. Det er foreslått en nedtrapping av bygningshøyde mot sør, som en tilpasning mot den bevaringsverdige Lundberggården. Det er og foreslått en viss nedtrapping av bygningshøyde mot vest, som en tilpasning mot LHL-boligene.

Planforslaget legger til rette for et prosjekt med ca 300 m² næringsareal i første etasje, som muliggjør aktive fasader. Næringslokalene vil være egnet som kafé/restaurant, mindre detaljhandel, kontorarbeidsplass eller lignende. I etasjene over legges det opp til boliger, i skisseprosjektet anslått 39 boenheter. Planforslaget setter av plass til et inngangstorg mot Briskebyveien med et allment tilgjengelig fortau, møblering, og beplantning - som også muliggjør uteservering. Det legges også opp til et felles gårdsrom som skal tilrettelegges for uteopphold og lek.

Utredninger til planforslaget:

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet sol-skyggeanalyser (vedlegg 5), rammeplan for vann-, avløp- og overvann (vedlegg 6), flomfarevurdering (vedlegg 7), geoteknisk områdestabilitetsvurdering (vedlegg 8), utredning av veitrafikkstøy (vedlegg 9), risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 10) og teknisk rammeplan for brannvanndekning (vedlegg 11). Planforslaget følger opp vurderinger og konklusjoner i disse utredningene med konkrete løsningsforslag.

Planprosess og medvirkning:

Planarbeidet ble varslet av forslagsstiller på vanlig måte, som mottok enkelte uttalelser (vedlegg 12). Disse lå til grunn da kommunen ga sin tilslutning til planforslaget ved førstegangsbehandling.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.09.2024 -8.11. 2024. Kommunen mottok flere uttalelser, herunder innsigelse fra NVE om mangelfull vurdering av flomfare og områdestabilitetsforhold. Forslagsstiller fulgte opp innsigelsen med å revidere utredningene av disse forhold, og justere planbestemmelsene. Kommunen sendte de nye dokumentene til NVE den 11.04.2025 (vedlegg 13) med anmodning om å trekke innsigelsen. NVE trakk sin innsigelsen den 23.05.2025 (vedlegg 14). Kommunestyret har med dette anledning til å sluttbehandle planforslaget.

I tillegg til innsigelsen fra NVE, ble det også mottatt en rekke andre uttalelser fra statlige og regionale myndigheter (vedlegg 12). Forslagsstiller har i planbeskrivelsen (vedlegg 3, side 42 og utover) gjengitt, og kommentert uttalelsene som er mottatt.

Det er også mottatt en uttalelse fra organisasjonen *Arkitekturopprøret Bjørkelangen*, som er kritiske til det skisserte prosjektet som planforslaget legger til rette for (vedlegg 12, side 36 og utover). De skisserte nybyggene omtales her som «*ekstremt lite attraktive, spesielt balkongene mot gaten*». Organisasjonen foreslår heller at bebyggelsen reduseres i omfang, og utformes som to bygninger som rekonstruerer eldre bygg mot Stasjonsveien.

Organisasjonen mener det også er viktig med mer åpne fasader i første etasje. Forslagsstiller har kommentert uttalelsen i planbeskrivelsen (vedlegg 3, side 45 og utover). FxARK AS uttaler her at henvisningene til elementer fra klassisk bygårdsbebyggelse ikke anses veldig relevant for om ny bebyggelse i planområdet vil stå godt til de verneverdige bygningene langs Stasjonsveien. Det vises til at Bjørkelangen sentrum ikke har bygårdsbebyggelse som Arkitekturopprøret Bjørkelangen viser til. FxARK AS mener det må sees til andre grep for å tilpasse ny blokkbebyggelse til omgivelsene.

Relevante bestemmelser:

Ved andregangsbehandling av planforslaget, skal kommunen ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges fram for sluttbehandling i kommunestyret, eller ikke. Uttalelser som er mottatt under offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Ved sluttbehandling skal kommunestyret ta endelig stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ikke. Dersom kommunestyret godkjenner reguleringsplanen, blir den straks bindende for framtidige tiltak i planområdet.

Vurderinger:

Planforslaget kommunen skal ta endelig stilling til her, føyer seg inn i rekken av initiativ for utvikling av Bjørkelangen sentrum. Forslaget må sees i sammenheng med de nylig vedtatte reguleringsplanene for Bjørkelangen sentrum og Linnestad, hvor det legges opp til en betydelig fortetting, ny bygningsstruktur for området og bygningshøyder vi ikke tidligere har sett på Bjørkelangen.

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

Kommunedirektøren registrerer at fylkeskommunen og Arkitekturopprøret Bjørkelangen har innvendinger til foreslått bebyggelse, og vurderer at de har interessante poeng i sine uttalelser. Samtidig er det gjort grep for å tilpasse blokkbebyggelsen til stasjonsområdet i Bjørkelangen for å sikre at nyere og eldre bygg harmonerer, samtidig som den nye bebyggelsen vil gi et variert bybilde. Kommunedirektøren støtter forslagsstillerens kommentarer og vurderinger av uttalelsene som er kommet gjennom offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har gjort grundige utredninger og analyser for å finne de beste løsningene for den planlagte utbyggingen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget som foreligger vil legge til rette for en positiv og ønsket fortetting av sentrumsområdet på Bjørkelangen, og muliggjøre førsteetasjer med møteplasser på gateplan. Planforslaget vurderes å være i samsvar med intensjonen i gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen, og balanserer hensynet til omliggende kulturmiljø og bebyggelse på en god måte. Foreslått utnyttelse av eiendommen vil forhåpentligvis også kunne passe godt med framtidige fortettingsprosjekter i retning nordover mot Fv 170 Setskogveien.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal godkjennes eller ikke vurderes ikke å ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Naturmangfoldlovens § 7 slår fast at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det vurderes at foreliggende planforslag ikke berører naturmangfold, i en grad som tilsier at planforslaget ikke kan godkjennes slik det foreligger.

Konsekvenser for barn og unge:

Planforslaget legger til rette for en trygg lekeplass innenfor planområdet, skjermet fra trafikk og støy. Det legges også til rette for gode gangforbindelser gjennom planområdet, herunder et rekkefølgekrav om at det skal opparbeides fortau langs Bjørkeveien mot Bjørkelangen sentrum.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å fremme planforslaget for sluttbehandling i kommunestyret.

Formannskapet kan avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fremme planforslaget, slik det nå foreligger, til sluttbehandling i kommunestyret.