

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Byggesak

Kun som e-post til: postmottak@ahk.no

Att. - - - -

Oslo, 4. juli 2024

Deres ref.

Tomt: Festningsåsen 4, BKS 1

Utbygger: Aria Eiendom AS

Rådgiver: Archimatika Norge AS

Tiltakstype: - - -

Deres arkivnr.: - - -

Eiendom gbnr.: 2/423

Adr.: Inkognitogaten 33, 0253 Oslo

Adr.: Kranveien 27, 0684 Oslo

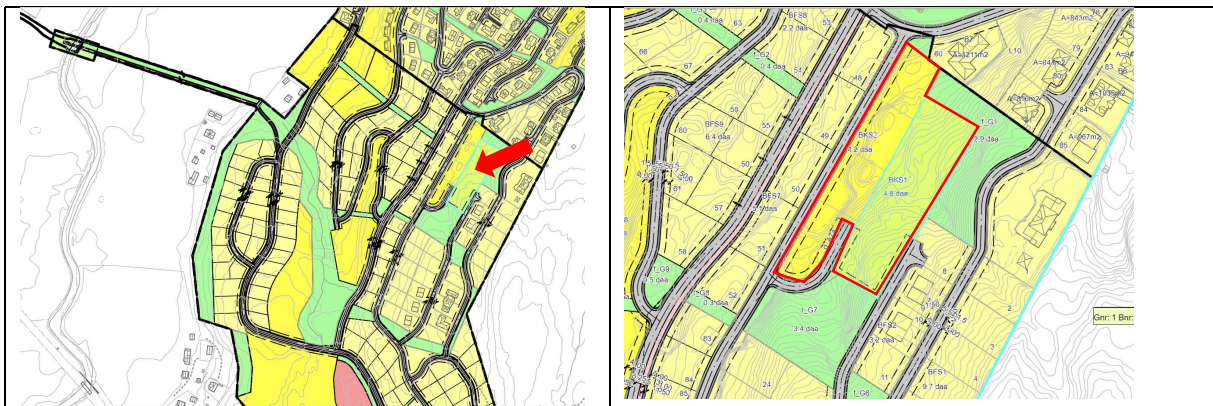
Tiltaksart: - - -

FESTNINGSÅSEN 4 – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV

På vegne av Aria Eiendom AS søkes det om dispensasjon for felt BKS 1 og BKS 2 fra krav i rekkefølgebestemmelse vedr. opparbeidelse av gang- og sykkelvei før godkjenning av IG for bolig nr. 51.

Søknad om dispensasjon fremmes uten tiltak, og søknad om rammetillatelse for utbygging i feltene vil bli innsendt så snart det er oppnådd et tilstrekkelig salg som gjør at utbyggingen kan realiseres.

Felt BKS 1 og BKS 2 er vist med rød pil og strek på illustrasjonene nedenfor.



Krav til nabovarsling følger av plan- og bygningsloven § 21-3, og nabovarsling gjennomføres digitalt med sending av varsel til Altinn. Det er imidlertid vanskelig å bestemme presist hvilke naboer som vil bli berørt av tiltaket, og det er derfor avtalt med kommunen at varsel om søknad om dispensasjon også blir annonsert i Indre Akershus Blad.

Det vil bli innsendt en oppdatert søknad om dispensasjon etter utløp av frist for merknader, og resultatet av nabovarslingen vil bli kommentert i denne.

Plangrunnlag

Gjeldende plan for eiendommen er områderegulering for Festningsåsen 4 med siste endringer datert 26.6.2023. Kravet vedr. opparbeidelse av gang- og sykkelvei fremgår av bestemmelsenes punkt 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.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for felt BKS 1 og BKS 2 fra kravet i bestemmelsenes punkt 9.4 vedr. opparbeidelse av gang- og sykkelvei før IG for boenhet nr. 51.

Innvilgelse av dispensasjon innebærer at det samlede antallet boliger, altså 75, i de nevnte feltene tillates igangsatt og ferdigstilt før opparbeidelse av gang- og sykkelveien. Dispensasjonen er knyttet til de nevnte feltene, BKS 1 og BKS 2, og kan ikke gjøres gjeldende for andre felter eller tomter innenfor områdeplanen for Festningsåsen 4.

Utbygger har fått opplyst i e-post fra kommunen datert den 6.5.2024 at det til sammen er innsendt søknader om oppføring av 22 boliger. Det er i tillegg 2 tomter med annen hjemmelshaver enn utbygger hvor det vil kunne være aktuelt med utarbeidelse av søknad om tiltak før gang- og sykkelveien er bygget.

Det er en forutsetning for denne søknaden om dispensasjon at det ikke vil bli innsendt søknad om IG for tomter eller felt utover det som er nevnt ovenfor. Ved innvilgelse av dispensasjon vil det samlede antall boliger som vil kunne bygges før gang- og sykkelveien er opparbeidet dermed være 99.

Bakgrunn og fremdrift

Etter mange år med tunge investeringer til opparbeidelse av infrastruktur og etter hvert oppføring av et fåtall boliger er det nå planlagt en større utbygging med 60 leiligheter fordelt på to bygg i felt BKS 1 og 15 eneboliger i kjede i felt BKS 2. Salgsstart fant sted i begynnelsen av mai 2024, se også nettstedet til prosjektet på www.utsikten.no.

Utbyggingen er planlagt igangsatt så snart det er oppnådd salg av et tilstrekkelig antall enheter. Det vil være svært uheldig, ikke minst økonomisk, om deler av utbyggingen må settes på hold i påvente av ferdigstillelse av gang- og sykkelveien. Gjennomføring av utbyggingen på en god og rasjonell måte forutsetter at det innvilges dispensasjon.

Rekkefølgekravet gjelder opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Leirveien og frem til Bjørkelangen skole. Lenken på østsiden av Lierelva inklusive brua er del av områdeplanen for Festningsåsen 4. Strekket på vestsiden av elva må detaljreguleres, og ifølge den utbyggingsavtalen som ble inngått i 2016 er det kommunen som skal forestå dette arbeidet.

Det ligger en større vannledning relativt nær inntil kryssningspunktet for den planlagte brua over Lierelva. På grunn av dårlige grunnforhold er det sannsynlig at brua må fundamenteres med peler, og for å unngå skader på vannledningen ved bygging av den planlagte brua har man tidligere kommet frem til at det er ønskelig å forskyve brua noe lenger mot nord.

Det gjør det påkrevet å justere traseen for gang- og sykkelveien på østsiden av Lierelva, og det krever en planendring. Dette arbeidet vil bli forestått av utbygger ved Aria Eiendom AS, og det er avtalt med kommunen at justeringen kan fremmes som en såkalt endring av regulering iht. plan- og bygningslovens § 12-14. Dette arbeidet vil bli igangsatt i nær fremtid, og kommunen vil ifølge siste opplysninger igangsette sitt planarbeid for lenken på vestsiden i løpet av 2. kvartal 2024. Det ligger dermed an til at det vil kunne foreligge et oppdatert plangrunnlag for hele gang- og sykkelveien innen utgangen av 2024 forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette hindringer underveis.

Det må også fremforhandles og gjennomføres grunnerverv, og også det vil ta en viss tid. Det antas at byggingen av gang- og sykkelveien i beste fall kan påbegynnes mot slutten av første halvår 2025. Det er alltid en viss usikkerhet knyttet til salgstakt for boliger, og det gjelder i høy grad nå for tiden. Utbygger legger til grunn at salg og ferdigstilling av boliger i felt BKS 1 og BKS 2 vil kunne ta anslagsvis 3 år fra sommeren 2024.

Det er ikke aktuelt for utbygger å iverksette ny utbygging i Festningsåsen 4 før vesentlige deler av BKS 1 og BKS 2 er både solgt og ferdigstilt. Med den fremdriften som er skissert ovenfor innebærer det at gang- og sykkelveien må være ferdig opparbeidet før sommeren 2027 for å unngå forsinkelser i oppstart av ny utbygging etter BKS 1 og BKS 2. For opparbeidelsen av gang- og sykkelveien betyr det at denne må ferdigstilles innenfor en maksimal tidsramme på ca. 2 år. Det er relativt romslig, og gir også en viss fleksibilitet for uforutsette hendelser.

Som nevnt ovenfor er det ønskelig å sette i gang med utbyggingen i BKS 1 og BKS 2 så snart forutsetningene for det er til stede. Avgjørende i den sammenheng er et tilstrekkelig forhåndssalg. Boligmarkedet er krevende for tiden, men utbygger har god tro på at kombinasjonen av attraktiv beliggenhet og moderate priser vil innfri de forventningene mange boligkjøpere, også førstegangskjøpere, har.

Ut ifra de prognoser for salgstakt som foreligger vil det ikke være praktisk mulig å få ferdigstilt gang- og sykkelveien før igangsetting av bolig nr. 51. Ferdigstilling av den planlagte utbyggingen i BKS 1 og BKS 2 er dermed betinget av at det innvilges dispensasjon fra kravet i punkt 9.4.

Hjemmelsgrunnlag

Kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fremgår av plan- og bygningslovens § 19.2

Dispensasjonsvedtaket. I bestemmelsen er det satt to vilkår for innvilgelse av dispensasjon:

- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Denne søknaden om dispensasjon berører ikke lovbestemmelser, nasjonale eller regionale interesser utover det generelle hensynet i å ivareta barns interesser, i dette tilfellet altså gjennom sikker skolevei.

Det fremgår videre av samme bestemmelse at «ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.» Denne søknaden gjelder dispensasjon fra en planbestemmelse, og disse vurderingstemaene kommer dermed ikke til anvendelse.

Med unntak av sikkerhet er de andre temaene for øvrig heller ikke relevante for saken, altså søknaden om dispensasjon. Vurderinger knyttet til temaet sikker skolevei inngår i redegjørelsen nedenfor.

Hensynet bak bestemmelsen

Den planlagte gang- og sykkelveien forbinder Festningsåsen 4 med Bjørkelangen skole. Hensynet som skal ivaretas med bestemmelsen i punkt 9.4. er primært å sikre en trygg og hensiktsmessig skolevei for barn og unge med bosted i Festningsåsen 4.

Rekkefølgebestemmelsen i punkt 9.4 gjelder IG fra bolig nr. 51. Det forutsettes med andre ord at barn og unge som flytter inn i de første 50 boligene skal benytte den eksisterende gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3. Dette er hoved gang- og sykkelforbindelsen mellom Festningsåsen 1, 2 og 3, og Bjørkelangen sentrum med videre forbindelse til Bjørkelangen skole.

Utbygger har vanskelig for å se at det vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsen dersom noen flere barn må benytte den samme skoleveien via Festningsåsen 3 som barn i de første 50 boligene innenfor Festningsåsen 4. Familier med barn som flytter til Festningsåsen 4 vil uansett være informert om situasjonen vedr. skolevei, og god sikkerhet er ivaretatt ved bruk av den eksisterende gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3.

Denne søknaden om dispensasjon er knyttet utlukkende til realisering av utbyggingen i felt BKS 1 og BKS 2, og disse to feltene ligger helt i nord inntil Festningsåsen 3. Det er ingen alternative direkte gangforbindelser mellom disse feltene og Lagerveien i vest som vil gi en mer hensiktsmessig skolevei frem til Bjørkelangen skole. Det er dermed liten risiko for at barn og unge vil kunne benytte andre snarveier og tråkk med *mindre* grad av sikkerhet enn gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Sikker skolevei

Det er viktig at barn og unge med bosted i Festningsåsen 4 får tilgang til en trygg skolevei i tråd med hensikten i bestemmelsen i punkt 9.4. Det foreligger allerede et godt alternativ gjennom den gang- og sykkelveien som går fra HV-leiren i nedkant av Festningsåsen 3 og over til Stasjonsveien. Derfra er det gangforbindelse med fortau helt frem til Bjørkelangen skole.

Det er denne gang- og sykkelveien som benyttes av barn og unge i Festningsåsen 1, 2 og 3 og som også er forutsatt benyttet av barn og unge i de første 50 boligene i Festningsåsen 4. På kort sikt foreligger det ingen gode og praktiske alternativer til gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3. Utbygger er heller ikke kjent med at det per i dag er andre barnetråkk eller snarveier som fører frem til skolen fra Festningsåsen.

Den omsøkte dispensasjonen er kun knyttet til BKS 1 og BKS 2, og gang- og sykkelveien skal være opparbeidet iht. punkt 9.4 før videre utbygging av andre nye tomter og felter. Vurderingen av om innvilgelse av dispensasjonen sikrer trygg skolevei er dermed kun knyttet til hvorvidt det er tilfelle for BKS 1 og BKS 2 eller ikke. Det er ikke omstridt at skoleveien via Festningsåsen 3 er trygg, og et vesentlig spørsmål er i så fall om det er sannsynlighet eller risiko for at barn og unge vil kunne benytte andre og mindre trygge snarveier eller tråkk som alternativer til denne.

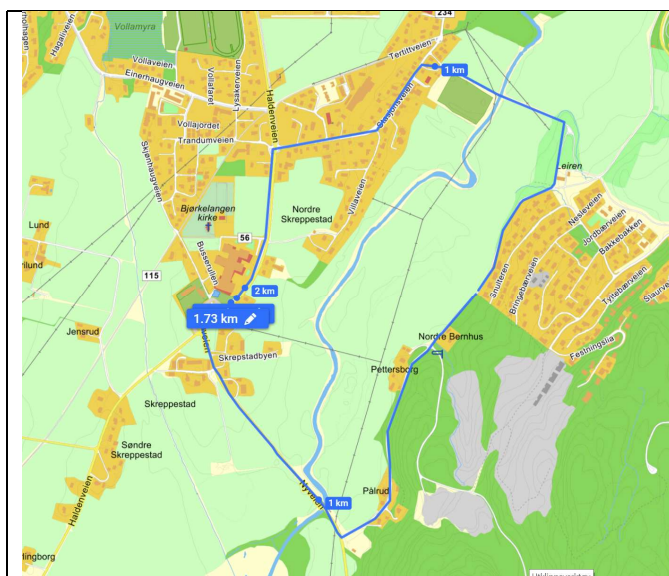
Lierelva har gjennomgående relativ høy vannføring, og det lar seg ikke gjøre å ta seg tørrskodd over denne der det ikke er lagt til rette for det, selv ikke på sommerstid. Snarveier rett over jordet i vest på nedsiden av Festningsåsen 4 kan derfor med stor grad av sikkerhet utelukkes. Det eneste alternativet til gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3 er derfor Nyveien i syd, og spørsmålet er igjen hvorvidt dette kan anses som et sannsynlig rutevalg for barn og unge med bosted i felt BKS 1 og BKS 2 sammenlignet med gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3.

Atkomstveien frem til BKS 1 og BKS 2 er direkte knyttet til veisystemet i Festningsåsen 3, og dette gir en god og enkel forbindelse for både gange og sykkel ned til starten på gang- og sykkelveien ved HV-leiren. I Festningsåsen 4 er det kun veisløyfen i nordøst forbi BKS1 og BKS 2 som er ferdig opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Øvrige deler av utbyggingsområdet mot syd, sydvest og vest bærer preg av å være et anleggsområde og er lite tilgjengelig. Atkomsten til og gjennom dette kan i tillegg reguleres med fysiske sperringer, og det må uansett gjøres ved videre arbeider med kommunalteknisk infrastruktur.

Terrenget er også stedvis så vidt bratt og uveisomt at det i seg selv er en vesentlig hindring for at barn og unge vil ta seg gjennom dette til fots. Så lenge veier er fri for snø og is vil barn og unge i stor grad antakelig benytte sykkel til skolen. På grunn av terrengforholdene vil det ikke være mulig å ta seg frem med sykkel utenom (anleggs)veiene i området, og atkomsten til disse kan som nevnt ovenfor begrenses.

På vinterstid vil det for øvrig kun være forbindelsen via Festningsåsen 3 som vil være ordentlig brøytet, og med snøforhold som vinteren 2023-24 vil det for alle praktiske forhold være svært strabasiøst å skulle ta seg direkte ned til Leirveien fra felt BKS 1 og BKS 2 og derfra videre til Nyveien. Det fremstår derfor som overveiende sannsynlig at tilgang til Leirveien vil skje via veisystemet i Festningsåsen 3.

Man kan også ta seg ned til Leirveien noe lenger syd enn HV leiren via veiene og grøntområdene i Festningsåsen 3. Selv fra det punktet på Leirveien som ligger ved overgangen mellom Festningsåsen 3 og 4 er det omtrent samme distanse frem til Bjørkelangen skole via Nyveien i syd og gang- og sykkelveien i nord. Det gir ingen vesentlig tidsgevinst ved bruk av veien mot syd, og det er heller ingen andre forhold som skulle tilsi at ruten om Nyveien vil være et foretrukket alternativ fremfor veien mot nord.



Målt fra overgangen mellom Festningsåsen 3 og 4 i Leirveien er veien nordover noe lenger (drøyt 2 km) enn veien sydover via fylkesveien/Nyveien (drøyt 1,7 km).

Forskjellen utgjør kun 300 m, og konsekvensen av dette for både gange og ikke minst til sykkel er begrenset.

Tidsforskjellen med sykkel er neglisjerbar og for gange antas det at ca. 300 m utgjør ca. 10 min. for barn.

Problemstillingen vedr. sikker skolevei, dvs. risiko for at en mindre sikker skolevei benyttes, antas uansatt i liten grad å berøre barn: Disse vil benytte den skoleveien som foreldre eller skoleledelse peker ut. Det er heller ingen opplagt grunn til at de litt eldre skulle velge en annen skolevei – det finnes ingen gode alternative ruter med åpenbare fordeler i form av kortere tid e.l.

Bruk av gang- og sykkelveien fra HV-leiren som skolevei er innarbeidet praksis – også for de barna som allerede måtte bo i Festningsåsen 4. Skolebarn går gjerne i flokk og følge til skolen, og det tilsier at bruk av skoleveien via Festningsåsen 3 vil være det naturlige valget også for barn og unge som flytter inn i BKS 1 eller BKS 2.



Generell sikkerhet

Som nevnt ovenfor er det kun den nordøstlige delen av Festningsåsen 4 som er mer eller mindre ferdigstilt med kommunalteknisk infrastruktur. Det er gjort begrensede tiltak også innenfor andre deler av Festningsåsen 4, men for enkelte tomter og felter er det ikke igangsatt arbeider i det hele tatt. I praksis fremstår større deler av Festningsåsen 4 som et anleggsområde selv om det for tiden ikke pågår anleggsarbeider.

På det tidspunkt hvor tyngre anleggsarbeider starter opp igjen, vil det være behov for en fysisk avskjerming av berørte områder for å ivareta sikkerheten til de personene som allerede har flyttet inn i nye boliger i Festningsåsen 4.

Mulighetene for å finne frem til en grei snarvei rett ned åsen fra BKS 1 og BKS 2 til Leirveien er på mange måter avgjørende for hvorvidt det er en risiko for at barn og unge vil kunne benytte andre og mer usikre skoleveier (altså videre via Nyveien) enn dagens gang- og sykkelvei via Festningsåsen 3. Terrenget utenom anleggsveiene er bratt og lite tilgjengelig, og det anses som lite sannsynlig med barnetråkk gjennom det.

Atkomsten til anleggsveien vil i stor grad kunne reguleres med fysiske hindre slik at det ikke åpnes for å benytte disse for barn og unge, og dette kan i stor grad styres av utbygger. Samlet sett, med realisering av tiltak for regulering av atkomst til de nevnte veiene, er det liten sannsynlighet eller risiko for at barn og unge vil finne frem til snarveier eller tråkk som gir en mer direkte atkomst til Leirveien enn via veisystemet i Festningsåsen 3. Forutsetningene for at bruk av Nyveien skal være et realistisk om enn uønsket alternativ er dermed ikke oppfylt.

Leilighetssammensetning

I BKS 1 og BKS 2 er det planlagt en utbygging med 60 leiligheter fordelt på to bygg og med 15 eneboliger i kjede. I de sistnevnte er det grunn til å anta at det vil være en høy andel barnefamilier. I leilighetsbyggene er det lagt opp til en relativt stor andel 2-roms leiligheter med 32 av 60 boenheter. Disse vil være best egnet for en-person husholdninger og par, men størrelsen på disse enhetene blir fort for snaut for barnefamilier.

For de større leilighetene i prosjektet, altså 3-, 4- og 5-roms antas det at en stor del av kjøpergruppen vil være godt voksne som i dag bor i enebolig og som ønsker en enklere boform med mindre behov for gressklipping, snømåking o.l.

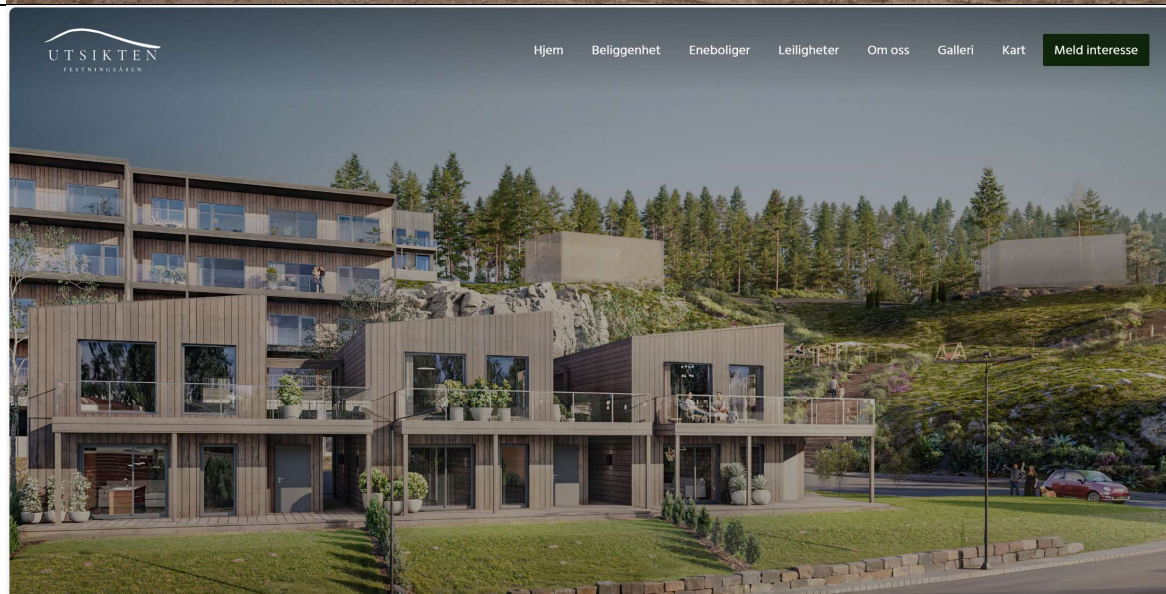
Samlet sett er det grunn til å anta at antallet barn som flytter inn i boliger i BKS 1 og BKS 2 vil være begrenset sett i forhold til det totale antallet nye boenheter. Det gjør ikke temaet vedr. sikker skolevei mindre viktig, men problemstillingen vil være mindre kritisk og lettere å håndtere med færre barn og unge enn med flere.

Fjernvirkning

Festningsåsen 4 fremstår med store sår i terrenget etter de omfattende anleggsarbeidene. Inngrepene er godt synlige også fra Bjørkelangen sentrum, og enkelte deler av åsen bærer preg av å være et anleggsområde nesten uten vegetasjon. Det mest iøynefallende er kanskje den høye fjellskjæringen i felt BKS 1. Det var nødvendig å sprengte bort den tidligere fjellknausen for i det hele tatt å kunne bygge ut feltet som forutsatt i reguleringen.

Den nå planlagte utbyggingen i felt BKS 1 og BKS 2 vil i stor grad skjerme for fjellskjæringen og sammen med ny beplantning vil området på en naturlig måte oppfattes som en videreføring av bebyggelsen i Festningsåsen 3. Det vil bidra til å avhjelpe situasjonen slik at kvalitetene i åsen som et viktig landskapstrekk rundt Bjørkelangen kommer mer til sin rett.

Bilde før og etter



BKS 1 og BKS 2 – Rasjonell utbygging

Det har vært utfordrende tider for byggebransjen i Norge en periode, og det er sannsynlig at dette vil vedvare en tid. Innskrenkninger i aktivitet og også konkurser har dessverre blitt en nokså vanlig foreteelse, og det har også truffet virksomheter i Aurskog-Høland kommune.

Det krever både god planlegging, robust økonomi og ikke minst rasjonell gjennomføring for å kunne realisere prosjekter i dagens marked. Utbygger ønsker å gå i gang med byggingen i felt BKS 1 og BKS 2 så snart forhåndssalget gir grunnlag for det. Parkeringskjelleren for feltene må uansett bygges som

en del, og det ville være svært uheldig om ikke bygg nr. 2 kan oppføres så snart bygg nr. 1 er ferdigstilt.

Selve driften av en stor byggeplass er kostnadskrevende i seg selv, og opphold i utbyggingen med nedrigging og senere opprigging igjen innebærer ikke ubetydelige merkostnader. For utbygger er det svært viktig at det unngås i en situasjon hvor rammene rundt boligbygging i dagens marked allerede er så vidt krevende.

Opphold i utbyggingen innebærer videre at området vil fremstå som en byggeplass i en lengre periode med de negative konsekvensene det har også med tanke på den «sjenansen» det betyr for nye beboere i feltene.

Nye innbyggere til kommunen

Det er tunge tider for boligbygging om dagen, og det treffer hele markedet. Det er stor konkurranse mellom ulike prosjekter, men de planlagte boligene i felt BKS 1 og BKS 2 skiller seg ut med en sjeldent flott beliggenhet og utsikt.

Sett i sammenheng med et moderat prisnivå vil det kunne gjøre prosjektet attraktivt også for personer som vurderer å flytte til kommunen og Bjørkelangen. Flere innbyggere bidrar til mangfold med bedre muligheter til å bygge opp under varierte aktiviteter og tjenestetilbud til beste for lokalt forretnings- og næringsliv.

Oppsummering av fordeler og ulemper

I redegjørelsen ovenfor er det vist at det er liten risiko for at barn og unge med bosted i BKS 1 og BKS 2 vil benytte andre og mindre trygge skoleveier enn gang- og sykkelveien via Festningsåsen 3 i nord. Krav til sikker skolevei er dermed ivarettatt.

Hvorvidt bruken av denne gang- og sykkelveien skal betraktes som en (praktisk) ulempe eller ikke er et skjønnsspørsmål. En ev. ulempe vil uansett være begrenset i og med at den vil opphøre på det tidspunktet når ny gang- og sykkelveien er opparbeidet iht. punkt 9.4.

Fordelene ved den planlagte utbyggingen er åpenbare og ikke bare når det gjelder punkter som berører utbygger:

- Videreføring av utbygging av i Festningsåsen 4 med et større antall boenheter.
- Bygg og grønt i stedet for dagens situasjon med tydelige sår i terrenget.
- Variert tilbud av leiligheter og huse som supplement til øvrig boligtilbud i kommunen.
- Realisering av et viktig prosjekt for utbygger som grunnlag for den videre utbyggingen i Festningsåsen 4.

Rekkefølgekravet er knyttet til antallet IG'er, men det mest vesentlige i saken er ikke hvor mange enheter som blir påbegynt. Kjernen i saken er dreier seg om sikker skolevei, og det avgjørende er hvor mange barn og unge som får sitt hjem i Festningsåsen 4. Som vist overfor er det ingen direkte sammenheng mellom det antallet leiligheter som blir innflyttet i felt BKS 1, og det forventede antall barn blant beboerne. Sammenhengen mellom antallet enheter som blir igangsatt (og ferdigstilt) og antallet enheter som blir solgt og innflyttet er heller ikke 1:1.

For utbygging av leiligheter som i felt BKS 1 og BKS 2 er det vanlig at det blir satt et krav om et salg på min. 50-60 % før utløsning av byggelån og dermed igangsetting av bygging. Det er svært lite sannsynlig, at alle enhetene i BKS 1 og BKS 2 eller øvrige enheter (24) vil være solgt og innflyttet før gang- og sykkelveien er opparbeidet.

Det er vanskelig å tallfeste hva denne disse to momentene utgjør i praksis, altså forskjellen mellom antallet ferdigstilte enheter og antallet enheter som både er innflyttet og som har barn i husholdningen. Det er grunn til å anta at denne forskjellen er relativt betydelig, og at det reelle antallet barnefamilier som flytter inn i nye boliger i Festningsåsen 4 før gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet ligger et stykke under det antallet enheter som kan ferdigstilles ved innvilgelse av dispensasjon, altså 75 (99). Vi minner også om at det antallet enheter som lå til grunn for den rapporten Rambøll utarbeidet ifm. tidligere søknad om endring av regulering var 116 enheter.

Kravet i plan- og bygningslovens § 19.2 om at for fordelene skal være klart større enn ulempene er dermed oppfylt.

Nabovarsling – frist merknader

Nabovarsel ble sendt den 4.7.2024, og frist for merknader er satt til den 22. juli. Merknader vil bli kommentert og oversendt til kommunen så snart varslingen er gjennomført.

Avslutning

Vi ser frem til en god dialog med kommunen i den videre oppfølgingen av saken. Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen



Kristian Ødegaard

Archimatika Norge AS

Kopi

Aria Eiendom AS v. Tor-Inge Hoel Betten (tib@ariaeiendom.no)