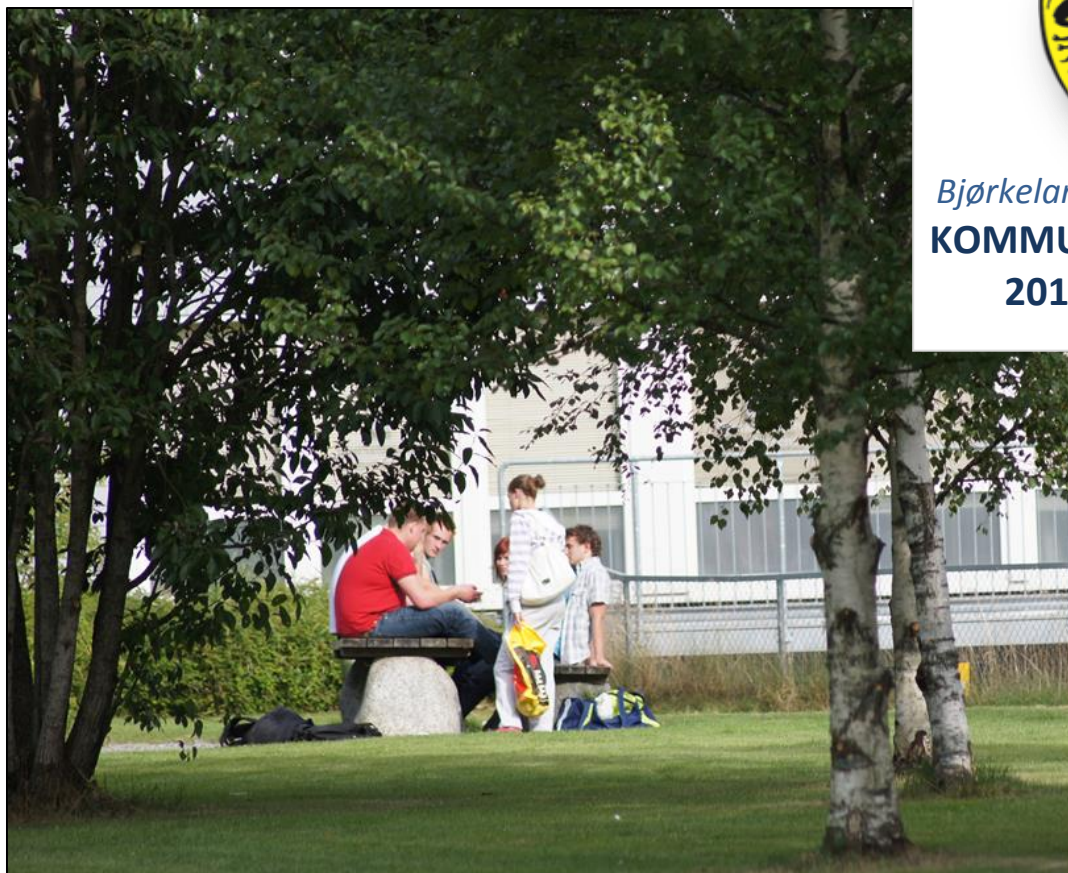


## Oppsummering av innspill til forslag til kommunedelplan for Bjørkelangen



*Bjørkelangen i sentrum*  
**KOMMUNEDELPLAN**  
**2014 – 2025**

**Aurskog-Høland Kommune, 24.09.14**

# Innspill til forslag til kommunedelplan for Bjørkelangen

Veiledende temakoder for innspill: NF – Nasjonale/regionale føringer, BO – Nye boligområder/boliger, NO – Nye næringsområder, TS – Trafikksikkerhet, SO -Sentrumsområder, GSV – Gangvei, sykkelvei, veier generelt, P – Parkering, HS – Hensynsoner, SK - Skole, JO – Jordvern, K – Kulturverdier, SV – Svømmehall, OF - Offentlig formål

Innspill, nr. og fra	Kort oppsummering av merknaden	Datum	Tema kode	Rådmannens kommentar og anbefalinger
1. Trygve Tamburstuen, Styreleder Eidsverket	Det bør sikres en gang forbindelse som binder sammen sentrum og området oppover mot Eidsverket og Eidslia til Festningsåsen gjennom sagbrukstomta. Vil belyse den fysiske sammenhengen mellom Eidsverkets initiativ til å utvikle driftsbygninger til kulturlåve og kommunens forslag til kultursatsning rundt Bjørkelangenstasjon.	06.05.2014	GSV	Det er lagt inn framtidig gang- og sykkelvei fra stasjonen til Eidsverket i planforslaget.
2. Eva M. Langseth	Er det satt av ny tomt til kulturhus i den langsiktige kommunedelplanen?	07.05.2014	K	Det legges til rette for at framtidig kulturhus kan bygges på avsatt tomt ved Tusenårsparken og at dette kan kombineres med parkeringshus hvis dette blir aktuelt.
3. Bjørn Skjæggenæs	Gangvei mellom Bjørkelangen videregående skole og Einerhaugen (Nedre Bramannloftet vei) ligger i et myrterreng. Gangveien bør forbedres med grøfting drenering.	12.05.2014	GSV	Dette er sti og lysløype som går i terrenget. Den skal ikke oppgraderes ytterligere.
4. John og Lena Løken	Ønsker å bygge en garasje på 80kvm på eiendommen Bjørkeveien 5.	14.05.2014	BO	Blir planen godkjent vil eiendommen bli avsatt til sentrumsformål. Da skal det ikke være noe i veien for garasjeplanene.
5. Snefrid Andresen	Undrer hva planforslaget betyr for eiendommen.	14.05.2014	BO	Tok kontakt via telefon.

6. Advokatfirma Selmer som representerer Nittedal Torvindustri AS	Nittedal Torvindustri AS har ubegrenset avtorvingsrettigheter på flere eiendommer i området foreslått til utvidelse av Blikrud næringsområdet. Utbygging i disse områder kan bare skje etter avtale med Nittedal Torvindustri AS.	14.05.2014	NO	
7. Bygg Med Oss As og GLS Eiendom As	Det er bra at planforslaget tillater å bygge høyere enn dagens reguleringsplan tilsier. Kjeller på tomten vil få problemer med høy vannstand i Lierleva. Foreslår at det tillates parkering på bakkeplan.	14.05.2014	SO, P	Efter diskusjon med KTD anbefales det at bestemmelsene endres til: <b>«1.5 Sikring mot flom</b> 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.  I områder avsatt til sentrumsformål under kote 128,7 kan parkering i 1.etasje tillates.»
8. Ringvold Boligsameie	Ønsker ikke at det bygges høyere enn Aage's Bakeri og Berninabygget. Dette vil se mest tidsriktig ut i forhold til eksisterende forretningsbygg i miljøgata. Ønsker ikke at utsikten skal ødelegges.	16.05.2014	SO	Overordnede myndigheter stiller krav til kommunene om fortetting i sentrumsområder. Det står i bestemmelser (4.1 Sentrumsformål) at konsekvensene for bl.a. sol og lysforhold, skygge og estetikk skal dokumenteres slik at effektene ikke blir utilbørlige. Og, mot gågate på sørsiden skal bygninger trappes ned til to etasjer.
9. Anni Norum Ringsby og Hemming Ringsby	Angående foreslått gang- og sykkelvei fra Einerhaugveien til idrettsplassen: Ønsker ikke at det skal legges gang og sykkelvei på vestsida av Sportsveien. Ønsker at det blir anlagt bare fortau på østsiden av veien og ikke gang- og sykkelvei.	16.05.2014	GSV	Foreslått gang- og sykkelvei skal sikre myke trafikanter. Detaljene for realisering av gang- og sykkelveier må avklares i framtidig reguleringsprosessen.
10. Snefrid Andresen	Angående foreslått gang- og sykkelvei på Myrullveien: Mener at gang- og sykkelvei på 3-6m vil komme for nær inngangspartiet til huset. Ønsker at det vurderes en alternativ løsning.	16.05.2014	GSV	Foreslått gang- og sykkelvei skal sikre myke trafikanter. Detaljene for realisering av gang- og sykkelveier må avklares i framtidig reguleringsprosess.

<p>11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus</p>	<p>Fylkesmannen anser at vedlagte analyser er tilfredsstillende som grunnlag for planforslaget.</p> <p><u>1. Jordvern –næring</u> Forslaget om utvidelse av næringsområdet bør konsekvensutredes, også for denne typen næringsareal bør det legges til grunn en god arealutnyttelse. Fylkesmannen fraråder utvidelse av næringsområdet på myr dyrkbar jord.</p> <p><u>2. Samfunnssikkerhet</u> Det bør stilles krav til kjellerfri sone i bestemmelsene og det bør ikke legges til rette for parkering/boder i det område som anses for flomutsatt.</p> <p><u>3. Areal og transport</u> Planen bør sikre en høy arealutnyttelse og planmessig tilrettelegging for utnyttelse av transformasjonspotensialet. Dersom Bjørkelangen er det tettstedet som skal ta det vesentligste av veksten i Aurskog-Høland, må arealressursene disponeres med tanke på å sikre et konsentrert utbyggingsmønster.</p> <p><u>4. Parkeringsbestemmelser</u> Restriktive tiltak er nødvendig. Kommunens parkeringsnormer må omarbeides fra minimumsnormer til strenge maksimumsnormer. Kommunen bør halvere normen for kontorparkering.</p>	<p>16.05.2014</p>	<p>NF, HS, NO, P</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er foreslåtte 33 mål nye næringsarealer. Disse består hovedsakelig av jorddekt fastmark- og myr og er ikke dyrkbar. Av arealene er kun 2 mål i dyrkbar jord. Disse arealer står inneklemt mellom et næringsområde, ikke dyrkbar myr arealer, og flomutsatte arealer. Endelig planforslaget er ca. 27 mål myr som i dag er avsatt til næringsformål foreslått omdisponert til LNF – formål.</li> <li>2. Det foreslås nye bestemmelser om sikring mot flom og kvikkleireskredfare.</li> <li>3. Planens fokus er fortetting i sentrum rundt eksisterende buss holdeplasser.</li> <li>4. Det er en utfordring for Bjørkelangen at det er lite kollektivt betjening, særlig i helgene og på dagtid da bussene kjører kun en gang i timen. Planens intensjon er å opprettholde og øke sentrumstilgjengelighet for lokalbefolkningen og ikke sette begrensninger og hinder for bruk og utvikling av sentrum. Planforslaget gir noe lavere parkeringskrav til sentrumsområder og til leiligheter enn det som gjaldt før. Maksimumskrav til parkering for Bjørkelangen sentrum anbefales ikke før kollektivtilbudet både til og rundt tettstedet forbedres i framtiden.</li> </ol>
<p>12. Brith Skogvoll Klemetsen, Robert Henriksen og Dan Robert H. Klemetsen</p>	<p>Ønsker ikke at det bygges blokker i Briskebyveien og omegn. Hvis det bygges blokker rundt eiendommen vil det forringe eiendommen og gi dårligere solforhold. Det foreslås at jorden på andre siden av miljøgaten kan være et alternativ.</p>	<p>16.05.2014</p>	<p>BO</p>	<p>Overordnede myndigheter stiller krav til kommunene om fortetting i sentrumsområder. I reguleringsprosesser for sentrum skal sol og lysforholdene ivaretas.</p>

13. Kjell M. Hauger	Støtter planforslaget og spesielt der det gjelder fortettingsmuligheter for sentrumsnær boligområdet B1.	18.05.2014	BO	
14. Ida Jensen, Pål-Ingar Lie, Hilde Kristin Ekeberg, Tom Bjørklund	Interesserte i plassering og høyde for ny Bjørkelangen skole.	19.05.2014	SK	Tok kontakt via epost.
15. Jon Arne Dieseth	Det er positivt at planforslaget ikke legges opp til mer omdisponering av dyrka mark. Men kommunens holdning til dyrka mark i sentrum kommer ikke klart fram i plandokumentet. Dyrka arealene i sentrum bør ikke betraktes som framtidig utbyggingsarealer men bevares som jordbruksområder.	19.05.2014	JO	
16. Trond Ringstad, Bjørkelangen Sport Eiendom AS	Det tillates ikke at parkeringsplass som brukes av Bjørkelangen Sport og Tippehjørnet, på eiendommen Gbnr 73/14, skal brukes til torv i tilknytning Bjørkelangen Stasjon. Dette vil blant annet redusere framkommelighet til forretningsbygg og redusere inntjening for bedriftene.	19.05.2014	SO, K	Eventuelle endringer til parkeringsplassen kan bare komme i form av en detaljreguleringsplan. Reguleringsplaner går gjennom en offentlig prosess der diskusjoner og involvering med grunneiere er en sentral del av prosessen.
17. Bjørkelangen Næringsforening	Generelt sett er det mye positivt med planforslaget. Næringsforeningen har flere punkter: -Veksten i Bjørkelangen bør ikke reduseres og Sentrum bør fortettes med muligheter for bygging opp til 8 etasjer. -Det bør ikke bygges annet enn skole på Dieseth jordet, dette for å gi forutsigbarhet i forbindelse med langsiktig sentrumsutvikling på Bjørkelangen. -Det bør planlegges en betydelig økning med nye parkeringsplasser i forbindelse med fortettingsprosessen. Parkering under bakken med kjellerparkering i flere etasjer er foreslått.	19.05.2014	SO, K, BO, P, SK, NO	Det anbefales pga. dette og andre innspill at det legges til rette for at framtidig kulturhus kan bygges på eksisterende avsatt tomt ved Tusenårsparken. Dette vil kunne kombineres med framtidig parkeringshus hvis/da dette blir aktuelt.

	<p>-Kulturhus bør etableres ovenfor foreslått parkeringshus, på eksisterende kulturhustomt. Kulturkvartalet rundt Bjørkelangen Stasjon og foreslått «torg» bør utvikles over et lengre tidsperspektiv når tiden er moden.</p> <p>-Bjørkelangen næringsforening mener at kommunen satser på en for lav vekstrate og at utvikling kan skjer raskere enn prognosene sier.</p> <p>-Kommunen skal være konsekvent i sine dokumenter og bruk navnet Bjørkelangen næringspark .</p>			
18. Anne Ch. Og Endre Havnås	<p>Bor på Bjørkeveien 8.</p> <p>-Ønsker ikke gjenåpning av Bjørkeveien v/Setskogveien.</p> <p>-Er positive til kulturhuset på Bjørkelangen men ikke på deres eiendom.</p> <p>- Kulturverksted på næringsdelen av eiendommen er akseptabel men ikke utbygging i hagen eller huset.</p> <p>-Skeptiske til 70-90 parkeringsplasser for pendlere ved Bjørkelangen Stasjon. Pendlerparkering kan legges til «Blixrudområdet».</p> <p>-Skal bestemmelser for parkering i sentrum bare gjelde nybygg?</p> <p>-Planen tar lite hensyn til næringsdrivende i sentrum ved at mange plasser forsvinner.</p> <p>-Foreslår at Rådhuset påbygges til 4-6 etasjer og at parkeringsplassen øst for rådhuset får lokk i 2 etg, slik at det blir parkering på 3 plan. Lokket kan gå over veien mot Rema 1000 slik at det blir et sammenhengende parkeringshus.</p>	19.05.2014	SO, P, BO, K, GSV	<p>Det er ikke foreslått at Bjørkeveien skal åpnes ved Setskogveien.</p> <p>Det anbefales pga. dette og andre innspill at det legges til rette for at framtidig kulturhus kan bygges på eksisterende avsatt tomt ved Tusenårsparken.</p> <p>Kommunen samarbeider med Statens vegvesen om å etablere pendlerparkering ved bussholdeplassen Borgenfeltet.</p> <p>Ny bestemmelser for parkering i sentrum skal gjelde for ny prosjekter igangsatt etter planen blir gjeldende.</p> <p>Det er kun et par forskjeller fra parkeringskrav i kommuneplanen. Det er satt inn at leiligheter i sentrumsområdene S1, S2, S3 trenger kun en parkeringsplass per boenhet. Også skal bolig- og ansatte parkering anlegges under bakkenivå. Dette gjelder ikke for kundeparkeringsplasser.</p>

<p>19. Ida Larmo, Jarle Frivold, Maja og Ågot</p>	<p>Bor på Stasjonsveien 60.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kommunen bør stiller krav med tidsfrist, om at Nettbuss må flytte til Blikrud eller et annet egnet sted.</li> <li>-Stasjonsveien bør ha fartshumper og gjennomkjøring forbudt for tungtransport.</li> <li>-Det er bra med et punkt om estetikk og byggeskikk. Det er ikke informasjon i planforslaget om hvem som skal håndheve de forskjellige byggesøknadene mht. arkitektur. Kommunen bør innhente profesjonell kompetanse på området.</li> <li>-Det bør være eneboliger øst for Stasjonsveien mot Lierelva. Dette for å opprettholde områdets karakter og gi et helhetlig landsbyaktig inntrykk.</li> <li>-Det er flott med utvikling men planen har for lite fokus på å bevare landsbysjarmen. Ønsker en grundigere og langsiktig visuell plan som kan sette standarden for utseende på bygninger i sentrum.</li> </ul>	<p>19.05.2014</p>	<p>NO, TS, SO, BO, K</p>	<p>Forvaltningsavdelingen skal håndheve byggesøknadene mht. arkitektur.</p> <p>Dette innspill og det fra Bjørkelangen velforening understreker verdien av å bevare karakteren i boligområdet øst for Stasjonsveien som er nært tilknyttet det historiske stasjonsområdet og preges i dag av småhusbebyggelse. I tillegg bekrefter kommunens teknisk etat at dette området så nær elva vil ha økende utfordringer knyttet til flom og overvann i framtiden, særlig for bebyggelsestyper med kjellerbod/parkeringskjeller – som er foreslått i planforslaget. Etter en samlet vurdering anbefales det at området B2 øst for Stasjonsveien ved Lierelva ikke får nye bestemmelser. Bestemmelser fra eksisterende reguleringsplan skal gjelde, med maksimal gesims- og mønehøyde (7m og 9m) og BYA (30%) .</p>
<p>20. Statens vegvesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Minner om at fremtidige tiltak som berører fylkesvegnettet må detaljreguleres i henhold til en teknisk-/ detaljplan Statens vegvesen har godkjent.</li> <li>-Savner en fokusering på kollektivtilbud i planforslaget.</li> <li>-Minner om at den delen av Bjørkelangen skoletomt som grenser mot fv. 115 ligger i gul støysone. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og enkelttiltak.</li> <li>- Generelle kommentarer om ny svømmehall, lokalmedisinsk senter og videreutvikling av Blikrud næringspark.</li> </ul>	<p>19.05.2014</p>	<p>NF, TS, GSV, NO, SK, SV</p>	<p>Planforslaget legges til rette for fortetting i sentrumsområdene der det finnes i dag 3 forskjellige bussholdeplasser. Fra disse 3 holdeplasser er det rutebusser fra Bjørkelangen til Løken og Hemnes, og til Lillestrøm via Aurskog.</p>

21. Fortidsminneforeningen	Oppfordrer kommunen til å bruke kulturminneplanen i arbeidet med kommunedelplan for Bjørkelangen.	20.05.2014	K	
22. Bjørkelangen Vel	<p>-Kommunen bør stiller krav med tidsfrist, om at Nettbuss må flytte til Blikrud eller et annet egnet sted.</p> <p>-Stasjonsveien bør ha fartshumper og gjennomkjøring forbudt for tungtransport.</p> <p>-Det er bra med et punkt om estetikk og byggeskikk. Det er ikke informasjon i planforslaget om hvem som skal håndheve de forskjellige byggesøknadene mht. arkitektur. Kommunen bør innhente profesjonell kompetanse på området.</p> <p>-Det bør være eneboliger på øst for Stasjonsveien mot Lierelva. Dette for å oppholde områdets karakter og gi et helhetlig landsbyaktig inntrykk.</p> <p>-Området Jømmeråsen ligger slik til at det er en naturlig utvidelse av idrettsanlegg og skoleanlegg (videregående skole). Området er ikke egnet som boligområde pga skygger og myrlendt terreng.</p> <p>-Kommunen bør ikke bygge boliger i egen regi, og bør heller kjøpe enheter i andre prosjekter.</p> <p>-Det er flott med utvikling men planen har for lite fokus på å bevare landsbysjarmen. Ønsker en grundigere og langsiktig visuell plan som kan sette standarden for utseende på bygninger i sentrum.</p>	20.05.2014	NO, TS, SO, BO, OF, K	<p>- Forvaltningsavdelingen skal håndheve byggesøknadene mht. arkitektur.</p> <p>- Dette innspill og det fra familien Ida Larmo og Jarle Frivold understreker verdien av å bevare karakteren i boligområdet øst for Stasjonsveien som er nært tilknyttet det historiske stasjonsområdet og preges i dag av småhusbebyggelse. I tillegg bekrefter kommunens teknisk etat at dette området så nær elva vil ha økende utfordringer knyttet til flom og overvann i framtiden, særlig for bebyggelsestyper med kjellerbod/parkeringskjeller – som er foreslått i planforslaget.</p> <p>Efter en samlet vurdering anbefales det at området B2 øst for Stasjonsveien ved Lierelva skal ikke få nye bestemmelser. Det foreslås at bestemmelser fra eksisterende reguleringsplan gjelder, med maksimal gesims- og mønehøyde (7m og 9m) og BYA (30%).</p>
23. Akershus fylkeskommune	<p>-Minner om at forholdet til arkeologiske kulturminner må avklares på detaljreguleringsnivå, der dette ikke er gjort tidligere.</p> <p>-Det er positiv at stasjonsområdet og stedets tilknytning ti Urskog-Hølandsbanen vil få større synlighet i framtiden.</p> <p>-Det er positiv at kommunen ønsker å utvikle Bjørkelangen som et kompakt tettsted hvor det</p>	20.05.2015	NF, K	Planforslaget gir noe lavere parkeringskrav til sentrumsområder og til leiligheter enn det som gjeldt før. Maksimumskrav til parkering for Bjørkelangen sentrum anbefales ikke før kollektivtilbudet både til og rundt tettstedet forbedres i framtiden.



	<p>skal bygges høyt og tett i framtiden.</p> <p>-Fylkesrådmannen anbefaler at kommunen fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer og at disse er strenge.</p>			
24. NVE	<p><b>Vurdering av flomfare:</b></p> <p>-Nye byggeområder skal helst plasseres sikkert mot en 200-årsflom, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK 10) §7-2 og NVEs veileder nr. 2/2011. NVE ber om en redegjørelse fra kommunen om grunnlaget for flomsonekartet i vann og avløpsplanen.</p> <p>-Dersom bygging tillates innenfor flomsonen må sonen tilknyttet bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillat på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.</p> <p>-Det finnes også mindre vassdrag innenfor planområdet. Disse er ikke inntegnet på plankartet. Alle vassdrag med årssikker vannføring bør merkes tydelig i plankartet. Dersom man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene anbefaler NVE at det settes av et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker, og 50-100 meter på hver side av elver for å dekke områder med potensiell flomfare. Slike soner bør også avmerkes som hensynssone.</p> <p><b>Vurdering av grunnforhold og kvikkleire:</b></p> <p>-NVE fremmer innsigelse til planen inntil kommunen fastsetter generelle bestemmelser eller på annen måte sikre at områdestabiliteten vil være tilstrekkelig og i samsvar med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK 10) § 7-3, NVE's retningslinjer 2/2011 og tilhørende veileder NVE 7-2014.</p> <p>-NVE sender over et eksempel på mulig formulering til en slik bestemmelse.</p>	26.05.2014		<p>Det anbefales å legge inn en planbestemmelse om kvikkleireskredfare som foreslått av NVE. Med dette vil NVE kunne trekke innsigelsen.</p>

25. Liv Bergljot S og Odd-Sverre Melleby	<p>Angående turveg/turdrag langs Lierelva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ønsker ikke miste verdifull dyrkbar jord langs elvekanten så stien bør begrenses til et minimum.</li> <li>-Hvert år flommer elva så det bør i så fall bare være en smal stripe sti.</li> </ul> <p>Angående gsv langs fv. 229 fra krysset fv. 170 – kjelle bru</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Dette vil ta mye av hagen, om den må bygges det ønskes fortau løsning fra bebyggelsen til brua som f.eks på Setskog.</li> </ul>	28.05.2014	GSV	<p>Detaljene for realisering av tursti langs elva og gang- og sykkelvei langs fv229 må avklares i reguleringsprosess.</p>
26. Inga Marie Undum	<p>Eier eiendommen Gbnr: 75/78</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Deler av eiendommen er forlått til næring. Det er naturlig at hele eiendommen blir næringsformål.</li> </ul>	06.06.2014	NO	<p>Det foreslås at en del arealer som var avsatt til framtidig næringsformål skal tas ut av planen på grunn av grunnforholdene i området. På grunn av dette er det også foreslått at den delen av denne eiendommen som var foreslått til næring blir i LNF – formål, som det er per i dag.</p>