

Aurskog Høland kommune

Kun som epost til:

postmottak@ahk.no

Oslo, 24. mars 2022

Deres ref.:

SAK FESTNINGSÅSEN 4 – SØKNAD OM ENDRING AV REGULERING

På vegne av Akershus Prosjekt AS søkes det om endring av gjeldende regulering for Festningsåsen 4 iht. plan- og bygningslovens § 12-14. Opprinnelig søknad ble innsendt den 08.02.22, og kommunen ga enkelte foreløpige vurderinger av forslagene i sitt brev datert den 25.02.22. Søker har valgt å følge opp flere av kommunens anbefalinger allerede nå ifm. varsling, og søknaden er revidert i tråd med dette.

Endringene gjelder følgende forhold:

- Høyder/etasjeantall i felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Krav til detaljregulering for felt BKS 1, jf. bestemmelsenes punkt 3.4.1.
- Rekkefølgekrav for IG for boenhet nr. 51, jf. bestemmelsenes punkt 9.4
- Utvidelse av planområdet på vestsiden av Lierelva

Søknaden har følgende inndeling:

- Innledning – status utbygging
- Gjeldende regulering - utbyggingsavtale
- Plan- og bygningslovens § 12-14 – endring av regulering
- Redegjørelse for forslag om endringer
 - Bakgrunn – begrunnelse for endring
 - Endret planbestemmelse
 - Plan og bygningslovens § 12-14 – vurdering av endringen

Innledning

Det har gjennom flere år pågått arbeider med infrastruktur for vei og VAO, og dette er nå i stor grad ferdigstilt for tomter og delfelt i nordøst. Dette området alene rommer ca. 70 - 100 enheter. Brukstillatelse for vei og VAO er en forutsetning for igangsetting av bygging av boliger, og denne er nå mottatt. Oppføring av boliger vil bli igangsatt våren 2022 og med et antatt stigende antall utover året. Utbygger ser for seg en situasjon med høy grad av byggearbeider i den nordøstlige delen av området, og med videreføring av arbeider med infrastruktur i syd/vest.

Det vil bli et forsterket fokus på salg av tomter/boliger fremover, og det tilsier også høy byggeaktivitet i årene som kommer. Endringene som inngår i denne søknaden vil bidra til at utbygger vil kunne tilby varierte boliger godt tilpasset forventet etterspørsel samtidig som det gir bedre oversikt/kontroll over fremdrift enn det som er tilfellet i øyeblikket. Ved godkjenning av endringer vil større deler av området kunne ferdigstilles på et tidligere tidspunkt enn det som ellers vil være tilfelle.

Gjeldende regulering – utbyggingsavtale

Gjeldende reguleringsplanen for Festningsåsen 4 er datert 04.11.14, planbestemmelsene 16.12.14, revidert 20.01.15

Som et tillegg til selve reguleringen er det inngått en utbyggingsavtale datert 25.01.16. Punkt 8 er sentral for endring av både rekkefølgebestemmelse, jf. bestemmelsenes punkt 9.4, og utvidelse av planområdet og hitsettes i sin helhet:

«I henhold til kommunedelplanen for Bjørkelangen skal kommunen regulere planlagt gang-/sykkelvei fra Lierelva og fram til skolen. Arbeidet med reguleringsplanen skal sluttføres i løpet av 2016. Grunnervervet på strekningen fra Festningsåsen 4 til Bjørkelangen skole framforhandles av kommunen. Utover dette planarbeidet og framforhandling av grunnervervet dekkes alle kostnadene ved bygging av gang-/sykkelvei fra Festningsåsen 4 og fram til Bjørkelangen skole i sin helhet av utbygger. Igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor Festningsåsen 4 kan ikke gis før gang-/sykkelveien er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen.»

Plan- og bygningslovens § 12-14 – endring av regulering

Bestemmelsen gir hjemmel for endring av regulering, og den ble endret ved lovvedtak i 2017. Hensikten var blant annet å forenkle plan- og byggesaksbehandling for å skape en enklere hverdag for folk flest. Ledd 2 i bestemmelsen lyder som følger:

«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.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) utarbeidet på daværende tidspunkt et rundskriv (se nr. H-6/17 ref. 17/3119) som gir anvisninger for anvendelse av bestemmelsen, og det pekes bl.a. på følgende punkter som forutsetning for dette:

- Endringene ikke går utover hoveddrammene i planen
- Endringene ikke går utover hoveddrammene i planen
- Tiltak ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser
- Ikke konsekvenser for turdrag, friområder eller parker
- Ikke vesentlige konsekvenser for jordvern

Disse punktene er dermed sentrale i vurderingene nedenfor av om endringene som er foreslått kan gjennomføres iht. pbl. § 12-14 eller ikke.

Nedenfor er det redegjort for forslag til endringer og suppleringer i planbestemmelser for de punktene som inngår i søknaden. Bestemmelser er i sin helhet skrevet i *kursiv* og alle endringer/suppleringer er markert med **gult**. Tekst som foreslås strøket er vist med **gjennomstrekning**.

Kun passuser i planbestemmelsene som er berørt av endringer er vist, og øvrig tekst (som ikke er vist) i bestemmelser foreslås videreført uendret. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne finne sted en viss redigering av bestemmelser i den videre oppfølging av saken.

ENDRING AV HØYDER FOR BKS

Bakgrunn - begrunnelse for endring

Utbyggingen i Festningsåsen 4 omfatter et stort område, og det anslås at det totalt sett er innregulert ca. 500 -700 boenheter. Dette er fordelt på eneboliger, småhus og leiligheter.

For utbygger er det viktig å kunne tilby et variert og markedstilpasset spekter av boliger innenfor de ulike kategoriene. Det gir større trygghet for å treffe ønsker og preferanser fra boligkjøpere på en god måte.



Illustrasjoner viser typiske løsninger for rekkehus.

Typiske løsninger med konsentrert småhusbebyggelse for f.eks. rekkehus og kjedede boliger viser stor grad av variasjon i dagens marked. Dette kan være alt fra løsninger med 2 etasjer, 2 etasjer med takstue i kombinasjon med takterrasse, 3 etasjer med og uten takterrasse. Noen eksempler på det er vist ovenfor. Disse lar seg ikke gjennomføre innenfor reguler-

ingens begrensning for høyde på 7 m (jf. bestemmelsenes punkt 3.3), selv om dette er gjengse løsninger i dagens marked. Det er derfor nødvendig med endringer i bestemmelsene for å sikre mulighet for realisering også av denne type boliger.

De foreslåtte endringene er relativt ubetydelige i og med at gjeldende bestemmelser allerede åpner for en utbygging i 3 etasjer. Det kan synes som om dette ved en inkurie er knyttet til 7 m. Ut ifra dette innebærer den foreslåtte endringen i realiteten kun at det åpnes for mulighet for takterrasse på 3. etasjen og nødvendige oppbygg for å sikre atkomst til denne (trapp/heis).

Utbygger har som målsetting å kunne tilby boliger til ulike kundegrupper, og også mht. til pris. Det er viktig å kunne tilby også kostnadsgunstige småhus til kjøpere med ordinære inntekter og/eller begrenset med egenkapital. Dette vil være enheter med et moderat areal og volum.

Det er derfor stor sannsynlighet for at småhus vil bli utført med høy grad av variasjon med alt fra mindre enheter med få etasjer til større enheter med 3 etasjer og takterrasse. Sett i sammenheng med øvrige boligtyper som vil komme til utførelse vil dette samlet sett gi stor grad av variasjon for bebyggelsen i Festningsåsen 4.

Utbygger vurderer å benytte modulelementer ved oppføring av boliger. Moduler er volum-elementer som settes oppå hverandre, og samlet høyde for etasjeskiller vil derfor være noe større enn ved tradisjonelle løsninger fordi både underliggende og overliggende modul har horisontalt etasjeskille (tak/gulv). Total tykkelse for denne type løsninger er gjerne opp imot 55 cm, og det er tatt høyde for dette i forslag til revidert maks gesimshøyde nedenfor.

Grad av utnyttning er fastlagt med %-BYA i reguleringen, og foreslåtte endringer for høyder berører ikke grad av utnyttning.

Endret planbestemmelse

Ny 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.

Vedr. BKS 2 – 7 og BKS 10:

3.3.3. Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde er ~~7,0~~ 9,5 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) ~~9,0~~ 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.

Etasjeantall for BKS fremgår av punkt 3.1, men de høydene som er fastlagt i punkt 3.3. er ikke i tråd med dette. Vi antar at det kan dreie seg om en inkurie. I punkt 3.3.3. er maks gesimshøyde satt til 7 m, og dette gir på generelt grunnlag ikke alltid mulighet for 3 etasjer selv i skrånende terreng med andel mørkt areal i sokkeletasje.

Vi ønsker å opprettholde mulighet for 3 etasjer for alle felter med BKS slik dette fremgår av punkt 3.1 og 3.4.2. Vi ønsker i tillegg å legge til rette for at konsentrert småhusbebyggelse kan utføres med takterrasser og at det derfor åpnes for å føre trapp og ev. heis dersom påkrevet til tak, jf. forslag til ny bestemmelse i 3.1.1.

Vi vil i tillegg foreslå at likelydende bestemmelser vedr. garasjer i punkt 3.2.2. og 3.3.3. utgår og flyttes til punkt 3.5. Det vil ikke endre på de kravene som følger av nåværende bestemmelser.

Punkt 3.5 Garasjer

For garasjer på terreng innenfor arealformål BFS, BKS og BB skal maks gesimshøyde være 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

Plan- og bygningslovens § 12-14 – vurdering av endringen

Vesentlige kriterier for anvendelse av bestemmelsen fremgår både av bestemmelsen i seg selv og i rundskrivet fra KMD, se beskrivelse i eget avsnitt ovenfor. De foreslåtte endringene av høyder berører ingen av punktene som er nevnt der, og bestemmelsen kan derfor anvendes for å gjennomføre de foreslåtte endringene i planen.

Konsekvensen av endringene samlet sett for helheten i gjeldende regulering og for berørte parter er begrenset, og vi nevner i den sammenheng følgende:

Hensynet bak bestemmelsene som endres

Bestemmelsene åpner allerede for 3 etasjer for BKS, men det er ikke i samsvar med den begrensningen i høyde som er satt, altså 7 m. I planen er det videre lagt til rette for leilighetsbygg som ved utbygging med parkeringskjeller i sokkeletasjen vil kunne få 5 etasjer (jf. bestemmelsenes punkt 3.4.2). Dette vil gi vesentlig større høyde enn det som vil være resultatet for BKS med den endringen som er foreslått.

Endringen har ingen konsekvenser for fordelingen av ulike hustyper i Festningsåsen, og den variasjonen som følger av planbestemmelsene vil bli opprettholdt. Endringen i høyde er relativt marginal, og skalaen for bebyggelsen samlet sett vil heller ikke endres nevneverdig.

Endringene berører i liten grad hensynene bak bestemmelsene vedr. høyder, og utbygger har vanskelig for å se at disse blir svekket eller tilsidesatt på en uheldig måte.

Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Endringen har ingen konsekvenser for punktene som er nevnt ovenfor.

Fordelen ved godkjenning av endring

Fordelen ved endringene er åpenbare i og med at det åpner for at utbygger kan tilby et mer markedstilpasset produkt til beste for potensielle boligkjøpere.

Utbygger kan ikke se noen ulemper som følge av en godkjenning av endringene.

KRAV DETALJREGULERING FOR BKS 1

Bakgrunn - begrunnelse for endring

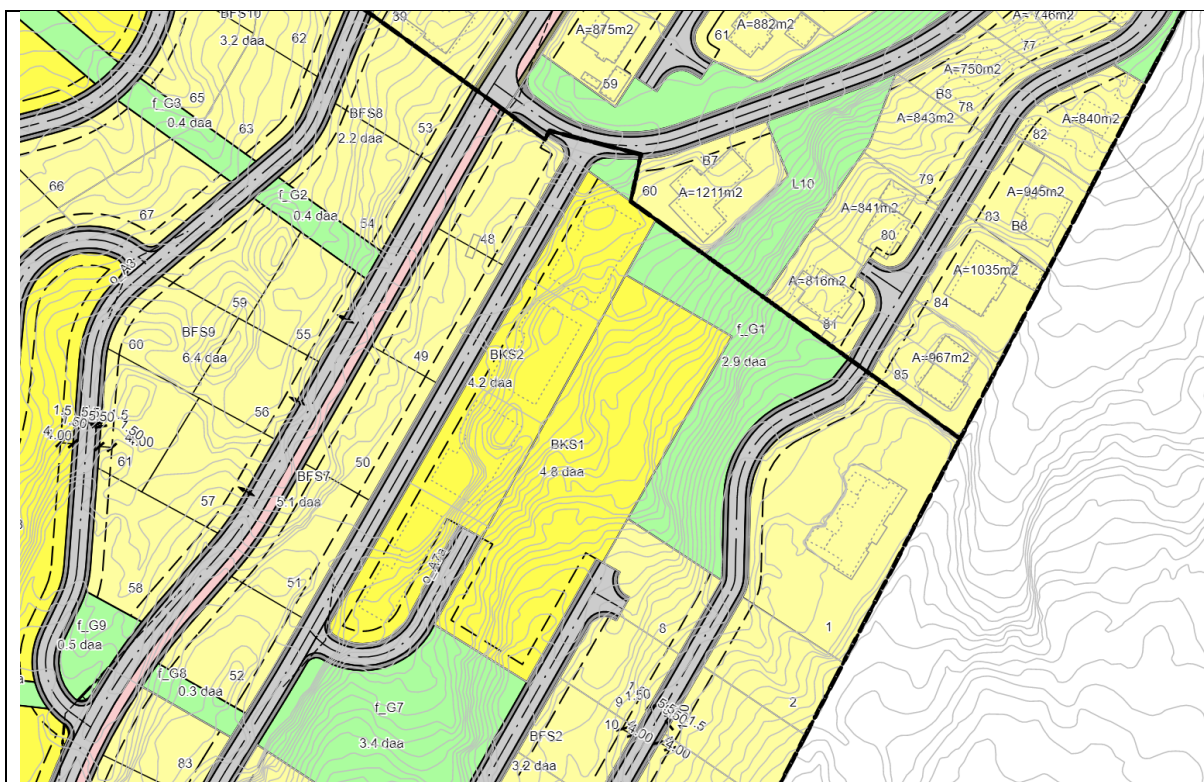
Reguleringen åpner for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og/eller blokker i feltene BKS 1, 8-9 og 11, og det er satt krav om detaljregulering, jf. bestemmelsenes punkt 3.4.1. Etasjeantall for blokker er satt til maks 5 etasjer inkl. parkeringskjeller og grad av utnyttning er satt til %-BYA= 50 %. Det er satt krav om at byggehøyder skal fastlegges i regulering.

Felt BKS 1 ligger bak felt BKS 2 og på nedsiden av en svært synlig fjellskjæring. Grunnarbeidene for begge delfeltene er allerede gjennomført, og for BKS 2 er det allerede gitt rammetillatelse for utbygging av leilighetshus i 3 etasjer med takterrasser og sokkeletasje med parkering.



Bildet er tatt mot nord og felt BKS 1 ligger innerst mot fjellskjæringen til høyre.

Tomten for delfelt BKS 1 er relativt lang og smal og ny bebyggelse vil måtte plassere på en rekke nord- syd. Sett i sammenheng med bestemmelsene i punkt 3.4 er vesentlige rammer for volumoppbyggingen allerede fastlagt. Vi understreker at gjeldende regulering allerede tillater blokkbebyggelse i 5 etasjer inkl. parkeringskjeller, og det «eneste» som skal fastlegges i en detaljregulering er maks gesims. Kotehøyder er imidlertid en ren konsekvens av det etasjeantallet som er regulert. En ny detaljregulering vil ikke endre på det, og fremstår som unødvendig.

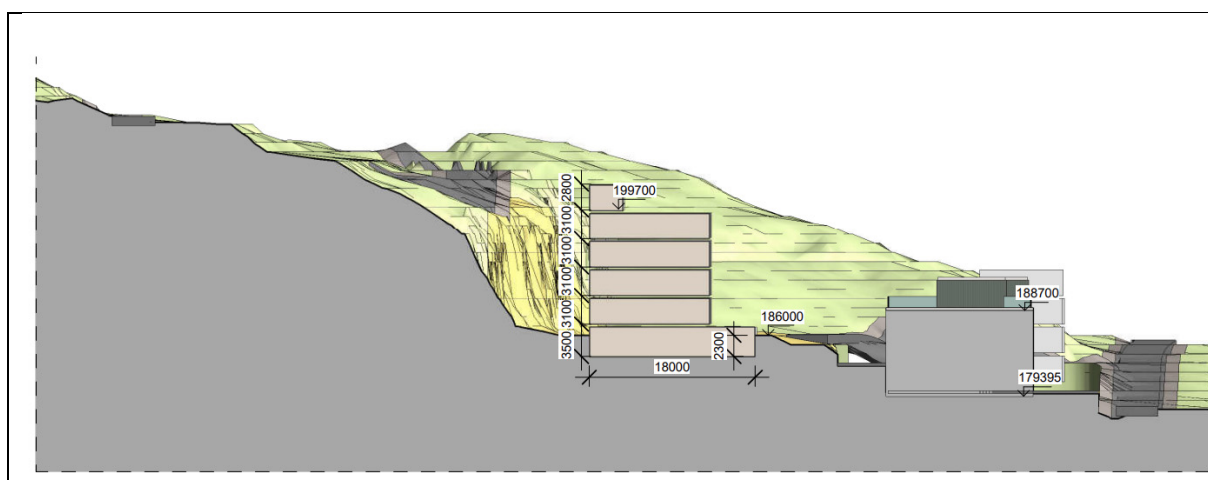


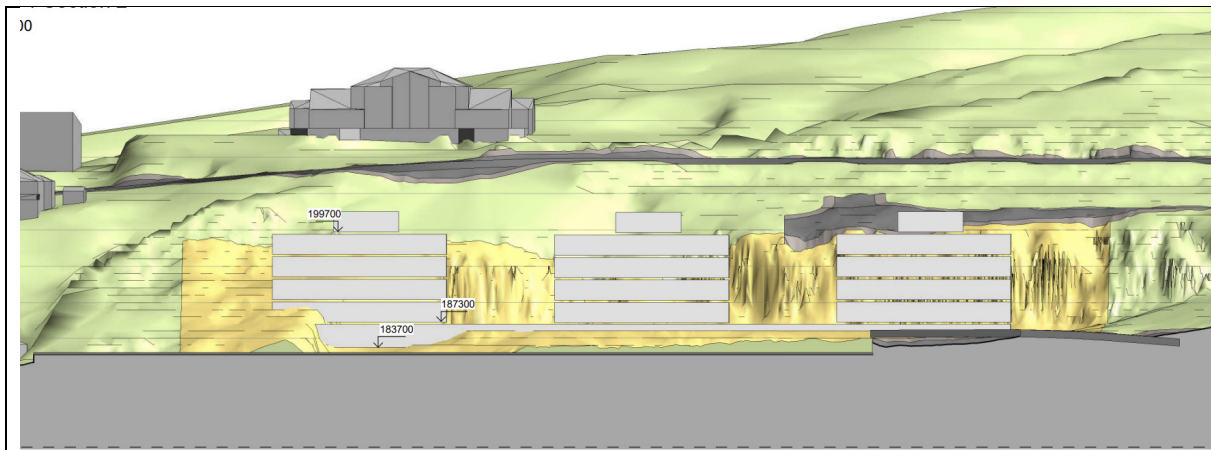
Utsnitt av gjeldende plankart for Festningsåsen 4.

Beliggenheten av tomten bak BKS 2 og på nedsiden av fjellskjæringen gjør at en utbygging her selv med blokker vil bli lite synlig, og det berører i liten grad naboer.

For kotehøyder og illustrasjoner har vi hensyntatt mulighet for utbygging med moduler, se egen redegjørelse under avsnitt endring av høyder for BKS ovenfor.

I forslag til bestemmelse for BKS 1 er det medtatt krav til MUA, grønn overflatefaktor og nærlekeplass.





Illustrasjonene viser forenklet snitt og oppriss av skisse til bebyggelse for BKS 1.

Endret planbestemmelse

3.4.1 Plankrav

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene **BKS1**, BKS8-9 og BKS11, jfr § 2.1.1

3.4.2 Tillatt boligtype, grad av utnyttning og byggehøyde

Krav til minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) er 40 kvm for konsentrert småhusbebyggelse og 30 kvm for blokkbebyggelse. Terrasser/balkonger kan medregnes i MUA.

Maks gesimshøyde i BKS 1 skal være k + 200,70. Det skal etableres nærlekeplass i tilknytning til BKS 1. Arealet inngår som del av MUA dersom lekeplassen opparbeides innenfor feltet. Grønn overflatefaktor for feltet skal være min. 0,4 for blokkbebyggelse og 0,5 for konsentrert småhusbebyggelse.

Plan- og bygningslovens § 12-14 – vurdering av endringen

Vesentlige kriterier for anvendelse av bestemmelsen fremgår både av bestemmelsen i seg selv og i rundskrivet fra KMD, se beskrivelse i eget avsnitt ovenfor. De foreslåtte endringene med bortfall av krav til detaljregulering for BKS 1 berører ingen av punktene som er nevnt her, og bestemmelsen kan derfor anvendes for å gjennomføre de foreslåtte endringene i planen.

Konsekvensen av endringene samlet sett for helheten i gjeldende regulering og for berørte parter er begrenset, og vi nevner i den sammenheng følgende:

Hensynet bak bestemmelsene som endres

Høyder og grad av utnyttning for BKS 1 følger allerede i stor grad av bestemmelsenes punkt 3.4.2. Bortfall av krav om detaljregulering endrer ikke på dette.

Som en konsekvens av bortfall av krav om detaljregulering vil prosessen frem mot byggetillatelse være enklere og kreve mindre ressurser av både utbygger og kommune enn ved full

detaljregulering. Berørte parter vil fremdeles bli varslet ifm. søknadsarbeidet og vil ha mulighet til å avgi bemerkninger for vurdering i den videre saksbehandlingen.

I realiteten vil ikke krav om detaljregulering nødvendigvis medføre noen endringer for utforming av byggetiltak sammenlignet med en prosess uten detaljregulering; den forslåtte endringen berører primært valg av prosess og ikke «innhold». Kjernen i spørsmålsstillingen dreier seg således ikke primært om utforming av et prosjekt, men om valg av prosess for utarbeidelse av plangrunnlag for BKS 1 som grunnlag for utbygging.

Beliggenheten av BKS 1 bak BKS 2 på nedsiden av den nevnte fjellskjæringen innebærer at ny bebyggelse selv med 4 boligetasjer vil bli lite synlig. Utbygging med blokker i BKS 1 vil kun ha marginale konsekvenser for naboer mht. utsyn og sol- og skygge forhold, og vi understreker at høyder vil være tilnærmet de samme uavhengig av valg av prosess. Dette tilsier at det bør kunne velges en enklere prosess uten krav om detaljregulering.

Endringene berører i liten grad de hensyn bestemmelsen om detaljregulering skal sikre, og utbygger har vanskelig for å se at disse blir svekket eller tilsidesatt på en uheldig måte.

Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Endringen har ingen konsekvenser for punktene som er nevnt ovenfor.

Fordelen ved godkjenning av endring

Bortfall av krav om detaljregulering for BKS 1 innebærer en enklere og mindre ressurskrevende prosess for både utbygger og for kommunen. Det er i tråd med det som var et vesentlig hensyn ved lovendringen i pbl § 12-14 som ble vedtatt i 2017.

Som beskrevet ovenfor vil ikke bortfall av krav om detaljregulering få noen vesentlige konsekvenser i praksis for utforming av blokkbebyggelse innenfor BKS 1, og utbygger kan ikke se noen ulemper ved bortfall av krav om detaljregulering.

REKKEFØLGEBESTEMMELSE PUNKT 9.4

Bakgrunn – begrunnelse for endring

Rekkefølgebestemmelsen setter krav om at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 før gang- og sykkelvei fra Festningsåsen 4 frem til Bjørkelangen skole er ferdig opparbeidet. Ifølge utbyggingsavtalen (se ovenfor) var det en forutsetning at den manglende lenken vest for Lierelva skulle reguleres innen utgangen av 2016, men dette arbeidet er først startet opp nå. (Det ble kunngjort oppstart av detaljregulering for Bjørkelangen Gamle møbelsenter inkl. lenke for gang- og sykkelveien på vestsiden av Lierelva i Indre Akershus Blad den 23.03.22.)

Det vil ta lang tid før gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet, og det er sannsynlig at det dreier seg om flere år. Før igangsetting av byggearbeider må både reguleringsmessige forhold (vest for Lierelva) og grunnnerverv på plass. Ifølge utbyggers fremdriftsplan vil igangsettingstillatelse nr. 51 være klar for innsendelse et stykke ut på vårparten, og dersom ikke

bestemmelsen endres vil utbygging av ytterligere enheter måtte utsettes i en uforholdsmessig lang tidsperiode.

Utbygger har fullt fokus på den videre utbygging av infrastruktur for vei og VAO, og dette er allerede igangsatt. Tiltakene er forbundet med store kostnader, og disse har til nå vært forskuttet av utbygger uten noen løpende inntekter overhodet. Full stans i utbygging etter bolig nr. 50 vil medføre en krevende situasjon. Det er derfor av vesentlig betydning at oppføring av boliger på tomter og i felter som blir klargjort for utbygging gjennom tunge investeringer i kommunalteknisk infrastruktur kan igangsettes.

For å unngå avbrudd i utbygging av boliger og infrastruktur foreslås det en trinnvis utforming av rekkefølgekravet:

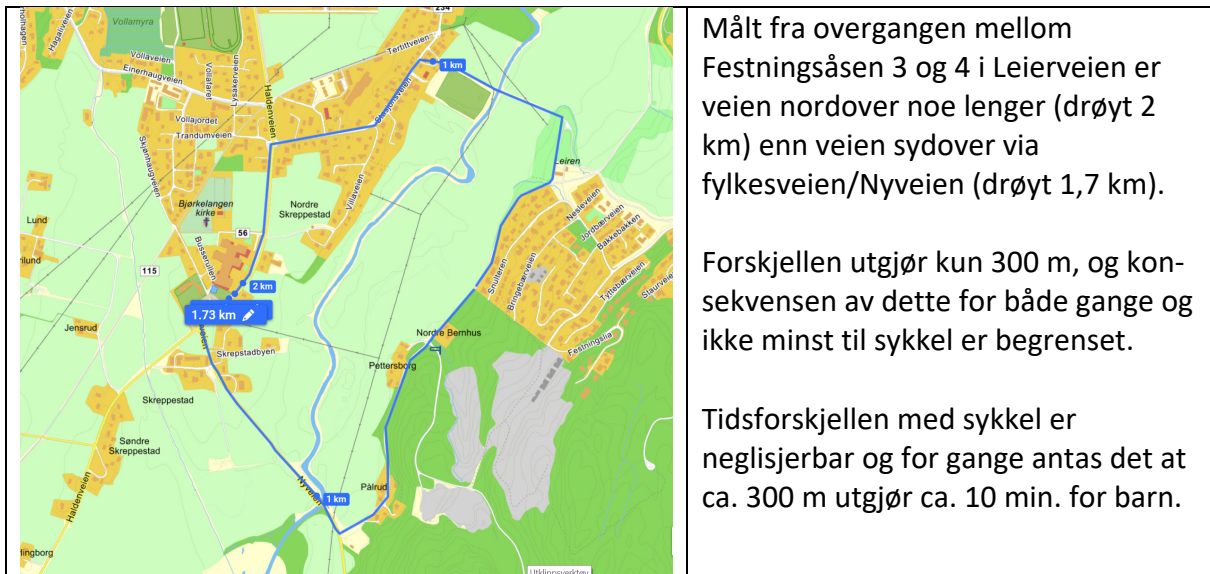
1. Godkjenning av flere enn 50 igangsettingstillatelser for boliger tillates ikke før areal for bygging av bro er innregulert på begge sider av Lierelva.
2. Godkjenning av flere enn 116 igangsettingstillatelser for boliger tillates ikke før gang- og sykkelveien på østsiden av Lierelva og bro er ferdig opparbeidet.
2. Godkjenning av flere enn 275 igangsettingstillatelser for boliger tillates ikke før gang- og sykkelveien er opparbeidet i sin helhet frem til Bjørkelangen skole.

116 enheter er på nivå med antall boliger som kan igangsettes ut ifra omfanget av den infrastrukturen som allerede er opparbeidet eller vil bli opparbeidet i nær fremtid. Broa er det desidert mest omfattende tiltaket i gang- og sykkelveien, og det er liten risiko knyttet til ferdigstilling av den resterende delen så snart broa er på plass. Det kan imidlertid være en viss usikkerhet knyttet til fremdriften for regulering av lenken på vestsiden. Dersom det skulle oppstå forsinkelser i plansaken for lenken på vestsiden har utbygger tillit til at man i dialog med grunneiere og kommunen vil kunne finne frem til gode midlertidige løsninger.

En endring av rekkefølgekravet vil i realiteten i liten grad påvirker tidspunktet for opparbeidelse av gang- og sykkelveien. Den mest umiddelbare konsekvensen av en endring er at et større antall personer og dermed også flere barn vil bli bosatt i området før ferdigstilling av gang- og sykkelveien.

Det er viktig at barn som får sine hjem i Festningsåsen 4 har en trygg og sikker skolevei, og det finnes allerede en i nærområdet. Ved utbyggingen av Festningsåsen 1-3 ble det opparbeidet en gang- og sykkelvei fra den tidligere HV-leiren og vestover til Bjørkelangen sentrum. Dette sikrer trygg skolevei for barna som bor her, og den samme gang- og sykkelveien kan naturligvis benyttes også av barn og unge i Festningsåsen 4.

Internveiene i den nordlige delen av Festningsåsen 4 er en videreføring av veinettet i Festningsåsen 3, og det er ikke lagt opp til noen direkte forbindelser til Leierveien i vest. Det vil derfor være naturlig å velge veiene nordover som del av skolevei for så å benytte gang- og sykkelveien som går vestover fra HV-leiren.

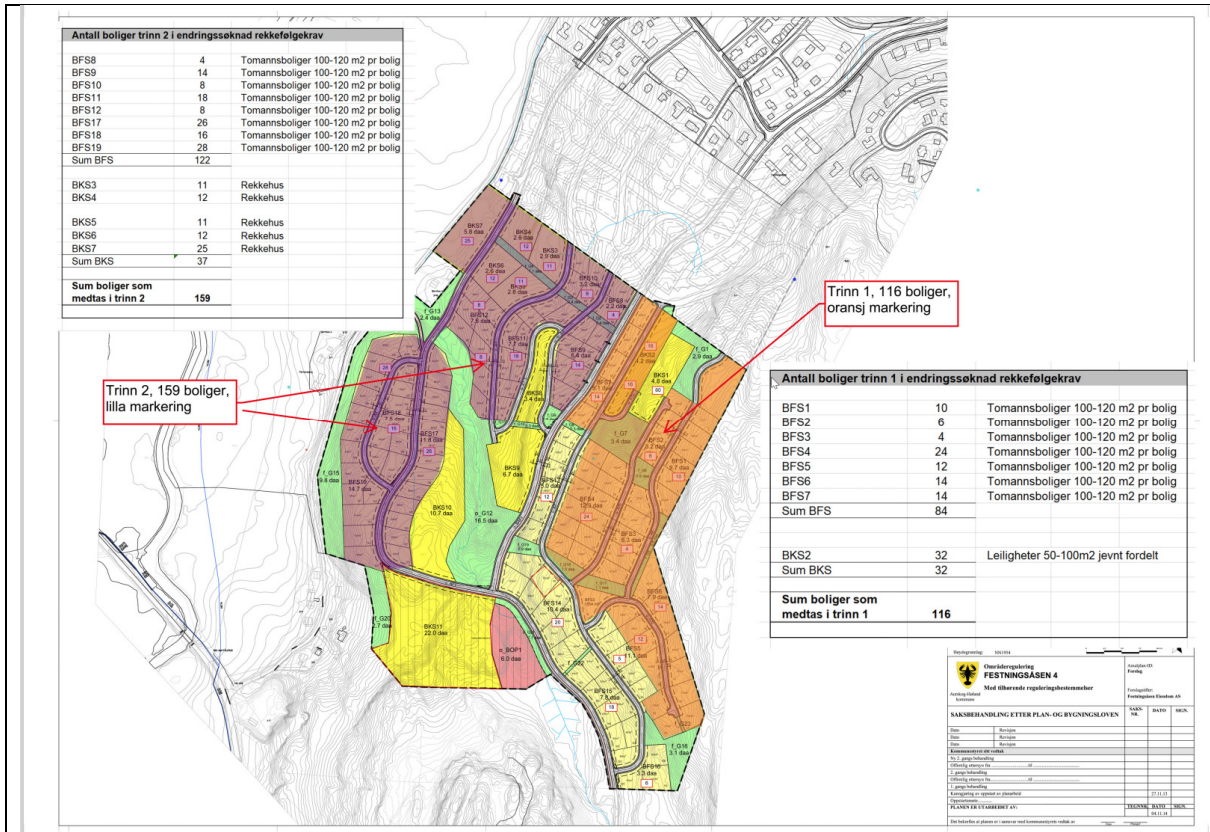


Lengden på «alternative» skoleveier mot hhv. syd via Nyveien og nord er relativ lik slik at tidsforskjellen i praksis vil spille liten rolle; det er ingen vesentlig tidsgevinst ved bruk av veien mot syd. Det er ingen andre forhold som skulle tilsi at Nyveien vil være foretrukket fremfor veien mot nord. Veien i syd har verken fortau eller andre tiltak tilpasset myke trafikanter, og det er viktig at denne veien ikke blir benyttet som skolevei for barn som ikke er vant med å ferdes i trafikken.

For barn på lavere trinn i grunnskolealder vil det uansett være slik at både foresatte og skoleledelse kan påvirke og i stor grad bestemme hvilken skolevei barna skal benytte. Det er sannsynlig at det allerede vil være praksis for at veien mot nord vil bli valgt i og med at barn som bor i de første 50 boenhetene som blir etablert vil benytte denne. Skolebarn går gjerne i flokk og følge til skolen og bruk av skoleveien mot nord via HV leiren gjør at elever i samme klasse eller på samme klassetrinn i Festningsåsen 3 og 4 kan slå følge.

Samlet sett antas utbyggingen i Festningsåsen 4 å kunne romme anslagsvis 500-700 boenheter. I sin vurdering av hva som vil være et passende antall boenheter for rekkefølgekravet har utbygger lagt vekt på følgende momenter:

- Hvilke delarealer som mest naturlig kan knyttes til skolevei i nord
- Sikkerhet: Behovet for skjerming mellom områder med pågående tung utbygging av infrastruktur og tomter/delfelt hvor utbygging av boliger etter hvert vil bli igangsatt og ferdigstilt
- Fjernvirkning: Festningsåsen 4 fremstår i dag med store «sår» i terrenget, og det er ønskelig å få etablert mer tiltalende omgivelser med boliger og grønt så snart som mulig.
- Hva som vil være en naturlig utbyggingstakt frem til gang- og sykkelveien er opparbeidet.



Illustrasjonen ovenfor gir oversikt over fordelingen av antall enheter i Festningsåsen 4. Oransje viser 1. byggetrinn i rekkefølgekrav og lilla 2. byggetrinn.



Bildet er tatt fra Villaveien og viser situasjonen i Festningsåsen 4 pr. 20.11.21.

Skissen nedenfor viser forslag til avgrensning av det området som foreslås tillatt bygget ut innenfor rekkefølgekravet.



Skolevei Alle internveiene som opparbeides i Festningsåsen 4 er knyttet direkte til veinettet i Festningsåsen 3 og leder på en naturlig måte frem til den eksisterende gang- og sykkelveien i nord. Det vil ikke bli opparbeidet veier med direkte tilknytning til Leierveien i vest innenfor første trinn, altså 116 enheter.

Sikkerhet Med en etter hvert økende innflytting til Festningsåsen 4 er det viktig å finne frem til en etappevis utbygging som gir god sikkerhet for nye beboere og ikke minst barn og unge.

Opparbeidelse av infrastruktur og ikke minst veibygging med tungt maskinelt utstyr er allerede ferdigstilt eller vil bli ferdigstilt i nær fremtid innenfor det området som er vist på avgrensningen ovenfor. Veier vil fungere som tydelige grenser mellom områder hvor boliger er under oppføring/ innflyttet og områder med pågående anleggsarbeider. Den foreslåtte avgrensningen vil være enkel å forholde seg til for nye beboere i området, og dersom det er behov for en viss grad av fysisk skjerming vil det også kunne la seg gjøre på en grei måte.

Landskap I den nordlige delen av Festningsåsen 4 har det blitt gjennomført store inngrep i terrenget for å legge til rette for utbygging. Dette er godt synlig også fra Bjørkelangen sentrum, og åsen fremstår som et «anleggssområde» nesten uten vegetasjon og med store «sår» i terrenget. Utbygging av boliger med en kombinasjon av bebyggelse og grønt vil avhjelpe situasjonen, og området vil på en naturlig måte oppfattes som en videreføring av bebyggelsen i Festningsåsen 3.

Utbyggingstakt Tidshorizonten for når gang- og sykkelveien vil være ferdig opparbeidet er uvisst, men det er sannsynlig at dette som et min. vil ta ca. 2 år. Det er ikke utelukket at det kan ta lengre tid, og utbygger har lagt 2,5 år til grunn for sine planer. Det er ønskelig med en kontinuerlig og jevn utbygging i området, og ut ifra en vurdering av markedet anslås det at det vil kunne omsettes/igangsettes 60-80 boenheter årlig. Det gir til sammen ca. 200 enheter i løpet av den nevnte tidsperioden. I tillegg er ca. 50 enheter allerede klare for igangsetting, og det gir et samlet antall på ca. 250 enheter. For å ha en viss fleksibilitet både mht. til en lengre tidsperiode for ferdigstilling av gang og sykkelveien og en høyere utbyggingstakt er det foreslått et tak på 275 enheter før gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet.

Endret planbestemmelse

9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

~~Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og gangvegen er ferdig opparbeidet fra Leirveien via SGS2 til Bjørkelangen skole.~~

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.

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 sykkelvei SGS2 er ferdig opparbeidet fra Leirveien og via SGS2 og til Bjørkelangen skole.

Plan- og bygningslovens § 12-14 – vurdering av endringen

Vesentlige kriterier for anvendelse av bestemmelsen fremgår både av bestemmelsen i seg selv og i rundskrivet fra KMD, se beskrivelse i eget avsnitt ovenfor. Den foreslåtte endringen av antallet boenheter berører ingen av punktene som er nevnt her, og bestemmelsen kan derfor anvendes for å gjennomføre de foreslåtte endringene i planen.

Konsekvensen av endringen samlet sett for helheten i gjeldende regulering og berørte parter/og ev. etater, og er begrenset, og vi nevner i den sammenheng følgende:

Hensynet bak bestemmelsene som endres

Endringen berører ikke lovbestemmelser, nasjonale eller regionale interesser utover det generelle hensynet til å ivareta barns interesser, i dette tilfellet gjennom sikker skolevei.

Det foreligger allerede et trygt alternativ via den eksisterende gangveien på nedsiden av Festningsåsen 3 i nord, og denne er uansett forutsatt benyttet av barn som er bosatt i de første 50 boenhetene som blir realisert i Festningsåsen 4.

Utbygger har vanskelig for å se at det vil være en tungtveiende tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsen om noen flere barn må benytte denne skoleveien før opparbeidelse av traseen med bro over Lierelva. Familier med barn som flytter til Festningsåsen 4 vil uansett være informert om situasjonen vedr. skolevei.

Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Endringen berører i liten grad helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, og har etter utbyggers vurdering ingen negative konsekvenser for disse punktene.

Fordeler – ulemper av endring

Godkjenning av endringen gir utbygger mulighet for å fortsette med oppføring av boliger i Festningsåsen 4 så snart opparbeidelse av infrastruktur for vei og VAO gir grunnlag for dette. Da kan delområder ferdigstilles suksessivt, samtidig som formelle forutsetninger for opparbeidelse av gang- og sykkelveien inkl. bro avklares slik at også den fysiske byggingen av gang- og sykkelveien kan igangsettes så snart det ligger til rette for det.

Det er lenken på vestsiden av Lierelva som antas å ville kreve mest tid i og med at planarbeidet for denne nettopp er startet opp. Ved godkjenning av endring for bro (se nedenfor), vil de reguleringsmessige forutsetninger for opparbeidelse av lenken på østsiden inkl. bro være på plass, og bygging her kan igangsettes så snart spørsmål vedr. grunnverv er avklart.

Rekkefølgekravet berører etter sin karakter tidspunktet for når noe skal igangsettes. I dette tilfellet vil en endring av rekkefølgekravet som foreslått i liten grad påvirke det reelle tidspunktet for opparbeidelse av gang- og sykkelveien i og med at de formelle forutsetninger for dette p.t. ikke er på plass, altså plangrunnlag og grunnverv. Konsekvensen av en manglende endring er rett og slett at utbygging av nye boliger må innstilles for en periode. Det er svært lite ønskelig fra utbyggers side, og det burde også være i kommunens interesse å få ferdigstilt delområder så snart som mulig.

Den foreslåtte endringen innebærer at det vil kunne bli ferdigstilt flere boenheter i Festningsåsen før gang- og sykkelveien blir opparbeidet enn uten en endring. Det er i seg selv ingen ulempe, men noen flere barn vil dermed i en periode få en noe lengre skolevei enn den tvers over jordet.

Etter en helhetlig vurdering er fordelene ved en endring betydelig større enn ulempene.

UTVIDELSE PLANOMRÅDE

Bakgrunn - begrunnelse for endring

I gjeldende regulering er det ført en gang- og sykkelvei med et tilhørende grøntbelte og en grøft for overvann over jordveien til Kjelle videregående frem til den østre bredden av Lierelva. I rekkefølgebestemmelsen i punkt 9.4 (se også ovenfor) er det satt krav om at gang- og sykkelveien skal opparbeides helt frem til Bjørkelangen skole før igangsetting av et visst antall enheter. Realisering av gang- og sykkelveien er dermed en forutsetning for gjennomføring av større deler av utbyggingen i Festningsåsen 4.

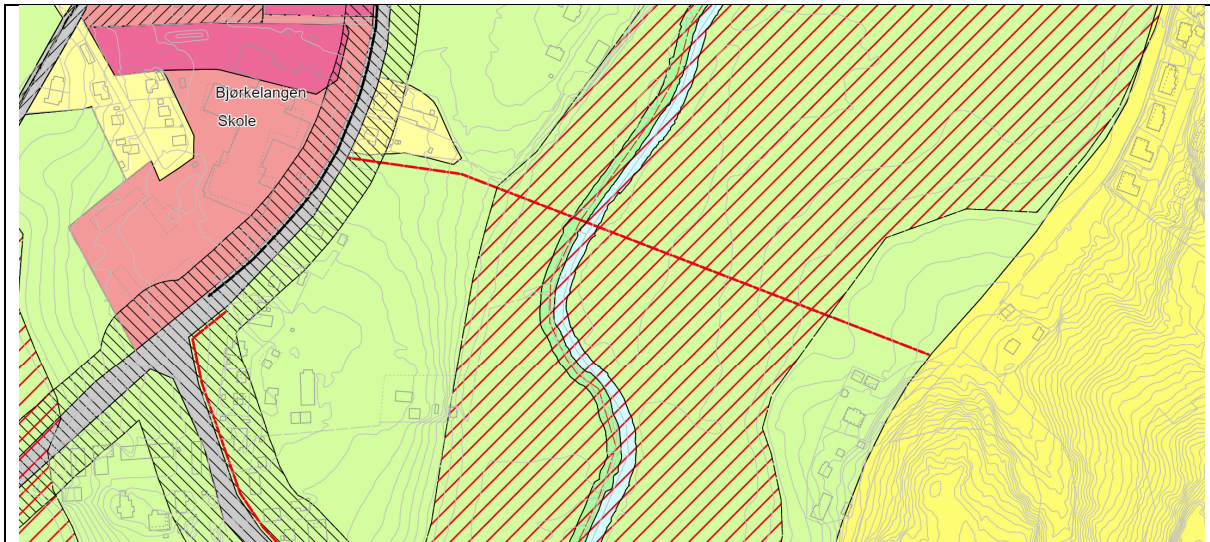
Før bygging av gang- og sykkelveien kan igangsettes må hele strekningen reguleres, og grunnerverv må avklares. Disse prosessene vil ta tid, og det gjelder også for lenken på vestsiden av Lierelva hvor planarbeidet nettopp har startet opp. Ansvar for fremforhandling av grunnerverv iht. utbyggingsavtalen tilligger i sin helhet kommunen.

Det er viktig å legge til rette for grep som gjør at nødvendige forutsetninger for opparbeidelse av gang- og sykkelveien kan avklares så snart som mulig. Bygging av broa over Lierelva er sentral i den sammenheng; det er både det mest kompliserte og også det mest kostnads-krevende tiltaket i gang- og sykkelveien.

Byggegrunnen på begge sider av Lierelva må kalkstabiliseres, og det anslås at dette krever et areal på begge sider på ca. 20 m x 25 m. Med litt toleranse foreslås det en planavgrensning på 30 m x 30 m. Så snart kalkstabilisering er gjennomført kan drift av jordveien fortsette som før i dette arealet. Selve brokaret /bro anslås å legge beslag på kun et mindre areal på drøyt 3,5 m x 3 m fra topp skråning og innover jordet.

Arealet det dreier seg om på vestsiden av Lierelva er begrenset og har isolert sett liten betydning for spørsmål om omdisponering av LNF/jordbruksareal. I realiteten er det spørsmålet allerede avgjort gjennom overordnet plan. Utsnittet nedenfor viser kommunedelplanen for Bjørkelangen, og her er turveien avsatt både på øst- og vestsiden av Lierelva.

Denne planen har vært gjenstand for ordinær behandling med varsling/kunngjøring og offentlig høring slik at berørte parter har hatt mulighet både til å sette seg inn i forslaget og til å avgi bemerkning. Det fremgår videre av plansaken for Festningsåsen 4 at en gang- og sykkelvei over jordene på begge sider av Lierelva er en forutsetning for gjennomføring av planen.



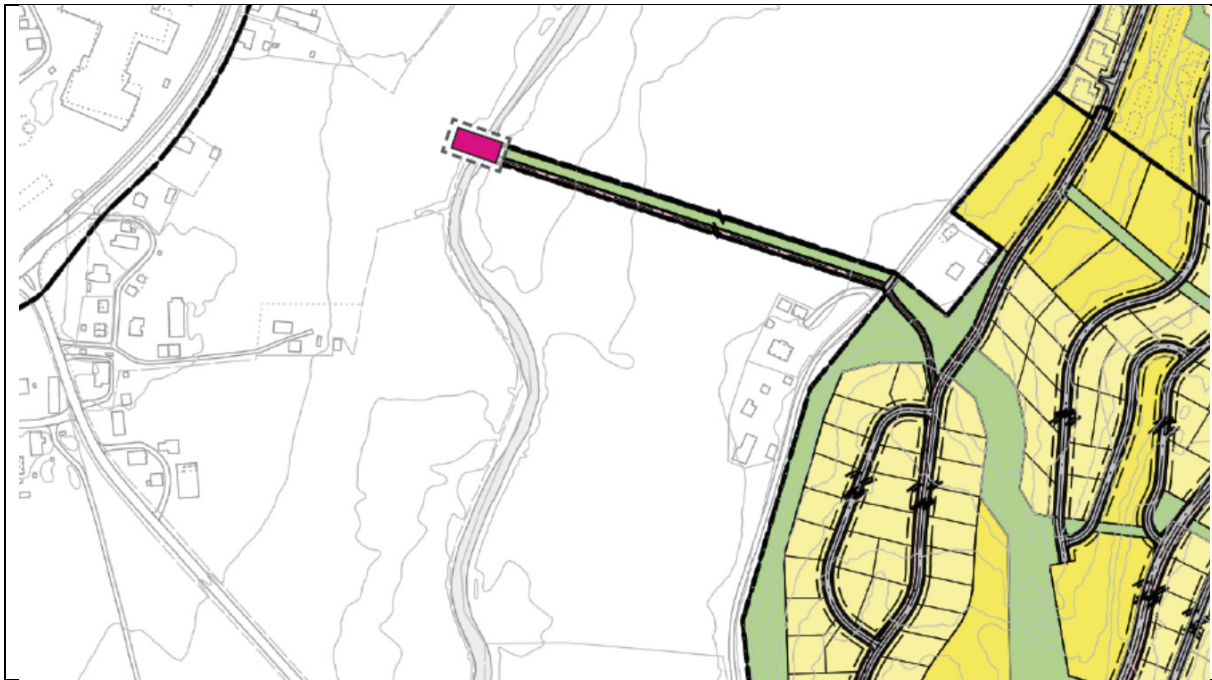
En mindre endring av planområdet som foreslått vil gjøre det mulig å igangsette prosjektering og bygging av brua på et tidligere tidspunkt enn det som ellers vil være tilfelle. For utbygger gir det større sikkerhet for samlet fremdrift i opparbeidelsen av gang- og sykkelveien, og mindre risiko for at selv en endret rekkefølgebestemmelse (se ovenfor) på et tidspunkt vil være til hinder for videre utbygging. På grunn av redusert usikkerhet gir det utbygger samlet sett et bedre grunnlag for å treffe gode beslutninger for utbyggingsprosjektet som helhet.

Vi viser for øvrig til en mer utførlig redegjørelse for konsekvenser av rekkefølgebestemmelsen og behovet for endringer i denne ovenfor.

Endret planområde

Utsnittet nedenfor er lastet ned fra kommunens kartside og viser gjeldende planavgrensning mot vest for Festningsåsen 4. Gang og sykkelveien med tilhørende grøntbelte og grøft er ført frem til østsiden av Lierelva. Utvidelsen av planområdet er vist skissemessig med stiplet sort strek nedenfor.

Den røde markeringen viser plassering av bro, mens den stiplede sorte linjen indikerer areal for kalkstabilisering. Som nevnt ovenfor vil kalkstabilisering ikke være til hinder for drift av jordveien så snart kalkstabilisering er gjennomført.



Plan- og bygningslovens § 12-14 – vurdering av endringen

Vesentlige kriterier for anvendelse av bestemmelsen fremgår både av bestemmelsen i seg selv og av rundskrivet fra KMD, se beskrivelse i eget avsnitt ovenfor. Den foreslåtte endringen av planområdet berører ingen av punktene som er nevnt her, og bestemmelsen kan derfor anvendes for å gjennomføre de foreslåtte endringene i planen.

Konsekvensen av endringen samlet sett for helheten i gjeldende regulering og for berørte parter/og ev. etater er begrenset, og vi nevner i den sammenheng følgende:

Hensynet bak bestemmelsene som endres

Det er en forutsetning for gjennomføring av utbyggingen i Festningsåsen 4 at det blir regulert inn en gang- og sykkelvei hele veien fra planområdet og frem til Bjørkelangen skole. Planavgrensningen ble av praktiske grunner satt på østsiden av Lierelva, og kommunen fikk ansvar for å regulere den manglende lenken på vestsiden. Lenken er som nevnt ovenfor allerede vist i kommunedelplanen for Bjørkelangen.

Utvidelsen av planområdet innebærer ingen tilsidesettelse av hensynene bak «bestemmelsen» som endres, snarere tvert imot: Det er en direkte oppfølging av den forutsetningen planen bygger på og arealdisponeringen i den nevnte kommunedelplanen.

Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Med unntak av tema jordvern har utvidelsen av planområdet isolert sett ingen konsekvenser for punktene som er nevnt ovenfor. Selve utvidelsen av planområdet på vestsiden av Lierelva vil i seg selv i liten grad berøre jordvern på grunn av et begrenset areal. Lenken som skal føres videre vestover vil i større grad kunne ha en viss betydning for driften av jordveien.

Spørsmålet om den overordnede arealdisponeringen er imidlertid allerede avklart med den gjeldende kommunedelplanen for Bjørkelangen. Og lenken over jordet i vest er også en forutsetning som er beskrevet i plansaken for Festningsåsen 4.

Fordelen ved godkjenning av endring

Fordelene ved en mindre utvidelse av planområdet på vestsiden av Lierelva er åpenbare i og med at utbygger får bedre kontroll over opparbeidelsen av gang- og sykkelveien som er en viktig forutsetning for utbygging av større deler av Festningsåsen 4.

Utbygger kan ikke se noen ulemper som følge av endringen. Endringen er i tråd med gjeldende planverk.

Nabovarsling

Søknad om endring ble nabovarslet den 25.03.22, og frist for bemerkninger er satt til den 25.04.22.

Vi gjør oppmerksom på at saken inneholder flere punkter og at varslede parter ikke nødvendigvis er berørt av alle endringene som er beskrevet. Dersom det er usikkerhet om en part er berørt av et bestemt saksforhold kan undertegnede kontaktes.

Videre prosess

Basert på kommunens tilbakemelding fra den 25.02.22, ev. bemerkninger ifm. kunngjøring/varsling og oppfølgende dialog med kommunen vil utbygger gjøre en endelig vurdering av innholdet i søknaden og ved behov revidere denne. Ordinær saksgang deretter er at kommundirektøren lar utarbeide et saksfremlegg med forslag til vedtak for behandling i kommunestyret.

Avslutning

Dersom det er spørsmål til søknaden kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen



Kristian Ødegaard
Archimatika Norge AS

Kopi Akershus Prosjekt AS v. Rune Hauglin (rune.haugling@prodecon.no)