

FESTNINGSÅSEN 4 – SØKNAD OM ENDRING AV REGULERING

Oppsummering av forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentarer.

Rev. 18.05.2022

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.03.2020
2. Viken fylkeskommune, 25.04.2022
3. NVE, 5.4.2022.
4. Svein Berg, 30.03.2022
5. Martin Eric Foss Little, 22.04.2022

Saken ble kunngjort i Indre Akershus Blad den 25.03.22 og med høringsfrist den 25.04.22. Etater og naboer ble varslet iht. lister mottatt fra kommunen, og til sammen 51 naboer ble tilskrevet med brevpost og e-post. Det er kun mottatt et fåtall bemerkninger, og innspillet fra NVE har kun generell karakter. Det kan konstateres at interessen rundt de forslag til endring av regulering som er fremmet er begrenset.

Det er ingen gjennomgående temaer i bemerkningene med unntak av vannmiljø/vannforvaltning som tematiseres av både Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. De spørsmål som tas opp burde kunne ivaretas på en fullgod måte ved å sette krav om utredning av aktuelle problemstillinger før igangsetting av tiltak, altså bygging av bro.

Det er ingen av bemerkningene som problematiserer valg av fremgangsmåte i saken altså endring av regulering iht. pbl § 12-14 annet ledd. Statsforvalteren begrenser seg til å nevne hjemmelsgrunlaget, men uten å gå inn på argumentasjon i noen retning

Nedenfor følger en oppsummering av de enkelte bemerkningene og forslagsstillers kommentar til disse.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

Det vises til at endringer i plan kan gjennomføres etter forenklet prosess når dette ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og det påpekes samtidig at Lierelva er registrert som naturtype viktig bekkedrag /viktig verdi B. Statsforvalteren gir uttrykk for at det ikke fremgår av oversendelsen hvilket syn kommunen har på endringene eller videre behandling av saken.

Med henvisning til oppstart av detaljregulering for Gamle Bjørkelangen møbelsenter antar Statsforvalteren at kryssing av Lierelva vil bli løst innenfor denne reguleringen.

Reguleringsbestemmelser

Det vises til planbeskrivelsen for Festningsåsen 4 hvor krav om detaljregulering for BKS 1 er knyttet til særs krevende terreng, og kommunen bes vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å fravike kravet på dette punkt.

Vannmiljø

Statsforvalteren minner om vannforskriftens § 4 som fastsetter at «tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Dersom ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med vannforskriften § 4»

Det påpekes at kommunen gjennom planarbeidet må ta hensyn til vannmiljøet og redegjøre for effekter av planlagte tiltak opp mot fastlagte miljømål. Det samme gjelder for naturmangfold tilknyttet Lierelva. Det er viktig og unngå inngrep i selve bekken og ifølge statsforvalteren er det registrert edelkreps i den nedre delen av elva. Ved krysningsspunktet med Lierelva må reguleringsplanen i størst mulig grad sikre vegetasjonssoner langs elva. Disse er viktig for naturmangfold, gir sikkerhet mot erosjon og bidrar også til å redusere avrenning av næringsalter. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal Statsforvalteren vurdere om fjerning av vegetasjon krever dispensasjon.

Forslagsstillers tilsvaer:

Dialogen mellom utbygger og kommunen om endring av regulering iht. pbl § 12-14 annet ledd startet opp allerede tidlig høsten 2021, og kommunen har i denne prosessen signalisert en generell positiv vurdering til å behandle foreslått endringer som en forenklet prosess iht. den nevnte bestemmelsen.

Den nevnte bestemmelsen åpner for at søknad om endring av regulering behandles på en enklere måte, og dette innebærer ikke noe krav om offentlig ettersyn. I denne saken er endringene kunngjort, og naboer/berørte parter er tilskrevet i saken.

Statsforvalteren viser til at forenklet prosess kan benyttes «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Vi minner i den sammenheng om at bygging av bro over Lierelva rent faktisk er en forutsetning for gjennomføring av planen og dermed inngår som del av rammeverket for denne. Gang- og sykkelveien med bro er videre vist allerede i gjeldende kommunedelplan for Bjørkelangen.

Statsforvalteren nevner i denne sammenheng at Lierelva er registrert som viktig bekke­drag med verdi B. Det fremgår av informasjon i databasen til Miljødirektoratet, Naturbase kart, at registreringen er gjort allerede 01.01.2000 og at området er plukket ut ved hjelp av kart og enkelte tidligere funn. Det ble ikke foretatt noen kartlegging ifm. den naturtypekartlegging som fant sted i 2004 og 2008. Verdisettingen er ikke satt ut ifra en vurdering av egenskapen til Lierelva som sådan, men ut ifra potensialet for funn av verdifulle arter.

Det fremgår videre av generelle kriterier for verdisetting i DN- håndbok nr. 13 at «Dersom bare en del av lokaliteten er viktig for rødlistearter skal kriteriene brukes bare for denne delen, dvs. at en lokalitet deles opp i flere med ulik verdi. Både leveområder for rødlistearter og truede vegetasjonstyper bør registreres som egne lokaliteter, som da blir søkbare i Naturbase.»

Siden registreringen ble gjort i 2001 viser offentlige databaser enkelte funn av ulike kategori/verdi langs elva, men tettheten av disse er begrenset. Det er ingen funn i direkte tilknytning til det planlagte krysningspunkt i elva, og i og med at den reelle naturverdien er knyttet til faktiske funn av arter er det basert på den kunnskapen som foreligger p.t. nærliggende å konkludere med at denne delen av Lierelva ikke er av viktig verdi.

Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å gjøre en vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å fravike kravet om detaljregulering i felt BKS 1 med en henvisning til planbeskrivelsen som begrunner dette med krevende terrengforhold. Det gjør seg gjeldende for flere av de BKS feltene hvor det er satt krav om detaljregulering. For BKS 1 er realitetene imidlertid en annen – tomten er allerede sprengt ut; den er nå pukket opp og mer eller mindre helt flat og klargjort for utbygging. Terrengforholdene er nå faktisk enklere enn det som gjør seg gjeldende for flere av tomtene hvor det ikke er satt krav om detaljregulering.

Bygging av bro over Lierelva er en forutsetning i kommunedelplan for Bjørkelangen og denne forutsetning er videreført i detaljreguleringen for Festningsåsen 4. Det er med andre ord ikke snakk om bro eller ikke bro, men hvordan tiltaket kan realiseres på en slik måte at byggingen ivaretar hensynet til naturmangfold på en tilfredsstillende.

I reguleringssaker er det ikke uvanlig at det settes krav om utarbeidelse av ulike typer dokumentasjon som forutsetning for iverksetting av tiltak. Det kan dreie seg om alt fra støyproblematikk til geotekniske forhold. Etter forslagsstillers vurdering burde konsekvenser av brobyggingen for naturmangfold kunne håndteres på samme måte med andre ord slik at det blir satt krav om en utredning av temaet og ikke minst konsekvensene av det planlagte tiltaket med en beskrivelse av ev. avbøtende tiltak. Det er videre naturlig at en avklaring av hvorvidt tiltaket krever godkjenning(er) iht. annet regelverk enn det kommunen forvalter inngår i dokumentasjonen.

Forslagsstiller har stor forståelse for Statsforvalteren påpekning av at det er viktig å ivareta både naturmangfold og vegetasjonssonene langs elva. Vi gjør allikevel oppmerksom på at selve broa vil ha en bredde på ca. 3,0 - 4,0 meter, og at lengden på Lierelva på Wikipedia er oppgitt til 16,8 km. Det kan naturligvis ikke utelukkes at det forutsatte krysningspunktet kan ha forekomster av svært viktige eller endog unike arter, men det er ikke særlig sannsynlig. Med dette forbehold vil det planlagte tiltaket, forutsatt gjennomført på en skånsom måte, knapt nok ha konsekvenser for de miljømessige hensynene Statsforvalteren tar opp.

Viken fylkeskommune

Viken fylkeskommune har følgende innspill:

Dyrka mark

Det konstateres at gjeldende gang- og sykkelvei splitter opp sammenhengende dyrka mark og påpekes at dette er uheldig. Det legges til grunn at omsøkt tiltak ikke forringer tilstanden på nærliggende dyrka mark.

Samferdsel

Det påpekes at det er viktig å sikre tilstrekkelig areal for krysningspunkt over fv. 115 ved Bjørkelangen skole slik at tilstrekkelig trafikkikkerhet i krysningspunktet sikres. Fylkeskommunen går inn for at løsningen planlegges med en trafikkøy. Det forutsettes at teknisk plan for krysningspunktet avklares med fylkeskommunen før planen vedtas og at

byggeplan og gjennomføringsavtale skal være utarbeidet/godkjent//underskrevet før det gis IG for boenhet nr. 51.

Vannforvaltning

Det henvises til regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027, og det forutsettes at det gjøres en vurdering av om det planlagte tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. § 4 i vannforskriften.

Det orienteres videre om at det iht. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1 er forbudt uten tillatelse å gjennomføre tiltak dersom dette kan:

- 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

En søknad om fysiske tiltak i vassdraget bør inneholde en beskrivelse av tiltaket og vannmiljøet.

Kulturminner

Fylkeskommunen har ingen bemerkning på dette punkt.

Automatisk fredede kulturminner.

Potensialet for at tiltak hjemlet i planen vil kunne komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner vurderes som lavt, og det konkluderes med at en arkeologisk utredning derfor ikke er nødvendig.

Forslagsstillers tilsvare:

De planlagte endringene berører ikke problemstillinger rundt dyrka marka i særlig grad, og det gjelder også for spørsmålet om bygging av bro. Det følger imidlertid som en konsekvens av både kommunedelplan for Bjørkelangen og gjeldende regulering for Festningsåsen 4 at forlengelsen av gang- og sykkelveien skal innreguleres over jordveien på vestsiden av Lierelva.

Oppfølging av regulering av gang- og sykkelveien på vestsiden av Lierelva inklusive krysningspunktet over fv 115 ved Bjørkelangen skole skjer innenfor rammene av reguleringsarbeidet for Gamle Bjørkelangen møbelsenter, og innspill til trafikale løsninger for selve krysningspunktet må følges opp i denne saken.

Fv 115 har et gjennomgående fortau på vestsiden av veien helt i fra Bjørkelangen og til skolen. Syd for Bjørkelangen er det gangfelt over veien, og tilrettelegging for kryssing av veien med trafikkøy ved Bjørkelangen skole er i øyeblikket ingen aktuell problemstilling ut ifra vurderinger av trafiksikkerhet.

Fylkeskommunen legger til grunn at byggeplan for kryssing med trafikkøy skal være godkjent før IG 51, men dette underbygges ikke av annen argumentasjon. Fra utbyggers side antas det at det mest vesentlige i den sammenheng er at både utforming av kryssingen og opparbeidelse av denne sikres på en adekvat måte. Utbygger ser ingenting i veien for at det kan gjøres også ved et annet innslagspunkt for IG slik det er foreslått i søknad om endring av regulering.

Når det gjelder vannforvaltning viser vi til våre kommentarer ovenfor vedr. innspill til samme tema fra Statsforvalteren.

Øvrige innspill tas til etterretning.

NVE

Etaten har ikke gått inn på konkrete punkter i saken, og begrenser seg til å gi en generell tilbakemelding om NVE's ansvar og tilgjengelige hjelpemidler ved arealplanlegging.

Forslagsstillers tilsvaer:

Bemerkning fra NVE tas til etterretning.

Svein Berg

Svein Berg kommenterer forslag om endring av rekkefølgebestemmelse med følgende innspill:

- Utbyggers skisserte tidshorison for den videre utbygging anses for å være lite realistisk. Det begrunnes med fremdriften i arbeidene siden 2016, og at det ikke vil være oppnåelig med samme arbeidstempo. Dette henger ifølge Svein Berg også sammen med den kapasitet som utførende entreprenør har avsatt til arbeidet.

- Det anses som sannsynlig at man vil nå 275 enheter om 6-7 år fra 2023 altså tidligst i 2029, og Svein Berg gir uttrykk for at da vil konsekvensen av de ulempene som er beskrevet i søknaden være mye større.

- Ut ifra dette tar Svein Berg til orde for at utbygging av trinn 1, altså 116 enheter, tillates før gangvei ferdigstilles, men at det ikke tillates igangsatt ytterligere enheter før gangveien er ferdigstilt. Sett i lys av fremdriften frem til nå vil dette ifølge Svein Berg ikke ha konsekvenser for den videre fremdrift. Da kan gangveien reguleres og opparbeides parallelt med ferdigstillelse av infrastruktur for utbygging av trinn 2.

Forslagsstillers tilsvaer:

Forslagsstiller har forståelse for at berørte parter med kjennskap til utbyggingen i Festningsåsen 4 ser planene for den videre utbyggingen i lys av det som er oppnådd så langt. Og det har vært flere utfordrende år med langsom fremdrift.

Den søknaden om endring av regulering som nå er fremmet er et resultat av en høyere ambisjon på vegne av prosjektet slik at både klargjøring av nye delområder for utbygging og bygging av hus kan foregå i et større tempo fremover og med stor grad av forutsigbarhet og kontinuitet.

Innspillet om å tillate igangsetting av 116 boenheter før bro og gangvei blir opparbeidet i sin helhet er positivt, men det ivaretar ikke utbyggers behov dersom all videre utbygging må avventes inntil bro og gangvei er ferdig opparbeidet. Det skyldes ikke minst også en viss reguleringsrisiko for lenken på vestsiden av Lierelva.

Forslaget fra Svein Berg innebærer imidlertid en forenkling som gjør at det antakeligvis vil være lettere både å forstå og administrere bestemmelsen. Utbygger har derfor valgt å legge

prinsippet til grunn, men kombinert med mulighet for at gangveien på vestsiden av Lierelva kan opparbeides som en midlertidig løsning.

Martin Eric Foss Little

Følgende punkter kommenteres:

- Det vises til søknad om utbygging av BKS 2 i 2021, og gis uttrykk for uro over om innholdet i søknaden om endring kan overstyre den avtalen som ble truffet med utbygger vedr. høyder mm. på daværende tidspunkt.
- Avsender frykter en betydelig verdiforringelse for egen eiendom dersom det blir oppført et hus inntil deres tomt ut ifra en plan som gir mulighet for større høyde og utnyttelse.
- Dersom ikke avtalen med utbygger (av BKS 2) fra 2021 blir opprettholdt bes det om at endring av høyde ikke godkjennes. Det påpekes at man kun er opptatt av høyden/volumet på det nærmeste huset. Dersom avtalen bekreftes opprettholdt vil bemerkning trekkes.
- Det henvises til regelverket for dispensasjoner, og gis uttrykk for at en praksis med stadige enkeltdispensasjoner svekker reguleringsplanen som styringsverktøy og dermed også forutsigbarheten til naboer. I den sammenheng nevnes også forutsetningene for å innvilge dispensasjon, og krav om at fordeler er klart større (enn ulemper).
- Det legges til grunn at bakgrunnen for søknaden er at utbygger ønsker å bygge så stort og høyt som mulig for å sikre høy inntjening.
- For takterrasser anses det at disse bør inngår ved beregning høyde og at rekkverk benyttes som målepunkt for mønehøyde.
- Når det gjelder bro, og gang og sykkelvei tas det til orde for at gjeldende plan bør opprettholdes.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det var dialog mellom utbygger og Martin E.F. Little ifm. utarbeidelse av rammesøknad for nabobebyggelsen i BKS 2 i 2021. I den forbindelse ble det oppnådd enighet om en viss utforming av prosjektet. Akershus Prosjekt AS har i e-post datert 18.05.22 bekreftet at høyder slik disse fremgår av det rammegodkjente prosjektet vil bli opprettholdt og at det ikke vil bli bygget balkong mot nord. Ut ifra ordlyden i bemerkningen på dette punkt skulle denne da kunne betraktes som trukket, men vi har allikevel valgt å kommentere bemerkningen i sin helhet, se nedenfor.

Så vidt forslagsstiller har oppfattet er Festningsåsen et populært boområde på Bjørkelangen, og frykten for verdiforringelse av egen eiendom som resultat av ev. endringer på naboeiendommen i BKS 2 synes overdrevet. Gjeldende regulering åpner allerede for 4 boligetasjer i felt BKS 1 som ligger i det samme området. De tilstøtende områdene til avsender i syd fremstår i dag som en ren anleggsplass, og med ferdigstilling av boliger og nye utearealer vil området som helhet fremstå med tiltalende og innbydende. Det er vel så stor grunn til å anta at det vil kunne ha en positiv effekt på verdien av boligen til avsender.

Avsender henvisning til dispensasjoner er ikke relevant i denne sammenheng. Søknad om endring av regulering baserer seg på helt andre formelle forutsetninger enn dispensasjoner, og rammene for vurderinger hvorvidt endringer skal innvilges eller ikke er også helt andre. Vi

viser i den sammenheng bl.a. til rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 30. juni 2017.

Forslagsstiller utelukker ikke at de konsekvensene som avsender nevner kan gjøre seg gjeldende i enkelte sammenhenger hvor det innvilges et stort antall dispensasjon, men hensikten med forslaget om endring av regulering er nettopp å minske behovet for dispensasjoner slik at forutsigbarheten for alle parter inkl. naboer kan bli større.

Som det er redegjort for i søknaden er gjeldende regulering ikke konsistent når det gjelder rammene for høyder/etasjeantall for BKS. I bestemmelsenes punkt 3.1 åpnes det for 3 etasjer samtidig som det settes en høydebegrensning som i realiteten ikke gir mulighet for dette. Det kan synes om dette er en inkurie i de gjeldende planbestemmelsene.

Avsender ser motivet for forslaget om endringer vedr. høyde i ønsket om å bygge så høyt og stort som mulig for derigjennom å sikre god inntjening. Det er naturligvis en sammenheng mellom volum/areal og pris, men denne er ikke så entydig som avsender synes å gå ut ifra. Vanligvis er det høyere fortjeneste pr./m² ved utbygging av mindre enheter enn større. Motivet bak forslaget om endringen er både å rydde opp i en motsigelse i gjeldende regulering, men utover det å sikre grunnlag for å kunne tilby et variert utvalg av moderne boliger i Festningsåsen 4.

Småhus i 3. etasjer vil naturligvis ha en høyere pris enn mindre boliger med samme type utførelse. Selv med en endring som åpner for at småhus kan oppføres i 3. etasjer er det svært sannsynlig med høy grad av variasjon av boliger med både 2, 2 og en halv og 3 etasjer som en tilpasning til ulike boligkjøperes økonomiske handlingsrom.

Det er et omfattende regelverk for prosjektering og bygging av boliger, og dette består både av lover, forskrifter, retningslinjer, veiledere mm. Enkelte dokumenter peker på at et gjennomsluttelig rekkverk monterert mot gesims ikke teller som gesims, men dersom det samme utføres med f.eks. trespiler, og dermed presumptivt tett, skal det samme regnes som gesims. Forslaget om å unnta rekkverk fra betraktninger rundt fastlagt høyde er rett og slett et forsøk på en viss forenkling.

Kommentar vedr. gangvei og bro tas til etterretning.