

DETALJREGULERING TORVVEIEN 2, BJØRKELANGEN

PlanID: 3026_20210003

Dato: 20.05.22

Rev. 27.10.22

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

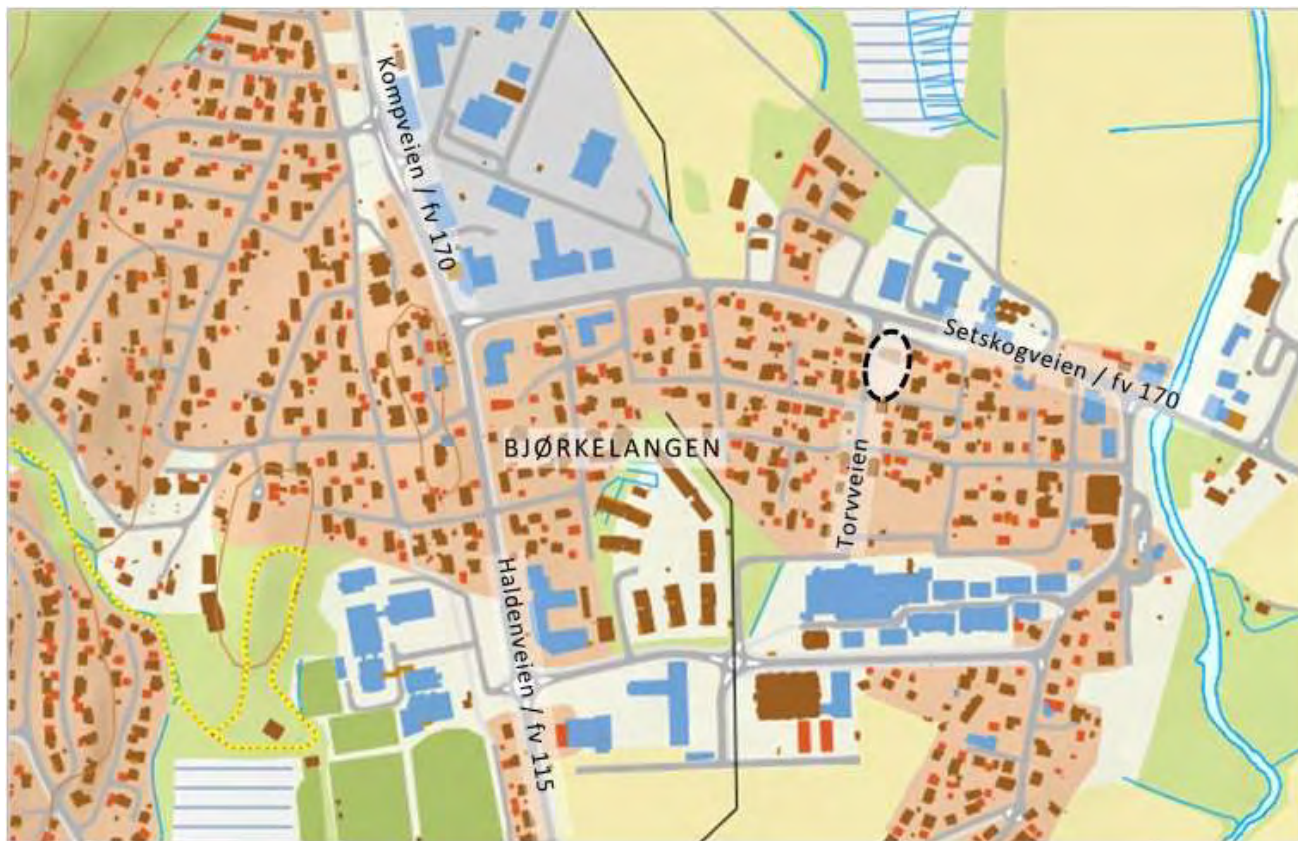


INN H O L D

1	INNLEDNING	2
1.1	Forslagstiller og konsulent	2
1.2	Planavgrensning og eiendomsforhold	3
1.3	Utbyggingsavtale	3
1.4	Vurdering av utredningsplikt	3
2	PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	4
2.1	Nasjonale/statlige føringer	4
2.2	Regionale føringer	4
2.3	Kommunale planer og føringer	4
2.4	Gjeldende planstatus	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
3.1	Eksisterende bebyggelse og arealbruk	6
3.2	Sentrumsfunksjoner, skole og barnehage	7
3.3	Barn-/unges interesser – friluftsliv og folkehelse	7
3.4	Grunnforhold – byggegrunn og forurensning	7
3.5	Flom og overvann	7
3.6	Natur- og kulturmiljø/kulturminner	8
3.7	Trafikk og adkomst	9
3.8	Teknisk infrastruktur, inkl. overvann	9
4	PLANPROSESS	9
4.1	Planinitiativ og politisk tilslutning	9
4.2	Varsling av planoppstart og merknader ved varsling	9
5	BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN	10
5.1	Planens formål og arealoversikt	10
5.2	Plangrep og planlagt utbygging	11
5.3	Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser	11
5.4	Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (BB1), pbl § 12-5 nr. 1	12
5.5	Krav til MUA – utomhusanlegg/lekeplass	14
5.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2	14
5.7	Byggegrunn, geoteknikk og flom	14
5.8	Teknisk rammeplan VAO	15
5.9	Støy	15
5.10	Miljøoppfølgingsplan	15
6	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
6.1	Kommuneplan og overordnede mål areal og transport	16
6.2	Tilpasning omgivelser og hensyn eksisterende bebyggelse – sol/skygge	16
6.3	Naturmiljø - naturmangfold	17
6.4	Kulturminner	17
6.5	Friluftsliv/folkehelse, barn- og unges interesser	17
6.6	Støy	18
6.7	Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet	18
7	OVERSIKT VEDLEGG	20

1 INNLEDNING

Detaljreguleringsplan for Torvveien 2, PlanID 3026_20210003 ligger langs Setskogveien og Torvveien sentralt i kommunesenteret Bjørkelangen. Planområdet er 4,8 daa. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbebyggelse i 4 – 5 etasjer over parkeringskjeller og med tilhørende utomhusanlegg.



Figur 1. Oversiktskart med planområdet avmerket

Gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse identifiserer skred/ras (under marin grense), flom/overvann og brann som mulige uønskede hendelser. Gjennomført vurdering av planforslagets virkning og konsekvens i kapittel 6 avdekker ikke særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller negative konsekvenser som ikke avbøtes tilstrekkelig ved kravene og forutsetninger innarbeidet i plankart og bestemmelser.

1.1 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Lena og Jan Erik Bråthen, je-braat@online.no

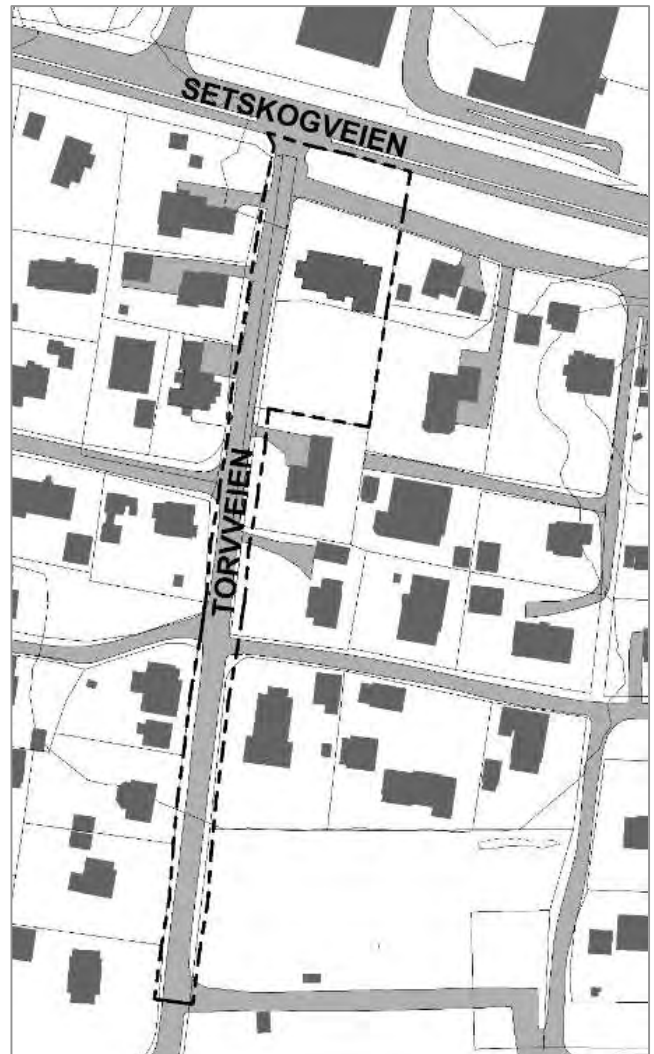
Plankonsulent for reguleringsplan med bestemmelser og arkitekt for leilighetsbebyggelsen er Archimatika v/Kristian Ødegaard, kristian.odegaard@archimatika.no

- Teknisk rammeplan VAO, teknisk plan veianlegg er utført av ingeniørfirmaet Svendsen & CO v/Nils Petter Nicolaysen, nilspetter@svendsenco.no
- Bistand planarbeid og sammenstilling av plandokumenter v/landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, post@hannekarin.no
- Støyutredning v/ ApiAku Lars Oftedahl
- Geoteknisk vurdering v/RIGeo Hans Jonny Kvalsvik

1.2 Planavgrensning og eiendomsforhold

Planarbeidet omfatter Torvveien 2, gnr. 75 bnr. 48 (1,9 daa) med forslagstiller Lena og Jan Erik Bråthen som grunneier. Det ble gjennomført oppmålingsforretning for usikre eiendomsgrenser den 2.9.2022, og nye grenser er fastsatt jf. matrikelbrev datert 6.10.2022.

Planområdet inkluderer i tillegg Torvveien til kryss med Bjørkeveien og Kornveien med sideareal langs nordlige tomtengrense hvor følgende eiendommer berøres: 78/82, 217/20, 75/206, 75/57, 75/123 og 75/27.



Figur 2: Avgrensning av planområdet

1.3 Utbyggingsavtale

Krav til utbyggingsavtale følger av kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet samtidig med planoppstart 11.08.21. Det kom ingen merknader til varselet.

1.4 Vurdering av utredningsplikt

Planområdet er regulert til byggeområde i gjeldende reguleringsplan for Bjørkelangen (vedtatt 16.12.99) utløser ikke automatisk utredningsplikt etter KU-forskrift FOR-2017-06-21-854. Aurskog-Høland kommune vurderte i oppstartmøte (02.07.21) at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift.

2 PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale/statlige føringer

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022 (25.01.22). Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Statsforvalteren hva som ut fra regjeringens politikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Oslo og Viken.

Sentrale planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene

2.2 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.16

Regional plan for klima og energi, 2019-2022

2.3 Kommunale planer og føringer

Planstrategi for Aurskog-Høland kommune 2020-2024

Kommuneplan for Aurskog-Høland, 2018-2028

Kommunedelplan for klima 2018 – 2030

Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2017-2020

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2007-2015 – under revisjon for perioden 2021-2031

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

2.4 Gjeldende planstatus

2.4.1 Kommuneplanens arealdel 2018 -2028

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

Kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7 - krav til hensynssone H310 – skred:

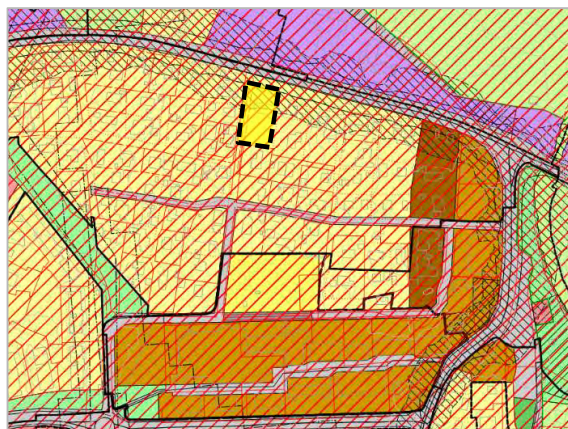
Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7: Hensynssone H320 - Flom

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk 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.



Figur 3: Utsnitt gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland

Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.5 - Lekeplasser og felles uteoppholdsareal:

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.

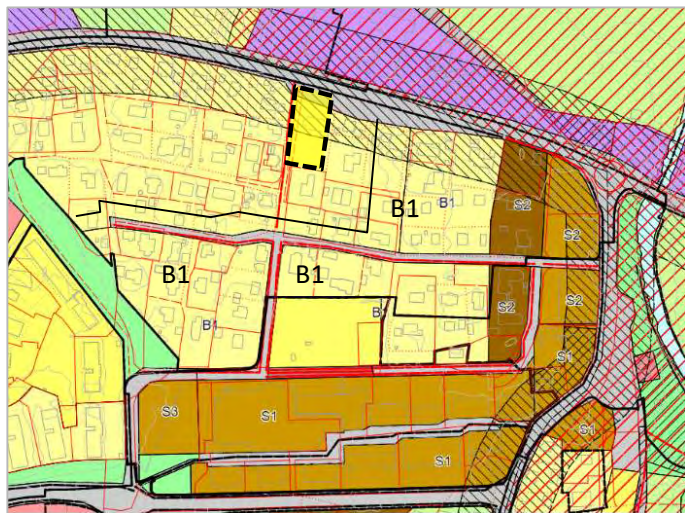
Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4 – Utbyggingsavtale:

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen. I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, kommunalfortrinnsrett på kjøp av boliger, at grunneier skal bekoste nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen (gang- og sykkelveier, vei, vann og avløp, og lignende.), eller kompensasjon for økte driftskostnader.

2.4.2 Kommunedelplan for Bjørkelangen 2014-2025

Planområdet er avsatt til eksisterende boligformål. Innenfor felt B1 øst og sør for planområdet er det åpnet for blokkbebyggelse i 4 etasjer og BYA inntil 45 %.

Planbestemmelsene hjemler krav til ny bebyggelse mht. estetikk og materialbruk, overvann, lekeplasser og felles uteoppholdsareal, parkering, sikring mot flom, sikring mot skred, energi og støy.



Figur 4: Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen

2.4.3 Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum planID 22119990005, vedtatt 16.12. 1999

Planområdet inngår i felt B8 og er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelsene §§ 1-2 hjemler krav og rammer for utbygging. Adkomst kan skje fra regulert offentlig vei Torvveien og Kornveien. Fortau på 2,5 m er regulert langs østsiden av Torvveien.

Byggegrense målt fra midtlinje offentlig vei er 7,0 m. Frisiktkrav i avkjørsel for Kornveien er 10 X 30 m

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



Figur 5: Utsnitt reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum

Ny plan som omregulering av sentrumskjernen ble vedtatt 13.12.21, planID 3026 20200004. Planen tilrettelegger for høy grad av utnytting (%BYA = 60-100%) og åpner for byggehøyder på mellom 5 og 10 etasjer.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Torvveien 2, gnr 75 bnr 48 ligger langs Setskogveien sentralt i kommunesenteret Bjørkelangen.

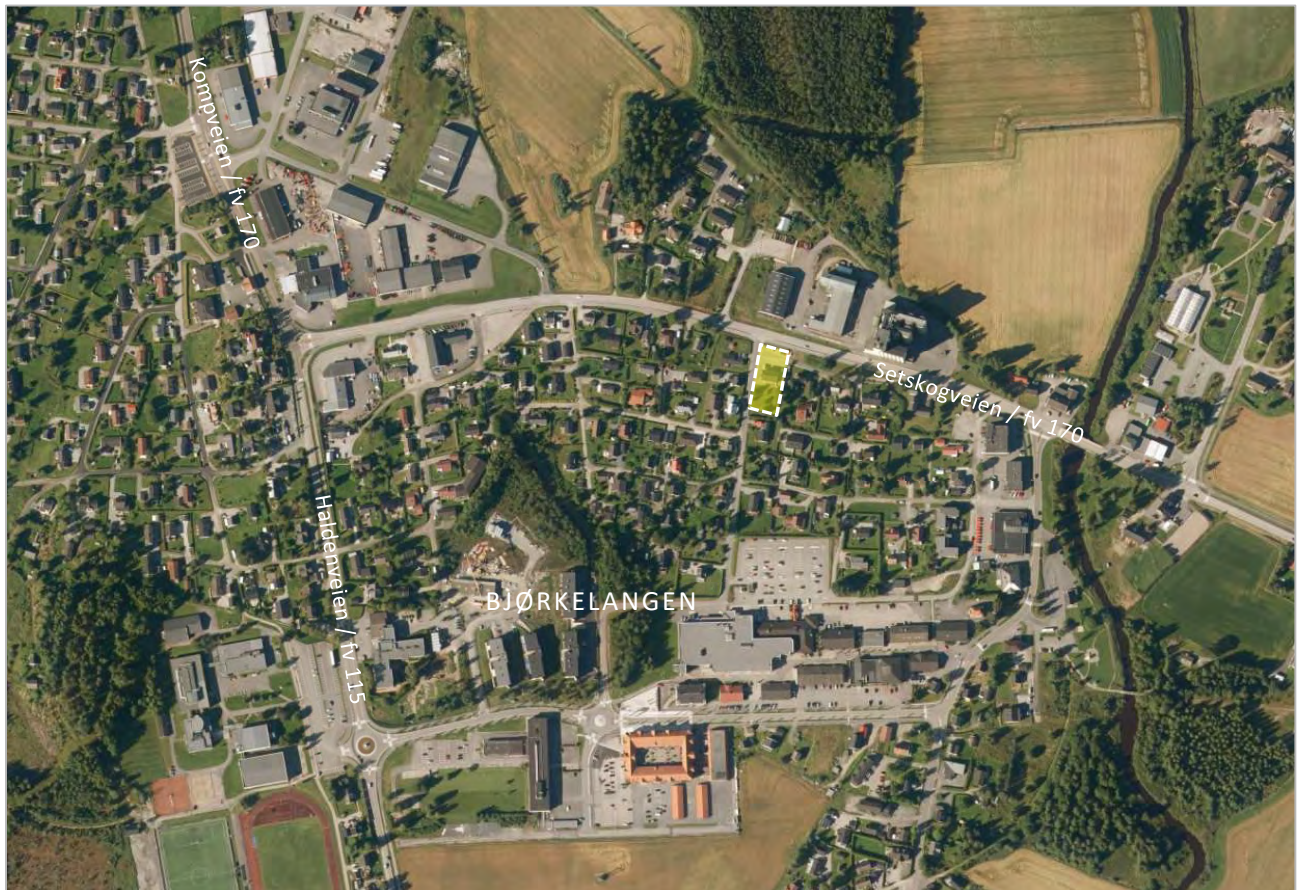
Eksisterende bebyggelse i planområdet består av et eldre næringsbygg (tidligere brannstasjon) i to etasjer hvor grunneier og forslagstiller driver firmaet Importex as (<https://importex24.no/>) med bilverksted og importvirksomhet. Bolig/leilighet i 2. etasje. Eiendommen har i dag adkomst både fra Torvveien og fra Kornveien.

Omkringliggende arealbruk er småhusbebyggelse på sørsiden av Setskogveien og på nordsiden Felleskjøpets kornsilo, lagerbygg og utsalgsted/butikk.

Handels-, tjeneste og servicetilbud, skole-/barnehage og kollektivtilbud ligger i gangavstand fra planområdet.



Figur 6: Flyfoto eksisterende situasjon



Figur 7: Flyfoto Bjørkelangen med planområdet avmerket

3.2 Sentrumsfunksjoner, skole og barnehage

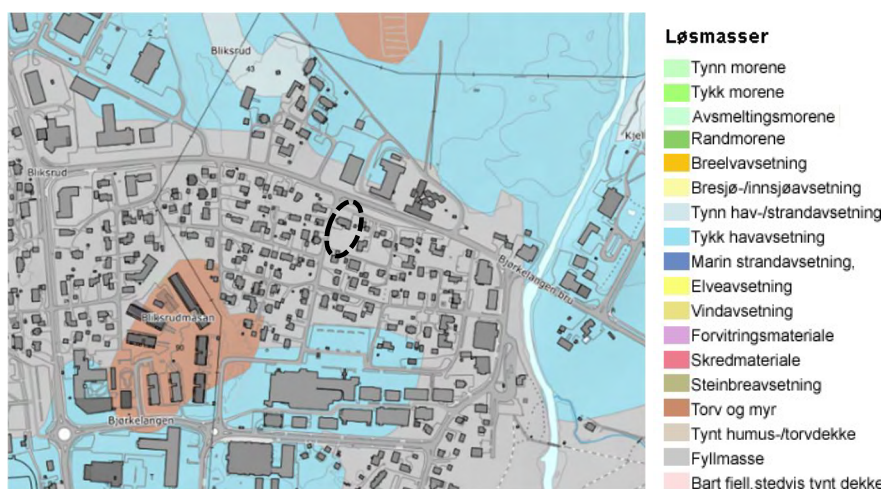
Planområdet ligger sentralt i kommunesenteret Bjørkelangen og i gangavstand til handels-, service- og tjenestetilbud, inkl. kollektivtilbud. Avstand med til Bjørkelangen 1-10 skole er ca 1,5 km.

3.3 Barn-/unges interesser – friluftsliv og folkehelse

Eksisterende arealbruk er et nærings-/verkstedbygg med leilighet i andre etasje, parkeringsareal i nord og privat hageareal i sør. Planområdet er uten registrert bruksverdi for friluftsliv, folkehelse og/eller barns lek. Barn og unges interesser i området er først og fremst knyttet til trafiksikkerhet og trygge ganglinjer.

3.4 Grunnforhold – byggegrunn og forurensning

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. Gjennomført geoteknisk vurdering (se vedlegg RIGeo, 10.11.21.) konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet i samsvar med kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.



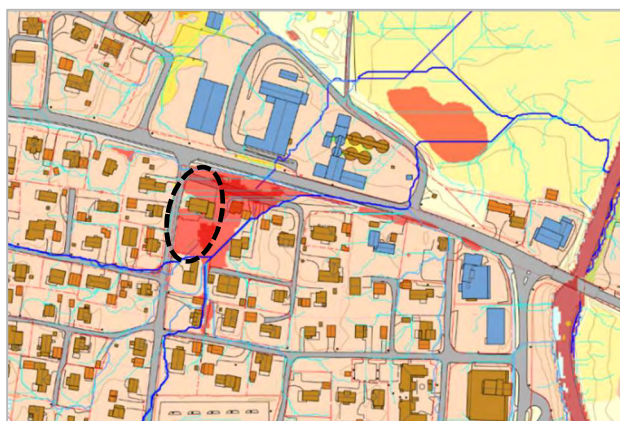
Figur 8: Utsnitt løsmassekart (NGU)

3.5 Flom og overvann

Planområdet ligger innenfor hensynssone flom fra Lierelva (H320). Det er en forutsetning at tilfredsstillende flomhensyn dokumenteres ivarettatt 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.

Kommunens gjennomførte kartlegging av flomveier og forsenkninger som teoretisk oversvømmes ved ekstremnedbør, viser at planområdet er utsatt og derved at håndtering og fordrøyning av overvann må vektlegges særskilt i planarbeidet. Dette i samsvar med gjeldende bestemmelser for overvannshåndtering og grønn overflatefaktor (GOF). Det henvises til teknisk notat med overvannsberegning, se eget vedlegg.



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

Blå strek er flomveier ved store nedbørsmengder

Figur 9: Utsnitt flomveier (innsyn A-H kommune)

3.6 Natur- og kulturmiljø/kulturminner

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

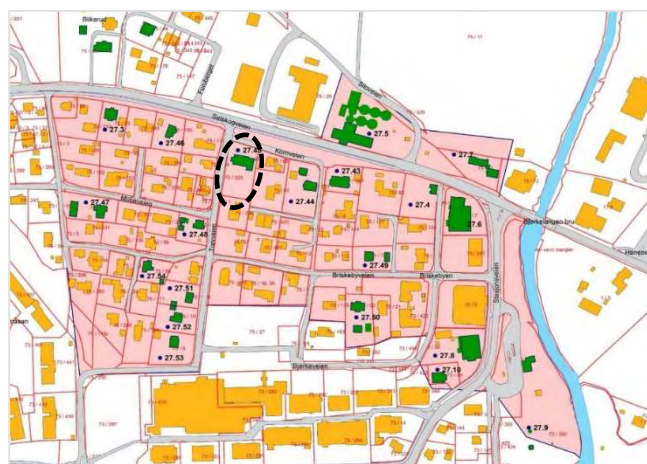
Det er ingen registrert verdi eller særskilt føring til planområdet i gjeldende kommunedelplan for kulturminner i Aurskog-Høland 2007-2015.



Figur 10: Eksisterende bebyggelse sett fra Setskogveien og fra Torvveien (Foto K. Ødegaard, 2020)

3.6.1 Kommunedelplan for kulturmiljøer

Kommunedelplan for kulturmiljøer for perioden 2021-2031 har vært til revisjon.



Planområdet inngikk i delområde B.1.9 *Bjørkelangen nord* med foreslått hensynssone bevaring, jfr. figur 11. Begrunnelsen for hensynssonen var:
«Briskebyen er en viktig historisk epoke i tettstedets utvikling. 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.»

Figur 11: Delområde B.1.9 i høringsutkast kommunedelplan kulturmiljøer

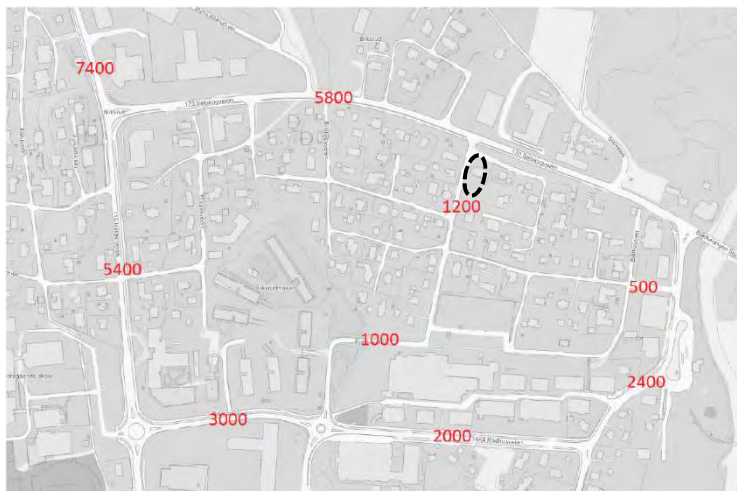
Formannskapet vedtok ved sluttbehandlingen å ta ut hele Bjørkelangen nord med Briskebyen fra planen. Det er heller ikke vedtatt noen form for vern begrenset til selve bygningsmassen på eiendommen.

3.7 Trafikk og adkomst

Planområdet gnr. 75 bnr. 48 ligger sentralt på Bjørkelangen og langs Setskogveien med gang-/sykkelveg som del av tettstedets overordna gangvegnett. Gnr. 75 bnr. 48 har adkomst fra kommunal vei, Kornveien og Torvveien.

Figur 12 viser trafikktall i sentrum hentet ut fra gjennomført trafikkvurdering (Norconsult, 15.05.2020) som grunnlag for detaljregulering av Bjørkelangen sentrum vedtatt 13.12.21.

Figur 12: Trafikktal ÅDT (Norconsult 15.05.20)



3.8 Teknisk infrastruktur, inkl. overvann

Det henvises til VA notat/teknisk rammeplan utarbeidet av Svendsen & Co hvor eksisterende og planlagt løsning for VAO, inkl. brannvann framgår (se vedlegg).

4 PLANPROSESS

4.1 Planinitiativ og politisk tilslutning

Planinitiativ, sist datert 14.05.21 for planlagt utbygging er utformet i samsvar med FOR-2017-12-08-1950.

Formannskapet ga 14.06.21 sin tilslutning til igangsetting av planarbeidet med føringer til innlemming av fortausløsning 14.06.21, f-sak 102/21.

Det ble gjennomført oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune 02.07.21 med en gjennomgang av de hensyn, krav og forutsetninger lokal og regional myndighet har til planarbeidet. Referat fra oppstartmøte vist i vedlegg, se dette.

4.2 Varsling av planoppstart og merknader ved varsling

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til pbl § 12-8 ved brev datert 11.08.21 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside og ved annonse 18.08.21 i Indre Akershus Blad, annonsen vist til høyre. Frist for merknader var satt til 18.09.21. Oppstart av planarbeidet ble varslet i samsvar med kommunens føringer.

Det kom 7 merknader ved varsling:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.10.21
2. Viken fylkeskommune, 17.09.21
3. NVE, 20.08.21
4. NRBR, 08.09.21
5. Felleskjøpet, 17.09.21
6. A. Lunde, 16.09.21
7. Raymond Karlsen, 26.08.21

Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg, se disse.

Figur 13: Kunngjøringsannonse

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Torvveien 2 på Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Torvveien 2 på Bjørkelangen, Aurskog-Høland kommune. I henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 kunngjøres samtidig varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen.

Planarbeidet omfatter gnr 75 bnr 48 (1,9 daa) og inkluderer i tillegg Torvveien til kryss med Bjørkeveien (gnr 78/bnr 82) og Kornveien med sideareal langs nordlige torggrense (gnr 217/bnr 20).

Forslagstiller er grunneier gnr 75 bnr 48, Lena og Jan Erik Bråthen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbebyggelse i 4 – 5 etasjer over parkeringskjeller.

Varslingsdokumenter med planinitiativ, oppstartsak f-sak 102/21, referat fra oppstartmøte og varslingsområde i samsvar med er publisert på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside. Det henvises til disse dokumentene for nærmere beskrivelse av varslat planarbeid.

Spørsmål og skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til: landskapsarkitekt mria Hanne Karin Tøllén post@hannekarin.no, IPb. 47, 9173 Ny-Ålesund

Kommentarer og innspill til utbyggingsavtale rettes skriftlig direkte til: Aurskog-Høland kommune v/forvaltningsenheten i epost: post@drakstrik.no i Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Frist for merknader er 18. september 2021

Innkomne merknader oppsummert og kommentert av forslagstiller hvor det framgår hvilke hensyn som er innarbeidet i planforslaget, se vedlegg.

5 BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN

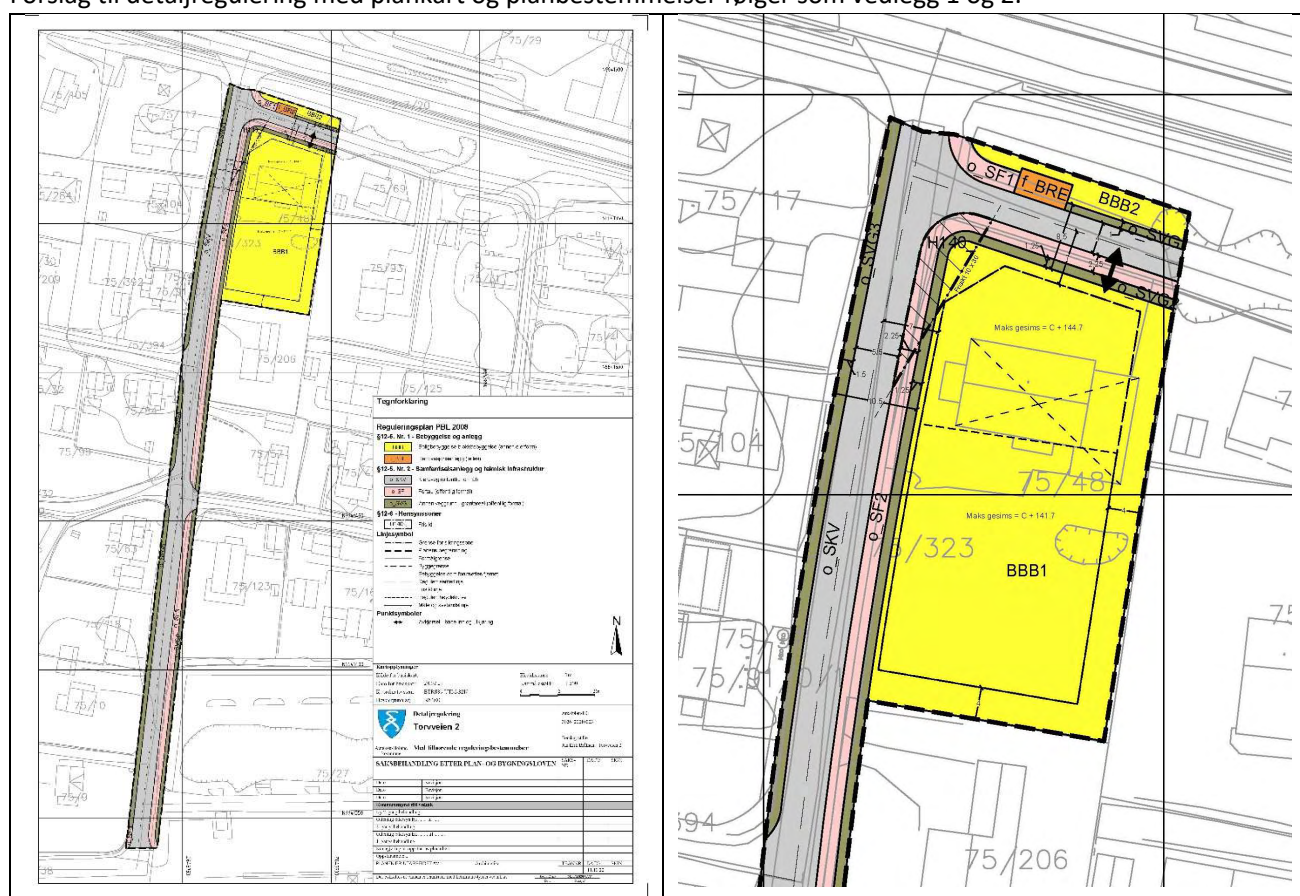
5.1 Planens formål og arealoversikt

Planens formål er å legge til rette for utbygging av to mindre boligblokker i Torvveien 2. Etter innspill fra kommunen er Torvveien videre sydover medtatt i planen, men det er ikke en forutsetning at denne opparbeides som en del av utbyggingen av boliger.

Mot nord er planen ført opp mot Setskogveien, fv 170, men planavgrensningen er satt slik at dagens kryssløsning ikke blir berørt. Felles renovasjonsstasjon er forutsatt plassert på nordsiden av Kornveien innenfor areal tilhørende Viken fylkeskommune. Deler av arealet her er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan, og dette opprettholdes.

Planområdet utgjør til sammen ca. 4,8 da, og av dette har utbyggeres eiendom, Torvveien 2, et areal på ca. 1,9 da. Formål boligbebyggelse BBB1 (ca. 1705 m²) inkl. tilliggende grøft ligger med unntak av en liten flik av grøften i sydvest innenfor utbyggers eiendom.

Forslag til detaljregulering med plankart og planbestemmelser følger som vedlegg 1 og 2.



Figur 14: Nedkopierte reguleringsplan datert 11.10.22

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

BBB1-2:	Bolig - blokkbebyggelse (SOSI 1113)	1,8 daa
f_BRE:	Renovasjonsanlegg (SOSI 1550)	0,02 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2

o_SKV1:	Offentlig kjøreveg (SOSI 2011)	1,6 daa
o_SF1-4:	Offentlig fortau (SOSI 2012)	0,6 daa
o_SVG1-6:	Annen veggrunn – grønt (SOSI 2019)	0,7 daa

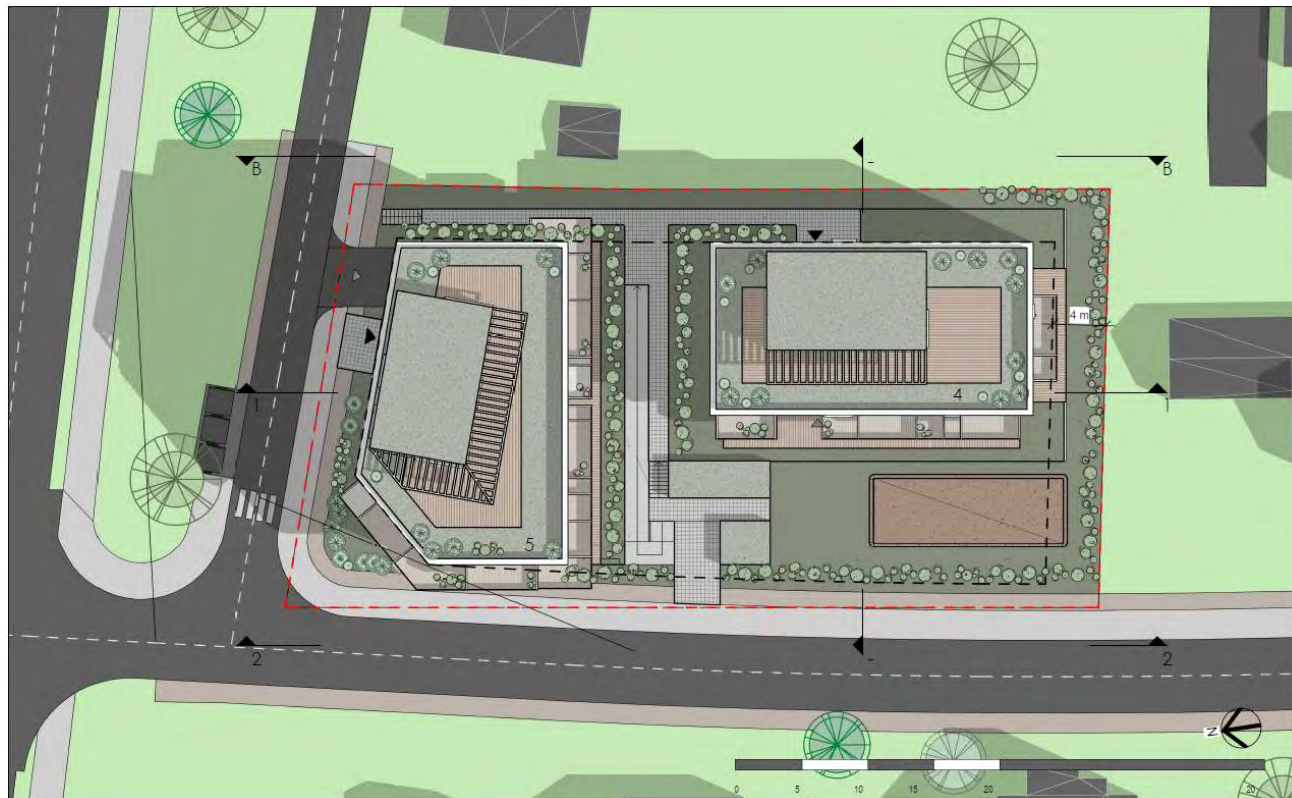
Totalt planareal: **4,7 daa**

5.2 Plangrep og planlagt utbygging

Reguleringsplanen hjemler leilighetsbebyggelse i to adskilte bygninger med 4 og 5 hovedetasjer over en sammenhengende parkeringskjeller. Det åpnes for mindre takoppbygg med inntil 30 % av underliggende takflates areal.

Det høyeste bygget er plassert parallelt med Kornveien i nord, og det laveste langs med byggegrensen i øst. Det er satt krav om min. avstand på 9 m mellom byggene for å sikre åpenhet mot nabobebyggelsen. Utearealer på terreng er hovedsakelig plassert i sydvest, og deler av skai opparbeides med møblering som åpner for lek og opphold for alle beboere.

For å sikre boligene mot flom er det satt krav om at 1. boligetasje skal ligge på kote c+128,70. Det er anslagsvis 1,2-1,5 m over dagens terreng.



Figur 15: Illustrasjonsplan)

5.3 Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene hjemler plan- og dokumentasjonskrav samt konkrete krav til formål, funksjon, utforming/byggehøyde, uteoppholdsareal, grad av utnyttning og rekkefølge for gjennomføring av planlagt utbygging (se vedlegg).

Før tillatelse til tiltak/utbygging kan gis innenfor planområdet, er det stilt krav til utomhusplan og teknisk plan. Utomhusplan og teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og vise bebyggelsens plassering og utforming, adkomst, fremkommelighet for nød/nyttetransport, terrengbearbeiding, møblering og utforming av lekeplasser og uteoppholdsareal, snøopplag, interne gangforbindelser, felles renovasjonsanlegg og overvannshåndtering. Planlagt bebyggelse og uteanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende krav til universell utforming, ref. teknisk forskrift.

Utomhusplan og teknisk plan skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før igangsettingstillatelse kan gis, og utomhusanlegget, lekeplasser, teknisk infrastruktur, inkl. slukkevann og veianlegg/adkomst må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bolig.

Rekkefølgekrav sikrer at støyskjerming og utearealer skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse for bolig. Det er videre satt krav om at (særskilt) slitasje på Torvveien og Kornveien som følge av utbygging av boliger skal rettes før det blir gitt brukstillatelse.

Grøfter rundt selve byggeområdet, altså rett vest og nord for Torvveien 2, skal være opparbeidet før det blir gitt ferdigattest. Det er satt krav om at opparbeidelse av fortau langs med Torvveien 2 skal være sikret før det tillates tiltak for boligformål. Det innebærer at finansieringen må bære sikret av utbygger, men det er ellers ikke satt krav om at andre deler av veiformål skal opparbeides som forutsetning for utbygging av boliger.

Opparbeidelse av Torvveien er dermed ikke en forutsetning for utbygging av boliger. Inntil Torvveien blir opparbeidet vil dermed atkomst til nybyggene for myke trafikanter skje på samme måte som for øvrige eiendommer i området: Torvveien benyttes som et felles trafikkareal for både gående, syklende og kjørende.

5.4 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (BB1), pbl § 12-5 nr. 1

5.4.1 Boligformål – blokkbebyggelse

Reguleringsbestemmelsene åpner for utbygging av 2 mindre boligblokker med 4 og 5 etasjer og med mindre takoppbygg.

5.4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er regulert med bruksareal BRA, og maks BRA er satt til 3150 m². Parkeringskjeller med birom som boder mm. inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Det er i tillegg åpnet for at boder på terreng med inntil 40 m² og såkalt åpent overbygget areal (OPA) kommer i tillegg til maks BRA. Det er videre spesifisert at tenkte plan ikke inngår i beregningsgrunnlaget.

5.4.3 Byggehøyder, plassering

Høyde for byggene er fastlagt med kote for maks gesims (se plankartet), og dette åpner for utbygging med 4 fulle etasjer for det ene bygget og 5 fulle etasjer for det andre bygget. Det tillates i tillegg for mindre takoppbygg som kan utgjøre inntil 30 % av underliggende etasjes areal. Høyde på takoppbygg er begrenset til 3 m over maks. gesims og høyde for heistopp tillates noe høyere med 4 m ut ifra tekniske hensyn.

For å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot flom er kotehøyde for 1. boligetasje satt til c + 128,70, jf. redegjørelse for overvann. Det åpnes samtidig for at høyden tillates senkes i tråd med ev. reviderte flomberegninger forutsatt at sikkerhet opprettholdes.

Byggegrenser er i prinsippet videreført fra gjeldende regulering med 4 m avstand til nabogrenser i øst og syd og med 7 m fra senter vei i Torvveien og Kornveien. Det er i tillegg satt en grense for ulik høyde som deler av tomten med området for det høyeste bygget i nord og det laveste i syd. Bestemmelsene regulerer i tillegg fotavtrykket av byggene og den innbyrdes størrelsen av disse. Illustrasjonsplanene er gjort retningsgivende i saken for i stor grad å sikre en utbygging i tråd med de illustrasjoner som er vist i vedlegg illustrasjonsprosjekt.



Figur 16: 3E-illustrasjon planlagt leilighetsbygg



Figur 17: Snitt planlagt leilighetsbygg

5.4.4 Utforming og estetikk

Det er satt krav om at bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og helhetlig material- og fargebruk. Takflater og takterrasser skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det er videre satt krav om variasjon i leilighetsstørrelser 2-R, 3-R og 4-R og ingen kategori tillates å utgjøre en større andel enn 55 % av det totale antallet leiligheter. For oppholdsareal i takoppbygg og på takterrasse skal min. 50 % av arealer opparbeides som fellesareal for alle boligene i det enkelte bygg.

1. boligetasje skal som min. plasseres på kote c + 128,70 iht. kommuneplanens bestemmelser. For nedkjøring til p-kjeller er det lagt til grunn at denne sikres mot 25-års nedbør, og det er ut ifra dette satt krav om høybrekk på min. c+ 127,35. Ved større nedbør må p-kjeller sikres mot flom med organisatoriske tiltak eller ev. tillates oversvømt.

Det er satt krav som gjør at boligfunksjon kan opprettholdes også ved en flom. Teknisk utstyr, som f.eks. strømforsyning skal sikres eller plasseres slik at funksjonalitet for disse blir fullt ut opprettholdt ved flom. Jordoverdekning over underetasje/kjeller skal stedvis være min 0,5 m for beplantning med busker og små trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for den vegetasjonstype som er beskrevet i utomhusplanen.

5.4.5 Parkering og boder

Det er ikke satt en egen bygge- eller bestemmelsesgrense for parkering, og dette er regulert slik at parkeringskjeller kan plasseres innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, altså BBB1.

Atkomst er lagt til Kornveien i nord, og bestemmelsene tillater endring av plasseringen forutsatt at krav til trafiksikkerhet opprettholdes.

Det tillates inntil 2. p-plasser på terreng, for å ha en viss fleksibilitet. Det forutsetter at krav til uteareal også oppfylles. Det skal avsettes min 0,7 p-plass og maks 1,5 p-plass pr. boenhet, inkl. gjesteparkering. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Alle p-plasser skal forberedes for lading av el-bil med fremføring av nødvendige kabler.

Det skal avsette min. 2 plasser for sykler pr. boenhet. Min. halvparten av sykler skal plasseres i overdekket bod.

5.4.6 Renovasjon

Felles renovasjonsstasjon er plassert på nordsiden av Kornveien, og det ligger godt til rette for å utforme et funksjonelt anlegg med dypoppsamlere, også med tanke på tømming.

Arealet tilhører Viken Fylkeskommune og arealbruken må avklares med grunneier.

5.5 Krav til MUA – utomhusanlegg/lekeplass

Krav til uteareal er satt som en %-andel av boligenes BRA. Krav til uteareal i prosjektet vil dermed være det samme uavhengig av antallet leiligheter. Dermed unngår man behov for å gjøre ev. tilpasninger i antall leiligheter for å oppfylle krav til MUA.

MUA skal utgjøre min. 30 % av boligenes BRA. Med det antall leiligheter som er vist tilsvarer det ca. 30 m² /boenhet. Det er videre satt krav om at hver boenhet skal ha et privat uteareal på min. 9 m² som terrasse eller balkong og at det skal avsettes et areal som til sammen utgjør min. 300 m² til bruk for alle aldersgrupper. Innenfor dette arealet skal det på terreng opparbeides en plass på min. 60 m² med passende møblering som sittegrupper, lekeapparater, bålpanne o.l.

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2

5.6.1 Kjørvei

Utgangspunktet for planleggingen er både nåværende situasjon, gjeldende reglering for Torvveien og kommunens veinorm. Torvveien er ikke opparbeidet iht. gjeldende plan og veinormen tilsier en til dels betydelig økt bredde både sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende regulering.

I planleggingen har man sett hen til kommunens veinorm, men tilpasset samlet veibredde for å unngå store konsekvenser for tilliggende eiendommer som følge av en opparbeidelse av Torvveien iht. planen. Det er i stor grad søkt å opprettholde nåværende senterlinje for veien.

Gjeldende regulering anviser en samlet bredde på 9,0 m. Planforslaget har lagt opp til en bredde på 10,5 m.

Plangrensen nord for Torvveien er satt slik at planen ikke berører krysset med Setskogveien. Planen utløser dermed ikke behov for avklaring av nye vei og -kryssløsninger.

5.6.2 Fortau

Det er avsatt fortau med en bredde på 2,25 m på østsiden av Torvveien, og dette er ført helt ned til planavgrensningen for Bjørkelangen sentrum (planID 22119990005) i syd. Veiløsningene i denne reguleringen var ikke helt tilpasset gjeldende regulering for Torvveien og utforming av overgangen/grensesnittet mellom de to planene må avklares med kommunen.

5.6.3 Frisikt

Hensynssone frisikt i krysset Torvveien x Kornveien er opprettholdt fra gjeldende regulering.

5.7 Byggegrunn, geoteknikk og flom

Det er utarbeidet dokumentasjon for områdestabilitet iht. NVE's retningslinjer, se notat RIGeo datert 10.11.2021. Notatet konkluderer med at «det ikke er fare for kvikkleireskred på tomta eller for skred som kan bre seg inn på tomta. Det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten.»

Det er ikke satt krav til fagområdet i planen, men geoteknikk må ansvarsbelegges i byggesak iht. kravene i saksbehandlingsforskriften.

Notat vedr. overvann er utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, se vedlegg. Beregningene viser at foreslåtte tiltak gir en betydelig redusert avrenning fra tomta sammenlignet med dagens situasjon. Høyde for varig opphold ut ifra kommuneplanens bestemmelser er satt til c+ 128,70, og høybrekk for innkjøring er satt noe lavere på c+ 127,35 ut ifra 25-års nedbørsintervall.

Bestemmelsene åpner for at kote for varig opphold, altså 1. boligetasje, kan senkes dersom nye beregninger gir grunnlag for det. Dette må ses i sammenheng også med andre prosjekter som er under utvikling på Bjørkelangen.

5.8 Teknisk rammeplan VAO

Det henvises til teknisk rammeplan VVA for redegjørelse av dimensjonering og løsning for vannforsyning, spillvann og overvann som skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og utforming av teknisk plan, se vedlegg.

Planbestemmelsene krever utarbeidet teknisk plan i samsvar med gjeldende normkrav for vei, vann, avløp, overvann, el-forsyning/trafo, fjernvarme, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur. Håndtering av overvann innenfor planområdet skal dokumenteres ivarettatt i samsvar med føringer fra Aurskog-Høland kommune.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Både overvann og dreinsvann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper, jfr. planbestemmelsene § 3.3.

Teknisk plan med utfyllende dokumentasjon skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før det kan gis tillatelse til tiltak, jfr. planbestemmelsene § 3.2.

5.9 Støy

Det er utarbeidet støyrapport, se notat ApiAku datert 09.01.22 (se vedlegg). Beregningene viser at området nærmest fylkesveien på nordsiden av Kornveien ligger i rød støysone, og at gul- og lysegul støysone strekker seg inntil bygget mot nord og litt rundt fasadene både mot øst og vest. Plasseringen av bygget mot nord skjermer mot støy for den øvrige delen av prosjektet.

Bestemmelsene åpner for plassering av støyfølsom bruk, altså bolig, innenfor rød og gul støysone, og det er satt krav om at det skal utarbeides en støyfaglig utredning basert på føringene i retningslinje T-1442 ifm. søknad om rammetillatelse. Krav til stille side iht. retningslinjen tillates løst med spesialvindu og/eller tiltak i/på fasade/vindu.



Figur 18: Støysoner

5.10 Miljøoppfølgingsplan

Planbestemmelsene § 3.4 hjemler krav til miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre for massehåndtering og dokumentere tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, med særlig vekt på trafiksikkerhet for gående og syklende og tilfredsstillende støy- og støvforhold for beboere i eksisterende nabobebyggelse.

6 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Kommuneplan og overordnede mål areal og transport

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger til rette for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Veksten i Aurskog-Høland kommune skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Kommuneplanen prioriterer Bjørkelangen for vekst og videreutvikling av kommunesenteret mht. boligtilvekst, handels- og servicefunksjoner og som sentralt kollektivknutepunkt.

Planforslaget tilrettelegger for høy arealutnyttelse innenfor eksisterende tettstedssone for redusert press på landbruksareal og redusert transportbehov hvor gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt vektlegges.

Planlagt utbygging av ca 30 nye sentrumsnære leiligheter i umiddelbar gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud er i samsvar med målsetting i gjeldende kommuneplan og i tråd med overordna føringer for areal og transport.

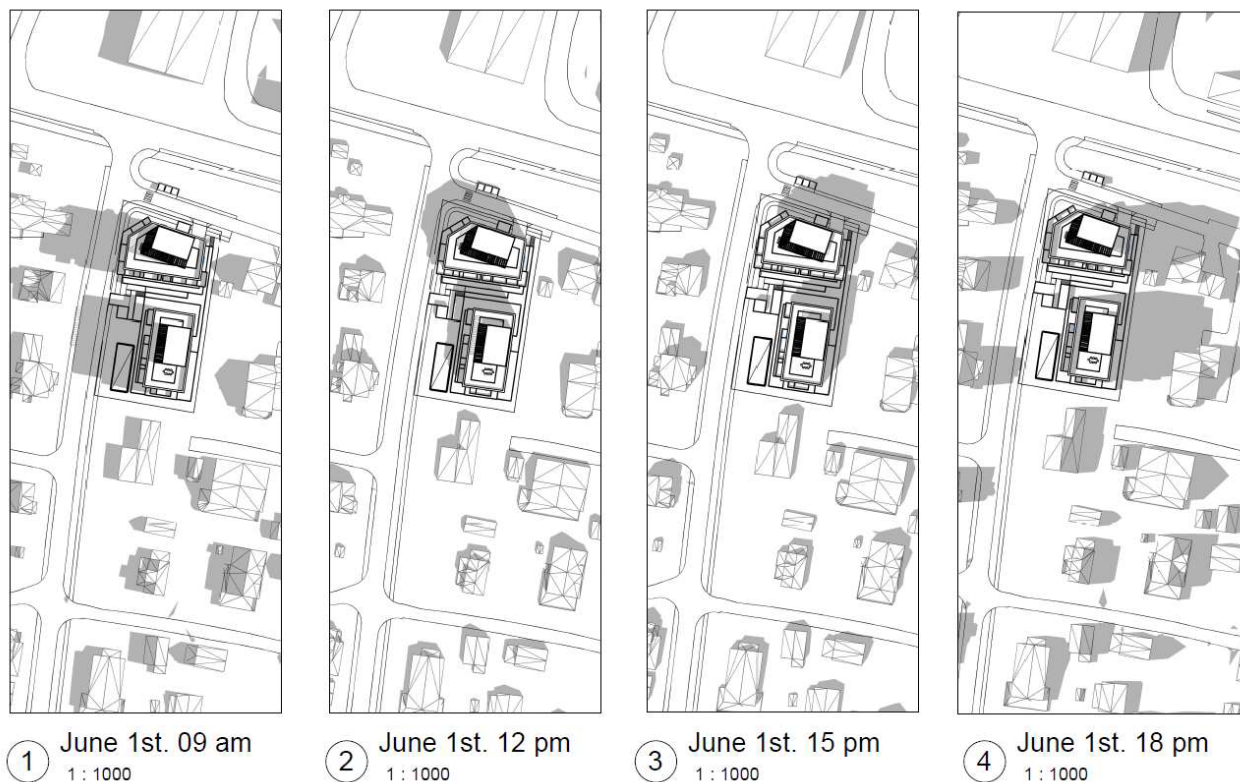
6.2 Tilpasning omgivelser og hensyn eksisterende bebyggelse – sol/skygge

Ny bebyggelse i eksisterende byggesone vil medføre endringer for tilgrensende bebyggelse, både med hensyn til solforhold og inn-/utsyn. Gjennomført sol-/skyggeanalyse er vist i illustrasjonsprosjektet, se vedlegg.

Torvveien 2 ligger inntil Kornveien, og det er ingen boligbebyggelse rett på nordsiden av prosjektet. Mot vest er det god avstand til bebyggelsen på den andre siden av Torvveien.

All bebyggelse kaster naturlig nok noe skygge, men konsekvensene av dette som følge av tiltaket er begrenset. Det berører først og fremst den eksisterende bebyggelsen på østsiden av prosjektet, og det gjelder tidspunkter på sen ettermiddag/kveld. Figuren under viser situasjonen for 1. juni.

Den avstanden som er regulert inn mellom byggene med en minsteavstand på 9 m sikrer at områdene mot øst også da får noe solinnfall. Solforhold for bebyggelsen i øst bli ikke berørt av prosjektet på dagen.



Figur 19: Sol/skygge

6.3 Naturmiljø - naturmangfold

Planområdet er i dagens situasjon bebygd og uten registrerte naturmiljøverdier, jfr. søk i Naturbase. Store deler av området har fast dekke asfalt/grus. Gressplen og enkelte trær. Planområdet med eksisterende bebyggelse ligger innenfor tettstedssonen på Bjørkelangen og er vurdert uten særskilt verdi for naturmangfold.

Naturmangfoldloven (nml) gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter og stiller særskilte krav til saksforberedelse, dokumentasjon, vurderinger og vektlegginger i alle planer og tiltak som berører naturmangfold. I henhold til lovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningsgivende ved utøving av offentlig myndighet:

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Befaring/registrering i planområdet og søk i Naturbase er vurdert tilstrekkelig som kunnskapsgrunnlag.

§ 9 om føre-var-prinsippet: Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig bakgrunn for vurdering av liten sannsynlighet for uheldige effekter på naturmiljø. Føre-var-prinsippet er derved vurdert ivarettatt som grunnlag for reguleringsvedtak.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Samlet naturmiljøbelastning ved planlagt utbygging til leilighetsbebyggelse er vurdert uendret – dette med henvisning til at planområdet i dagens situasjon er en sentrumstomt med eksisterende bebyggelse.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det forutsettes at ved gjennomføring av tiltaket, vektlegges hensynet til naturmiljø i størst mulig grad.

6.4 Kulturminner

Søk i www.kulturminnesøk.no viser ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Området er ikke registrert med bevaringsverdi i **gjeldende kommunedelplan for kulturminner** og kulturmiljø.

Riving av eksisterende bebyggelse har dermed ingen konsekvenser for kulturminner.

I høringsutkast til revisjon av kommunedelplan for kulturminner er planområdet som del av Briskebyen og den tidligere brannstasjonen vurdert med kulturminneverdi. Forslagstiller og grunneier har ved sin høringsuttalelse til kommunedelplanen 01.03.22 beskrevet at bygningen i løpet av de siste årene er endret og ombygget en rekke ganger. Dette gjelder både fasadeendring i nord i forbindelse med butikk drift og betydelige endringer innvendig med nye skillevegger som deler butikk / lager / verksted i forbindelse med Importex as sin virksomhet.

Forslagstiller bestrider vurdert bevaringsverdi for eiendommen med eksisterende bebyggelse. På denne bakgrunn og med henvisning til gjeldende kommunedelplan for kulturminner er det ikke vurdert negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

6.5 Friluftsliv/folkehelse, barn- og unges interesser

Kommuneplanens § 7.2.5. stiller krav om nærlekeplass på 300 m2 møblert med lekeapparater.

Det er satt krav om at det samlet sett skal avsettes min. 300 m2 felles uteareal for alle aldersgrupper, jf. reguleringsbestemmelse § 4.5. Innenfor dette arealet skal det opparbeides en plass på terreng med et areal på min. 60 m2 med passende møblering som sittegrupper, lekeapparater, bålpanne o.l.

Lek og moro for barn og unge omfatter varierte aktiviteter med ulike krav til opparbeidelse av arealer. Å leke gjemsel krever kun en busk eller et hushjørne å stille seg bak, og hoppe paradiser krever harde flater og litt kritt. Fratrasket fotavtrykkene av byggene med tilhørende balkonger og terrasser utgjøre resterende ubebygget areal i utkast til prosjekt ca. 700 m2 på terreng. Det burde gi barn og unge gode muligheter for å utfolde seg.

Krav til større lekeareal innen en avstand på 500 m ivaretas av leke-/aktivitetsområdet ved stasjonen, og avstand til Bjørkelangen stadion og idrettsplass er 800 m.

Det er nærliggende å anta det vil være en overvekt av godt voksne blant interessentene til prosjektet. Det er viktig å ivareta også deres behov for gode fellesarealer som legger til rette for rekreasjon og sosial omgang. Samlet sett ivaretar planen de krav til arealer som følger av kommuneplanens bestemmelser, men med en litt annen innretning ut ifra en helhetlig vurdering av sannsynlige beboere i prosjektet.

Samlet sett skal det sikres 30 m² uteareal som sum av felles og privat. Prosjektet har drøyt 30 leiligheter og det innebærer et krav på ca. 900 m².

7.2.5 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

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. wTil 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.

6.6 Støy

Det er gjennomført støyvurdering (se vedlegg) som viser at uteoppholdsareal ikke er støyutsatt, men at boliger i deler av leilighetsbebyggelsen ligger i gul støysone hvor skjermingstiltak er påkrevd. Planbestemmelsene § 4.4 hjemler krav til dokumentasjon på støynivå i samsvar med grenseverdier gitt i Klima og Miljøvern-departementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/21). Kravet gjelder også i anleggsfasen, jfr. § 3.4.

6.7 Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med vurdering av aktuelle uønskede hendelser, jfr. eget vedlegg. Mulige uønskede hendelser som kan oppstå i forbindelse med reguleringen av Torvveien 2 er vurdert med bakgrunn i kjent og registrert kunnskap om planområdets egenskaper i dagens situasjon og tiltak i planlagt situasjon – aktuelle hendelsestyper er vurdert å være

- 1) flom/overvann
- 2) jord og kvikkleireskred
- 3) brann

Med henvisning til avbøtende tiltak sikret i planforslaget er det vurdert at planlagt boligutvikling ikke gir negativ konsekvens for samfunnssikkerhet. Sammenstilling av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet gjennom planforslaget er vist i figur 20.

Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak	Oppfølging gjennom plan
Flom/overvann	Middels	Liv og helse: Ikke relevant	Krav til flomsikker kote for ny bebyggelse	Planbestemmelsene § 4.2
			Krav til sikring av arealer under flomsikkert nivå	Planbestemmelsene § 4.3
		Stabilitet: Små	Krav til dokumentert GOF-faktor og håndtering av flom- og overvann i samsvar med gjeldende retningslinjer og krav før det kan gis tillatelse til nye tiltak.	Planbestemmelsene §§ 3.1, 3.2, 3.3, 4.8
		Materielle verdier: Små		
Jordskred	Lav	Liv og helse: Høy	Dokumentert områdestabilitet, ref. notat RIGeo, 10.11.21	Det er ikke satt krav til geoteknikk i planen, men fagområdet må ansvarsbelegges i byggesak iht. kravene i saksbehandlingsforskriften
		Stabilitet: Middels		
		Materielle verdier: Middels		
Brann	Lav	Liv og helse: Høy	Krav til dokumentert slukkevannskapasitet og fremkommelighet/tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap (inkl. i anleggsperioden)	Planbestemmelsene §§ 3.1 og 4.8
		Stabilitet: Middels		
		Materielle verdier: Høy		
		Stabilitet: -		
		Materielle verdier: Høy		

Figur 20. Sammenstilling ros-analyse

7 OVERSIKT VEDLEGG

Vedlegg 1:	Plankart, datert 11.10.22
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser i doc/pdf, datert 13.10.22
Vedlegg 3:	Retningsgivende illustrasjonsplan, datert 27.04.2022
Vedlegg 4:	Illustrasjonsprosjekt, sol- og skygge analyse, datert 27.04.22
Vedlegg 5:	Referat fra oppstartmøtet 02.07.21
Vedlegg 6:	Varslingsbrev, datert 11.08.21
Vedlegg 7:	Innkomne merknader ved varsling
Vedlegg 8:	Oppsummering av merknader med forslagstillers kommentar, notat datert 28.04.22
Vedlegg 9:	Ros-analyse, datert 20.05.22
Vedlegg 10:	Geoteknisk vurderingsnotat datert 10.11.21
Vedlegg 11:	Teknisk rammeplan VVA med vedlegg, datert 23.05.22
Vedlegg 12:	Redegjørelse for overvann, datert 07.03.22
Vedlegg 13:	GOF, beregning og skisse, datert 24.05.22
Vedlegg 14:	Støyutredning rev. 02, datert 27.09.22

FIGURLISTE:

Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket	2
Figur 2: Avgrensning av planområdet	3
Figur 3: Utsnitt gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland	4
Figur 4: Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen	5
Figur 5: Utsnitt reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum	5
Figur 6: Flyfoto eksisterende situasjon	6
Figur 7: Flyfoto Bjørkelangen med planområdet avmerket	6
Figur 8: Utsnitt løsmassekart (NGU)	7
Figur 9: Utsnitt flomveier (innsyn A-H kommune)	7
Figur 10: Eksisterende bebyggelse sett fra Setskogveien og fra Torvveien (Foto K. Ødegaard, 2020)	8
Figur 11: Delområde B.1.9 i høringsutkast kommunedelplan kulturmiljøer	8
Figur 12: Trafikktal ÅDT (Norconsult 15.05.20)	9
Figur 13: Kunngjøringsannonse	9
Figur 14: Nedkopiert reguleringsplan Torvveien 2, Bjørkelangen. PlanID 3026_20210003, datert 28.04.22	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Figur 15: Illustrasjonsplan (vedlegg 10)	11
Figur 16: 3E-illustrasjon planlagt leilighetsbygg (vedlegg 10)	12
Figur 17: Snitt planlagt leilighetsbygg (vedlegg 10)	13
Figur 18: Støysoner	15
Figur 19: Sol/skygge (vedlegg 10)	16
Figur 20: Sammenstilling ros-analyse	19