

## Aurskog-Høland kommune - Områderegeringsplan - Festningsåsen 4 - gbnr. 2/406 m.fl. - uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan

Det vises til oversendelse datert 25. mars 2022 av varsel om igangsatt arbeid med endring av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

### Bakgrunn

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og regulert i reguleringsplan for Festningsåsen 4, vedtatt 4. november 2014.

Foreslått endring omfatter:

- Høyder/etasjeantall i felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BKS

*Legge til bestemmelse 3.1.1 Utforming: Det tillates takterrasser for alle boligtyper. Oppgang for trapp/heis tillates over regulerte høyder/etasjer med et areal på inntil 20% av underliggende takflates areal. Rekkverk tillates over regulerte høyder*

*Endre bestemmelse 3.3.3 Byggehøyde, takform- maks gesimshøyde på 9,5 meter (tidligere 7 meter) med maks mønehøyde 10,5 meter (tidligere 9 meter). Stryke «takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.»*

- Krav til detaljregulering for felt BKS 1, jf. bestemmelsenes punkt 3.4.1  
*3.4.1. Plankrav: Stryke BKS1 fra bestemmelsen*

*Endre ordlyd til 3.4.2 Tillat boligtype, grad av utnytting og byggehøyde slik at det er medtatt krav til MUA, grønn overflatefaktor og nærlekeplass.*

- Rekkfølgekrav for IG for boenhet nr. 51, jf. bestemmelsenes punkt 9.4

*Endre bestemmelse 9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole til følgende: Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og før areal for bygging av bro over Lierelva er innregulert på begge sider av elva.*

### PLAN Avdeling for kommunale planer

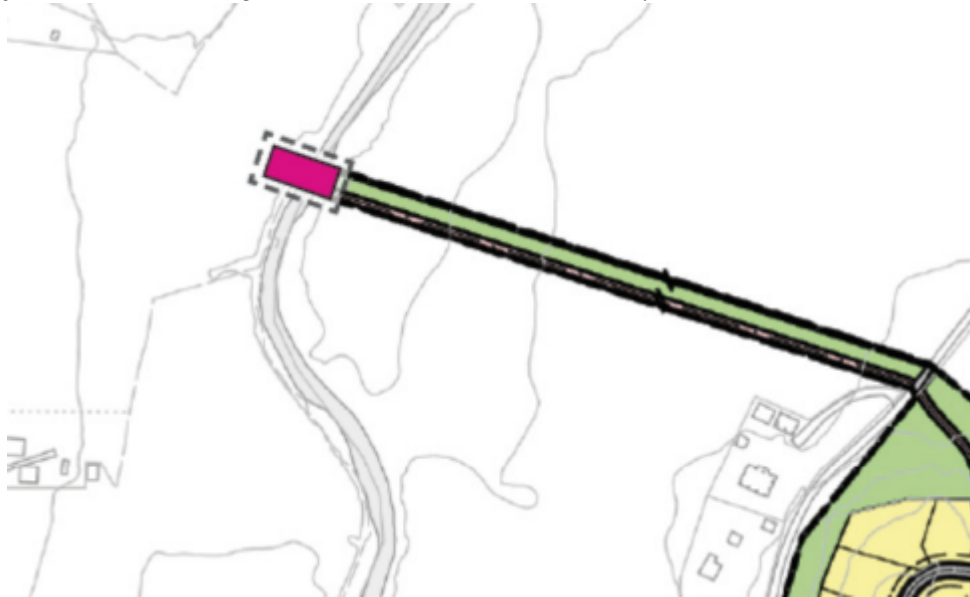
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO  
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no  
Internett: www.viken.no  
Org.nr.: 921693230

*Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 117 innenfor planområdet før gang- og sykkelvei SGS2 er ferdig opparbeidet på østsiden av Lierelva og bro over elva er ferdig bygget.*

*Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 276 før gang- og sykkelveg SGS2 er ferdig opparbeidet fra Leirveien og via SGS2 og til Bjørkelangen skole.*

- Utvidelse av planområdet på vestsiden av Lierelva  
*Gang- og sykkelvei med tilhørende grøntbelte og grøft for overvann over jordveien til Kjelle videregående frem til østre bredden av Lierelva krever plassering av bro og areal for kalkstabilisering. Disse områdene innlemmes i plankartet.*



Endringene ønskes gjennomført slik at det kan kunne tilbys varierte boliger og gi en mer oversiktlig kontroll over fremdrift av utbyggingsområdet. Endringene vil tillate at større deler av området kan ferdigstilles på et tidligere tidspunkt enn ved gjeldende plan.

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

## **Vurdering**

### *Dyrka mark*

Ivaretagelse av dyrka mark er viktig for matsikkerheten. Nasjonalt er det mål om at omdisponering ikke skal overstige 3000 dekar per år. Viken fylkesting vedtok 18. desember 2020 Regional planstrategi 2020-2024, hvor det er satt mål om en nullvisjon for nedbygging av matjord i Viken.

Vedtatt plassering av gang- og sykkelveien splitter opp sammenhengende dyrka mark. Dette er uheldig. Det forutsettes at omsøkt endret tiltak ikke forringer tilstanden på nærliggende dyrka mark.

## *Samferdsel*

I dette prosjektet vil det bli viktig å sikre at tilstrekkelig areal reserveres for det fremtidige krysningspunktet over fv. 115 ved Bjørkelangen skole. Fv. 115 er en viktig hovedvei med en gjennomsnittlig trafikkmengde på cirka 5500 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 40 km/t. For å ivareta trafiksikkerhet i krysningspunktet, der barn fra hele Festningsåsen vil krysse hovedveien, går vi inn for at det opparbeides ei trafikkøy. Ei trafikkøy vil markere krysningspunktet og innebære at barna kan krysse hovedveien i to etapper.

Vi forutsetter at teknisk plan for krysningspunktet blir avklart mot oss før løsningen vedtas som en del av detaljreguleringsplanen og at byggeplan og gjennomføringsavtale skal være utarbeidet/godkjent/underskrevet før det gis IG for boenhet nr. 51 på Festningsåsen 4.

## *Vannforvaltning*

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Dette gjelder både kryssing av bekk og arbeid i myr som drenerer ut til vannforekomst. Dersom tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens §12 om ny aktivitet eller nye inngrep. I denne sammenheng ønsker vi å vise til «Nye presiseringer om bruk av vannforskriftens §12», gitt av klima- og miljødepartementet i brev datert 12. juli 2021.

Fysiske tiltak i vassdrag Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag §1 sier at det uten tillatelse er forbudt å gjennomføre fysiske tiltak som:

- medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmuligheter for fisk eller andre ferskvannsorganismer,
- bygging av terskler m.m. som kan øke eller forskyve fangst av fisk i vassdrag, og
- tiltak som har til hensikt å forandre fisk sin produksjon, bestandsstørrelse eller utbredelse.

Forskriften gjelder uavhengig av vedtak etter plan- og bygningsloven, og fylkeskommunen er myndighet på strekninger uten anadrom laksefisk eller kreps. Punkt a) og b) gjelder ikke dersom tiltaket krever konsesjon etter vassdragsreguleringsloven eller vannressursloven.

En søknad om tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag bør inneholde en beskrivelse av tiltaket og vannmiljøet. Er det fisk der? Er det forventet at tiltaket vil få konsekvenser for livet i vann? Søknaden kan sendes til Viken fylkeskommune på [post@viken.no](mailto:post@viken.no), eller Postboks 220, 1702 Sarpsborg

## *Kulturminner – bygningsmiljø og landskap*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av kart- og arkivmateriale. Med hensyn til nyere tids kulturminner kan vi ikke se at den varslede reguleringsendringen i vesentlig grad berører nasjonale eller regionale kulturminnehensyn som fylkeskommunen er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til endringen.

### *Automatisk fredete kulturminner*

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern innenfor det varslede planområdet. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt i forbindelse med reguleringsprosessen til gjeldende reguleringsplan for Festningsåsen 4, foruten for utvidelsen i vest hvor det planlegges bro over Lierelva. I denne utvidelsen viser kildegjennomgangen at det historisk har vært utfordringer med fuktig grunn, slik at potensialet for at tiltak hjemlet i planen vil komme i konflikt ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes som relativt lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil derfor ikke være nødvendig.

Fylkeskommunen har ingen videre merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Kopi til:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE  
STATENS VEGVESEN  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap:

Automatisk fredete kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Gyda Viken

Camilla P. Nilsen

Geir A. Strandberg Sørsgård