

PLANINITIATIV TORVVEIEN 11 og 13

BJØRKELANGEN

gnr 75 bnr 9 og 10

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

PlanID: 3026_2025 0002

14.02.25, REV. 12.06.25



GRO & KJELL M.
HAUGER

ARCHIMATIKA
INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan

INN H O L D

1	INNLEDNING.....	2
1.1	Forslagstiller og konsulent.....	2
1.2	Lokalisering.....	2
1.3	Planavgrensning og eiendomsforhold.....	3
1.4	Rammebetingelser og overordna føringer.....	3
1.5	Gjeldende planstatus.....	4
2	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON.....	6
2.1	Eksisterende bebyggelse og arealbruk.....	6
2.2	Natur- og kulturmiljø/kulturminner.....	7
2.3	Byggegrunn og geoteknikk.....	7
2.4	Flom og overvann.....	7
3	PLANLAGT UTVIKLING OG UTBYGGING.....	9
3.1	Illustrasjonsprosjekt.....	9
3.2	Sol/skygge.....	12
3.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	12
3.4	Adkomst og parkering.....	13
3.5	Teknisk infrastruktur - VAO.....	13
3.6	Reguleringsformål.....	13
4	FORELØPIG VURDERING AV VIRKNING OG KONSEKVENNS.....	14
4.1	Tettstedsutvikling Bjørkelangen – overordna føringer og hensyn omgivelser.....	14
4.2	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet.....	15
4.3	Utbyggingsavtale.....	15
4.4	Vurdering av utredningsplikt.....	15
5	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	16

FIGURLISTE:

Figur 1: Oversiktskart Bjørkelangen med planområdet avmerket.....	2
Figur 2: Avgrensning av planområdet.....	3
Figur 3: Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen.....	4
Figur 5: Reguleringsplaner Bjørkelangen sentrum.....	5
Figur 6: Flyfoto Bjørkelangen med planområdet avmerket.....	6
Figur 7: Eksisterende bebyggelse.....	6
Figur 8: Delområde 27 i kulturminneplan for kulturmiljø med planområdet avmerket.....	7
Figur 9: Utsnitt løsmassekart (NGU).....	7
Figur 10: Illustrasjon hentet fra planbeskrivelse til reguleringsplan for Torvveien 2 (Archimatika 29.09.23).....	8
Figur 11: Utsnitt flomveier (innsyn A-H kommune).....	8
Figur 12: Illustrasjonsplan (Archimatika AS).....	9
Figur 13: 3D illustrasjon (Archimatika AS).....	10
Figur 14: Snitt (Archimatika AS).....	10
Figur 15: 3D-illustrasjon planlagt leilighetsbygg (Archimatika AS).....	11
Figur 16: Sol/skygge analyse (Archimatika Norge AS).....	12
Figur 17: Illustrasjon byggehøyder i vedtatt reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum (Embark, 2021).....	14
Figur 18: Planavgrensning innenfor kommuneplanens felt B1.....	15
Figur 19: Tentativ framdriftsplan.....	16

VEDLEGG: Skisseprosjekt Torvveien 11-13, Bjørkelangen (Archimatika Norge as, 14.02.25, REV. 02.06.25)

1 INNLEDNING

Forslagstiller Gro og Kjell Hauger har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3 for etablering av leilighetsbebyggelse i 4-6 etasjer på eiendommene gnr 75 bnr 9 og 10, Torvveien 11 og 13 i kommunesenteret Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune. Boligpotensialet er vurdert til ca 50-60 leiligheter. Planområdet er ca 3,5 daa.

Planinitiativet er utformet i samsvar forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven FOR-2017-12-08-1950. Planinitiativet gir nødvendig grunnlag for gjennomføring av oppstartsmøte med kommunen for føringer til planarbeidet, og som grunnlag til å varsle planoppstart i samsvar med pbl § 12-8.

Planinitiativ datert 14.02.25 ble fremmet for politisk behandling 09.04.25, sak 46/25 hvor følgende vedtak ble fattet:

Aurskog-Høland kommune er positiv til at det iverksettes reguleringsarbeid for Torvveien 11 og 13 for å legge til rette for boligutvikling i Bjørkelangen sentrum.

Det forutsettes at leilighetsbygget nærmest boligbebyggelsen i nord justeres slik at den femte etasjen trekkes tilbake fra gesimsen, for å sikre en bedre overgang til de tilgrensende eneboligene.

Planinitiativet med illustrasjoner er revidert i samsvar med føringer gitt i politisk behandling.

1.1 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Torvveien Syd AS v/grunneier gnr 75 bnr 9 og 10; Gro og Kjell M. Hauger, gshauger@online.no og kmhauger@online.no

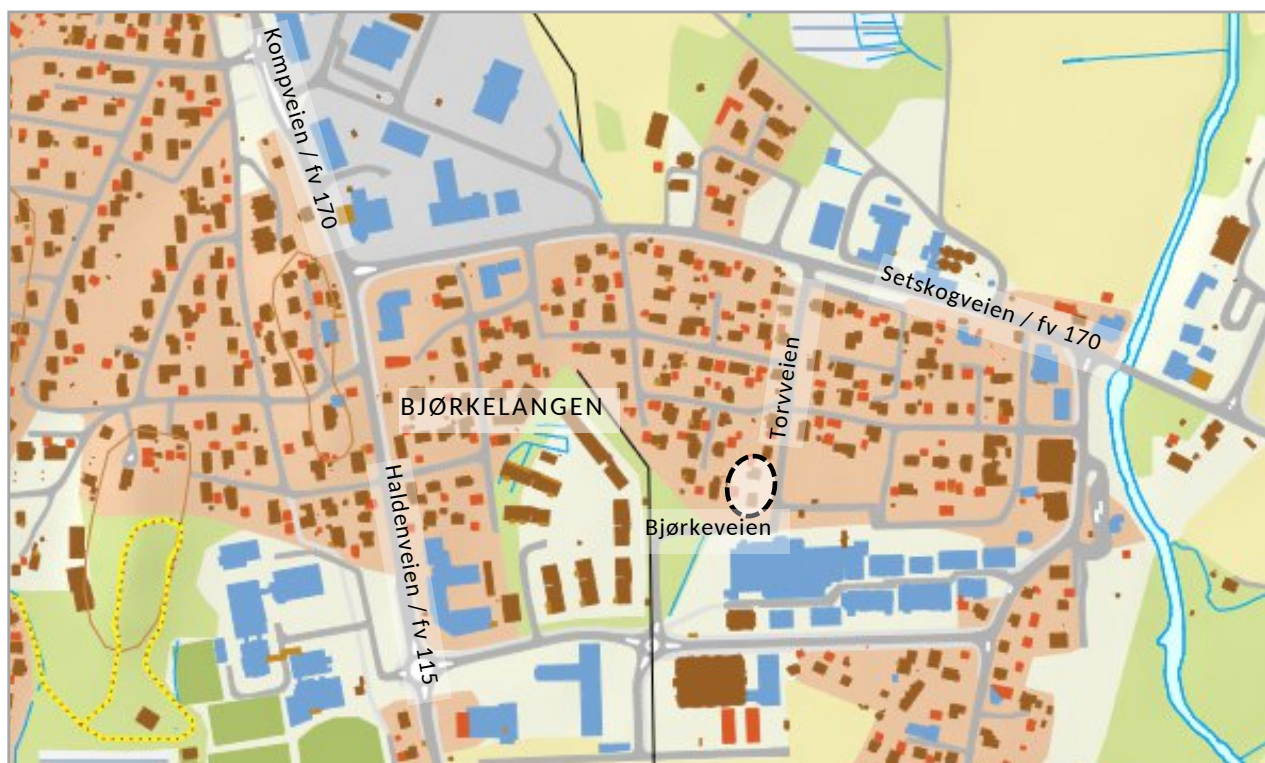
Plankonsulent er landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan, post@hannekarin.no

Skisseprosjekt er utarbeidet av Archimatika Norge as www.archimatika.com, v/arkitekt Kristian Ødegaard, kristian.odegaard@archimatika.no

Teknisk rammeplan VVAO: Ingeniørfirmaet Svendsen&CO v/Nils Petter Nicolaysen

1.2 Lokalisering

Planområdet ligger langs Torvveien sentralt i kommunesenteret Bjørkelangen.



Figur 1: Oversiktskart Bjørkelangen med planområdet avmerket

Mobilitetsstrategi 2022-2026

Medvirkningsstrategi 2022-2030

Hovedplan og tiltaksplan for vann og avløp, 2022-2033

Felles kommunal VA norm, 2019

Felles kommunal veinorm, 2019

Felles kommunal veilysnorm, 2019

Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune, FOR-2019-09-23-1322

Grønn overflatefaktor – GOF, veileder A-H kommune 15.08.17

1.5 Gjeldende planstatus

1.5.1 Arealstrategi kommuneplan 2024 -2036, vedtatt 18.09.24

Bjørkelangen som kommunesenter er definert som tettsted med konsentrert sentrumskerne.

Vedtatt arealstrategi har som mål at Bjørkelangen videreutvikles som kommunens sentrale møtested og administrative, kulturelle, handels- og servicemessige tyngdepunkt.

1.5.2 Kommuneplanens arealdel 2018 -2028

Planområdet er avsatt til boligformål og ligger innenfor avsatt hensynssone H310 skred og H320 flom.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7: Hensynssone H310 – Skred

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7: Hensynssone H320 - Flom

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 og NVEs veileder 2/2011 Flaum og skred i arealplanar. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.2: Grønn overflatefaktor

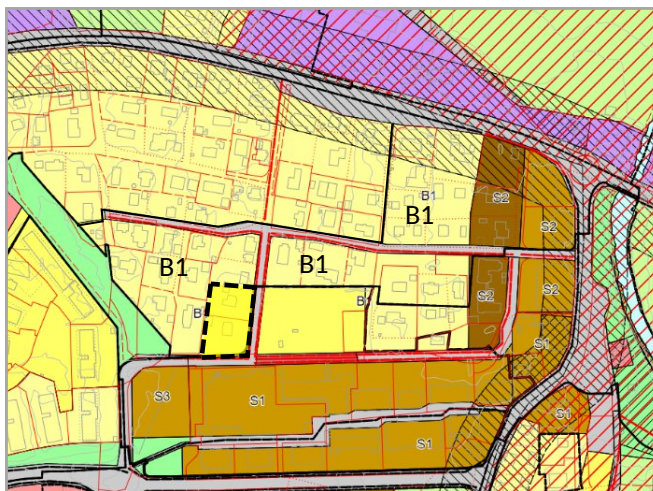
Grønn overflatefaktor, GOF, skal være minst 0,5, endelig GOF fastsettes for hver enkelt reguleringsplan.

1.5.3 Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025, vedtatt 03.11.14

Planområdet ligger innenfor felt B1 som er avsatt til boligformål – blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og % BYA inntil 45 %.

Planbestemmelsene § 1 hjemler generelle krav til ny bebyggelse mht. estetikk og materialbruk, overvann, sikring mot flom, sikring mot skred, energi og støy.

Planbestemmelsene § 5.2 hjemler krav til kvartalsvis felles detaljregulering.



Figur 3: Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen

Planbestemmelsene § 1.10 hjemler følgende parkeringskrav:

Planbestemmelse
ne § 2 hjemler
plankrav og krav

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Merknad
Frittliggende boligbebyggelse	Ene- / tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet.	2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.	Minimum 1 p-plass pr. boligenhet som garasje. For eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje.
Konsentrert boligbebyggelse	1 – 2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel.
	3 – 5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 2 p-plass for sykkel.
Leiligheter, sentrumsformål (S1, S2 og S3)		1	1 p-plass i underetasje

til utbyggingsavtale.

Krav til lekeplasser og felles uteoppholdsareal er hjemlet i planbestemmelsene § 2.3:

Ved planlegging av nye boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på maksimalt 200 m.

Lekeplasser skal ha en trygg og egnet lokalisering, og deler av lekeområdet skal være tilnærmet flatt. Til alle boligområder med samlet antall boliger over 30 boliger, skal det innen en avstand på 500 meter være tilgang til egnet ballplass på minimum 20 x 40 meter.

Nærlekeplasser og ballplasser skal være møblert med lekeapparater og klar til bruk innen brukstillatelse gis. For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

1.5.4 Reguleringsplan

Bjørkelangen sentrum planID 1999 0005, vedtatt 16.12. 1999

Planområdet inngår i felt B4 og er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

Kommunedelplan for Bjørkelangen er gjeldende dersom motstrid med reguleringsplanen, jfr. planbestemmelser til kommunedelplanen § 1.3.

Bjørkelangen sentrum planID 2020 0004, vedtatt 13.12. 2021

Blokkbebyggelse inntil 10 etasjer og fortau langs nordsiden av Bjørkeveien.

Torvveien 2 planID 20210 003, vedtatt 25.10. 2023

Blokkbebyggelse inntil 5 etasjer og fortau langs østsiden av Torvveien.

Linnestad planID 2021 0001, vedtatt 27.03.23

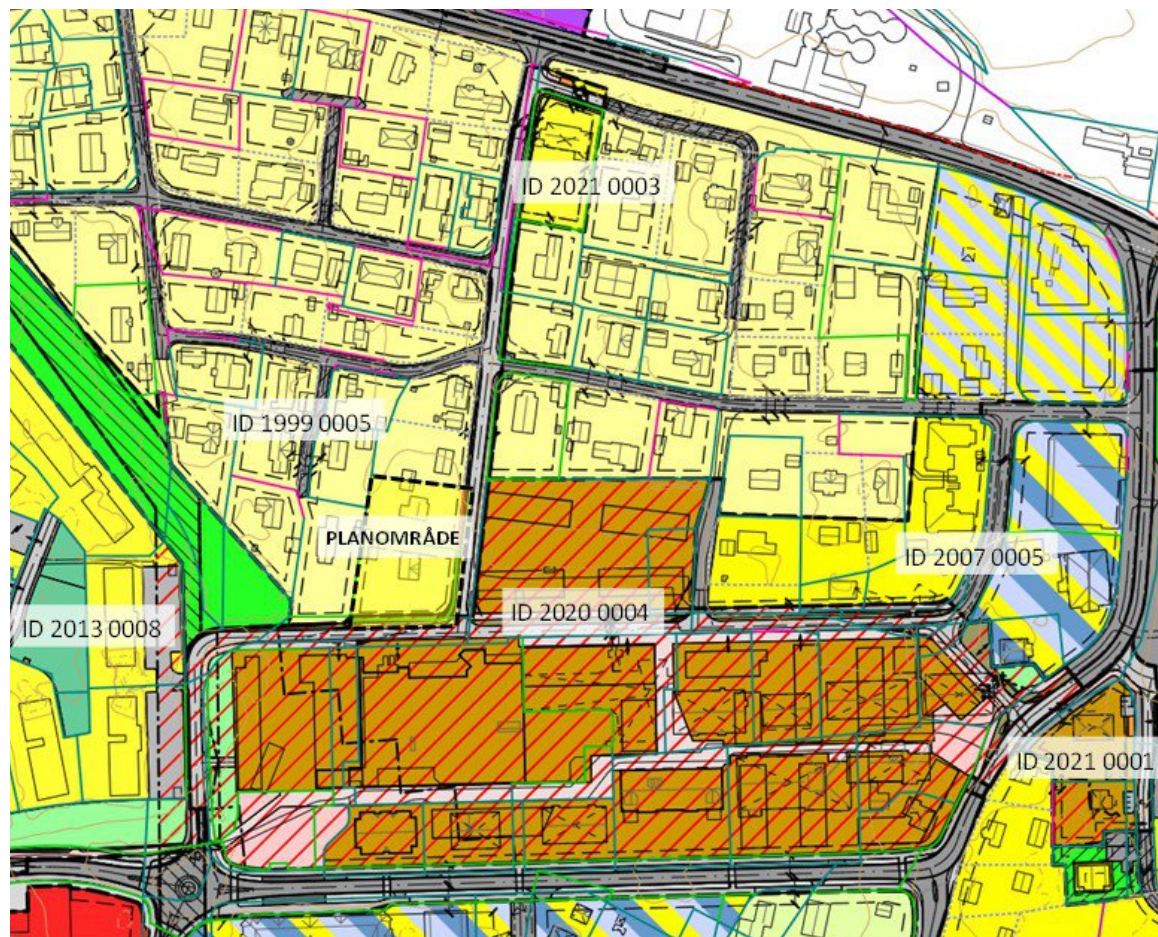
Blokkbebyggelse inntil 7 etasjer.

Bjørkelangen park planID 2013 0008, vedtatt 09.06.08

Blokkbebyggelse inntil 4 etasjer

Ny sentrumsplan for Bjørkelangen planID 2007 0005, vedtatt 07.05.2007

Blokkbebyggelse bolig i 3 etasjer



Figur 4: Reguleringsplaner Bjørkelangen sentrum

2 PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

2.1 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Planområdet ligger i sentrumskjernen på Bjørkelangen og består av to tomter hver med eldre eneboligbebyggelse og etablerte hager/grøntområder. Begge eiendommene har adkomst fra Torvveien.

Omkringliggende arealbruk er småhus-/eneboligbebyggelse mot nord og mot sør konsentrert sentrumsbebyggelse med handels-, tjeneste- og servicetilbud. I umiddelbar nærhet ligger kjøpesenteret Alt i med 40 butikker, bibliotek, tannlege og kafé. Kollektivtilbud, barnehage, 1-10 skole, videregående skoler, og idrettsanlegg ligger i gangavstand fra planområdet.



Figur 5: Flyfoto Bjørkelangen med planområdet avmerket



Figur 6: Eksisterende bebyggelse

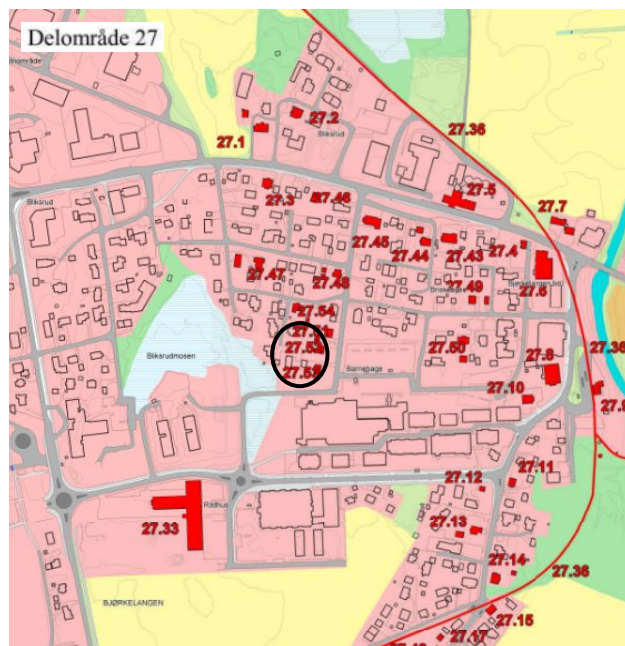


2.2 Natur- og kulturmiljø/kulturminner

Søk i www.naturbase.no og www.kulturminnesok.no viser ingen registrerte natur-/kulturverdier innenfor planområdet.

Eksisterende bebyggelse er ikke sefrak-registrert og det er ikke gitt særskilt krav eller føring til eiendommene i gjeldende kommunedelplan for kulturminner i Aurskog-Høland 2021-2031.

Torvveien 11 (objektID 27.52) og Torvveien 13 (objektID 27.53) er registrert som kulturminne av lokal karakter og med verdi i bevaringssammenheng (kategori 3).



Figur 7: Delområde 27 i kulturminneplan for kulturmiljø med planområdet avmerket

2.3 Byggegrunn og geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense med fyllmasser over tykk havavsetning som registrert løsmasse (www.ngu.no). Registrert løsmasse gir teoretisk fare for kvikkleire og planområdet ligger innenfor hensynssone skred (H310) i gjeldende kommuneplan. Det er en forutsetning at tilfredsstillende geoteknisk stabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.



Figur 8: Utsnitt løsmassekart (NGU)

2.4 Flom og overvann

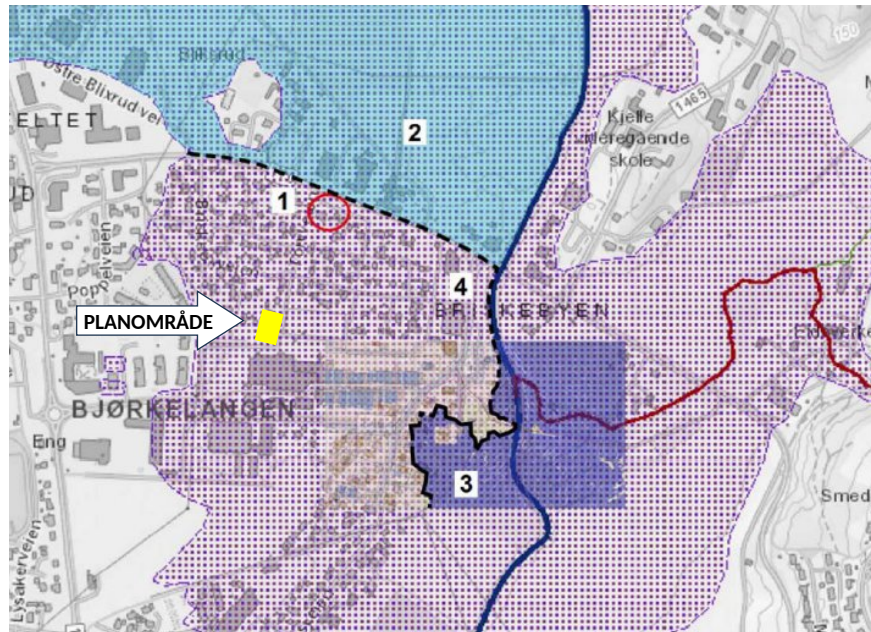
I kommunens planverk er planområdet vist innenfor hensynssone flom fra Lierelva (H320). Det er en forutsetning at tilfredsstillende flomhensyn dokumenteres ivaretatt som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7 og kommunedelplanens bestemmelser § 1.5:

Bygge- og anleggstiltak under kote 127,7 er ikke tillatt. Ved bygge- og anleggstiltak under kote 128,7 må det legges fram dokumentasjon og gjennomføres tiltak som sikrer mot flom.

Flomsone Lierelva

Gjennomført utredning som grunnlag for reguleringsplan for Torvveien 2 (vedtatt 2023) viser at den teoretiske flomsone som er lagt til grunn for kommuneplanens hensynssone H320 ikke samsvarer med realitetene. Planområdet er ikke utsatt for sigeflom fra Lierelva iht. kap 7 i TEK (Naturpåkjenninger). Høyden på Setskogveien fungerer som et flomvern for oversvømmelse fra nord.

Sentrumsområdet på Bjørkelangen og Bjørkelangen nord er med andre ord ikke utsatt for sigeflom fra Lierelva. For håndtering av overvann for planområdet innebærer dette at det er TEKkap. 15 (og ikke kap. 7) som legges til grunn for løsninger.



Lilla og blå skravur viser teoretisk flomsone/ hensynssone H320

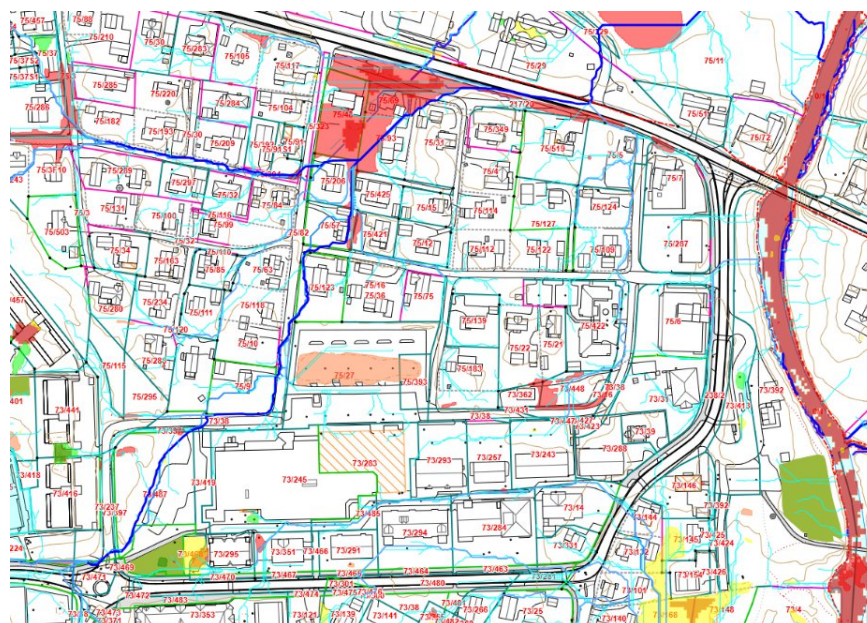
1. Viser planområdet Torvveien
2. Blå skravur viser reelt flomområde på nordsiden av Setskogveien
3. Mørk lilla skravur viser flomområdet på Linnestad
4. Stiplet sort linje: Det er kun området på øst- og nordsiden av linjen som er flomutsatt iht. TEK kap. 7

Figur 9: Illustrasjon hentet fra planbeskrivelse til reguleringsplan for Torvveien 2 (Archimatika 29.09.23)

Urban flom/ekstremnedbør

Kartutsnittet under viser kartlagte forsenkninger som teoretisk oversvømmes ved ekstremnedbør samt forventede flomveier.

Gjeldende krav til overvannshåndtering og grønn overflatefaktor (GOF) er forutsatt ivaretatt, ref. TEK § 15.8 og kommuneplanens bestemmelser § 7.2.2.



Rød farge indikerer areal som teoretisk blir oppfylt ved 0 til 5 mm nedbør

Blå strek er flomveier ved store nedbørsmengder

Figur 10: Utsnitt flomveier (innsyn A-H kommune)

3 PLANLAGT UTVIKLING OG UTBYGGING

3.1 Illustrasjonsprosjekt

Illustrasjonsprosjektet som grunnlag for planinitiativet er utarbeidet av Archimatika Norge AS og viser to leilighetsbygg som omkranser et romslig uterom som er orientert mot syd og sydvest. Blokken som er plassert mot eiendomsgrensen i nord har 4 og en inntrukket etasje, og blokken langs Torvveien har 5 og en inntrukket etasje. Dette for å gi en tilpasset overgang til de tilgrensende eneboligene, ref. politisk vedtak sak 46/25.



Figur 11: Illustrasjonsplan (Archimatika AS)

Det er bevisst valgt å unngå en lang blokk mot Torvveien av hensyn til den innregulerte bebyggelsen på østsiden av veien. Det er lagt opp til en passasje mellom bygningene for å slippe sol og lys gjennom, og dette sikrer også et utsyn fra den planlagte bebyggelsen på østsiden av veien. Samlet sett gir det en mer porøs bebyggelse hvor ute- og grøntarealer strekker seg inn og gjennom bebyggelsen og knytter an til omgivelsene.

Foreslått etasjeantall, altså 4, 5 og 6 etasjer, er lavere enn det som er regulert for sentrumskvartalet, og gir en avtrapping av høyder fra sentrumskvartalet og til den tilstøtende småhusbebyggelsen i vest og nordvest. Det er tydelig å se på skissene som viser oppriss av bebyggelsen nedenfor. Gjeldende kommuneplan åpner for transformasjon av småhusbebyggelsen til et mer konsentrert utbyggingsmønster med høyere utnyttelse og større høyder, men dette vil ta tid.

Det planlegges med en samlet p.kjeller under byggene, og det ligger godt til rette for innkjøring til denne fra Bjørkeveien i syd. Boder for sykler m.m. og også enkelte p.plasser for besøkende vurderes plassert på terreng.



Figur 12: 3D illustrasjon (Archimatika AS)
Ståsted vest i Bjørkeveien mot øst

Foreløpige beregninger peker i retning av at prosjektet vil romme 50-60 leiligheter. Fotavtrykket av selve byggene inkl. balkonger utgjør drøyt 1000 m² og BRA drøyt 4700 m². For både BYA og BRA inngår enkelte andre arealer som f.eks. boder og parkering på terreng i beregningsgrunnlaget, og grad av utnyttelse vurderes til å være anslagsvis %-BYA= 40 % og %-BRA=170 %.

Utnyttelse beregnes ut ifra det tomtearealet som avsettes til utbyggingsformål. Løsninger for vei og fortau i Torvveien vil kunne påvirke dette, og i den grad tomtearealet blir (vesentlig) mindre enn arealet av eiendommene vil grad av utnyttning øke.

Arealet av eiendommene utgjør drøyt 2900 m², og løsninger for vei/fortau må avklares for å finne frem til areal for netto tomt. De foreløpige beregningene viser et uteareal på terreng på drøyt 1250 m² noe som tilsvarer et uteareal pr. boenhet på drøyt 20 m². Samlet uteareal pr. enhet inkludert private balkonger og terrasser anslås til drøyt 30 m².



Snitt syd-nord i Torvveien med synsretning mot vest. Sentrumsprosjektet er vist til venstre.



Snitt syd-nord i uteareal med synsretning mot øst. Sentrumsprosjektet er vist til høyre.

0m 8m 16m 24m 32m 40m

Figur 13: Snitt (Archimatika AS)



Ståsted Briskebyveien vest med synsretning mot sydøst.

Figur 14: 3D-illustrasjon planlagt leilighetsbygg

(Archimatika AS)

3.2 Sol/skygge

Skissene nedenfor viser sol- og skygge for 1. juni. Alle bygg kaster noe skygge, men samlet sett anses konsekvensene av prosjektet for omgivelsene moderate.

Det er god avstand til omkringliggende bygg og ikke mist til småhusbebyggelsen i vest. Denne er i liten grad berørt av skygge fra prosjektet. For Torvveien 9 i nord faller det noe skygge inn på tomten på formiddagen, mens eiendommen er uberørt av skygge på ettermiddagen og kvelden. Det er som oftest da folk ønsker å ta seg en kaffekopp i sola.

Det innregulerte prosjektet på østsiden av Torvveien vil bli noe berørt av skygge når sola står i vest. Det gjelder først og fremst leiligheter i de nedre etasjene.



Figur 15: Sol/skygge analyse (Archimatika Norge AS)

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Alle leiligheter er planlagt med private utearealer som balkonger, mark- og takterrasser. I tillegg vil det bli opparbeidet felles arealer på terreng til bruk for alle aldersgrupper.

Det er ikke tatt endelig stilling til om blokkene vil bli utført som oppgangsløsninger eller med svalganger, men det første er mest sannsynlig. Typiske leilighetsløsninger for oppgangsløsninger tilsier en blanding av gjennomgående og ensidige løsninger, altså leiligheter med fasade/vinduer kun mot en side. Disse vil i så fall bli plassert mot syd (for blokken i nord) og mot vest (for blokken i øst), og alle leiligheter vil dermed få gode solforhold både på private utearealer som balkonger, mark- og takterrasser, men også for boarealene i leilighetene.

Det vil bli lagt opp til direkte tilgang fra parkeringskjeller til trapp/heis med atkomst til leiligheter. Sykkelpoder vil i hovedsak bli plassert på terreng, og disse vil bli supplert med sportsboder for de enkelte leilighetene i kjelleren.

Det er ikke tatt konkret stilling til materialvalg, men det vil bli lagt vekt på å finne frem til løsninger som gir en god tilpasning til det eksisterende og planlagte bygningsmiljøet. Det gjør det aktuelt med bruk både av tegl, tre

og andre typer platematerialer for fasader. Det vil bli lagt vekt på å finne frem til løsninger som sikrer god og helhetlig arkitektonisk kvalitet for prosjektet sett i sammenheng også med omgivelsene.

Prosjektet vil bli realisert på grunnlag av gjeldende krav i teknisk forskrift, og støyretningslinje T-1442/21 vil bli lagt til grunn for utredning av støy og dersom situasjonen tilsier det ev. løsninger for dette.

3.4 Adkomst og parkering

Adkomst til boligparkering i kjeller er planlagt via en rampe med avkjørsel fra Bjørkevegen i syd. Innkjøring fra Torvveien har blitt vurdert, men da må denne legges gjennom et av byggene med alt det innebærer av kompliserende løsninger. Det er ikke ønskelig.

Det tas sikte på at alle leiligheter skal ha min. 1,0 og max. 2,0 p-plass i parkeringskjeller. Et fåtall p.plasser for besøkende vil ev. plasseres på terreng.

Gangatkomst til prosjektet er ikke avklart, og dette vil bli diskutert med kommunen. Den kan legges gjennom utearealet i vest med tilknytning til Bjørkeveien i syd eller alternativt fra Torvveien i øst. Det siste krever antakeligvis opparbeidelse av fortau langs tomten.

3.5 Teknisk infrastruktur - VAO

Det er forutsatt utarbeidet rammeplan for VAO i samsvar med gjeldende normkrav som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

Krav til dimensjonering, kapasitet og påkobling til eksisterende VA-nett for planlagt utbygging forutsettes nærmere avklart med Aurskog-Høland kommune som del av planarbeidet. Krav og føringer til vannforsyning/slukkevannskapasitet, håndtering av overvann, el-forsyning og renovasjon er forutsatt avklart og ivarettatt i planarbeidet.

3.6 Reguleringsformål

Planarbeidet er forutsatt med følgende reguleringsformål:

Boligbebyggelse – blokk/leilighetsbygg (BBB)	SOSI 1113
Offentlig kjørevei – Torvveien/Bjørkeveien (o_SKV)	SOSI 2011
Fortau (SF)	SOSI 2012

Plangrense er forutsatt lagt i eiendomsgrense mot vest og nord, og i midtlinje Torvveien og Bjørkeveien mot øst og sør.

4 FORELØPIG VURDERING AV VIRKNING OG KONSEKVENS

4.1 Tettstedsutvikling Bjørkelangen – overordna føringer og hensyn omgivelser

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus definerer Bjørkelangen som prioritert vekstområde, hvor minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje. For redusert transportbehov og gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt forutsetter planen høy arealutnyttelse og fortetting innenfor eksisterende tettsted.

Planlagt utbygging av nye sentrumsnære leiligheter i umiddelbar gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud er i samsvar med overordna føringer for areal og transport og kommunens vedtatt arealstrategi for perioden 2024-2036. Boligbygging i sentrum bidrar til videreutvikling av Bjørkelangen som kommunens sentrale møtested og administrative, kulturelle, handels- og servicemessige tyngdepunkt.

Kommunedelplan for Bjørkelangen (2014) hjemler maks 4 etasjer for planområdet (= felt B1). Planarbeidet forutsettes harmonisert med senere vedtatte utviklingsplaner i Bjørkelangen sentrum, hvor tilgrensende reguleringsplan (2021) hjemler byggehøyder tilsvarende 5 til 10 etasjer.

Planinitiativet forutsetter at det gjennom reguleringsplan kan tillates byggehøyder tilsvarende 5 og 6 etasjer hvor den øverste etasjen er inntrukket. Det er lagt til grunn at nødvendig hensyn til omgivelser dokumenteres ivaretatt i reguleringsprosessen.



Figur 16: Illustrasjon byggehøyder i vedtatt reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum (Embark, 2021). Planområdet er merket med rød stiplet linje

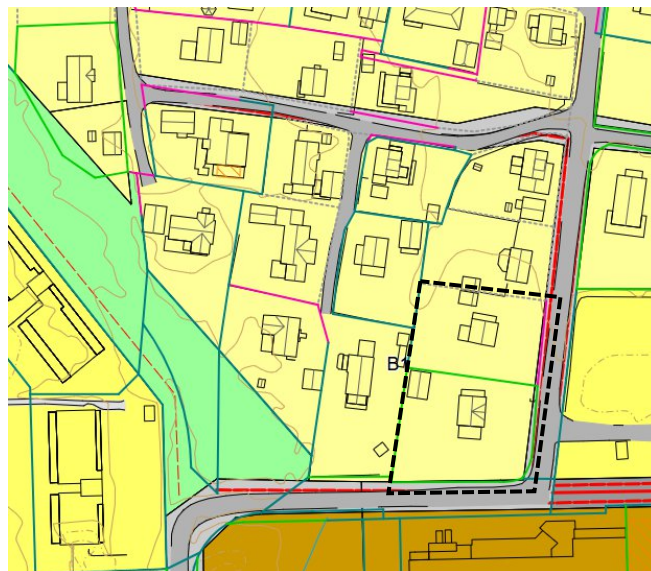
Planområdet med eksisterende bebyggelse innenfor tettstedssonen er vurdert uten særskilt verdi for naturmangfold. Planlagt utbygging vil ikke vil påvirke landskapsopplevelsen i fjernvirkning.

Planlagt utbygging vil gi økt belastning på kommunens sosiale- og tekniske infrastruktur. Ny bebyggelse i eksisterende byggesone vil medføre endringer for tilgrensende bebyggelse, både med hensyn til solforhold og inn-/utsyn. Hensyn til eksisterende bebyggelse/naboer vil bli særskilt vektlagt ved detaljprosjektering og avbøtende tiltak drøftet og sikret i planarbeidet.

Tilfredsstillende hensyn til trafikkavvikling/fremkommelighet og trygg adkomst/trafiksikkerhet er forutsatt ivaretatt.

Kommunedelplan for Bjørkelangen (2014) hjemler krav til at det innenfor de enkelte kvartalene skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan. Hjemmelen er ikke entydig mht. avgrensning/definisjon av kvartalene.

Planområdet ligger tilgrensende utbyggingsområder med vedtatt sentrumsbebyggelse mot sør og øst, og avgrenses av offentlig vei på to sider. Planavgrensning som foreslått vil ikke være til hinder for senere fortetting/sentrumsbebyggelse mot nord og vest.



Figur 17: Planavgrensning innenfor kommuneplanens felt B1

Sitat fra kommunens saksutredning ved formannskapets behandling av planinitiativet i sak 46/25, 09.04.25: «Den foreslåtte utviklingen vurderes som et positivt bidrag til veksten av Bjørkelangen sentrum, både ved å fortette i et sentralt område og ved å øke boligtilbudet. Kjøpesenteret Alti Bjørkelangen ligger sør for planområdet, og det pågår også en planlagt utvikling av Bjørkelangen sentrum med bebyggelse på opptil 10 etasjer. I reguleringsplanen for Bjørkelangen sentrum er det lagt opp til leilighetsbygg på 5 og 6 etasjer på tomten øst for planområdet, som i dag er en parkeringsplass. Planinitiativet vil derfor harmonere fint med den planlagte sentrumsutviklingen i øst og videreføre den pågående utviklingen i sentrum med høye bygninger, arealutnyttelse og boligtetthet. Utnyttelsesgraden som foreslås støtter også opp under nasjonale og regionale mål for samordnet areal- og transportplanlegging

Kommunedirektøren vurderer at det innsendte planinitiativet kan være et positivt bidrag til utviklingen av Bjørkelangen sentrum. Planinitiativet følger opp intensjonen i kommunedelplanen fra 2014 om fortetting og utbygging i sentrum, selv om foreslått bebyggelse er høyere enn det som er angitt i bestemmelsene. Utnyttelsen som foreslås kan tilføre Bjørkelangen sentrum kvaliteter som kan bidra til at Bjørkelangen er et attraktivt sted å bo. Avvikene fra kommunedelplanen med en bebyggelse på 5 og 6 etasjer bør aksepteres.

For å sikre at kommunedelplanens intensjoner ivaretas, foreslår kommunedirektøren at det settes noen forutsetninger som bør følges opp i det videre planarbeidet, og anbefaler at Formannskapet støtter planinitiativet, med forutsetning om noe tilpasning mot eksisterende bebyggelse mot nord.».

4.2 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det forutsettes gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som grunnlag for utforming av planforslag. Analysen gjennomføres med bakgrunn i [veileder \(2017\)](#) fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Sentrale tema vil være byggegrunn/geoteknikk, overvann/flom og brann/redning.

4.3 Utbyggingsavtale

Planarbeidet utløser krav til utbyggingsavtale, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4.

4.4 Vurdering av utredningsplikt

Planområdet er regulert til byggeområde boligformål i gjeldende reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum (vedtatt 1999) og kommunedelplan for Bjørkelangen (2014). Planarbeidet utløser ikke automatisk utredningsplikt etter KU-forskrift FOR-2017-06-21-854. Forslagstillers vurdering tilsier at planlagt tiltak/utbygging ikke har et slikt omfang/karakter at det gir vesentlig miljø-/samfunnsmessige virkning og derved ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift.

Aurskog-Høland kommune har i oppstartmøte 09.05.25 avklart at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Forslagstillers foreløpige vurdering tilsier at tema som listet opp under må utredes særskilt i planarbeidet og virkning/konsekvens og nødvendige avbøtende tiltak i reguleringsplan må fremgå av planbeskrivelse (ref. pbl § 4-2) og ROS-analyse (ref. pbl § 4-3).

- Planens avgrensning og forhold til gjeldende planstatus
- Hensyn omgivelser og eksisterende tettstedstruktur, helhet og sammenheng
- Byggegrunn og geoteknikk – grunn- og miljøundersøkelse, massehåndtering
- Bomiljø/bokvalitet
- Adkomst og fremkommelighet – brann/redning, renovasjon, varelevering/drift næring
- Parkering, trafikk og transport, inkl. kollektivtilbud og gangforbindelser
- Klima og miljøhensyn – overvann og flom
- Barn og unges interesser
- Støy, inkl. avbøtende tiltak
- Hensyn miljø og sikkerhet i anleggsperioden
- Teknisk infrastruktur VA, GOF/overvann, el-forsyning, renovasjon og slukkevann

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Plan- og bygningslovens krav til planprosess og medvirkning legges til grunn. I løpet av planprosessen vil det bli informert og avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, aktuelle næringsaktører, lag og foreninger, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Aurskog-Høland kommune.

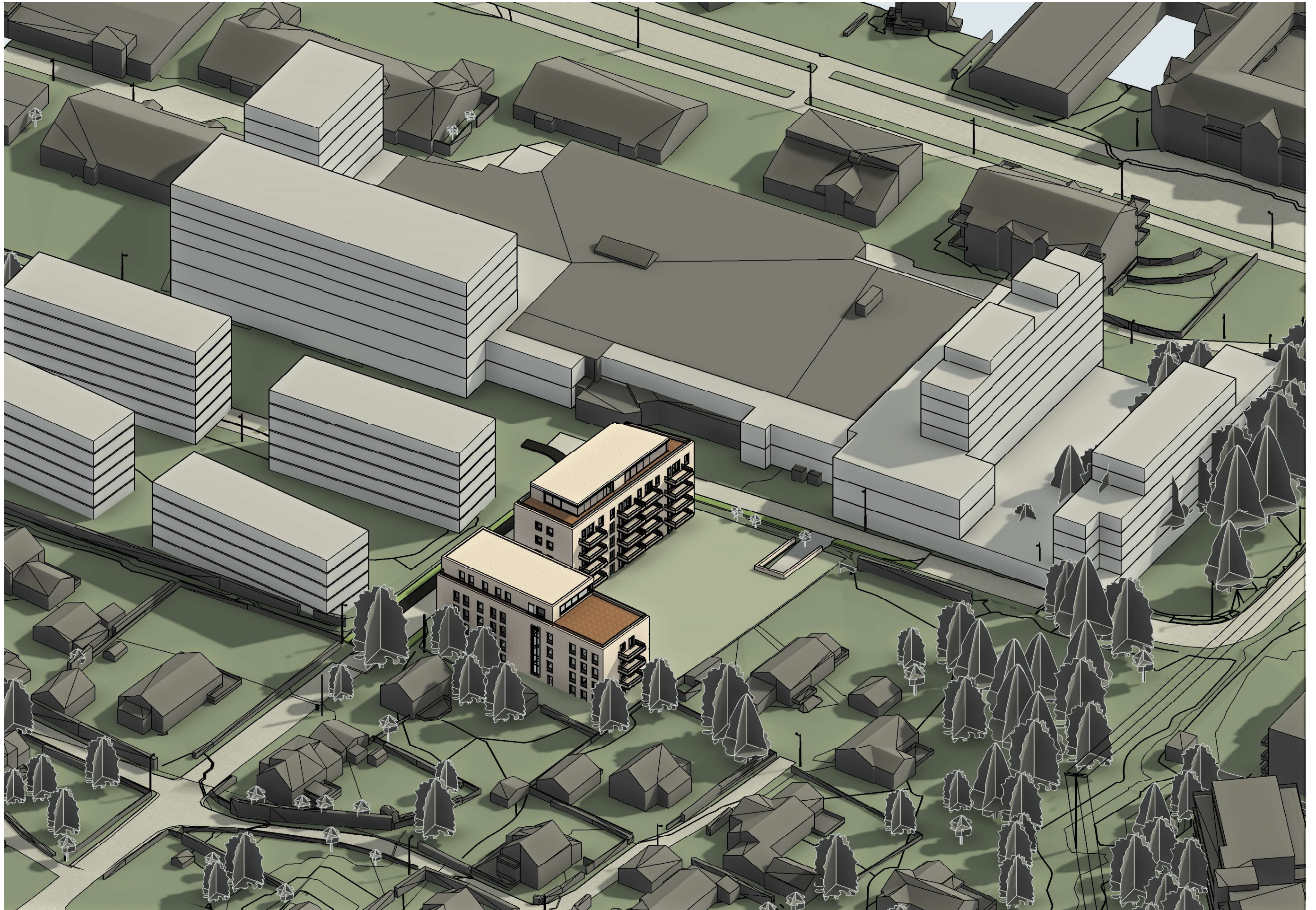
Igangsetting av planarbeid for detaljregulering og forhandling av utbyggingsavtale kunngjøres ved annonse og brev i samsvar med gjeldende krav og iht. kommunens varslingsliste.

Aktivitet	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	jan	feb	mars	april	mai	juni
Politisk behandling av planinitiativ Sak 46/25, 09.04.25	X														
Oppstartmøte		X													
Varsle oppstart av planarbeid - utvidet merknadsfrist pga ferie															
Planarbeid og prosess – grunnundersøkelse, temautredninger og planfaglige analyser, utarbeidelse av plandokumenter inkl. prosjekteringsmøter og medvirkning															
Oversendelse til behandling i kommunen								X							
1. gangs behandling i planutvalg										X					
Offentlig ettersyn, merknadsbehandling og kommunal saksforberedelse															
2. gangs behandling og planvedtak															

Figur 18: Tentativ framdriftsplan





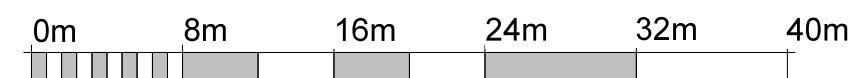


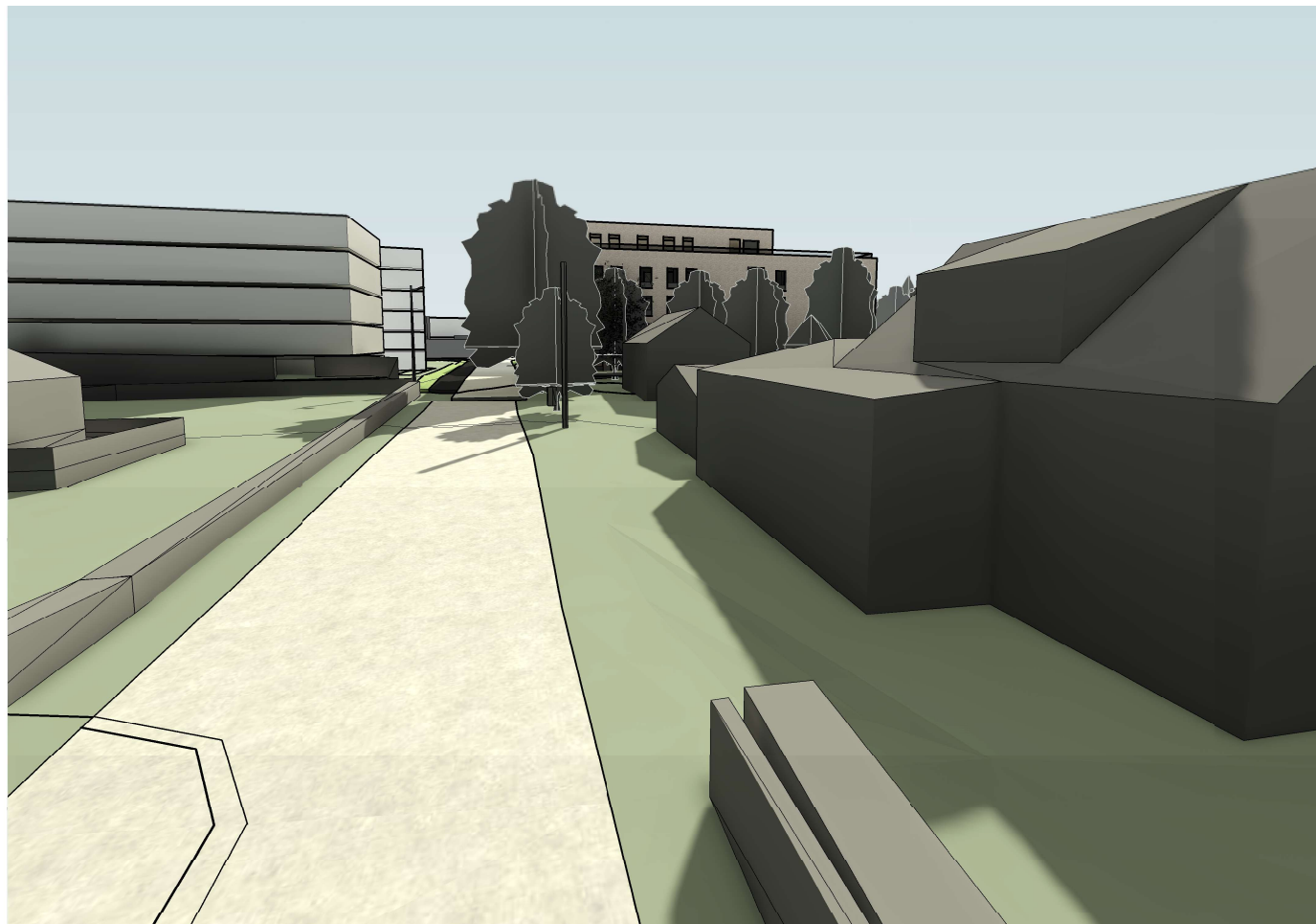


Snitt syd-nord i Torvveien med synsretning mot vest. Sentrumsprosjektet er vist til venstre.

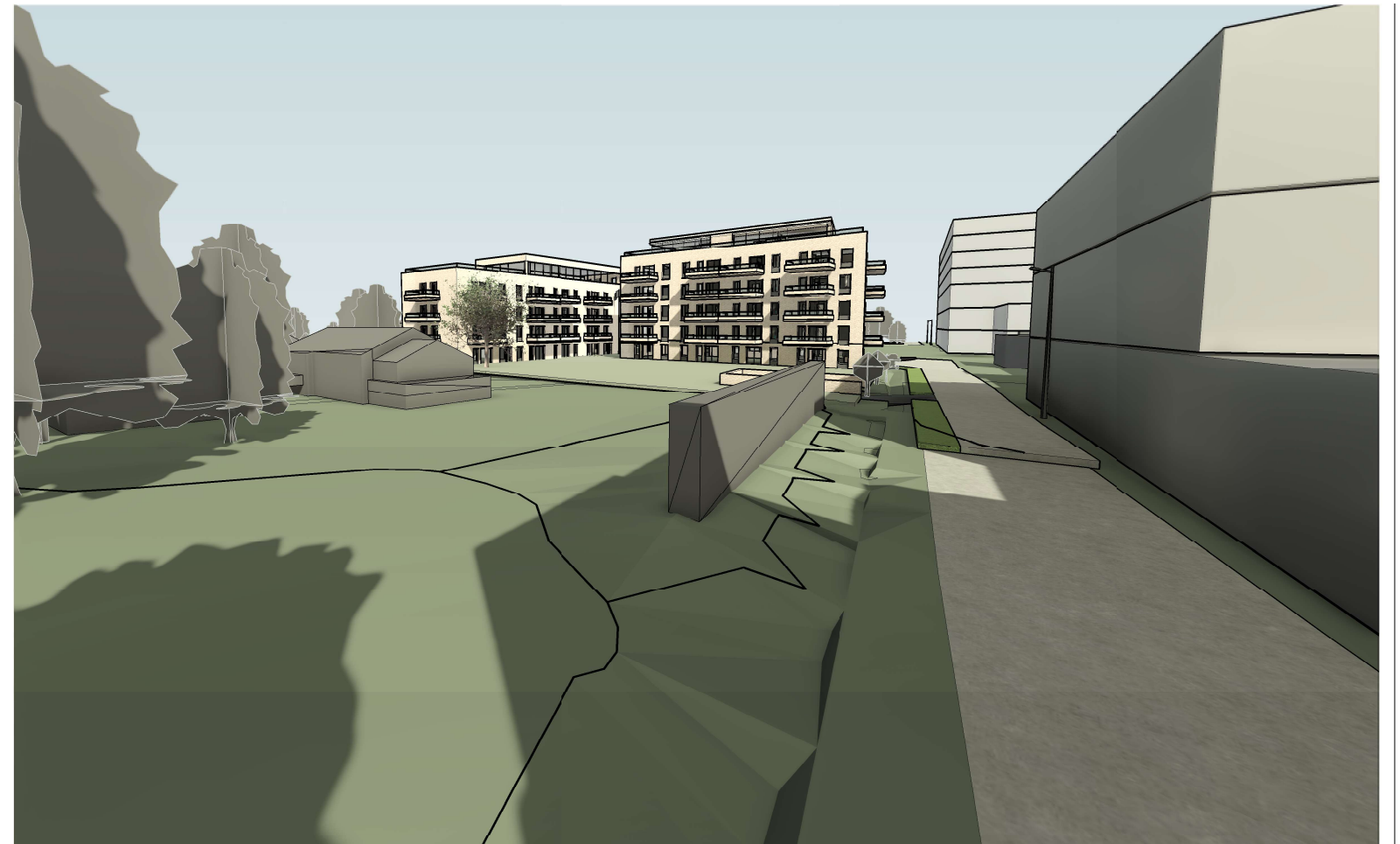


Snitt syd-nord i uteareal med synsretning mot øst. Sentrumsprosjektet er vist til høyre.

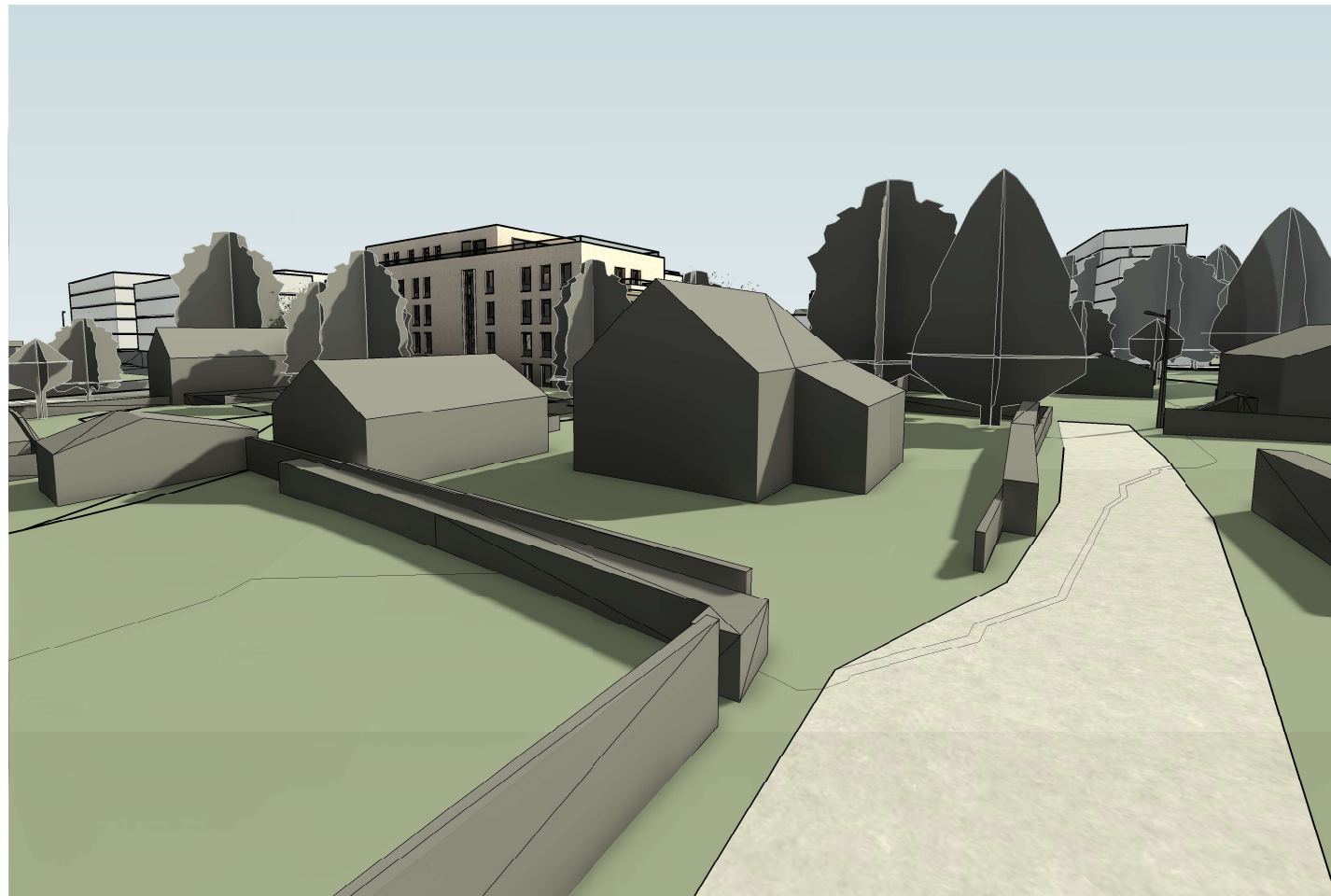




Ståsted nord i Torvveien med synsretning mot syd.



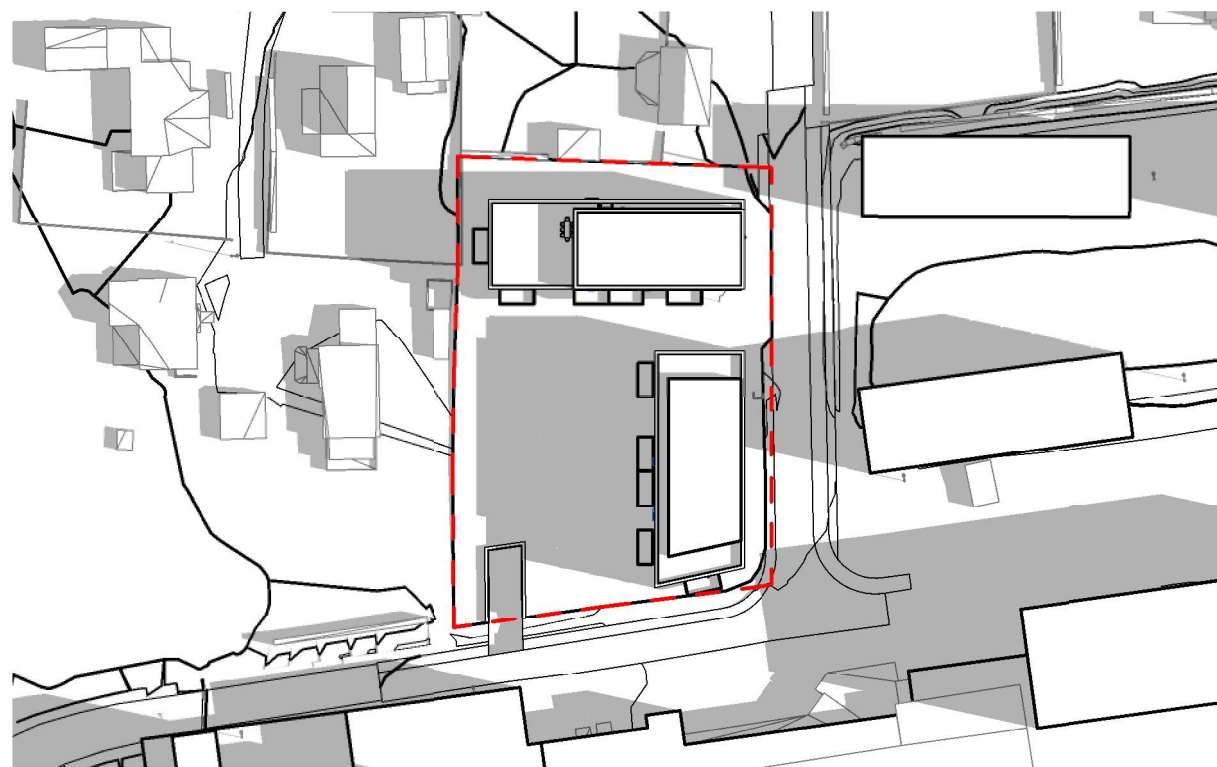
Ståsted vest i Bjørkeveien med synsretning mot øst.



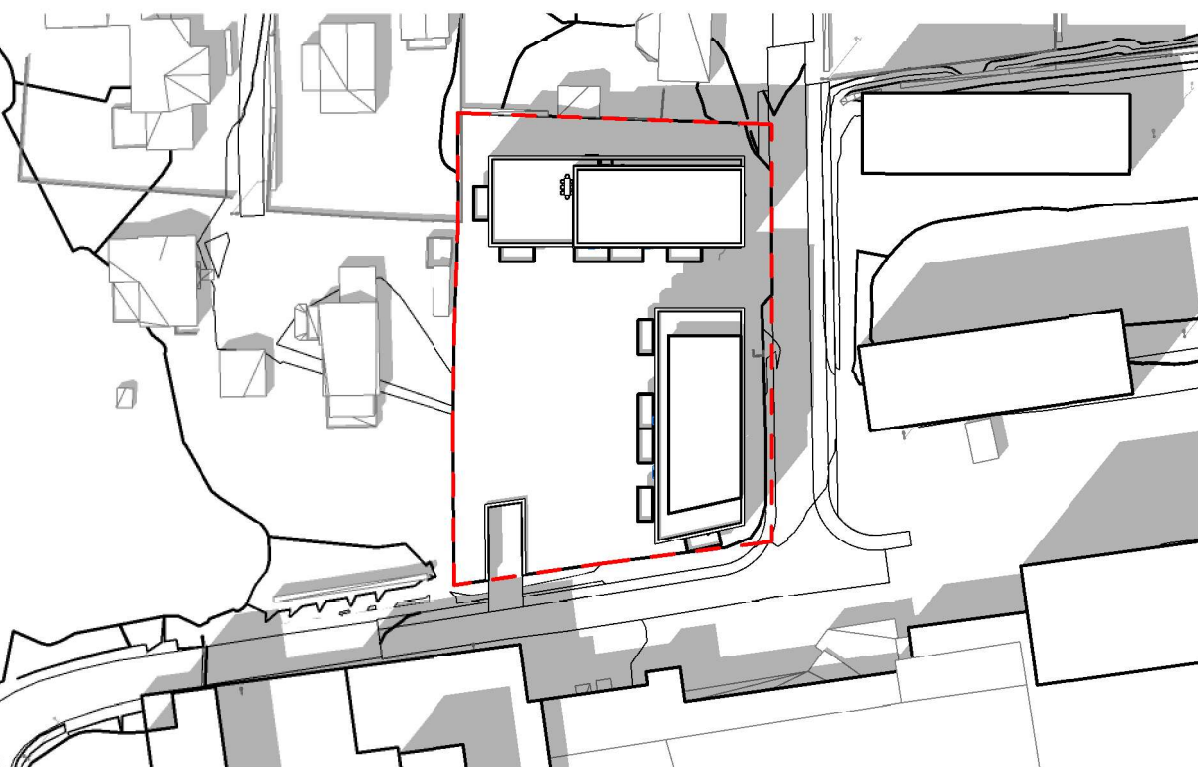
Ståsted Briskebyveien vest med synsretning mot sydøst.



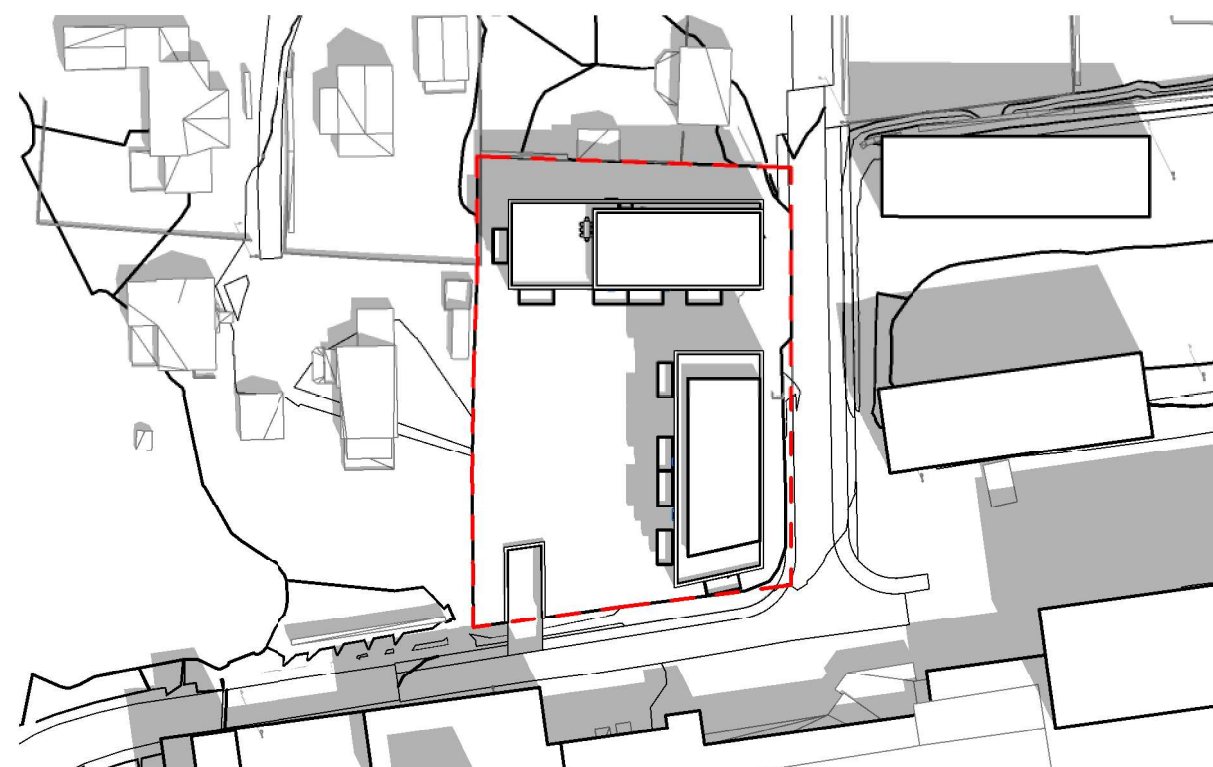
Ståsted Briskebyveien vest med synsretning mot sydøst.



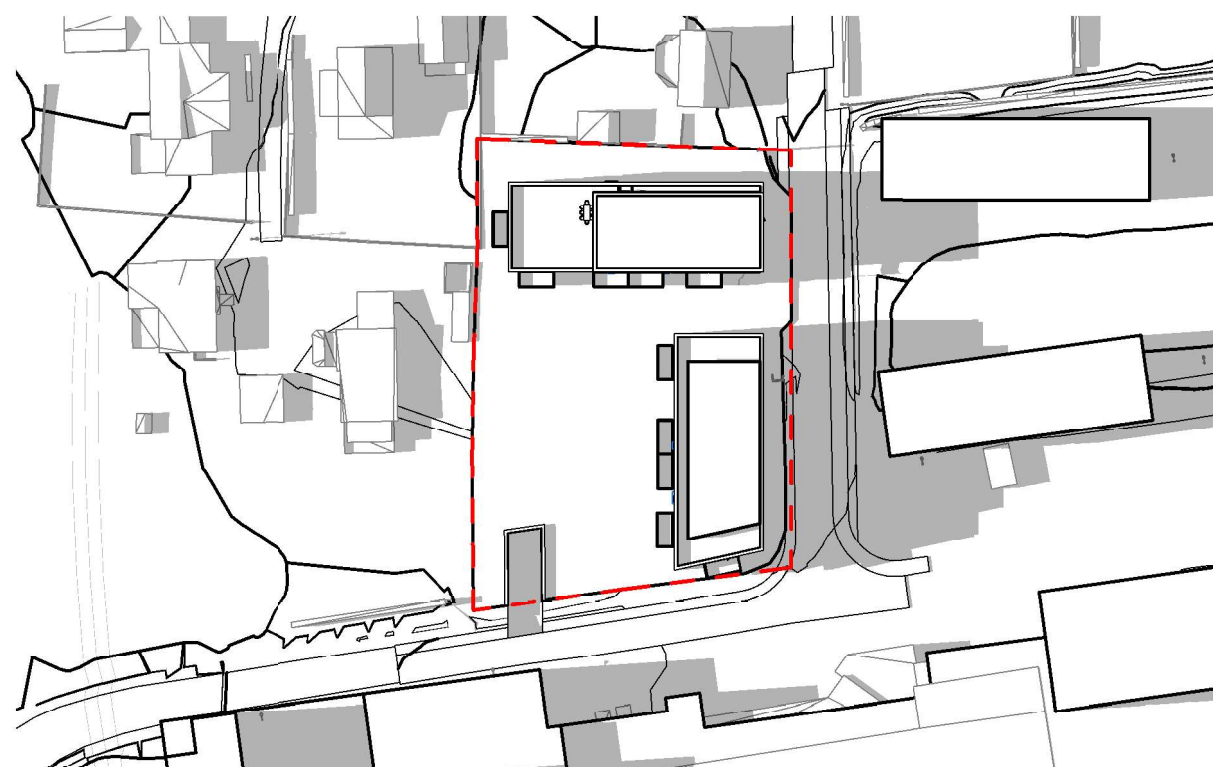
1 Shadows - Alt 02.2 June 1st. 09 am
1 : 1100



3 Shadows - Alt 02.2 June 1st. 15 pm
1 : 1100



2 Shadows - Alt 02.2 June 1st. 12 pm
1 : 1100



4 Shadows - Alt 02.2 June 1st. 18 pm
1 : 1100

