



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 25/00707
Arkivkode
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	09.04.2025	46/25

Forespørsel om igangsetting av planarbeid for Torvveien 11 og 13

Formannskapet har behandlet saken i møte 09.04.2025 sak 46/25

Møtebehandling

Ingen avvikende forslag.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

Arkivsak-dok. 25/00707-2
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
09.04.2025

Forespørsel om igangsetting av planarbeid for Torvveien 11 og 13

Kommunedirektørens innstilling:

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.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

Vedlegg:

Planinitiativ Torvveien syd, datert 14.02.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025
Kommuneplanen for Aurskog-Høland 2018-2028
Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum

Saksopplysninger:

Det foreligger et planinitiativ for Torvveien 11 og 13 ([se kart](#)).

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for boligutvikling i Bjørkelangen sentrum med etablering av leilighetsbebyggelse i 4-6 etasjer. Det legges opp til 50-60 boenheter, og planområdet er på ca. 3,5 daa. Planinitiativet er utarbeidet av landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan, og skisseprosjekt er utarbeidet av Archimatika Norge AS, på vegne av forslagsstiller og grunneiere Gro og Kjell Hauger.

Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Bjørkelangen sentrum, langs Torvveien og Alti Bjørkelangen samt den tilhørende parkeringsplassen til kjøpesenteret. Planområdet omfatter eiendommene Torvveien 11 og 13 (gnr/bnr 75/9 og 10), som består av eneboliger på to etasjer, med tilhørende hage og innkjørsel. Planavgrensningen omfatter vegareal i Torvveien for å sikre avkjørsel/adkomst og fortau, etter nærmere avklaring.

Planinitiativet

Planområdet foreslås utbygd med to leilighetsbygg, som skal bidra til å styrke bystrukturen i Bjørkelangen sentrum. Den ene blokken planlegges å ha 4 etasjer, med en inntrukket

øverste etasje, mens den andre blokken etter planen skal være på 5 etasjer, nedtrappet til 4 etasjer mot vest. Byggene vil ha en felles parkeringskjeller med tilstrekkelig parkering for alle beboerne, med innkjøring fra Bjørkeveien i syd. Boder for syklende og enkelte p-plasser for besøkende vurderes plassert på terreng. Utnyttelsesgraden er på ca. 40% BYA (bebyggd areal) og det totale bruksarealet 170% BRA.

De inntrukne etasjene på leilighetsbyggene skal bidra til en visuell nedtrapping mot naboeiendommene. Alle leilighetene 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 konkret stilling til materialvalg, men det skal leges vekt på å finne frem til løsninger som gir en god tilpasning til det eksisterende og planlagte bygningsmiljøet. Det åpnes for bruk av tegl, tre og andre typer materialer for fasader.

Overordnede føringer

Planinitiativet er i hovedsak i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplanen, og kommunedelplan for Bjørkelangen fra 2014, som har pekt ut blant annet dette området til framtidig fortetningsområde med blokkbebyggelse (B1 i plankartet til kommunedelplanen).

Planinitiativet som er mottatt utfordrer imidlertid kommunedelplanen på bygningshøyde, ettersom kommunedelplanen åpner opp for kun inntil 4 etasjer i planområdet. Planinitiativets foreslåtte høyder samsvarer med andre, senere vedtatte reguleringsplaner i Bjørkelangen sentrum.

Relevante bestemmelser:

Plan og bygningsloven § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid:

«..... Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes».

Vurderinger:

Forslagsstiller har sendt inn et planinitiativ som viser en mulig fortetting av Torvveien 11 og 13 i et område med frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) i Bjørkelangen sentrum. Det legges opp til etablering av leilighetsbebyggelse i 5-6 etasjer, noe som er i strid med den gjeldende kommunedelplanen for Bjørkelangen, som tillater en byggehøyde på inntil 4 etasjer.

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.

Selv om planinitiativet harmonerer med sentrumsutviklingen, vil den foreslåtte leilighetsbebyggelsen fremstå som et enkeltstående boligprosjekt og medføre en betydelig endring i omgivelsene, særlig i forhold til eneboligene i nord og vest. Planinitiativet er ikke tilknyttet noen andre utviklingsprosjekter som hittil er foreslått i området, men er del av et større delfelt hvor kommunedelplanen åpner opp for fortetting med blokkbebyggelse. Kommunedirektøren mener grad av tilpasning til nabobebyggelsen kan lempes noe, når gjeldende arealplaner også legger opp til fortetting av nabobebyggelsen. Det ville krevet

større grad av tilpasning mot nabobebyggelsen, dersom nabobebyggelsen var tenkt beholdt som småhus i framtiden.

Den foreslåtte bebyggelsen er planlagt med et vestvendt felles uteareal og en passasje mellom bygningene som skal sikre tilgang på sollys og naturlig lys og sammenhengende grøntareal. Det er viktig at reguleringsplanens bestemmelser tydelig sikrer etablering av gode grøntområder, forbindelser og møteplasser. Videre bør det tas hensyn til påvirkningen på landskapet rundt. En bebyggelse som den som foreslås vil medføre mer skygge på bebyggelsen rundt og også endre stedets visuelle karakter. Det bør gjøres grundige vurderinger angående materialvalg for bebyggelsen og det bør lages gode analyser for sol- og skyggeeffekter.

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre tilstrekkelig plass til fortau langs Torvveien, ned til Bjørkeveien. Med en økning på 60 boenheter i området, kombinert med andre planlagte utbygginger i sentrum, forventes det en økning i trafikk og aktivitet i området. Krysset mellom Torvveien og Bjørkeveien er i dag allerede uoversiktlig og trafikktett, noe som bør tas i betraktning ved videre planlegging. Dette understreker behovet for trafikksikkerhetstiltak. Det er satt av areal til et fremtidig fortau i reguleringsplan for Torvveien 2, nord for planområdet. Det bør sikres sammenhengende fortau langs hele Torvveien for å ivareta trafikksikkerheten.

Kommunedirektøren anbefaler at det tas hensyn til de visuelle og trafikale konsekvensene av planen, og at det sikres gode løsninger for overganger mellom foreslått bebyggelse og de omkringliggende boligene. Videre bør det legges til rette for et sammenhengende fortau og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å håndtere økt aktivitet og trafikk i området.

Økonomiske vurderinger:

En utbygging som skissert vil forutsette en rekke investeringer i kommunalteknisk infrastruktur som kommunen vil måtte ta over drift og vedlikehold for. Dette er infrastruktur utbyggere vil være avhengige av og dermed ha interesse av å finansiere. Det er derfor naturlig at utbyggere dekker 3/4 kostnadene ved utbygging av slik offentlig infrastruktur, og forhold som kan reguleres gjennom rekkefølgekrav og inngåelse av utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser:

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at omsøkt tiltak skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). § 8: Kunnskapsgrunnlaget.

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

Konsekvenser for barn og unge:

Utbygging av 50-60 boliger langs med Torvveien vil føre til mer trafikk og et mer uoversiktlig kryss mellom Torvveien og Bjørkeveien. Dette er en ulempe for barn og unge, da det vil redusere trafikksikkerheten i området. Trafikken er allerede betydelig fra Alti Bjørkelangen og fra parkeringsplassen øst for planområdet, og det er ikke etablert fortau langs med Torvveien eller Bjørkeveien. Med en økning i antall boliger er det derfor viktig å planlegge fortau langs Torvveien, slik at området blir tryggere for alle som ferdes der.

Alternativer og konsekvenser:

- a) Aurskog-Høland kommune gir sin tilslutning til planinitiativet, eventuelt med forutsetning i samsvar med kommunedirektørens innstilling: «*Det forutsettes imidlertid at leilighetsbygget nærmest boligbebyggelsen i nord justeres slik at den*

femte etasjen trekkes tilbake, for å sikre en bedre overgang til de tilgrensende eneboligene.».

b) Aurskog-Høland kommune avviser planinitiativet.

Konklusjon:

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.