

Arkivsak-dok. 21/04827-32
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	17.10.2022
Kommunestyret	24.10.2022

Forslag til endringer i reguleringsplan for Festningsåsen 4

Kommunedirektørens innstilling:

Reguleringsplan for Festningsåsen 4, godkjent av kommunestyret 14.12.2015, endres i samsvar med forslag til endringer i planbestemmelser datert 18.05.2022 (vedlegg 2) og av plankart datert 02.06.2022 (vedlegg 3).

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg:

1. Beskrivelse av forslag til endringer i reguleringsplan for Festningsåsen 4, datert 18.05.2022.
2. Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene for Festningsåsen 4, datert 18.05.2022 – markering av endringsforslag.
3. Forslag til endret plankart, datert 02.06.2022.
4. Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 05.04.2022 – uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan.
5. Brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 25.04.2022 – uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan.
6. Brev fra Viken fylkeskommune, datert 25.04.2022 – uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan.
7. E-post fra Anne Berit Foss og Martin Eric Foss Little, datert 22.04.2022 – merknad til varsel om endring av reguleringsplan.
8. E-post fra Svein Berg, datert 30.03.2022 – merknad til varsel om endring av reguleringsplan.
9. Forslagsstillers vurdering av mottatte merknader, datert 18.05.2022.
10. E-post til nabo med nabomerknad, datert 18.05.2022.
11. Trafikkanalyse utført av Rambøll, datert 02.02.2022 – vurdering av skolevei fra Festningsåsen
12. Brev til Archimatika AS, datert 17.06.2022 – foreløpig tilbakemelding.
13. Brev fra Archimatika AS, datert 01.07.2022 – avklaringer.
14. Utbyggingsavtale for Festningsåsen 4, inngått i 2016.
15. Utkast til tilleggsavtale til utbyggingsavtalen for Festningsåsen 4, signert av utbygger.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Diverse dokument tilknyttet gjeldende plan og forslag til endret reguleringsplan for Festningsåsen 4, samt diverse dokument tilknyttet pågående planarbeid for gamle Bjørkelangen møbelsenter.

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til endringer i reguleringsplan for Festningsåsen 4 på Bjørkelangen (vedlegg 1, 2 og 3). Forslaget fremmes som en mindre endring i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 av Archimatika AS på vegne av nåværende utbygger av Festningsåsen 4, Akershus prosjekt AS.

Det blir foreslått følgende endringer i reguleringsplanen:

1. *Revidert bestemmelse for høyder i felt BKS*, for å muliggjøre en type rekkehus som etterspørres i markedet, med underetasje og takterrasse.
2. *Fjerning av krav til egen detaljreguleringsplan for felt BKS1*, da dette etter forslagsstillers vurdering framstår som unødvendig, slik tomte framstår i dag.
3. *Revidert rekkefølgekrav om ferdigstilling av gang- og sykkelvei over Lierelva og jordene til Bjørkelangen skole*, for å muliggjøre en raskere utbygging av planområdet. Etter gjeldende reguleringsplan skal gang- og sykkelveien være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsettelse til bolig nummer 51. Det foreslås at dette tallet økes til 117, og at kravet etter dette kan løses med «midlertidige løsninger» vest for Lierelva fram til felt BKS 8-9 og BKS 11 skal bygges ut.
4. *En justering av formåls grensen og planområdet ved Lierelva, slik at brua over elva inkluderes i planområdet*, planområdet stopper i dag i den østre elvekanten, og hjemler ikke gjennomføring av selve bru-tiltaket.

Forslagsstiller har varslet forslag til endringer til hjemmelshavere i planområdet og de nærmeste naboene mot planområdet for Festningsåsen 4. Endringsforslaget ble og kunngjort ved annonse i Indre Akershus Blad og på kommunens hjemmeside. Endringsforslaget som foreslås er justert noe i forhold til endringsforslaget som ble nabovarslet, men justeringene som er gjort etter utført varsling er vurdert å bidra til reduserte endringer – altså «fra det mer, til det mindre». Det er derfor ikke vurdert nødvendig å gjennomføre ny nabovarsling med justeringene som er gjort etter varslingen. Varslingen av endringsforslaget har medført noen uttalelser.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE fremmer (vedlegg 4) en uttalelse av generell karakter.

Statsforvalteren i Oslo og Viken viser (vedlegg 5) til grensegangen mellom hva som kan behandles som «mindre endring» etter plan- og bygningsloven § 12-14 og hva som må gjennom en full reguleringsprosess. Statsforvalteren ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å fravike krav om detaljreguleringsplan for felt BKS1. Statsforvalteren viser til den varsomhet og de krav som stilles til tiltak i og nær vannforekomst – og viser til at Lierelva er registrert som naturtypen «viktig bekkedrag». Statsforvalteren mener reguleringsplanen i størst mulig grad bør sikre kantvegetasjonen langs elva.

Viken fylkeskommune uttaler (vedlegg 6) at regulert gang- og sykkelvei splitter opp sammenhengende dyrka mark, hvilket er uheldig og forutsetter at endret tiltak ikke forringer tilstanden på nærliggende dyrka mark. Fylkeskommunen viser videre til at det er viktig å sette av tilstrekkelig areal til krysningspunktet over Fv 115 Haldenveien ved Bjørkelangen skole, og fylkeskommunen går inn for at det skal etableres en trafikkøy i krysningspunktet slik at barna kan krysse hovedveien i to etapper. Fylkeskommunen viser videre til reguleringer fastsatt i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og avklarer at behov for arkeologiske søk ikke er nødvendig for å ta stilling til foreslått planendring.

Det er mottatt to nabomerknader. Den første kommer fra nabo til planområdet (vedlegg 7), som viser til en tidligere inngått avtale med utbygger av området knyttet til utforming av nærliggende bygg. Nabo er opptatt av at denne avtalen overholdes for å ivareta verdien av sin eiendom. Naboen viser og til at man mener opprinnelig krav om bygging av gang- og sykkelvei til Bjørkelangen skole bør videreføres.

Den andre nabomerknaden kommer fra nabo internt i Festningsåsen 4 (vedlegg 8). Naboen uttrykker, basert på tidligere erfaringer, liten tro på utbyggers skisserte tidshorison. Det påpekes blant annet og at utbygger vil få mindre motivasjon til å gjennomføre gangveien til skolen etter hvert som det blir færre boliger igjen å bygge. Naboen foreslår et mer realistisk forslag.

Forslagsstiller har redegjort for de mottatte merknader etter utført varsling, og hvorledes merknadene er vurdert av forslagsstiller.

Forslagsstiller har tidligere, etter dialog med kommunen om en mulig helt ny trasé for gang- og sykkelveien til skolen via Nyveien og Sandsbrua, fått utarbeidet en trafikkanalyse av skoleveien fra

Festningsåsen 4 til Bjørkelangen skole (vedlegg 11). Kommunens hensikt med å etterlyse en slik utredning var å få utredet hvorvidt manglende gang- og sykkelvei over jordet kan bidra til en situasjon der skolebarn i stedet tok i bruk den usikrede skoleveien langs Nyveien til og fra skolen. Trafikkanalysen viser til at beboere i Festningsåsen 4 – særlig de nordlige og østlige delene av planområdet – vil ledes naturlig nordøstover mot eksisterende gang- og sykkelvei mot Bjørkelunden, ettersom man ellers må bevege seg gjennom vanskelig terreng hvor særlig sykling kan være vanskelig. Utredningen konkluderer med at dagens gang- og sykkelvei mot Bjørkelunden vil være foretrukket. Det blir i utredningen også foreslått tiltak som byggegjerder mot anleggsområder sør og vest i planområdet, forebyggende tiltak og informasjon til foreldre og/eller kjøpere av tomter i området og FAU. Det blir også nevnt mulighet for å gjøre den nordre traséen mer interessant for skolebarn gjennom etablering av lekearealer eller andre spennende tiltak for barn.

Som ledd i saksbehandlingen av planendringsforslaget sendte kommunen den 17.06.2022 brev til forslagsstiller, med en del spørsmål til foreslått planendring og gjennomføring av gang- og sykkelveitbyggingen (vedlegg 12).

Kommunen mottok svar på dette brevet den 01.07.2022 (vedlegg 13). Det blir her gitt en del avklaringer på kommunens spørsmål – men det blir også uttalt at utbygger ikke ser behov for noen tilleggsavtale til den inngåtte utbyggingsavtalen fra 2016 (vedlegg 14).

Kommunedirektøren oppfattet at det oppstod en del uklarheter i forhold til gjennomføringen av gang- og sykkelveien, etter merknaden fra utbygger. Blant annet, knyttet til hvorvidt utbyggingsavtalens krav til «påkravsgaranti» (bankgaranti som kan utløses av kommunen for å gjennomføre et igangsatt tiltak) som sikkerhet for gjennomføringen også omfattet gang- og sykkelveien. Kommunen har på denne bakgrunn hatt dialog med nåværende utbygger, Akershus prosjekt AS, om en tilleggsavtale. Et resultat av denne dialogen er at utbygger har sett nødvendigheten av en tilleggsavtale med kommunen. Det er også utarbeidet et utkast til tilleggsavtale som utbygger har signert (vedlegg 15). Utkastet til tilleggsavtalen vil gjøre det klart at de avtalefestede forhold knyttet til utbyggingen av Festningsåsen 4 også vil gjelde for utbygging av gang- og sykkelveien til skolen. Deriblant, krav om at utbygger skal stille med påkravsgaranti for 20 % av tiltakets kostnad, før arbeidene iverksettes.

Intimasjon:

Utbygger av Festningsåsen 4 har foreslått enkelte endringer i reguleringsplanen for Festningsåsen 4. Foreslåtte endringer vil innebære revidert bestemmelse for høyder i felt BKS; fjerning av krav til egen detaljreguleringsplan for felt BKS1; revidert rekkefølgekrav om ferdigstillelse av gang- og sykkelvei over Lierelva og jordene til Bjørkelangen skole; og, en justering av formålsgrensen og planområdet ved Lierelva slik at brua over elva inkluderes i planområdet.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 12-14, andre til fjerde avsnitt, fastsetter bestemmelser for mindre endringer i reguleringsplaner:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg.».

Myndigheten til å fatte slikt endringsvedtak er ikke delegert til formannskapet etter gjeldende delegeringsreglement. Det er derfor kommunestyret som for tiden behandler forslag til mindre endringer i Aurskog-Høland kommune.

Vurderinger:

Det er foreslått fire endringer i reguleringsplanen for Festningsåsen 4. Kommunedirektørens vurderinger av foreslåtte endringer er vurdert separat i det følgende.

Forslag til endring 1: Revidert bestemmelse for høyder i felt BKS:

Foreslått endring vil medføre at det i de ulike BKS-feltene i planområdet kan oppføres rekkehus med takterrasser med trappehus. Forslagsstiller uttaler at slike bolighus for tiden er vanlige å bygge og etterspørres i markedet. Kommunedirektøren vurderer i utgangspunktet at endringsforslaget er fornuftig for å muliggjøre en god utnyttelse av bygningsmassen i området. Endringsforslaget vil medføre at det ikke legges unødvendige begrensninger på bygningenes utforming. Nabo har uttalt seg negativt til endringen dersom endringen bryter med tidligere lovnader han har fått fra utbygger (vedlegg 7). Utbygger har bekreftet til nabo at tidligere gitte lovnader fortsatt står ved lag (vedlegg 10). Kommunedirektøren er etter dette kommet til at foreslått endring av høydebestemmelsen i felt BKS bør kunne godkjennes av kommunen.

Forslag til endring 2: Fjerning av krav til egen detaljreguleringsplan for felt BKS1:

Foreslått endring vil medføre at utbygging av felt BKS1 kan skje direkte gjennom byggesøknad – uten å gå veien om detaljreguleringsplan. For å ivareta de hensyn en reguleringsprosess skulle ivarettatt blir det òg foreslått krav til minste uteoppholdsareal; krav til nærlekeplass på felt BKS1 og krav til grønn overflatefaktor; krav til maksimal gesimshøyde målt til kotehøyde – forhold som normalt ville blitt stilt krav om i en detaljreguleringsprosess.

Forslagsstiller viser til at opprinnelig terreng var kupert, men at området er sprengt ut og gjort helt flatt i forbindelse med infrastrukturutbyggingen i Festningsåsen 4. Det argumenteres derfor med at behovet for detaljregulering er mindre.

Kommunedirektøren kan være med på at behovet for detaljreguleringsplan for delfelt BKS1 gjennom foreslåtte nye bestemmelser – og terrengendringen som har vært utført – tilsier at det bør være lite behov for egen detaljreguleringsplan for felt BKS1. Det er samfunnsmessig lite fornuftig å gjennomføre ressurskrevende planprosesser hvor det er lite som skal avklares.

Forslag til endring 3: Revidert rekkefølgekrav om ferdigstillelse av gang- og sykkelvei over Lierelva og jordene til Bjørkelangen skole:

Kommunedirektøren vil innledningsvis vise til at kommunen i utgangspunktet ikke har noen gode grunner til å foreta endringer i rekkefølgekravene til reguleringsplanen for Festningsåsen 4 nå. Utbygger av området har gått i gang med nødvendige grunnlagsinvesteringer basert på gjeldende reguleringsplan – med de forutsetninger og eventuell risiko dette innebærer.

Kommunedirektøren oppfatter situasjonen nå at utbygger har innsett at man har satt i gang et svakt koordinert utbyggingsprosjekt som har medført investeringskostnader som ikke står i stil til inntektspotensialet. Utbygger ber nå om «en håndrekning» for å komme på sporet igjen. Utbygger gir inntrykk av at gjennomføringen av utbyggingen framover vil skje på en mer koordinert og planmessig måte.

Forslagsstiller varslet opprinnelig en større endring av rekkefølgekravet enn hva det nå foreligger forslag om. Forslagsstiller har selv valgt å redusere foreslåtte endringer etter at kommunen har uttrykt skepsis til hvorvidt endringene vil kunne aksepteres. Selv om forslaget som foreligger nå vurderes å være mer spiselig enn forslaget som først ble varslet, vurderer kommunedirektøren fortsatt forslaget som utfordrende å gi sin tilslutning til.

Forslaget slik det nå foreligger vil imidlertid sikre at det skal foreligge en løsning for gående og syklende, og tilhørende regulert åpen overvannsløsning i samsvar med forutsetning i reguleringsplanen før bolig nummer 117 kan realiseres: Altså, en økning på 66 boliger fra dagens krav. I tillegg lempes kravet noe med at det åpnes opp for midlertidige løsninger på den cirka 200 meter lange strekningen vest for Lierelva. Bakgrunnen for forslaget om mulighet for midlertidig løsning vest for elva, er at denne strekningen per i dag ikke er ferdig regulert.

Da reguleringsplanen for Festningsåsen 4 ble utarbeidet fram mot endelig vedtak i desember 2014, ble det funnet hensiktsmessig å avvente regulering av siste del av gang- og sykkelveien fram mot Bjørkelangen skole, da framtidig situasjon ved skolen ikke var avklart. Det ble i utbyggingsavtalen

avtalt med daværende utbygger av området at kommunen skulle stå for regulering av denne traséen. At reguleringsplanarbeidet for siste del av gang- og sykkelveien ikke har kommet lenger, har sin bakgrunn i langvarig, men sporadisk dialog mellom utbygger og kommunen om alternativ trasé langs Nyveien på grunn av store kostnader i elvekrysningen; et alternativ utbygger relativt nylig konkluderte med at ikke var ønskelig å gå videre med. Det er nylig varslet oppstart av reguleringsarbeid for den siste biten av gang- og sykkelveien i forbindelse med igangsatt reguleringsarbeid for «Gamle Bjørkelangen møbelsenter», hvor forslagsstiller har vært velvillig til å innlemme dette i sitt planområde – hvor krysning av Fv 115 Haldenveien uansett hadde blitt et tema. Viken fylkeskommune har i denne forbindelse uttalt at det må forutsettes et krysningspunkt med ventefelt for fotgjengere mellom kjøreretningene.

Kommunedirektøren oppfatter at forslaget som nå foreligger på mange måter gir kommunen nødvendig sikkerhet for at gang- og sykkelveien til Bjørkelangen skole blir gjennomført som del av utbyggingen av Festningsåsen 4. Blii gang- og sykkelveien øst for elva og bru-tiltaket gjennomført, vil den klart tyngste kostnaden ved tiltaket være gjennomført. Dersom det samtidig ordnes en midlertidig eller permanent løsning videre fram til skolen, vil det foreligge en fungerende løsning for gående og syklende fra Festningsåsen 4 til skolen allerede når bolig nummer 117 skal bygges. Det vil da fortsatt være et stort gjenværende potensiale for boligbygging i planområdet.

Kommunedirektøren mener det videre må presiseres at det er tiltakshavers ansvar å finne en eventuell midlertidig løsning som er god nok til at både kommunen og fylkeskommunen kan akseptere den. Det må også presiseres at også en midlertidig løsning krever nødvendig formell behandling etter jordloven og plan- og bygningsloven, og at de nødvendige tillatelser ikke kan forskutteres.

Det må også presiseres at det ikke vil kunne bli gitt brukstillatelse av gang- og sykkelveien øst for elvekrysningen og brua før løsning for gående og syklende videre vest for elvekrysningen er ordnet. Dersom det åpnes for trafikk på gang- og sykkelveien før løsning vest for elvekrysningen er ordnet, vil det være vanskelig å unngå uheldig trafikk over dyrka mark og uordnet krysning over Fv 115 Haldenveien.

Det må videre presiseres at kommunen ikke tar over gang- og sykkelveien til drift og vedlikehold før den er ferdig utført i samsvar med godkjent reguleringsplan og kommunal veinorm. Utbygger må naturligvis stå for drift og vedlikehold fram til kommunal overtakelse.

Gitt ovennevnte forutsetninger, finner kommunedirektøren grunnlag for å kunne gi sin tilslutning til foreslåtte endringer av reguleringsplanens rekkefølgekrav knyttet til gang- og sykkelvei mot Bjørkelangen skole.

Kommunen har bedt forslagsstiller ta stilling til ovenstående forutsetninger (vedlegg 12) og fått tilbakemelding om at ovenstående forutsetninger kan ligge til grunn (vedlegg 13). Kommunedirektøren er etter dette kommet til at foreslått endring i rekkefølgekravet bør kunne godkjennes.

Det foreligger òg et utkast til tilleggsavtale (vedlegg 15) som etter kommunedirektørens vurdering gir tilstrekkelige avklaringer knyttet til gjennomføringen av gang- og sykkelveiprojektet. Utkast til utbyggingsavtale vil bli lagt fram for politisk behandling i formannskapet dersom omsøkt reguleringsendring i denne saken blir godkjent.

I kommunedirektørens samlede vurdering ligger også at det er det øvre del av området Festningsåsen 4 det til nå er opparbeidet infrastruktur for. Dette området blir en forlengelse av eksisterende veisystem i Festningsåsen 3 – hvor gang- og sykkeltrafikken naturlig vil bli ledet i retning den eksisterende gang- og sykkelveien ved Bjørkelunden.

Forslag til endring 4: En justering av formålsgrensen og planområdet ved Lierelva, slik at brua over elva inkluderes i planområdet:

Kommunedirektøren vurderer at gjeldende reguleringsplan i realiteten også forutsetter plasseringen av Elvekrysningen. Elvekrysningen er allerede avklart gjennom reguleringsplanen for Festningsåsen 4. Kommunedirektøren mener også denne endringen bør kunne godkjennes av kommunen.

Økonomiske vurderinger:

Planendringene som er foreslått har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Planendringen vil etter forslagsstillers påstand muliggjøre en videreføring og fullføring av den iverksatte utbyggingen av Festningsåsen 4. Planendringen endrer ikke at det er utbygger av Festningsåsen 4 som skal stå for alle kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur, herunder gang- og sykkelvei med krysningspunkt over Fv 115 Haldenveien til Bjørkelangen skole.

Miljømessige konsekvenser:

Foreslått planendring vurderes ikke å ha direkte miljømessige konsekvenser.

Alternativer og konsekvenser:

Kommunen kan avvise foreslåtte planendringer og utbygger av Festningsåsen 4 vil måtte følge opp gjeldende forutsetninger ved utbygging av området, hvilket utbygger uttaler vil bli krevende.

Kommunen kan godkjenne foreslåtte planendringer, og utbygger av Festningsåsen 4 vil da få nye forutsetninger for å utvikle området innenfor, noe utbygger opplyser vil muliggjøre en bedre framdrift i prosjektet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har etter en helhetsvurdering kommet til at foreslåtte endringer i reguleringsplanen for Festningsåsen 4 kan godkjennes.