

Arkivsak-dok. 21/02898-30  
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang  
Formannskapet

Møtedato  
20.11.2024

## Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Rådyrveien

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Rådyrveien, med plankart datert 23.01.2024, og bestemmelser datert 28.06.2024, utlagt til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse, datert 03.07.24
2. Plankart, datert 23.01.24
3. Reguleringsbestemmelser, datert 28.06.24
4. Illustrasjonsplan, datert 23.01.24
5. Arealtabell
6. VAO-rammeplan
7. Situasjonsplan - VA
8. Plan og profil – VA
9. GOF-utregning
10. Sjekkliste naturmangfold
11. Matjordplan
12. Arkeologisk rapport
13. Flomfarevurdering
14. Kvittering innmelding til NVE av endret kvikkleiresone
15. Rapport nr.1 Geoteknisk datarapport
16. Rapport nr.2 Vurdering av områdestabilitet
17. Uavhengig kvalitetssikring
18. Notat RIG01 Oppdatert vurdering faresone
19. Kvikkleiresone 2676. Uavhengig kvalitetssikring
20. Risiko- og sårbarhetsanalyse
21. Innkomne innspill varsel om oppstart av planarbeid

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Arealdelen av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019.

## **Saksopplysninger:**

### Innledning

Det foreligger et forslag til detaljreguleringsplan for et område ved Rådyrveien på Løken.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutvikling i planområdet, med etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er utarbeidet av Plan1 AS på vegne av Aevi eiendom AS.

### Planområdet

Planområdet ligger øst for Løken sentrum, og består av eiendommen gnr. 32 bnr. 27. Eiendommen 32/27 er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og består i dag av fulldyrka jord. Vest for planområdet ligger reguleringsplan for Ulvehaugen vedtatt av kommunestyret den 17.12.1998. Planområdet er på totalt ca. 8,2 dekar.

### Planforslag for Rådyrveien

Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse i 3 og 4 etasjer med tilhørende parkering, grøntareal og infrastruktur. Bebyggelsen som foreslås inneholder 2 to-roms og 2 tre-roms leiligheter i hver etasje. Til sammen vil planforslaget legge til rette for bygging av 44 leiligheter.

Det foreslås en BYA (bebygd areal) på 40%. Foreslått bebyggelse med garasjer, parkeringsplasser og boder utgjør totalt ca. 2667m<sup>2</sup> og ca. 35% BYA. Høydene reguleres til maks. 10,5 m totalhøyde for 3 etasjer, og maks. 13,5 m totalhøyde for 4 etasjer. Plassering av byggene er gjort med utgangspunkt i solforhold og utnyttelse av utearealer. Illustrerte bygg er en del av konseptet med «Trehusene», som blant annet er bygd på Løkenåsen i Fetsund og Fossumtoppen i Sørumsand (se vedlegg 1).

### Matjord

Det dyrkes i dag korn på eiendommen. I den forbindelse er det utarbeidet en matjordplan med vurderinger rundt alternativer til hvordan den kan gjenbrukes og for å sikre en god håndtering av matjord (se vedlegg 11).

### Infrastruktur

Det ble ønsket fra kommunen i starten av planarbeidet at det skulle sikres areal til en framtidig gang- og sykkelvei langs Sandumveien. Det er derfor avsatt et areal med tilstrekkelig bredde som reguleres inn som en hensynssone med egne bestemmelser. Det er også regulert inn en hensynssone for å unngå skade av offentlig ledningsnett i bakken. Se vedlegg 2.

Det er utarbeidet en rammeplan for vann, avløp og overvann, datert 21.06.2024 (se vedlegg 6). Det er gjort beregninger av overvann for dagens situasjon, 20 års nedbør og 200 års flom. Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt på tomte, mens flomvei vil renne mot sørvest og sør til Prestelva.

### Områdestabilitet

Grunnundersøkelser for planforslag for Rådyrveien viser at det er forekomster av svært bløt leire innenfor planområdet (se vedlegg 16). Det ble ved tidligere faser av reguleringsarbeidet også vurdert at østre del av planområdet kunne ligge innenfor et løsnemråde, og at det ville være behov for erosjonssikring langs Prestelva.

Forslag til detaljregulering for Rådyrveien ble sendt til kommunen den 02.07.2021. Med bakgrunn i generell usikkerhet rundt bygging på kvikkleire, samt usikkerhet rundt områdestabiliteten i dette konkrete området og kommunens pågående undersøkelser, ble det anbefalt å avvente planarbeid til arbeid med grunnundersøkelser var ferdigstilt. Som

følge av kvikkleireskredet i Gjerdrum var det også usikkerhet rundt de framtidige nasjonale anbefalingene om bygging på kvikkleire.

Den 22. september 2023 (sist oppdatert 24.10.2023) utarbeidet forslagsstiller for Rådyrveien en oppdatert vurdering av faresone for områdeskred (se vedlegg 18). Rapporten konkluderte med at planlagt prosjekt ikke lenger ville ligge innenfor faresone for områdeskred. En erosjonssikring i Prestelva anbefales fortsatt, men at dette utføres av en annen aktør enn tiltakshaver for Rådyrveien.

Utførte grunnundersøkelser viser imidlertid at det er forekomster av svært bløt leire i østre del av planområdet som har et betydelig setningspotensial dersom den blir belastet ut over dagens situasjon. For å unngå at planlagt utbygging skal påvirke stabiliteten i området, er det blant annet foreslått følgende tiltak: bygg og veier skal i så stor grad som mulig tilpasses dagens terreng, fundamenteringen av den tyngre delen av bebyggelsen skal gjennomføres med peling ned til fjell og VA- ledninger og annen infrastruktur under bakken skal etableres så grunt som mulig.

#### **Relevante bestemmelser:**

Plan- og bygningsloven § 12-10.

#### **Vurderinger:**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget som foreligger er et godt planforslag som vil legge til rette for en ønsket boligutvikling på Løken, i tråd med gjeldende kommuneplan. Ideelt sett skulle leilighetsbygninger av denne typen blitt anlagt direkte i tilknytning til sentrumsområdet og med parkering under bakkenivå. Det er imidlertid ikke uten videre lett å se for seg prosjekter av denne type nærmere sentrumsområdet. Kommunedirektøren mener det også må vises forståelse for at et krav om garasjekjeller – som forslagsstiller har vist til, ville spent beina under prosjektet under de gjeldende markedsmessige forhold på Løken.

Planforslaget legger opp til leiligheter på 3 til 4 etasjer som er opptil tre etasjer høyere enn omkringliggende boliger. Sol- og skyggeanalyser for planområdet viser at nabotomter vil bli lite berørt av skygger fra bebyggelsen med unntak fra når sola står lavt. Kommunedirektøren vurderer at foreslått bebyggelse til en grad vil påvirke solforholdene til tilgrensende boligeiendommer.

Utbygging av et jordbruksområde som dette med fulldyrka jord, vil ha negative følger. Det er ikke registrert naturmiljø eller arter som er av verneverdi, men et slikt større inngrep i dyrka mark vil generelt påvirke naturmangfoldet negativt. Det er utarbeidet en matjordplan som kommunedirektøren vurderer som tilfredsstillende med alternativer for omdisponering av jordbruksjorda. Når matjord først skal vike for ny bebyggelse, anses det også positivt at området gis en høy utnyttelse – i dette tilfelle hele 44 nye boliger.

I løpet av planarbeidet for Rådyrveien har det dukket opp utfordringer i forbindelse med grunnforhold. Oppdatert vurdering av faresone for områdeskred konkluderer med at Rådyrveien ikke lenger ligger innenfor faresonen. Kommunedirektøren vil lene seg på de oppdaterte fagutredningene som konkluderer det ikke vil være behov for erosjonssikring i Prestelva for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet i planområdet. Det er likevel utfordringer som bløt leire innenfor planområdet som må hensyntas, og som fortsatt kan medføre konsekvenser dersom den geotekniske stabiliteten ikke ivaretas i detaljprosjekteringen.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger merknader til planforslaget som bør hindre at kommunen gir sin tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

#### **Økonomiske vurderinger:**

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Miljømessige konsekvenser:**

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det er blitt gjort undersøkelser i Artsdatabanken og i Naturbasen til Miljødirektoratet for å kartlegge utvalgte naturtyper, truede arter eller andre funn i planområdet. Det er ikke blitt registrert truede arter (rødlistede) eller økosystemer innenfor planområdet.

Det planlegges å bygge leiligheter på dyrka mark. Dette har generelt konsekvenser ved at man gjør store inngrep i et jordbruksareal med mulighet for matproduksjon, noe som kan medføre negative konsekvenser for matsikkerheten.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Planforslag for Rådyrveien legger opp til uteoppholdsarealer med muligheter for ulike lekeaktiviteter for barn og unge. Det ligger i tillegg en lekeplass på kommunens grunn ca. 150 meter unna planområdet. Via gang- og sykkelvei langs hovedveiene i området har barn og unge adkomst til barneskolen som ligger ca. 700 meter fra planområdet.

**Alternativer og konsekvenser:**

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise planforslaget.

**Konklusjon:**

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.