



1. Sammendrag

På gnr./bnr. 75/62 i Blikrud næringspark på Bjørkelangen ligger det i dag en bensinstasjon. Da bensinstasjonen ble etablert ble det vurdert at bensinstasjonen var i tråd med formålet. En nylig byggesak avklarte behovet for å gjennomføre en mindre endring av reguleringsplan for at eksisterende tiltak skal være riktig regulert. Planendringen gjelder en presisering av formålet næring i Reguleringsplan for Blikrud næringspark slik at dagens bruk som vegserviceanlegg er tillatt. Endringen berører kun gnr./bnr. 75/62 og påvirker ikke hoveddrammene i planen.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Det er behov for å presisere bestemmelsene for å samsvare med dagens bruk av eiendom gnr./bnr. 75/62 med bensinstasjon.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver: TAB Næringsutleie AS

Forslagsstiller: Linje Arkitektur AS

Eiendom: gnr./bnr. 75/62, eies av TAB Næringsutleie AS.

2.3. Tidligere vedtak i saken

«Reguleringsplan for Blikrud næringspark, Bjørkelangen» ble vedtatt 30.05.2008. Det ble søkt om dispensasjon i forbindelse med en byggesak på gnr./bnr. 75/6 der Akershus fylkeskommune hadde følgende merknad: *«På bakgrunn av dette vurderer fylkeskommunen at det er nødvendig med endring av arealformål innenfor planområdet for å tillate restaurantvirksomhet. Vi forutsetter derfor at det oversendes søknad om dispensasjon for endret arealunderformål til «restaurant/vegserviceanlegg». Dette vil bidra til økt forutsigbarhet i planlegging, og sikre at plandokumentene samsvarer med faktisk bruk av området.»*

2.4. Utbyggingsavtaler

Det vil ikke være aktuelt med utbyggingsavtale.

2.5. Krav om konsekvensutredning

For at en plan skal konsekvensutredes må den få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, iht. forskrift om konsekvensutredninger.

Planendringen er en konkretisering av en bestemmelse i tråd med eksisterende situasjon. Det åpnes for å etablere vegserviceanlegg på en eiendom innenfor en eksisterende næringspark. Eiendommen er på 6221,5 m² og det er etablert en bensinstasjon på eiendommen. Tiltaket er svært begrenset og får ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

3. Planprosessen

3.1. Medvirkningsprosess

Det er varslet planendring til offentlig instanser og naboer. Det har kommet inn to merknader. Det er vurdert at prosessen ikke krever en mer omfattende medvirkningsprosess.

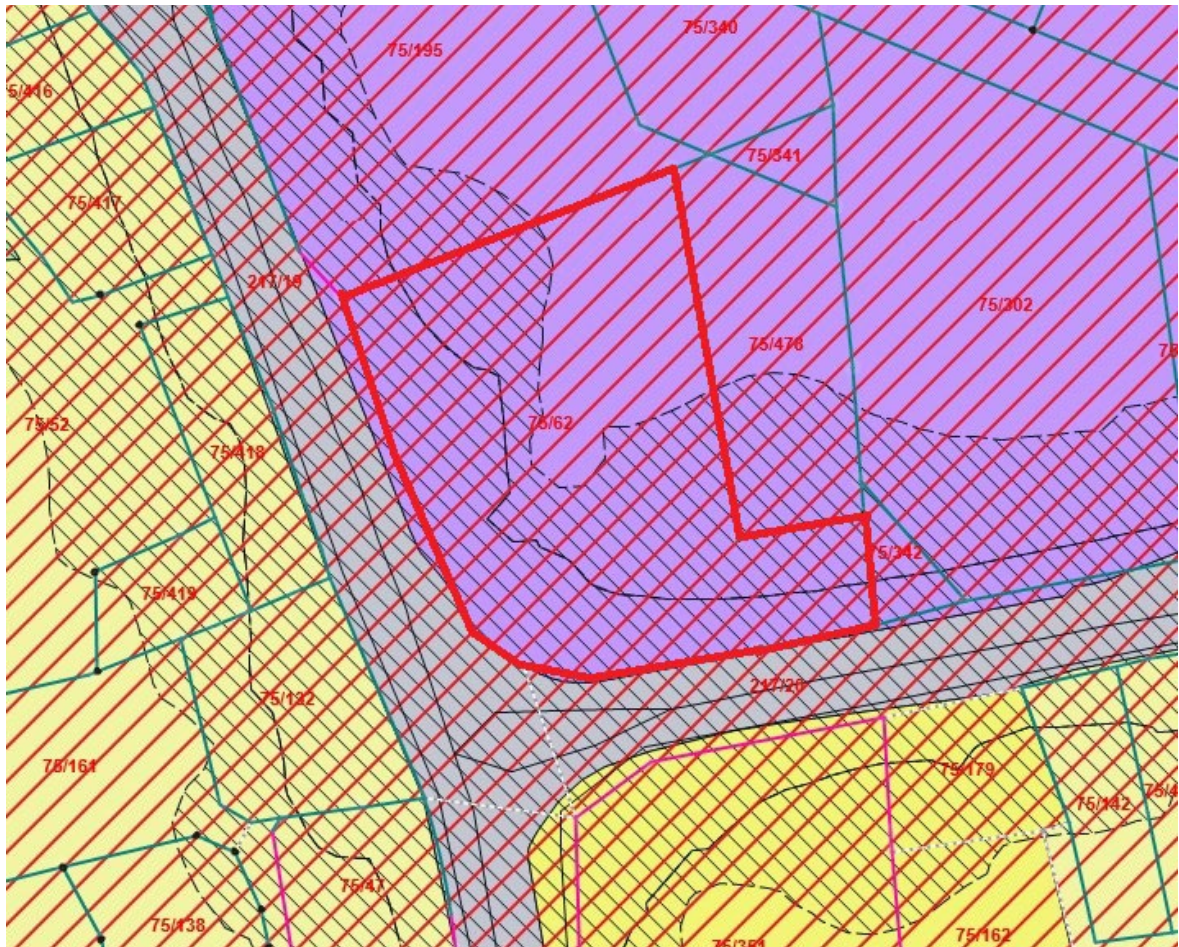
4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

Kommuneplanen 2018-2028

Eiendommen er avsatt til nåværende næringsbebyggelse i kommuneplanen.

Eiendommen ligger innenfor faresone flom, faresone ras- og skred, gul støysone og rød støysone. Der det er motstrid mellom denne planen og tidligere godkjente kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, detaljreguleringsplaner og bebyggelsesplaner, gjelder tidligere godkjente planer.

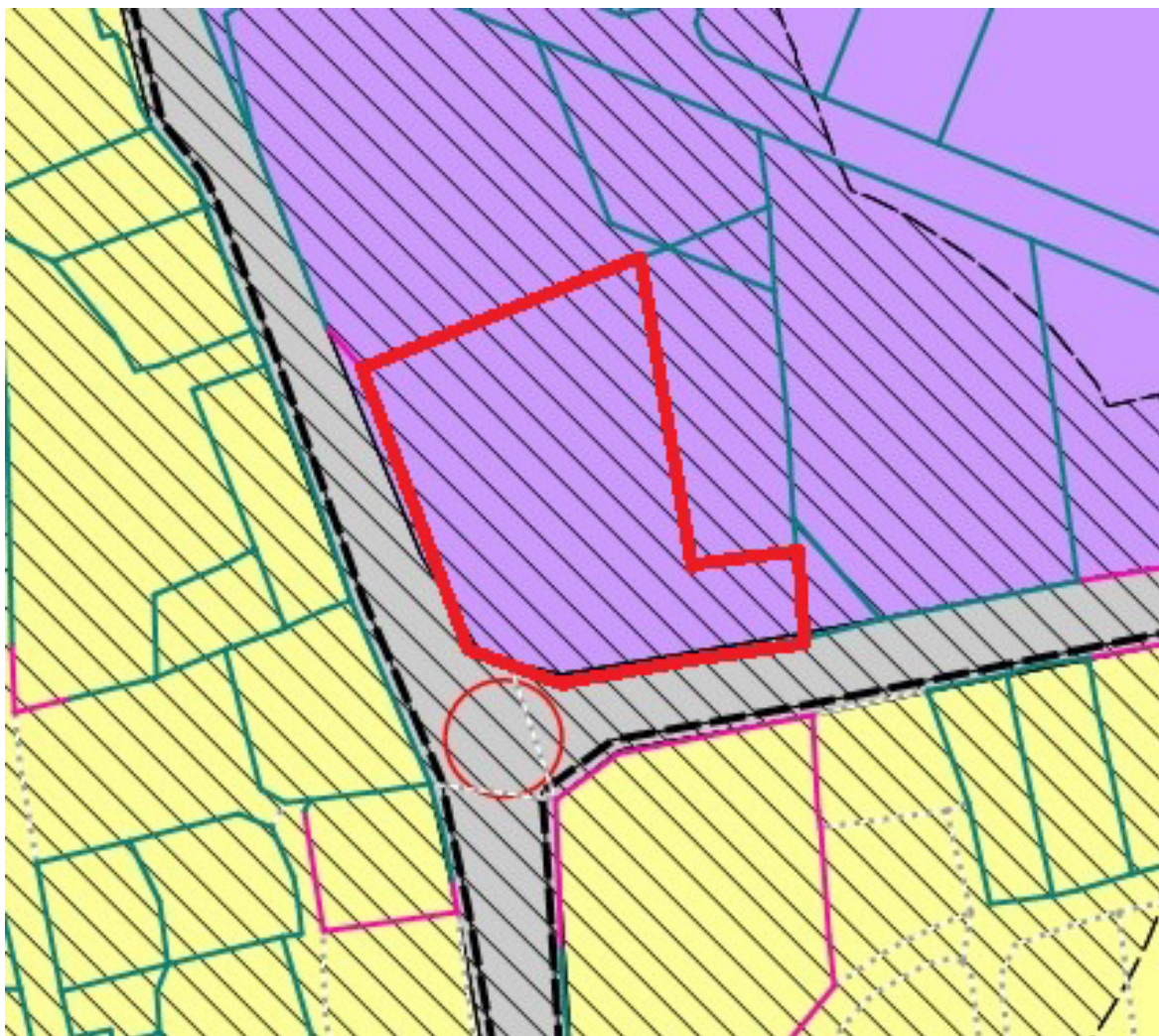


Figur 1 - utsnitt av kommuneplan

4.2. Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Blikrud næringspark», vedtatt 30.05.2008. Eiendommen som endringen omfatter ligger helt sør i planområdet, innenfor formål I7, mot krysset.

Planen skal fortsatt gjelde. Eksisterende reguleringsplan åpner for næringsbebyggelse innen følgende kategorier: lett industri, verksted, import/engrosvirksomhet, transport, lager, service- og håndverk, plasskrevende, bilbasert storhandel. Detaljhandel er ikke tillatt med unntak for detaljhandel som inngår som en del av en virksomhet som er hjemlet i overstående punkter. Bedrifter med forurensende eller støyende virksomhet er ikke tillatt.



Figur 2 - Kommunedelplan for Bjørkelangen

4.4. Statlige og regionale planer

-Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging har følgende temaer som fokus: samordning og samarbeid i planleggingen, trygge og inkluderende lokalsamfunn, velferd og bærekraftig verdiskapning, klima, natur og miljø for framtida og samfunnssikkerhet og beredskap.

-Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

-Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og

tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

-Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal også gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

-Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen

Hovedformålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen definerer bl.a. grenser for støysoner og støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen.

-Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig baseres på vitenskapelig kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og den samlede belastningen på økosystemet.

-Veileder for universell utforming i planlegging, ny veileder sept. 2025

Veilederen lister opp hvordan universell utforming kan tas inn i forskjellige faser av planleggingen. Det overordnede målet med universell utforming er å skape løsninger som gjør det mulig for alle å delta i samfunnet, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. Dette inkluderer også personer som er følsomme for miljøpåvirkninger.

-Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus

Bjørkelangen er et prioritert lokalt tettsted. Den regionale planen har som hovedmål at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

-Regional plan for handel, service og senterstruktur

Planen har som formål å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, noe som legger til rette for miljøvennlige transportvalg og søker å dempe byspredning.

5. Planendringen og planområdet

5.1. Beliggenhet og nærområdet

Eiendommen og Blikrud næringspark ligger nord på Bjørkelangen. Beliggenheten er tett knyttet til fv. 170 og 115 som er hovedfartsårene i området. Mot nord, øst og sørøst ligger kontor- og næringsbebyggelse. Vest for fv. 170 er det boligbebyggelse.

5.2. Planendringen

På eiendommen ligger det i dag en bensinstasjon med bevertning og tilhørende vaskehall. Det er også nylig gitt tillatelse til etablering av ladestasjoner. I bestemmelsene åpnes det for etablering av service- og håndverk, men det er ikke presisert at også bensinstasjonen med tilhørende anlegg går under underformålet service.

Bestemmelsene ønskes derfor presisert for å kunne ivareta dette anlegget videre på eiendommen.

5.3. Reguleringsbestemmelser

Endringen omfatter én reguleringsbestemmelse. Resten av bestemmelsene er uendret. Bestemmelsen som endres er skrevet i sin helhet og endringen er markert med rødt:

3.1.1. I området kan det oppføres næringsbebyggelse innen følgende kategorier:

- Lett industri
- Verksted
- Import/engrosvirksomhet
- Transport
- Lager
- Service- og håndverk
- Plasskrevende, bilbasert storhandel
- **Vegserviceanlegg (bensinstasjon, bevertning/hurtigmat og liknende) gjelder kun gnr./bnr. 75/62.**

Detaljhandel er ikke tillatt med unntak for detaljhandel som inngår som en del av en virksomhet som er hjemlet i overstående punkter.

Bedrift med forurensende eller støyende virksomhet er ikke tillatt.

5.4. Beskrivelse av ønsket tiltak

Grunneier ønsker å drive og utvikle sin eiendom i tråd med nåværende drift.

5.5. Forhold til overordnede planer og føringer

Planendringen er i tråd med overordnede planer og føringer. Eiendommen er avsatt til nåværende næring, og reguleringsplanen åpner for tung næring som både kan ha en del trafikk og ta mye plass. Kommunedelplanen og kommuneplanen har bestemmelser som sikrer videreføring av reguleringsplanen. Vegserviceanlegg er et underformål av næringsbebyggelse.

5.6. Trafikkforhold

Planendringen endrer ikke eksisterende avkjørsler. Det er ikke lagt begrensninger på trafikk i reguleringsplanen, og det er åpnet for andre formål med høy trafikkbelastning, som verksted, import/engros, transport og lager. Eksisterende bensinstasjon har god trafikkflyt og det er ikke støy eller trafikale utfordringer. Vegservice i form av bensinstasjon har gjerne mange kunder, men denne beliggenheten har to avkjørsler og god trafikkflyt.

6. ROS-analyse

6.1. Sjekkliste

Sjekklisten gjennomgår aktuelle hendelser knyttet til planendringen. Ettersom en mindre endring ikke endrer hoveddrammene eller vesentlige forhold i planen vil det ikke være nødvendig å gjøre en ROS-analyse for hele planen på nytt. Der reguleringsplanen allerede ivaretar forholdet er dette beskrevet i sjekklisten.

NATURHENDELSER	Aktuelt?	Kommentar
----------------	----------	-----------

1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Ja	Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone kvikkleire, og grunnundersøkelser i området har påvist kvikkleire. Er ivaretatt i eksisterende reguleringsplan, bestemmelse 2.2.
2. Snø-/ is-/ sørperas	Nei	
3. Ras i tunnel	Nei	
4. Flom	Nei	Deler av reguleringsplanen er omfattet av aktsomhetssone flom. Eiendommen som omfattes av reguleringsendringen er ikke påvirket.
5. Flomras; erosjon	Nei	
6. Radongass	Nei	Planendringen medfører ikke økt risiko. Tiltak mot radongass er ivaretatt i teknisk forskrift.
7. Vind	Nei	
8. Nedbør	Nei	
9. Overvann	Nei	Planendringen innfører ikke bebyggelse som er mer sårbart for overvann. Overvann må hensyntas i alle tiltak iht. TEK17.
10. Isgang	Nei	
11. Farlige terrengformasjoner	Nei	
12. Annen naturrisiko	Nei	
SÅRBARE NATUROMRÅDER OG KULTURMILJØER MM	Aktuelt?	Kommentar
13. Sårbar flora	Nei	
14. Sårbar fauna	Nei	
15. Naturvernområder	Nei	
16. Vassdragsområder	Nei	
17. Drikkevann	Nei	
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei	Reguleringsplanen ivaretar med hensynssone bevaring.
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei	Reguleringsplanen ivaretar med hensynssone bevaring.
20. Kulturlandskap	Nei	

21. Viktige landbruksområder	Nei	
22. Parker og friluftsområder	Nei	Det er regulert inn parkbelter i reguleringsplanen. Planendringen endrer ikke dette.
23. Område for idrett/lek	Nei	
24. Andre sårbare områder	Nei	
TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	Aktuelt?	Kommentar
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei	
26. Havn, kaianlegg, farleder	Nei	
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei	
28. Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar (utrykningstid, brannvann mm)	Nei	
29. Energiforsyning	Nei	
30. Telekommunikasjon	Nei	
31. Vannforsyning	Nei	
32. Avløpsanlegg	Nei	
33. Forsvarsområde	Nei	
34. Tilfluktsrom	Nei	
35. Annen infrastruktur	Nei	
VIRKSOMHETSRISIKO / MENNESKESKAPTE FORHOLD	Aktuelt?	Kommentar
36. Akutt forurensning	Nei	Vegservice/bensinstasjon kan forårsake akutt forurensning, men det kan også industri, verksted og service- og håndverk. Planendringen medfører ikke økt risiko iht. eksisterende plan. Bestemmelse 2.4 stiller krav til godkjent plan for sikkerhetsrutiner mot akutt forurensning.
37. Permanent forurensing	Nei	
38. Forurensing i grunn / sjø	Nei	
39. Støv og støy (trafikk, industri o.l.)	Ja	Vegserviceanlegg kan medføre trafikkstøy. Eksisterende reguleringsplan har bestemmelse knyttet til støynivå som gjelder også for planendringen.

40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei	Det er ingen nye eller eksisterende bestemmelser knyttet til skilt i reguleringsplanen. Skilt ivaretas av overordnede bestemmelser i KPA eller KDP Bjørkelangen. Skilt er søknadspliktige tiltak.
41. Vibrasjoner	Nei	
42. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei	
43. Skog-/gressbrann	Nei	
44. Større branner i bebyggelse	Nei	
45. Dambrudd	Nei	
46. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei	
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei	
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper o.l.	Nei	
49. Risikofylt industri mm (kjemikalier/ eksplosiver/ radioaktivitet osv)	Ja	Risiko knyttet til drivstofflagring. Ivaretas gjennom forskrifter for brannsikkerhet og lagring av farlige stoffer.
50. Avfallsbehandling	Nei	
51. Oljekatastrofeområde	Nei	
52. Ulykke med farlig gods	Nei	
53. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	Vegservicearealer har flere funksjoner og utflytende kjøreareal. Lav hastighet og tydelig merking av de ulike funksjonene gir mer oversiktighet og reduserer risiko for påkørsler.
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	Vegservicearealer har flere funksjoner og utflytende kjøreareal. Lav hastighet og tydelig merking av de ulike funksjonene gir mer oversiktighet og reduserer risiko for påkørsler.
55. Vær/føre – begrensninger i tilgjengelighet til området	Nei	
56. Andre ulykkespunkt langs vei/bane	Nei	
57. Potensielle sabotasje-/terrormål	Nei	

(i seg selv/i nærområdet?		
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei	
GJENNOMFØRING AV PLANEN	Aktuelt?	Kommentar
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei	
60. Andre spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei	

Punktene som utpeker seg iht. ROS-analysen er ulykker i av-/påkørsler og ulykker med gående/syklende. Eiendommen har to avkjørsler, som bidrar til god trafikkflyt men som gjør det mer uoversiktlig, spesielt for gående og syklende.

Tiltak som reduserer risikoen er god sikt og god belysning. Tydelig merking av pumper, vaskehall, parkeringsplasser og inngangspartier slik at alle trafikanter vet hvor de skal. Oppmerkede gangfelt/gangsoner kan gi en større følelse av trygghet enn det som er reelt og anbefales ikke i slike situasjoner. Tiltakene som er beskrevet er ikke avhengige av regulering. Kommunen har anledning til å be om trafikkanalyser til byggesak, og krav til god belysning for parkeringsplasser og gangadkomster er gitt i teknisk forskrift.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Det tillates endring av reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Den foreslåtte planendringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Det er kun gjort en presisering i bestemmelsene, i tråd med eksisterende bruk av eiendommen, og dette legger ikke begrensninger hverken på formålet eller resten av planen.

Planendringen vil ikke gå ut over hoveddrammen i planen. Planens formål er i hovedsak å legge til rette for bilbasert næring, slik det fremgår av bestemmelse 3.1.1. Vegserviceanlegg er knyttet til bilbruk og er naturlig tilhørende et slikt område.

Planendringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planendringene gjelder kun formål regulert til næring. Endringene berører ikke formål avsatt til parkbelte eller bevaring eller arealer utenfor planområdet.

8. Innkomne innspill

Planendringen ble varslet 4.11.25. Det kom inn to merknader til planendringen. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor:

Statsforvalteren, datert 18.11.25

Statsforvalteren mener oversendelsen inneholder begrenset informasjon, men har likevel vurdert at endringen basert på det som er presentert i oversendte dokumenter ikke er i konflikt med nasjonale eller regionale hensyn de er satt til å ivareta. Statsforvalteren ber kommunen selv vurdere om saken er godt nok opplyst til å behandles gjennom forenklet prosess eller om den bør sendes ut på ny høring.

Statsforvalteren anbefaler kommunen å revurdere bruken av «og liknende» i planendringen.

Forslagsstillers kommentar

Ettersom planendringen dreier seg om en supplerings av bestemmelsene slik at den samsvarer med en tidligere tolkning av planen, anså vi ikke behovet for en utgreiing av eksisterende plan som nødvendig.

Bruken av «og liknende» i planendringen er godtatt av Aurskog-Høland kommune.

Akershus fylkeskommune, datert 18.11.25

Fylkeskommunen vurderer foreslått endring som en justering av planbestemmelsene slik at de reflekterer faktisk bruk av eiendommen. Det forutsettes at det ikke skal etableres ytterligere vegserviceanlegg innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar

Bestemmelsen er knyttet opp til gnr./bnr. 75/62 og det åpnes ikke for vegserviceanlegg ut over denne eiendommen.