

NOTAT

Dato: 28.04.22
Prosjekt: Torvveien 2, Bjørkelangen
Tema: Oppsummering av merknader ved varsling med forslagstillers kommentar

Bakgrunn

- Planinitiativ sist datert 14.05.21
- Politisk behandling oppstart, f-sak 102/21, 14.06.21
- Oppstartmøte 02.07.21
- Varsling av planoppstart, brev datert 11.08.21

Det kom 7 merknader til planarbeidet innenfor varslingsfristen satt til 18.09.21:

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 Agri SA, 17.09.21
6. Andreas M. Lunde, 16.09.21
7. Raymond Karlsen, 26.08.21

Oppsummering av merknader med forslagstillers foreløpige kommentar

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.10.21

Viser til føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning mht. flom og overvann. Det er viktig med grundige vurderinger av dette tema i planforslaget og ROS-analysen. Planforslaget må sikre både eiendommen og omgivelsene mot uheldige virkninger av overvann og flom. Vi ser det er ønske om å etablere parkeringskjeller. Påpeker at parkeringskjeller kan være ekstra sårbart i et flomutsatt område.

Legger til grunn at grunnforholdene vurderes i henhold til NVEs retningslinjer og veiledning.

Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyrapporten må vise og begrunne hvilke avbøtende tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har.

Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompenserende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Viser til rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Det redegjøres for trafiksikker skolevei.

Forslagstillers kommentar:

Planlagt utbygging er dimensjonert og tilpasset hensyn flom/overvann. Krav til flomsikker kote for ny bebyggelse, krav til sikring av arealer under flomsikkert nivå, krav til grønn overflatefaktor (GOF) og krav til håndtering og fordrøyning av overvann er hjemlet i planbestemmelsene.

Støyutredning er gjennomført og krav til støygrenser i samsvar med gjeldende retningslinjer er hjemlet i planbestemmelsene.

Krav til MUA sikrer opparbeidet felles leke-/uteoppholdsareal.

Planlagt fortau langs Torvveien sammen med eksisterende gang-/sykkelvei langs Setskogveien fv 170 og med påkobling til eksisterende overordnet gang-/sykkelveinett ivaretar hensynet til trafiksikkerhet og trygg skolevei.

2. Viken fylkeskommune, 17.09.21

Samordnet areal og transportplanlegging

Vurderer planarbeidet i tråd med målsetningene i regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP), ref. høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt. Samtidig er det forventning i den regionale planen om at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, jfr. R7; *Kvalitetskrav til arealutvikling*

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt – og at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen. Forutsetter at kvalitet sikres på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer.

Samferdsel

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

Planen må inneholde rekkefølgekrav som sikrer god tilknytning fra ny bebyggelse til eksisterende g/s-veinett og at fortauet blir bygd som en del av boligprosjektet.

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. Anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Anbefaler også at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Naturfare

Det må fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Flom- og skredfare må utredes som en del av ROS-analysen, og det må innhentes sakkyndig bistand når dette er nødvendig.

Barn og unges interesser

Opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Det forventes at kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn for planarbeidet.

Henviser til mål og krav i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 for Akershus skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. Bør legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Haldenvassdraget med ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021.

Minner om at fylkesveiens overvannssystem ikke er dimensjonert for å håndtere avrenning fra utbyggingsområder langs veien.

Nyere tids kulturminner

Gjør oppmerksom på at det er kulturminneinteresser både innenfor og like utenfor planområdet. Planområdet er en del av Briskebyen som viser en viktig historisk epoke i utviklingen av tettstedet Bjørkelangen (i hovedsak oppført etter andre verdenskrig og frem til 1970-tallet), og er vurdert til å ha kulturminneverdi i forslaget til Aurskog-Hølands nye kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer som er på høring.

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.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) stiller kvalitetskrav til utbyggingsområder, hvor det bl.a. forventes at viktige kulturminner og kulturmiljøer bevares.

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.

Eksisterende bebyggelse i Torvveien 2 bør reguleres til bevaring gjennom hensynssone c) bevaring av kulturmiljø og det må knyttes bestemmelser til hensynssonen som sikrer bygningens kulturhistoriske kvaliteter. Ny bebyggelse på eiendommen må utformes med hensyn til eksisterende bygning innenfor planområdet, og tilpasses til det øvrige bygningsmiljøet i Briskebyen.

Fylkeskommunen støtter kommunens innstilling i saksprotokoll datert 14.6.2021 om at eiendommen heller bør fortettes med konsentrert småhusbebyggelse i samsvar med strøkets karakter.

Forslagstillers kommentar:

Planforslagets utnyttelse og nærhet til servicefunksjoner og kollektivknutepunkt er i samsvar med overordna føringer til samordning av areal og transport.

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.

Hensyn naturfare skred/ras og overvann/flom er utredet og avbøtende tiltak hjemlet i plankart og bestemmelser.

Streng maksimumsnorm for parkering i samsvar med fylkeskommunens føring; maks 1,5 p-plass inkl. gjesteparkering pr. boenhet.

Kommuneplanens krav til lekeplasser og felles uteoppholdsareal er ivarettatt ved at nærlekeplass/ uteoppholdsareal internt i planområdet følger av hjemlet MUA-krav, og krav til større lekeareal innen en avstand på 500 m ivaretas av leke-/aktivitetsområdet ved Stasjonen. Avstand til Bjørkelangen stadion og idrettsplass er 800 m.

Planlagt utbygging er dimensjonert og tilpasset hensyn flom/overvann. Krav til flomsikker kote for ny bebyggelse, krav til sikring av arealer under flomsikkert nivå, krav til grønn overflatefaktor (GOF) og krav til håndtering og fordrøyning av overvann er hjemlet i planbestemmelsene.

Forslagstiller og grunneier har ved sin høringsuttalelse til kommunedelplan for kulturminner (datert 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 på denne bakgrunn vurdert bevaringsverdi for eiendommen med eksisterende bebyggelse.

3. NVE, 20.08.21

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Henvising til veiledere og verktøy ved utforming av arealplaner, ref. www.nvw.no/arealplan. 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.

Forslagstillers kommentar:

Utredning og dokumentasjon i samsvar med NVEs krav er gjennomført som grunnlag for utforming av planforslag. Avbøtende tiltak slik avdekket i gjennomført ros-analyse er forutsatt hjemlet i planbestemmelsene. Krav til godkjent teknisk rammeplan, inkl. overvannsplan med er forutsatt som del av planarbeidet.

4. NRBR, 08.09.21

Henviser generelt til krav gitt i byggteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper som forutsettes ivarettatt. Viser til NRBR retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Beredskapen i Aurskog Høland kommune innebærer 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.

Ber om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer ved nye brannvannsuttak, 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 brannvannsuttakene bør hovedledningsnettets ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy

Utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, gjelder adkomst og angrepsveier for brannvesenet, 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.

Anbefaler innarbeidet konkrete formuleringer for rekkefølgekrav knyttet til tilrettelegging for brann- og redningsinnsats.

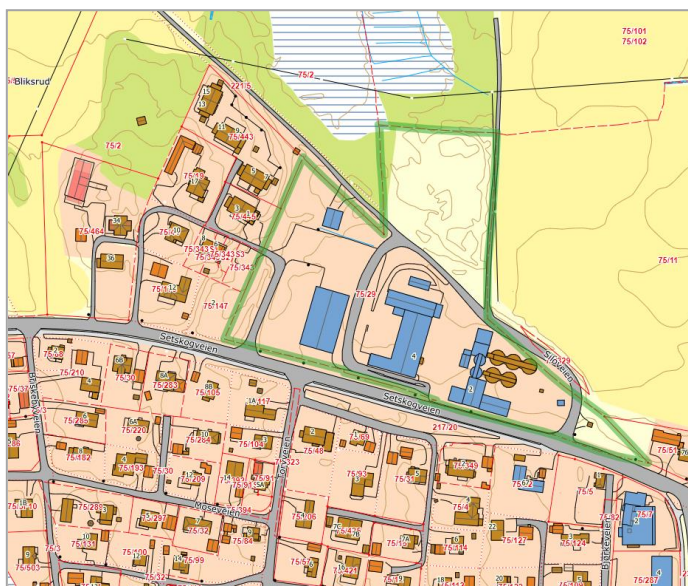
Forslagstillers kommentar:

Krav til dokumentert slukkevannskapitet og fremkommelighet/tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap (inkl. i anleggsperioden) er hjemlet i planbestemmelsene.

5. Felleskjøpet Agri SA, 17.09.21

Grunneier gnr 75 bnr 29 (Felleskjøpet nærings- og siloanlegg) på motsatt side av Setskogveien/fv 170.

Felleskjøpets siloanlegg på Bjørkelangen er et strategisk anlegg som inngår i Felleskjøpets nasjonale og regionale plan for mottaksanlegg. Anlegget 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 som inkluderer traktor- og tungtransport til og fra anlegget.



Felleskjøpet viser til at planområdet ligger innenfor hensynssone skred, flom og støy, og vurderer at dette taler mot det planlagte planarbeidet.

På denne bakgrunn mener Felleskjøpet at planarbeidet med ny detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Torvveien 2 må endres og egne innspill tas til følge.

Forslagstillers kommentar:

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende planer. Eksisterende gang-/sykkelvei langs Setskogveien fv 170 og planlagt fortau langs Torvveien med påkobling til eksisterende overordnet gang-/sykkelveinett ivaretar hensynet til trafiksikkerhet.

6. Andreas M. Lunde, 16.09.21

Nabo i øst, gnr 75/bnr 93. Mener planlagt blokkbebyggelse virker malplassert i eksisterende eneboligområde. Er ikke akseptabelt med 4-5 etg. blokker like vest/nordvest for egen bolig. Vurderer at avstand fra eget hus til planlagt blokkbebyggelse vil gi svært plagsomt innsyn mot hage, soveroms- og stuevinduer og terrasseområdet. Vurderer at planlagt utbygging vil gi tap av sollys på ettermiddag og kveld i store deler av sommerhalvåret, sannsynligvis allerede ved 16 tiden – og at dette vil gi et trivselsnivå på lavmål og betydelig verditap på egen eiendom.

Henviser til at byggeområdet høyst sannsynlig består av en del kvikkleire, og er meget bekymret for at planlagt utbygging vil gi negativ påvirkning på egen eiendom og bolig, f.eks. setningsskader på eldre grunnmurer.

Er innforstått med at planområdet bebygges, men da med mønehøyde tilsvarende omkringliggende boliger inntil 2 etg.



Kartutsnitt med gnr 75 bnr 93 avmerket

Forslagstillers kommentar:

Ny bebyggelse i eksisterende byggesone vil medføre endringer for tilgrensende bebyggelse, både med hensyn til solforhold og inn-/utsyn. 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 til høyre 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.



7. Raymond Karlsen, 26.08.21

Nabo i sør, Torvveien 4 (75/206). Er kritisk dersom valg av fortausløsning innebærer arealavgang på egen tomt.

Kartutsnitt med gnr 75 bnr 93 avmerket



Forslagstillers kommentar:

Planlagt fortau langs Torvveien vil berøre gnr 75 gnr 206. Sannsynlig arealbeslag er 1-1,5 m langs tomtegrense mot Torvveien. Nøyaktig omfang arealbeslag vil bli klarlagt ved detaljprosjektering.