



Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan
post@hannekarin.no

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Aurskog-Høland - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Torvveien 2 på Bjørkelangen

Vi viser til deres brev datert 11. august 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Torvveien 2 på Bjørkelangen. Ved en feil fikk vi ikke tilsendt varselet samtidig med øvrige høringsinstanser og fikk dette ettersendt 23. september. Det ble også avtalt ny frist for innspill til den 13. oktober.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbebyggelse i 4-5 etasjer over parkeringskjeller.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnsikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi ser av planinitiativet at området kan være utsatt for flom og overvann. Vi viser til føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det er viktig med grundige vurderinger av dette tema i planforslaget og ROS-analysen. Videre må planforslaget sikre både eiendommen og omgivelsene mot uheldige virkninger av overvann og flom. Vi ser det er ønske om å etablere parkeringskjeller. Dette kan være ekstra sårbart i et flomutsatt område, og utforming og lokalisering av nedkjøring må vurderes særskilt. Vi legger videre til grunn at grunnforholdene vurderes i henhold til NVEs retningslinjer og veiledning.

Deler av området er støyutsatt fra Setskogveien. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av

støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger og utearealer.

I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Ved planlegging av boliger må de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Vi mener lekearealer på tak ikke kan aksepteres som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå. Videre må det redegjøres for trafikksikker skolevei. Vi anbefaler Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder *Barn og unge i plan og byggesak*.

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen. Vi vil vise til nasjonale strategien [Alle trenger et trygt hjem \(2021-2024\)](#) og anbefaler å ta i bruk det digitale verktøyet www.veiviseren.no. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021, og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#). Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Aurskog-Høland kommune	Rådhusveien 3	1940	BJØRKELANGEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

Aurskog-Høland kommune - Detaljreguleringsplan - Torvveien 2 - gbnr 75/48 - uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 13. august 2021 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbebyggelse i 4-5 etasjer over parkeringskjeller. Det er påtenkt to adskilte volumer med totalt cirka 33 leiligheter. Området er på totalt 1,9 dekar.

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor hensynssone H310 skred, H320 flom og delvis innenfor hensynssone H220 støy.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader:

Vurdering

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planområdet ligger i Bjørkelangen sentrum. Etter vår vurdering er en utbygging av området i tråd med målsetningene i den regionale planen om høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt. Samtidig er det en forventning i den regionale planen om at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, i henhold til retningslinje R7 'Kvalitetskrav til arealutvikling'. Det bør tilstrebes at utviklingen i kommunen ikke går på bekostning av regionale og nasjonale kulturminneverdier, og ivaretar stedsidentiteten.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Tettstedsutvikling

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer. Videre viser fylkeskommunen til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

Samferdsel

Eiendommen har adkomst fra fv. 170 Setskogveien via den kommunale Torvveien. Planområdet inkluderer også en del av de kommunale veiene Torvveien og Kornveien, og vil også legge til rette for bygging av fortau langs Torvveien. Ny trasé for fortau skal ifølge referat fra oppstartsmøtet gå nordover til fylkesveien og sørover til Bjørkeveien.

Teknisk detaljplan for fortauets tilknytning til dagens gangvei langs fv. 170 må avklares mot oss og reguleringsplanens bestemmelser må sikre at tiltak i direkte tilknytning til fv. 170 blir bygd etter en byggeplan vi har godkjent.

Det er viktig å sikre god tilknytning fra ny bebyggelse til eksisterende g/s-veinett og til kollektivnettet. For å sikre dette må planen inneholde rekkefølgekrav som sørger for at fortauet blir bygd som en del av boligprosjektet.

Vi forutsetter at det arealet som i dag er veiformål, og som tilhører fylkeskommunen, ikke reguleres til annet formål.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkeskommunen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når dette er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» beskriver hvordan dette bør gjøres.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Aurskog-Høland kommuneplan stiller krav til leke- og uteoppholdsarealer, og det forventes at disse legges til grunn i alt planarbeid.

Kvantitetskrav, i form av arealkrav, til områder for lek og uteopphold for barn og unge vurderes av fylkeskommunen som underordnet kvalitetskrav til slike arealer i byområdene. Fylkeskommunen er derfor opptatt av at kommunen legger arbeid i å sikre gode kvaliteter på de leke- og uteoppholdsarealene som legges inn i planen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 for Akershus skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdiskonponering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Haldenvassdraget. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning. Vi minner om at fylkesveiens overvannssystem ikke er dimensjonert for å håndtere avrenning fra utbyggingsområder langs veien. Overvann fra utbyggingsområdet må dermed håndteres på egen eiendom.

Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Potensialet for å finne ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes også som lavt grunnet omfanget av moderne inngrep i bakken. Fylkeskommunen har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Nyere tids kulturminner

Vi gjør oppmerksom på at det er kulturminneinteresser både innenfor og like utenfor planområdet.

Planområdet ligger sentralt på Bjørkelangen i et område preget av småhusbebyggelse. Nord for planområdet på andre siden av Setskogveien ligger Felleskjøpets kornsilo og næringslokaler. Planområdet inneholder et kombinert bolighus og verksted, som er vurdert til å ha kulturminneverdi i forslaget til Aurskog-Hølands nye kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer som nå er på høring. Planområdet er en del av delområdet Bjørkelangen Nord som i høringsutkastet til kulturminneplanen er foreslått som et av 15 kulturmiljøer som er utvalgt for å avsettes som hensynssoner. Planområdet er en del av området Briskebyen som viser en viktig historisk epoke i utviklingen av tettstedet Bjørkelangen. I høringsutkastet til ny kulturminneplan heter det blant annet at:

«... Briskebyen var den andre større byggeperioden i området. Husene her er i hovedsak oppført etter andre verdenskrig og frem til 1970-tallet. Den helhetlige småhusbebyggelsen viser etterkrigstidens byggeskikk, med noen eldre bygninger innimellom som viser utviklingen som fant sted på begynnelsen av 1900-tallet.»

Etterkrigstidens bebyggelse er et av de prioriterte temaene i Regional plan for kulturminner i Akershus (2019). Regional plan for kulturminner bør føres opp blant de regionale føringene

for planarbeidet. I den regionale kulturminneplanen er det utarbeidet planretningslinjer i kapittel 6 som bygger opp under og utdyper arealstrategi 2 (A2), og retningslinje 7 (R7) i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP). RP-ATP stiller kvalitetskrav til utbyggingsområder. Det forventes blant annet at viktige kulturminner og kulturmiljøer bevares, for å bidra til kvalitet i tettstedsutviklingen. Under A2 trekkes ivaretagelse og bruk av kulturminner fram og det påpekes at: «Eksisterende bebyggelse og bymiljøer, med visuelt mangfold og historiske spor, kan være virkemidler når kvaliteten i byer og tettsteder skal styrkes. Stedenes særpreg bør brukes aktivt i planleggingen». I R7 forventes det at: «Det legges til rette for en attraktiv by og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer». Kommunens nye kulturminneplan påpeker også hvordan kulturminner kan bidra til å skape identitet og tilhørighet til et sted. Det er spesielt viktig for et sted som Bjørkelangen som står foran store utbyggings- og utviklingsprosjekter.

Den foreslåtte utbyggingen med to boligblokker på 4-5 etasjer vil bryte med det helhetlige bygningsmiljøet i Briskebyen, og vil være i strid med kulturminneinteressene i området. Foreslått utnyttelse av eiendommen er også i strid med føringer for ny bebyggelse i overordnede planverk for området, jf. kommunedelplan for Bjørkelangen. Vi anbefaler derfor at den nye kulturminneplanen og dens anbefalinger og retningslinjer legges til grunn for planarbeidet.

Eksisterende bebyggelse i Torveien 2 bør reguleres til bevaring gjennom hensynssone c) bevaring av kulturmiljø og det må knyttes bestemmelser til hensynssonen som sikrer bygningens kulturhistoriske kvaliteter. Bestemmelsene kan baseres på de foreslåtte retningslinjene i kulturminneplanen. Ny bebyggelse på eiendommen må utformes med hensyn til eksisterende bygning innenfor planområdet, og tilpasses til det øvrige bygningsmiljøet i Briskebyen. **Vi støtter derfor kommunens innstilling i saksprotokoll datert 14.6.2021 om at eiendommen heller bør fortettes med konsentrert småhusbebyggelse i samsvar med strøkets karakter.**

Fylkeskommunen forbeholder oss retten å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder kommunale planer

Kopi til:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Gyda Viken

Geir Amund Strandberg Sjørgård

Camilla P. Nilsen

Landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan
Nordveien 72
1930 AURSKOG

Vår dato: 20.08.2021
Vår ref.: 202113270-2
Arkiv: 323
Deres dato: 13.08.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Torvveien 2 på Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 13.08.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [Kartbasert sjekklister-NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan.
- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.



NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tolla
pb. 47
9173 NY-ÅLESUND

Deres ref./deres dato:
/

Vår ref.:
2020/8845/HILBJO

Arkivkode:
L13

Dato:
08.09.2021

Innspill ved oppstart av detaljreguleringsplan for Torvveien 2 på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Våre retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper kan leses på <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Beredskapen i Aurskog Høland kommune innebærer per i dag ikke høydeberedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel, men kun bærbare stiger. Dette medfører at det i dette området kun er høydeberedskap for lave byggverk, det vil si byggverk med gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter.

Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: *“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”*

Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannuttakene bør hovedledningsnettets ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.

Viser for øvrig til plan- og bygningsloven kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløpsvann i regulert strøk.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse. Solcelleanlegg kan skape sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. For brannvesenet er det derfor viktig at det blir tatt hensyn til dette i forbindelse med prosjektering og utførelse av anlegget.

Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet. Alle endringer må ivareta tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet til eksisterende bebyggelse og for eventuelt fremtidig bebyggelse.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

I byggesaken er det videre viktig at aktørene er oppmerksom på og tar hensyn til følgende:

- Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.
- Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan
Pb 47, 9173 Ny-Ålesund

Sender per e-post til: post@hannekarin.no

Samt samme mail til:
Aurskog-Høland kommune /forvaltningsenheten
postmottak@ahk.no

Lillestrøm, 17. September 2021

3026_20210003 Innspill til detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Torvveien 2, Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune.

Viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for torvveien 2 på Bjørkelangen, Aurskog Høland kommune med frist for kommentarer og innspill 18. september 2021.

Felleskjøpet har følgende innspill til detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Torvveiene 2, Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune:

Undertegnede, Felleskjøpet Agri SA (Felleskjøpet) eiendom, beliggende på gnr. 75 bnr. 29 (30 daa) og er disponert som industri / lager. Vår eiendom ligger vis a vis den planlagte boligtomten gnr. 75 bnr. 48 som inngår i ovennevnte planforslag.

Ovvennevnte planforslaget viser etablering av boligblokker i umiddelbar nærhet til området regulert for næring tett inn til Felleskjøpets næringseiendom på Bjørkelangen. På Felleskjøpet eiendom Bjørkelangen er det etablert Siloer for mottak av korn for bønder i hele regionen, produksjonslokaler for videreforedling av korn, eget verkstedbygg for drift og vedlikehold av siloer og produksjonslokaler, samt butikk med tilhørende store lagerarealer. Felleskjøpets siloanlegg på Bjørkelangen er et strategisk anlegg som inngår i Felleskjøpets nasjonale og regionale plan for Felleskjøpets mottaksanlegg. Vårt anlegg på Bjørkelangen er ett av flere anlegg hvor Felleskjøpet vurderer å øke kapasiteten i fremtiden.

I perioden hvor Felleskjøpet har sesong er det 24 timer drift på siloanlegget. Denne virksomheten kan forårsake generende støy og støvulemper for beboerne i blokkene. At det planlegges opp til 5 etasjer vil gjøre beboerne ekstra utsatt for støv og støy. Det er også mye tungtransport til og fra Felleskjøpets eiendom. Herunder både lastebiler og traktorer med transport av korn til og fra Siloen, samt lastebiler med vareleveranser til butikken. Butikken med stort lager leverer i stor grad varer til bonden. Leveransene til bonden kommer

ofte i form av sekker og storesekker som kan veie opp til 600kg. Slik tungtransport finner ofte sted tidlig om morgenen eller på kveldstid, og noen ganger på nattetid.

Det vil etter Felleskjøpets syn være uunngåelig med generell misnøye og klage fra beboere. Det bør ikke legges opp til en regulering som skaper slike konflikter mellom eksisterende næringsvirksomhet og en eventuell kommende boligutbygging.

Felleskjøpet ser det også uforenelig med trafikkikkerheten at det skal bygges nye blokker så tett inn på en trafikkert vei som Setskogveien. Dette vil lede til økt aktivitet av fotgjengere og syklist langs næringstomtene i Setskogveien, herunder Felleskjøpets eiendom. Det er mye tungtransport fra og til disse eiendommene. Til felleskjøpets eiendom er det hyppig inn- og utkjøring av tungtransport for kornmottaket og lastebiler med vareleveranser til butikken.

I vedlagt utklippsbilde fra PLANINITIATIV TORVVEIEN 2 BJØRKELANGEN. Kan en se planlagt plassering av blokkbebyggelse tett inn til Felleskjøpets næringseiendom på Bjørkelangen.



Felleskjøpet vil påpeke at det ikke er et godt alternativ å oppføre blokker på gnr. 75 bnr. 48 fordi denne eiendommen ligger tett på Felleskjøpets industritomt.

- Selv om Felleskjøpet forholder sine støy og støvkrav innenfor kravene satt til industri, kan vår virksomhet forårsake generende støy og støvulemper for beboere i blokkene. Det bør ikke legges opp til en regulering som skaper slike konflikter mellom eksisterende næringsvirksomhet og en eventuell kommende boligutbygging.
- Eksisterende trafikkbilde med tungtrafikk vil påvirke blokkbebyggelsen med støy. At det planlegges boligblokker opp til 5 etasjer vil lede til økt aktivitet av fotgjengere og syklist langs næringstomtene i Setskogveien. Å blande myke trafikanter i dette bildet vil øke faren for ulykker vesentlig.

Felleskjøpet er av den oppfatning at boligområde og næringsarealer bør skilles med grønn buffersone og adskilt adkomst, slik at myke trafikanter ikke ledes inn i områder med trafikk til industri og næringsområder.

Ved gjennomgang av plansaken har Felleskjøpet sett flere momenter som klart taler mot det planlagte planarbeidet.

Felleskjøpet stiller for det første spørsmål ved områdestabiliteten i planområdet, som benevnes som hensynsone H310 i Kommuneplanens arealdel.

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 hensynsone skred (H310) i gjeldende kommuneplan. Det er en forutsetning at tilfredsstillende geoteknisk stabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.

Ut over at planområdet ligger i hensynsone skred, ser vi at planområdet også ligger i hensynsone for flom fra Lierelva H320, og delvis innenfor hensynsone H220 Støy.

Med bakgrunn for hva som er redegjort for ovenfor, mener Felleskjøpet at planarbeidet med ny detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for torvveien 2 på Bjørkelangen, Aurskog Høland kommune må endres og våre innspill tas til følge.

Felleskjøpet ber om å holdes løpende orientert i den videre plansaken, slik at Felleskjøpet kan sikre sine interesser

Med vennlig hilsen
Felleskjøpet Agri SA

Stein Wennberg

Stein Wennberg
Eiendomssjef

Til

Aurskog-Høland Kommune

Bjørkelangen 16/9-21

v/forvaltningsenheten

Rådhusveien 1

1940 Bjørkelangen

Fra

Andreas M. Lunde

Kornveien 3

1940 Bjørkelangen

Innsigelser til planID 3026 _ 20210003

Undertegnedes eiendom er gnr. 75 bnr. 93.0.0.

Eiendommen grenser til aktuell byggetomt i øst. Siden boligområdet i denne delen av Bjørkelangen gir et klart inntrykk av hager med eneboliger/lavhus bebyggelse, mener jeg at blokker som vist i IAB virker malplassert i forhold til eneboligene i nærområdet.

Jeg mener at 4-5 etg blokker rett vest og nordvest for mitt hus ikke er akseptabelt.

Jeg regner med at høyden på 4 etg over garasjekjeller vil gi totalhøyde på minst 14-15 meter over dagens terreng.

Avstanden fra mitt hus til tomtegrense i vest er 15 meter. Avstanden fra tomtegrensen til planlagt bygg er for meg ukjent (sannsynligvis kort), men vil uansett føre til svært plagsomt innsyn mot hage, soveroms- og stuevinduer og terrasseområdet. Tap av sollys på ettermiddag og kveld i store deler av sommerhalvåret, sannsynligvis allerede ved 16 tiden. Dette vil gi et trivselsnivå på lavmål.

Betydelig verditap på min eiendom.

Siden området høyst sannsynlig består av en del kvikkleire, er jeg meget bekymret for hvordan så store anleggsarbeider vil påvirke min eiendom og mitt hus. Tenker her bla på setningsskader på eldre grunnmurer hos nærliggende naboer.

At gjelden tom bebygges er jeg selvsagt innforstått med, men da med mønehøyde tilsvarende omkringliggende boliger inntil 2 etg.

Hilsen

Andreas M. Lunde

Hanne Karin Tollan

Fra: Hanne Karin Tollan
Sendt: tirsdag 24. august 2021 18:34
Til: raymond.karlsen86@gmail.com
Kopi: Vegard Gulli; Jan Erik Bråten ; Kristian Ødegaard
Emne: SV: planID 3026_20210003

Hei,
Formannskapet i Aurskog-Høland vedtok (14.06.21, sak 102/21) i forbindelse med oppstartsak for planarbeid i Torvveien 2 at:

«det også må vurderes behov for opparbeidelse av fortau langs Torvveien helt til Bjørkeveien».

Torvveien med sideareal er derfor inkludert i varslingsområdet slik at vurdering av fortausløsning kan gjennomføres som del av planarbeidet og i samarbeid med Aurskog-Høland kommune som veimyndighet.

Det er forslagstillers målsetting at valg av fortausløsning ikke skal medføre behov for arealbeslag på private tomter, men dette vil være avhengig av veimyndighetens krav til tverrprofil/bredden på kjørevei og fortau.

Dere som berørte grunneiere vil bli invitert til informasjons-/medvirkningsmøte når planforslag for leilighetsbygg og fortau/trafikkisikringstiltak foreligger.

Dere vil videre bli holdt informert om planarbeidet og den videre planprosessen. Ved senere offentlig ettersyn vil dere få tilsendt planmaterialet til uttalelse.

Ta gjerne kontakt dersom du har flere spørsmål til planarbeidet!

Med hilsen
Hanne karin Tollan
Landskapsarkitekt mnl

Fra: raymond.karlsen86@gmail.com <raymond.karlsen86@gmail.com>
Sendt: tirsdag 24. august 2021 16:20
Til: Hanne Karin Tollan <post@hannekarin.no>; postmottak@ahk.no
Emne: planID 3026_20210003

Hei.

Jeg har et spørsmål ang utbygging av torvveien 2, bjørkelangen.

Er det sånn at det er tatt med i utbygging at det skal lages gangvei nedover torveien og da tas av tomt i torveien 4, Bjørkelangen?

Det stiler jeg meg veldig kritisk til da dette er min tomt og jeg da får fortau omtrent rett oppå terrassen min!
I hvert fall sånn som bilde på bravet viser.

Mvh

Raymond Karlsen

