

Rådyrveien

Oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med kommentarer.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.11.2024 til 17.01.2025.

Mottatte uttalelser:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 16.01.2025

Mattilsynet, 14.01.2025

Ruter, 20.12.2024

Statsforvalter, 16.01.2025

Jan-Inge Engersand, 10.01.2025

Simen Vian og Tage Pålerud, 15.01.2025

Terje Kjensli, 16.01.2025

Romerike avfallsforedling (ROAF), 17.01.2025

Akershus fylkeskommune, 31.01.2025

Uttalelsene er oppsummert og kommentert av tiltakshaver som følger:

NVE

Områdestabilitet

NVE anser sikkerhet for områdeskredfare som tilfredsstillende ivaretatt.

Flomfare

NVE anser sikkerhet for flomfare som tilfredsstillende. Ber kommunen foreta en konkret vurdering om uavhengig kvalitetssikring er nødvendig.

Kommentar:

Områdestabilitet - tas til orientering.

Flomfare - Skrið Aktsomhet AS har gjennomført en uavhengig tredjepartskontroll av flomfareutredningen. De konkluderer med at det fremstår som flomfareutredningen er av meget god kvalitet. Det er ikke funnet at det er vesentlige mangler i utredningen iht. NVEs veiledere (1/2022 og 3/2022), som skulle tilsi at det er fare for at utførte beregninger ikke er av tilfredsstillende kvalitet, slik at dette kan medføre at tiltak innen planområdet er utsatt for farer relatert til flom som ikke er belyst i utredningen. Rapporten har ingen mangler som må korrigeres og anmerkning er ikke revisjonspliktig.

Mattilsynet

Det løper hovedledninger for drikkevann, samt spillvanns- og overvannsledninger over området. Det er svært viktig at disse i planbestemmelsene sikres ved at det etableres en hensynssone med krav for sikring av infrastruktur H410.

Det anbefales at det gjennom VAO-planen tilrettelegges for etablering av ringledning, eller at området på annen måte sikres tosidig forsyning av drikkevann. Utover dette forventer Mattilsynet at kapasiteten i drikkevannsforsyningen i området er tilstrekkelig til å forsyne både eksisterende og nye boligområder.

Kommentar:

Hensynssone til infrastruktur er tatt inn på plankartet som har vært ute til offentlig ettersyn. Mattilsynets øvrige innspill tas til orientering.

Ruter

Viser til regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus og at Løken ligger et godt stykke fra prioritert vekstområde; Bjørkelangen. Etter Ruters vurdering bygger ikke planforslaget opp under de mål som er satt i den regionale planen. Utbyggingen vil videre generere mer bilkjøring enn ønskelig. Det er lang avstand til nærmeste busstopp, og kollektivtilbudet i området er begrenset og lite attraktivt å benytte.

Kommentar:

Tas til orientering.

Statsforvalter

Statsforvalterens innspill til plansaken er omfattende. Gjengis punktvis etter tema.

Landbruk

- Innskjerping av jordvern hensyn påpekes. Ved omdisponering skal samfunnsnyttene være stor og hvor det foreligger realistiske alternativer til omdisponering.
- Vises igjen til nasjonale forventninger til regionale og kommunal planlegging 2023-2027 samt brev til kommunene, hvor kommunene oppfordres til å vurdere tidligere avsatte byggeområder på dyrka mark på nytt av hensyn til jordvernet.
- Med henvisning til matjordplanen; oppfordres at all matjord benyttes til jordforbedring og matproduksjon, og ikke til opparbeiding av grøntområder innenfor planområdet. Det minnes om at jordflytting er å anse som et avbøtende tiltak der sterke, samfunnskritiske hensyn tilsier at jordvernet bør vike for andre hensyn. Det er derfor avgjørende at den berørte matjorda faktisk benyttes til matproduksjon, fremfor å deponeres innenfor planområdet.
- Dagens innskjerpede jordvernforordninger må legges til grunn ved behandling av planforslaget. De legger likevel vekt på at arealet ligger omgitt av bebyggelse og utgjør en del av tettstedets fortetthetspotensial.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Kommunen bør i større grad søke andre løsninger for vekst på Løken enn utbygging som berører jomfruelig areal. Statsforvalteren mener det må legges til rette for fortetting og transformasjon på allerede bebygde arealer, fremfor utbygging av nye boligfelt i utkanten av bebygde soner.

Barn- og unges interesser

- Statsforvalter anbefales at arealer tiltenkt lek sikres bedres ved at det reguleres i plankartet.
- Statsforvalter anbefaler at det ses på alternativ løsning for bodareal, slik at mer av tomtens areal kan benyttes til leke- og uteoppholdsarealer. Forslag kan være å finne lagringsløsninger i tilknytning til leilighetene eller carportene.

Vannmiljø og avløp

- Innlemme i rammeplan for vann, avløp og overvann hvilket renseanlegg avløpsvannet skal gå til (Løken renseanlegg). Da Løken renseanlegg tidligere har slitt med å overholde rensekrav, mener Statsforvalteren at det må innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer avløp som kritisk infrastruktur.

Kommentarer

Landbruk

Reguleringen forholder seg til gjeldende vedtatt overordnet plan, som er kommuneplanen. Det er utarbeidet en matjordplan for prosjektet. I forslaget til bestemmelse om matjord er setningen «samt til opparbeidelse av grøntområder innenfor planområdet» tatt ut i de reviderte bestemmelsene.

Areal og transport

Reguleringen forholder seg til gjeldende vedtatt overordnet plan, som er kommuneplanen. Det som tas opp her gjelder for igangsatt rullering av kommuneplanen.

Barn og unge

*Det er i bestemmelsene sikret opparbeidet lekearealer.
Det er ikke gjennomført detaljprosjektering av bebyggelsen.*

Vann og avløp

Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som foreslått av Statsforvalter som sier følgende: «Før tilknytning av avløpsvann må det dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra utbyggingen innenfor planområdet.»

Jan-Inge Egersand

Innsillet kommenterer på bebyggelsens tetthet og høyde, og dens negative virkning på hans eiendoms eksponering mot sol. Videre fremholdes økning av trafikk og støy som lite velkomment. Det ønskes klarhet i ansvarsforhold når det gjelder gjennomføring, da det ved tidligere byggeprosjekter har oppstått utfordringer knyttet til ansvarsbelegning av skader oppstått som følge av spunting/peling. Det uttrykkes skuffelse over kommunen som tillater en slik utbygging; da med tanke på høyde/utnyttelse men også i forhold til dyrket mark.

Kommentar

*Iht. utarbeidede sol- og skyggestudier så skånes eiendommen for skyggelegging som følge av utbyggingen. Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplans arealdel.
Jan-Inge Egersands innspill til saken for øvrig tas til orientering.*

Simen Vian og Tage Pålerud

Kommunen bes vurdere risikoen nøye ifht. grunnforhold og kvikkleire. Det fremholdes videre tap av kveldssol som følge av bebyggelsens høyde, som vil påvirke livskvalitet og bomiljøet negativt. Det er uønskelig at verdifull dyrka mark bygges ned, dette står i kontrast til bærekraftige prinsipper om bevaring av jordbruksareal. Avslutningsvis bes det om at det reelle behovet for leiligheter på Løken vurderes før realisering.

Kommentar

*Eiendommene til Simen Vian og Tage Pålerud ligger rett øst for planområdet.
Nødvendige grunnundersøkelser og vurderinger er gjennomført. Det konkluderes med at planlagt prosjektet i Rådyrveien ikke vil ligge innenfor en faresone for områdeskred.
Områdestabilitet for det planlagte boligfeltet vurderes å være tilfredsstillende for dagens situasjon.*

Iht. utarbeidede sol- og skyggestudier så vil eiendommene berøres som følge av utbyggingen når solen står lavt i vest. Ved sommersolverv blir eiendom tilhørende Simen

Vian berørt på en liten stripe øst på eiendommen, men størsteparten av eiendommen er likevel solbelyst. Gitt utbygging er det klart at utsikten blir annerledes enn den var tidligere. Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplans arealdel. Utover dette tas innspillet til orientering.

Terje Kjensli

Mener planen ikke bør godkjennes. Det stilles spørsmålstegn ved to momenter:

1) kapasitet på vann/avløp, 2) struktur på jordsmonn.

- 1) Det fortelles om at det flere ganger har vært tilbakeslag i avløpsnett for både gråvann og kloakk. Dette sett i sammenheng med økt nedbør og bebyggelse er uheldig. Renseanlegget ved Løken har allerede kapasitetsproblemer under kraftig nedbør. Urenset kloakk renner ut i Hølandselva når regnmengden blir for stor.
- 2) Bløtt jordsmonn hvor det understrekes viktigheten av korrekt prosjektering av peling og fundamentering. Omkringliggende boliger og infrastruktur vil være kritisk utsatt for skader under alt anleggsarbeid dersom prosjektet igangsettes, da omkringliggende eiendommer har tilsvarende jordsmonn. I forbindelse med arbeid utført i området i 2019-2020 ble det registrert rystelser og bevegelser. Sprakelyder ble registrert innomhus, gulvbelegg slapp tak i underlaget, tapet revnet, veggplater fikk synlige sprekker i malingen, sprekker oppstod mellom vegg- og takplater og dører begynte å gli når de sto åpne; en indikasjon på at huset ikke lenger lå i vater.

Det påpekes videre redsel knyttet til synking, som det i prosjektet har vært lite fokus på, og uvissheten av hva som befinner seg i området og som ligger på områder med bløtest grunn. Det bør vurderes andre områder å utvikle Løken på enn her, hvor undertegnede mener har de minst egnede geotekniske forhold.

Kommentar

I lys av områdets geotekniske utfordringer er det gjort omfattende geotekniske undersøkelser i forbindelse med plansaken. NVE har i sitt innspill til offentlig ettersyn vurdert områdestabilitet som tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet.

Når det gjelder kapasiteter i VA-nett og tilstrekkelig kapasitet og kvalitet ved renseanlegget på Løken, må dette være på plass før utbygging. Dette sikres som rekkefølgekrav til kritisk infrastruktur.

Utover dette tas innspillet til plansaken til orientering.

ROAF

Anbefaler at renovasjon i områder med ny bebyggelse legger opp til mest mulig bruk av fellesløsninger. Viser til Romerikes renovasjonsnorm som gir føringer for etablering av renovasjonsløsninger. ROAF kan ikke se at nødvendig informasjon etter renovasjonsnormen er utarbeidet; det oppfordres til at dette utarbeides og oversende ROAF.

Kommentar

Det er på plankartet regulert areal til felles nedgravd løsning og egen lomme for renovasjonskjøretøyet. Detaljer rundt foreslått renovasjonsanlegg og kjøremønster er avklart med ROAF.

Akershus fylkeskommune

Generelt

- Det er uheldig at det er gått 6 år siden oppstart iht. medvirkningen og endring av nasjonale/regionale føringer. Det er svært uheldig med tanke på å ivareta kravet til medvirkning.

Samordnet areal- og transportplanlegging

- Det er en økning med 24 boenheter siden planoppstart, totalt nå 44 boenheter. En slik betydelig økning som ikke støtter opp under føringene i vedtatt regional plan for areal og transport mener fylkeskommunen er svært uheldig.
- Gitt økning i antall boenheter så bør saken sendes på høring på nytt slik at forslaget kunne blitt vurdert opp mot oppdaterte føringer.

Dyrka mark

- Jordvernet er kraftig innskjerpet siden varsel om planoppstart i 2019.
- I regional planstrategi for Akershus fylkeskommune 2024-28, står det at Akershus skal ha nullvisjon for nedbygging av matjord.
- Det anbefales sterkt at matjordlag brukes til matjordproduksjon eller jordforbedring, og ikke til opparbeiding av grøntarealer som foreslås i matjordplanen.

Naturfare

- Fylkeskommunen forventer at kommunen som ansvarlig planmyndighet påser at eventuelle farer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til, særlig knyttet til erosjonssikring, vassdrag og flom.

Barn og unges interesser

- På plankartet er det ikke betegnet hvor lekeområder skal plasseres, men det er vist forslag til plassering i illustrasjonsbildet. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankartet og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen.
- Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Konklusjon

Med bakgrunn i sitt innspill vil Akershus fylkeskommune fraråde oversendte planforslag. Planforslaget bør vurderes i den pågående rulleringen av kommuneplanen, for å på denne måten sikre at planen er i tråd med dagens føringer nasjonalt og regionalt.

Kommentar

Areal og transport

Utnyttelsen er økt siden oppstart fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse, da det ved utarbeidelsen av selve planforslaget er sett mer nøye på mulig utbygging. Dette er bl.a. gjort med bakgrunn i at utbyggingen skjer på dyrket mark. Når slike områder først berøres av utbygging, er det viktig at det sikres en høy utnyttelse.

Dyrka mark

Det vises til uttalelse fra Statsforvalter med kommentarer.

Naturfare

I lys av områdets geotekniske utfordringer er det gjort omfattende geotekniske undersøkelser i forbindelse med plansaken. Det vises til uttalelse fra NVE.

Barn og unge

Det er på revidert plankart og bestemmelser sikret opparbeidet lekearealer.

Konklusjon

*Reguleringen forholder seg til gjeldende vedtatt overordnet plan, som er kommuneplanen.
Kommunen har igangsatt rullering av kommuneplanen.*