



Arkivsak-dok. 24/01839-22
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
10.12.2025
17.12.2025

Forslag til endring av reguleringsplan for Festningsåsen 4

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til endring i reguleringsplankart for Festningsåsen 4, datert 02.12.2025.

Vedtaket er hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg:

1. Søknad om endring av regulering - Festningsåsen 4, 16.07.24
2. Forslag til endring i arealplankart, GSvei - Festningsåsen 4, 02.12.2025
3. Opplysninger i nabovarsel, juli 24
4. Uttalelser ved varsel om planendring, juli 24
5. Uttalelser oppsummert med forslagsstillers kommentarer, 16.07.24
6. Skisse over forslag til planendring – GSvei – Festningsåsen 4, 02.12.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Plandokumenter fra gjeldende reguleringsplan

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til endring av reguleringsplan for «Festningsåsen 4» på Bjørkelangen (vedlegg 1 - 6). Forslaget fremmes som en mindre endring i samsvar med plan- og bygningsloven § 12—14 av Archimatika Norge AS, på vegne av Aria eiendom AS.

Forslaget innebærer en endring av gang- og sykkeltraseen øst for Lierelva slik at påkoblingen knytter seg til det som er regulert på vestsiden av vassdraget. I opprinnelig forslag, godkjent av Aurskog-Høland kommunestyre den 14.12.2015 hadde ikke reguleringsplanen med Lierelva i planområdet. Reguleringsplanen hjemlet heller ikke gjennomføring av selve bru-tiltaket. En mindre endring av planen ble gjennomført 24.10.2022, for å hjemle bru-tiltaket.

Siden den gang har kommunen selv regulert gang- og sykkelvei på vestsiden av elva som har tatt høyde for vannledningen som ligger der eksisterende krysningspunkt er foreslåtte. Det er på bakgrunn av vannledningen at brukrysningsen av Lierelva er flyttet 20 meter lenger nord, og som er bakgrunnen for denne planendringen.

Forslagsstiller har varslet forslag til endringer til hjemmelshavere i planområdet, og de nærmeste naboene mot planområdet for Festningsåsen 4. Endringsforslaget ble kunngjort i annonse i Indre Akershus blad den 13.06.2024, og på kommunens hjemmeside.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningslovens § 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 et rekkefølgekrav for Festningsåsen 4, at gang- og sykkelvei til Bjørkelangen skole skal bygges før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 51. Gang- og sykkelveien er et viktig tiltak og en forutsetning for utviklingen av området. Planendringen som nå fremmes, skyldes en vannledning ved det opprinnelige krysningspunktet over Lierelva og den foreslåtte fundamenteringsløsningen. Derfor er det besluttet å flytte brua noen meter lenger nord.

Til sammen ble det mottatt 4 uttalelser, hvor Statsforvalteren hadde innspill om vannmiljø, blant annet kantvegetasjon, forurensning i anleggsperioden og jordflytting. Det er ikke foreslått endringer i bestemmelsene i denne planendringen. Kommunen mener det er uheldig at gjeldende plan ikke sikrer jordflytting eller håndtering av forurensning, men byggesøknaden må redegjøre for hvordan dette skal ivaretas.

Fylkeskommunen påpekte krav om medvirkning for barn og unge. Forslagsstiller svarte at endringen av traseen ikke påvirker interessene til barn og unge. Kommunedirektøren deler denne vurderingen: endringen har liten betydning, men tiltaket i seg selv er viktig for barn og unge. Tidligere reguleringsplan har fulgt opp krav til medvirkning.

Grunneier på vestsiden av elva uttrykte bekymring for utglidning og dårlige grunnforhold. Dette må avklares gjennom prosjektering og er et krav etter plan- og bygningsloven § 28-1.

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet sender forslaget videre til kommunestyret med innstilling om godkjenning.

Vurdering av samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:

Endringen vurderes å ha liten eller ingen betydning for samfunnssikkerhet, risiko eller sårbarhet. Følgende momenter er lagt til grunn:

- **Geoteknisk sikkerhet:** Området ligger utenfor aktsomhetskart for kvikkleire. Ved søknad om byggetiltak må det dokumenteres sikker byggegrunn i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1. Dette sikrer at eventuelle geotekniske forhold blir ivaretatt på detaljnivå.
- **Endringens karakter:** Justeringen gjelder gang- og sykkelveiens plassering noen meter lenger nord enn opprinnelig planlagt. Dette har ingen reell betydning for risiko- eller sårbarhetsforhold, da funksjonen og tilknytningen til øvrig infrastruktur opprettholdes.
- **Ingen nye risikofaktorer:** Endringen medfører ikke nye arealformål, endret trafikkmønster eller økt belastning som kan påvirke beredskap, evakuering eller kritiske samfunnsfunksjoner.
- **ROS på plannivå:** Kommunen har vurdert at det ikke er behov for ytterligere ROS-vurderinger knyttet til denne planendringen. Eventuelle detaljerte risikovurderinger vil uansett bli ivaretatt ved senere prosjektering og byggesaksbehandling.

Endringen anses som ubetydelig for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jf. Plan- og bygningsloven § 4-3. Gjeldende krav til sikker byggegrunn og tekniske løsninger vil ivareta nødvendige hensyn.

Økonomiske vurderinger:

Forslag til reguleringsendring har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Planendringen vil etter forslagsstillers påstand muliggjøre en trafikkisikkerløsning for myke trafikanter til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole. Planendringen endrer ikke at det er utbygger av Festningsåsen 4 som skal stå for alle kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur, inkludert gang- og sykkelvei med krysningspunkt over fv. 115 Haldenveien til Bjørkelangen skole.

Miljømessige konsekvenser:

Foreslått endring av reguleringsplan vil ikke medføre konsekvenser på miljø enn om dagens reguleringsplan skulle blitt etterfulgt. Det vurderes at de miljømessige konsekvensene av foreslått reguleringsendring ikke er betydelig. Byggingen av g/s-veien er en viktig del av overvannshåndteringen for planområdet oppstrøms, og det anses positivt å anlegge veien. Matjorda og håndteringen må vurderes ved søknad om byggetiltaket.

Konsekvenser for barn og unge:

Vedtaket vil påvirke barn og unges interesser betydelig i en positiv retning. Ny gang- og sykkelvei vil gi en trafikkisikker løsning, og trygge barn og unges skolevei fra Festningsåsen og til barne- og ungdomsskolen på Bjørkelangen.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan gi sin tilslutning til foreslått endring av reguleringsplan ved å fremme det for godkjenning i kommunestyret.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å gi sin tilslutning til foreslåtte reguleringsendring, ved å fremme dette for godkjenning i kommunestyret.