

Aurskog-Høland kommune

Forvaltning

postmottak@ahk.no

Att.: Agnes Elise Kristoffersen

Deres ref.: 21/01969

Vår ref.

Oslo, 13. oktober 2022

SAK TORVVEIEN 2 – DETALJREGULERING - SUPPLERING

Vi viser til kommunens brev datert 30.06.2022, og gjennomgangen av dette i møtet den 2.9. med deltakelse av kommunen ved Agnes Elise Kristoffersen og Kjetil Hauger og utbygger ved Jan Erik Bråthen og undertegnede.

Nedenfor følger en oppsummering av møtet den 2.9. og med enkelte kommentarer til punkter i brevet datert den 30.06. For enkelhets skyld følger vi inndelingen i det nevnte brevet og med bruk av de sammen avsnittsoverskrifter der det passer. Direkte sitater fra kommunens brev eller andre dokumenter er satt i kursiv.

Merknader til planforslaget når det gjelder dokumentasjon og plantekniske forhold

Eiendomsgrenser. Oppmålingsforretning ble gjennomført den 2.9., og det ble avtalt i vårt møte den 2.9. at vi får oversendt nye eiendomsgrenser så snart disse er oppdatert i kommunens kartdatabase.

Vi har til dags dato ikke mottatt oppdatert kartgrunnlag, og har nå selv oppdatert eiendomsgrenser i tidligere mottatt kartgrunnlag basert på de koordinater som fremgår av kommunens v. Edwin Helder mottatt 10.10.22.

Plankartet er oppdatert på grunnlag av nye eiendomsgrenser i syd og øst (både planavgrensning og byggegrense), mens øvrig informasjon er uendret. Plassering av formål/arealer knyttet til veier er i stor grad basert på senter vei i gjeldende regulering og påvirkes ikke av endringer av eiendomsgrenser.

Det er for øvrig en smal sak å legge inn nytt eiendomskart fra kommunen så snart dette foreligger. Det vil være en såkalt link i plankartet, og vil ikke endre på innholdet i dette. Til informasjon har vi lagt ved et utsnitt som viser både tidligere og nye eiendomsgrenser rundt Torvveien 2.

Støy. Støymåling ble igangsatt onsdag 6.9., og resultatet av denne følger vedlagt. Rapporten viser at støy ifm. aktivitet ved siloen selv i skuronna ikke påvirket støyforholdene negativt i vesentlig grad.

Støysituasjonen er fullt og helt innenfor det akseptable.

Uteareal. Forslagsstiller redegjorde for størrelsen på enkelte lekeplasser både på Bjørkelangen og i Oslo, og i samtlige var selve arealet som var møblert med lekeapparater mindre enn 300 m2 selv om lekeplassene til dels skal dekke vesentlig flere boenheter enn det som er planlagt i Torvveien 2. I saken er det allerede satt krav om følgende:

- 30 m2 uteareal/leilighet
- Min. 60 m2 opparbeidet leke/oppholdsareal på terreng.

Etter ønske fra kommunen vil det i tillegg bli stilt krav om at det avsettes til sammen min. 300 m2 felles uteareal til bruk for alle aldersgrupper. Vi gjør oppmerksom på at dette høyst sannsynlig vil være et prosjekt som sannsynligvis vil ha større attraktivitet for godt voksne enn for barnefamilier. Det er derfor viktig – kanskje viktigere – å legge til rette for at også denne aldersgruppen har gode muligheter for å felles uteoppholdsarealer for aktiviteter og sosialt samvær.

Nedenfor det det vist både opprinnelig ordlyd i den relevante bestemmelsen (med overstrykning) og forslag til ny bestemmelse, se punkt 4.5:

«Det skal avsettes felles utearealer 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.

~~Innenfor uteareal på terreng skal det opparbeides en plass på min. 60 m2 for opphold for alle aldersgrupper med passende møblering som sittegrupper, lekeapparater o.l.»~~

Merknader til planforslagets innhold

Strøkstilpasning

Kommunen skriver følgende i sitt brev fra den 30.06.22:

«Området rundt planområdet er preget av småhusbebyggelse og en strøkskarakter i hovedsak bestående av frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen har avsatt deler av «Briskebyen-området» til fortetting med framtidig blokkbebyggelse, men dette er kun i området langs Bjørkeveien og ikke i området omkring planområdet for Torvveien 2. Fortetting med blokkbebyggelse i et område som er og i overskuelig framtid skal forbli et område for frittliggende småhusbebyggelse, må etter vår vurdering gjøres med stor grad av tilpasning og hensyn til omgivelsene.

Vi vurderer at prosjektet som skisseres i forbindelse med deres planforslag, ikke i tilstrekkelig grad tar slike hensyn. Vi vurderer at foreslått bebyggelse særlig vil påvirke naboeiendommene gnr. 75, bnr. 69 og gnr. 75, bnr. 93. Eksisterende boliger på disse to eiendommene vil ligge svært nær foreslått ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil i svært ulik skala - på en nærmest uærbødig måte, plasseres vest for eksisterende boliger. Vi tenker for øvrig også at foreslått bebyggelse vil påvirke den generelle strøkskarakteren i området på en uheldig måte.

Vår foreløpige vurdering er etter dette at prosjektet som planlegges i planområdet må nedskaleres. Vi er klar over at formannskapet under sin behandling av planinitiativet i denne saken, ga klarsignal for oppstart av planarbeidet basert på tilsvarende skisser av ny bebyggelse. Vi er samtidig av den oppfatning at det er først nå – når planforslaget og tilhørende dokumentasjon foreligger, at kommunen er i stand til å ta endelig stilling til virkninger av planforslaget. Kommunedirektøren har også en selvstendig plikt til å gi politiske organ faglig funderte råd til grunn for saksbehandlingen.»

Vi nevner i den sammenheng følgende:

Det ble utarbeidet et svært utførlig planinitiativ med tilhørende illustrasjoner for behandling i formannskapet den 14.6.2021, og prosjektet er knapt nok endret fra utbyggers side etter behandlingen. Kommunen henviser til at det er først nå når planforslaget foreligger i sin helhet at virkningene av dette kan vurderes. For enkelte mer tekniske aspekter er det riktig.

Men det er åpenbart ikke riktig vedr. strøkstilpasning som kommunen problematiserer i sitt brev datert den 30.06. Kommunens vurderinger av planinitiativet i saksfremlegget (se dok. 21/01969-3) er i høy grad sammenfallende med vurderingene i det nevnte brevet, og virkningene av planforslaget mht. strøkstilpasning er beskrevet på en tilnærmet lik måte. Det er m.a.o. knapt nok noe i planforslaget som ble innsendt den 25.05.2022 som har avstedkommet nye momenter fra kommunens side i den sammenheng.

I saksfremlegget for planinitiativet oppsummerer kommunen med følgende:

«Alternativer og konsekvenser:

a. Aurskog-Høland kommune gir sin tilslutning til planinitiativet, med forutsetning om at fortau skal kobles på eksisterende fortau langs fylkesveien og at det også må vurderes behov for opparbeidelse av fortau langs Torvveien helt til Bjørkeveien.

b. Aurskog-Høland kommune gir sin tilslutning til at det kan startes opp reguleringsplanarbeid for eiendommen, hvor prosjektet nedskaleres til konsentrert småhusbebyggelse som samsvarer med strøkets karakter. Torvveien 2 må bevares og reguleres med hensynssone for bevaring av kulturminneinteresser. Det må forutsettes at fortau langs eiendommen knyttes til eksisterende fortau langs Fv 170 Setskogveien.

c. Aurskog-Høland kommune avviser planinitiativet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at innsendt planinitiativ ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset områdets karakter og vil bli et for voldsomt boligprosjekt i området, uten nødvendig sammenheng med annen tilsvarende bygningsstruktur. Den eksisterende bygningen på gnr. 75, bnr. 48 har kulturminneverdi i seg selv og som del av bygningsmiljøet på Briskebyen.

Kommunedirektørens samlede konklusjon er derfor å fraråde tilslutning til planinitiativet med blokkbebyggelse, men anbefale et planarbeid for fortetting av eiendommen med konsentrert småhusbebyggelse, mer i samsvar med strøkets karakter. Den eksisterende bygningen bør bevares og reguleres med hensynssone for bevaring.»

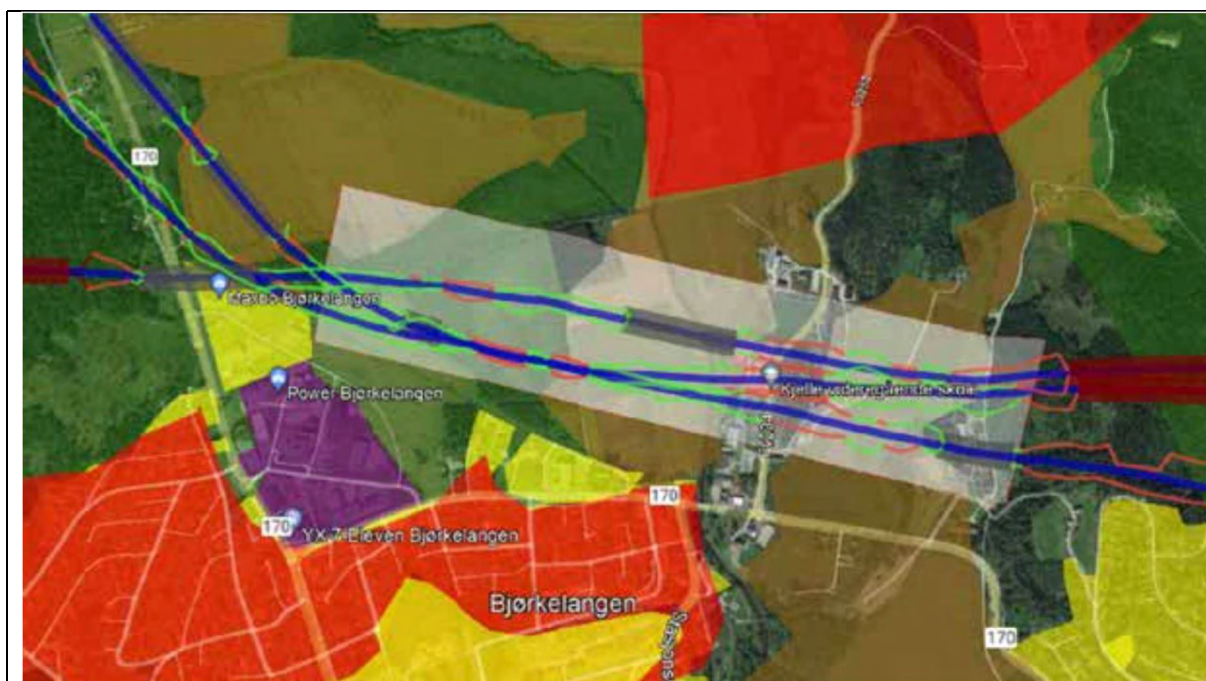
Kommunedirektørens anbefaling ble ikke tatt til følge, og planinitiativet fikk full oppslutning med 9 av 9 ved voteringen i formannskapet.

I kommunens saksfremlegg for planinitiativet er småskaleutbygging og vernehensyn begrunnet bl.a. med henvisning til den verneplanen/kulturminneplanen som den gang var under utarbeidelse.

Planen har senere vært ut til høring, og området Bjørkelangen nord ble i sin helhet fjernet fra planen. Det vernehensynene som ble tematisert i den sammenheng er dermed ikke lenger aktuelle.

Det er overraskende at administrasjonen allikevel velger å ta frem nærmest akkurat de samme vurderingene og anbefalingene vedr. strøktilpasning som lå til grunn for formannskapetets behandling den 14.6.2021. Formannskapet har vitterlig tatt stilling til dette og gitt sin tilslutning til forslagsstillers planer.

Som kjent er det nylig lagt frem en rapport *Med stasjon på Bjørkelangen* hvor potensialet for transformasjon i Bjørkelangen nord nevnes på en positiv måte. Det er naturlig sett i sammenheng med skissen til plassering av stasjonen litt lenger nord. Vi deler oppfatningen om at Bjørkelangen nord har et stort potensial for transformasjon og også uavhengig av om planene om en ny jernbaneforbindelse Oslo-Stockholm via Bjørkelangen realiseres eller ikke. Bjørkelangen er et kommunesenter og tettsted i god vekst, og dagens situasjon og bebyggelsesmønster i Bjørkelangen nord bør etter vår oppfatning ikke legge for store bindinger på fremtidig utnyttelse og utbygging i området.



rapport-til-ahk-kommune-3-lever-ahk-11.juli-2022.

Vi tillater oss også å minne om at prosjektet i Torvveien 2 er fullt og helt i tråd med føringene som følger av samordnet plan for areal og transport. Det er kun ca. 250 m til sentrum og drøyt 500 m til busstasjonen. Mer eller mindre alle målpunkter på Bjørkelangen innenfor service, handel, skole mm. er innenfor gangavstand.

I den vedtatt planen for sentrumsområdet på Bjørkelangen er det lagt opp til bebyggelse i 6-8 og helt opp i 10. etasjer. Vi er på det rene med at det overordnede planverket har ulike føringene for dette området og Torvveien 2, men vurderinger av strøktilpasning er like relevante for begge utbyggingsprosjekter. Selv i Festningsåsen 3 er det åpnet for bebyggelse i 4 etasjer med bare småhusbebyggelse rundt, og det er ca. 1,6 km og drøyt 2 km til sentrum ved bruk av hhv. gang- og sykkelveien og hovedveien. Vi har vanskelig for å se at et prosjekt med 4-5 etasjer i Torvveien 2 ikke skulle være et godt svar for utbygging av en så vidt sentrumsnær tomt.

Fortau langs planområdet

Forslagsstiller påpekte i møtet at fortauet sydover er tatt med i planforslaget som følge av at dette ble tematisert ved behandlingen i formannskapet, og det ble fremmet som et ønske i oppstartmøtet at det medtas, se beskrivelsen nedenfor:

«Fortau nordover anlegges i tråd med vedtak fra formannskapet. Kommunen ser også for seg at det må opparbeides fortau langs med Torvveien sydover mot Bjørkeveien. Ny trase for fortau nordover til fylkesveien og sørover til Bjørkeveien må tas med i planområdet for ny reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er det regulert fortau langs med Torvveien, men gjeldende regulering er for gammel til å eventuelt gjennomføre ekspropriasjon om det skulle bli nødvendig for å sikre areal for anleggelse av fortau langs med Torvveien. Planområdet bør derfor utvides til å også omfatte regulering av fortau langs med Torvveien.»

Forslagsstiller er innforstått med at kostnader til opparbeidelse av fortau langs eiendommen og også nordover må påregnes som en del av utbyggingssaken. Ut ifra diskusjonen i formannskapet og også realitetene i saken er det ikke naturlig at det samme gjøres gjeldende for fortauet videre sydover, jf. også diskusjonen i formannskapet (se direkte overføring fra møtet på link <https://ahk.kommunetv.no/archive/92>)

Punkter fra møtet den 2.9.

Det ble stilt spørsmål ved hvordan bygging av parkeringskjeller er regulert i saken, og følgende reguleringsbestemmelse er foreslått i punkt 4.2:

«Areal for parkering, boder, tekniske rom o.l. i/under terreng tillates plassert innenfor formål avsatt til boligbebyggelse.»

Dette må videre ses i sammenheng også med bestemmelsen i punkt 4.3:

«Tak over parkeringskjeller skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til omsøkt utomhusplan.»

Etter vår oppfatning burde dette gi en god og fleksibel løsning som også sikrer nødvendig kvaliteter i prosjektet.

Videre behandling av planforslaget

Kommunen bekrefter i sitt brev datert den 30.06. at planforslaget vil kunne legges frem til første-gangsbehandling så snart punktene vedr. plantekniske forhold er fulgt opp. Alle punktene er nå fulgt opp i tråd med ønskene i brevet og ut ifra den diskusjonen som fant sted i møtet den 2.9.22. Vi ser derfor frem til at saken blir lagt frem til behandling så snart som mulig.

Vi er overrasket over administrasjonens varsel om en negativ innstilling i saken dersom prosjektet ikke nedskaleres. Som redegjort for ovenfor var vurderingen av skala og strøkstilpasning sentral i kommunedirektørens saksfremlegg til planinitiativet, og dette konkluderte med en anbefaling om å avvise saken. Forslaget fikk ikke tilslutning, og planinitiativet med de volumer som var vist ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonen fremmer nå akkurat de samme synspunktene på nytt uten å hensynta det vedtaket som ble fattet. Forslagsstiller oppfatter oppfordringen om nedskalering som «spesiell» all den stund planforslaget er utarbeidet i full lojalitet til vedtaket i formannskapet og volumoppbyggingen er nærmest uendret fra den gang.

Avslutning

I sommer ble muligheten for å få frem saken til behandling kort tid etter ferien diskutert, og så vidt forslagsstiller oppfattet var *det* en felles ambisjon for både kommunen og forslagsstiller. Det lot seg dessverre ikke gjøre, men vi håper kommunen nå ser mulighet for å få lagt frem saken til behandling i møtet i formannskapet den 7.11.22. Med unntak av de punktene som er beskrevet i dette brevet er innholdet i saken identisk med oversendelsen fra den 25.05.22.

Dersom det er spørsmål til ovenstående eller til saken for øvrig kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen



Archimatika Norge AS

Kopi	Importex AS. v Jan Erik Bråthen kun som e-post til janerik@importex.no
Vedlegg	Rev. planbeskrivelse datert 13.10.22 Rev. reguleringsbestemmelser datert 13.10.22 Rev plankart datert 11.10.22 (pdf, sosi, dwg) Rev. støyrapport datert 27.09.22.

Hvite linjer i utsnittet nedenfor viser eiendomsgrenser i tidligere mottatt kartgrunnlag og linjer i cyan viser nye eiendomsgrenser iht. matrikkelbrev datert 10.10.22.

Avviket i sydøst og nordøst utgjør hhv. drøyt 60 cm og 20 cm. For øvrig grenser er det kun mindre avvik.

