

Arkivsak-dok. 21/02898-49
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
27.08.2025
24.09.2025

Andregangs- og sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Rådyrveien

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for Rådyrveien, med plankart revidert 19.05.2025 (vedlegg 32) og bestemmelser revidert 26.06.2025 (vedlegg 33).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 03.07.2024.
2. Plankart, datert 23.01.2024.
3. Reguleringsbestemmelser, datert 28.06.2024.
4. Illustrasjonsplan, datert 23.01.2024.
5. Arealtebell.
6. VAO-rammeplan, datert 21.06.2024.
7. Situasjonsplan – VA.
8. Plan og profil – VA.
9. Utregning av grønn overflatefaktor – GOF.
10. Sjekkliste – naturmangfold.
11. Matjordplan, datert 09.02.2023.
12. Arkeologisk rapport, datert 29.01.2020.
13. Flomfarevurdering, datert 31.01.2023.
14. Kvittering, innmelding av endret kvikkleiresone til NVE, datert 08.11.2023.
15. Geoteknisk datarapport, datert 08.10.2019.
16. Geoteknisk områdestabilitetsvurdering, datert 25.05.2021.
17. Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk områdestabilitetsvurdering, datert 27.10.2023.
18. Oppdatert geoteknisk områdestabilitetsvurdering, datert 22.09.2023.
19. Uavhengig kvalitetssikring av oppdatert geoteknisk områdestabilitetsvurdering, datert 27.10.2023.
20. Risiko og sårbarhetsvurdering, datert 02.07.2021.

21. Innkomne innspill til varsel om planoppstart.
22. E-post fra Ruter AS, mottatt 20.12.2024 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
23. E-post fra Jan-Inge Engersand, mottatt 10.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
24. E-post fra Simen Vian og Tage Pålerud, mottatt 15.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
25. Brev fra Mattilsynet, datert 14.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
26. Brev fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 16.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
27. Brev fra NVE, datert 16.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
28. Brev fra ROAF, datert 17.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
29. E-post fra Terje Kjensli, mottatt 16.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
30. Brev fra Akershus fylkeskommune, datert 31.01.2025 – Uttalelse til offentlig ettersyn.
31. Forslagsstillers vurdering av uttalelser mottatt til offentlig ettersyn.
32. Plankart, revidert 19.05.2025.
33. Reguleringsbestemmelser, revidert 26.06.2025.
34. Planbeskrivelse, revidert 04.07.2025.
35. Arealtabell – revidert, mottatt 04.07.2025.
36. Risiko- og sårbarhetsanalyse – revidert, datert 14.04.2025.
37. Flomfarevurdering – tredjemannskontroll, datert 28.03.2025.
38. E-post fra ROAF, sendt 22.05.2025 – Aksept av revidert løsning for renovasjon.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Formannskapet behandlet i møte den 20.11.2024, sak 193/24 forslag til reguleringsplan for Rådyrveien på Løken. Planforslaget var foreslått av Plan1 AS på vegne av Aevi eiendom AS. Kommunen ga sin tilslutning til planforslaget, ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget:

Planforslaget (vedlegg 1 – 21) legger til rette for utbygging av blokkbebyggelse i opptil 4 etasjer i planområdet på om lag 7,5 dekar. Planforslaget legger opp til at det skal etableres et felles uteareal med nærlekeplass og fellesområder for parkering og garasjeanlegg. Planområdet ligger omkranset av småhusbebyggelse, og planforslaget vil legge til rette for en ny type bebyggelse i området, ca 500 meter avstand fra sentralkrysset på Løken.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplanen, vedtatt av kommunestyret i mars 2019. Området utgjør dyrka mark i dag, men har vært avsatt til byggeformål siden 2007. Formålet var tidligere barnehageformål, men dette ble endret til boligformål i 2019.

Utredninger til planforslaget:

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet sol-skyggeanalyser (vedlegg 1), rammeplan for vann- avløp- og overvan (vedlegg 6), flomfarevurdering (vedlegg 13 og 37), risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 20 og 36) samt geotekniske utredninger av risiko for områdeskred (vedlegg 15, 16, 17, 18, og 19). Planforslaget følger opp vurderinger og konklusjoner i disse utredningene med konkrete løsningsforslag.

Planprosess og medvirkning:

Planarbeidet ble varslet av forslagsstiller på vanlig måte, som mottok enkelte uttalelser (vedlegg 21). Disse lå til grunn da kommunen ga sin tilslutning til planforslaget ved førstegangsbehandling.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2024 – 17.01.2025. Kommunen mottok flere uttalelser, både fra privatpersoner og berørte regionale og statlige myndigheter (vedlegg 22-30). Noen av plandokumentene er også justert og/eller supplert, som følge av uttalelsene som er mottatt (vedlegg 32-38).

Av uttalelsene som er mottatt kan nevnes at både Statsforvalteren og fylkeskommunen fraråder planforslaget, fordi det vil medføre tap av dyrka jord. Fylkeskommunen mener også planforslaget legger opp til for mange boligenheter, i strid med regional plan for areal og transport. Ingen av instansene fremmer innsigelse til planforslaget, og kommunestyret har derfor kompetanse til å avgjøre planspørsmålet.

Naboer til området uttaler blant annet at foreslått ny bebyggelse:

- er for høy, tett og voldsom i forhold til omgivelsene, og vil medføre tap av kveldssol.
- at området har dårlig byggegrunn og at det kan oppstå skade på nabobebyggelse.
- at dyrkamarka bør bevares.
- at utbyggingen vil medføre støy fra trafikk.
- at det kan være svak kapasitet i vann- og avløpsnett.
- at det ikke foreligger behov for denne type boliger i området.

Forslagsstiller har kommentert uttalelsene som er mottatt (vedlegg 31).

Relevante bestemmelser:

Ved andregangsbehandling av planforslaget, skal kommunen ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges fram for sluttbehandling i kommunestyret, eller ei. Uttalelser som er mottatt under offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Ved sluttbehandling skal kommunestyret ta endelig stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ei. Dersom kommunestyret godkjenner reguleringsplanen, blir den straks bindende for framtidige tiltak i planområdet.

Vurderinger:

Stedsutvikling:

Planforslaget det skal tas stilling til her vil legge til rette for utbygging av et betydelig antall leiligheter, relativt sentralt på tettstedet Løken. Dette vil skape økt variasjon i boligtilbudet på Løken, og muliggjøre frigjøring av eneboliger. Det foreligger per i dag ingen andre initiativ for nye leiligheter på Løken.

Ideelt sett kunne et leilighetsprosjekt som dette nok passet bedre enda mer sentralt i tettstedet. Samtidig er det også slik at det ikke foreligger andre slike initiativ på Løken, og det er heller ikke lett å se for seg at slike initiativ vil komme i nær framtid. Kommunedirektøren mener slik sett at planforslaget som foreligger for Rådyrveien kan bidra positivt i stedsutviklingen på Løken.

Kommunedirektøren vil også bemerke at kvalitetene i prosjektet ville øke dersom det ble forutsatt parkering i garasje under bakkenivå. Forslagsstiller har overfor kommunen gjort det klart at prosjektet ikke ville latt seg realisere i dagens markedssituasjon, med en slik forutsetning.

Jordvern:

Planområdet består i dag av fulldyrka mark av god kvalitet. Tap av ca 7,5 dekar dyrka mark av god kvalitet er en betydelig negativ konsekvens, og bør etter kommunedirektørens vurdering kun være aktuelt der vektige argumenter taler for dette. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen fraråder planforslaget, blant annet på grunn av hensynet til jordvern.

Kommunedirektøren mener også det må legges til grunn at planområdet relativt nylig, i 2019, ble omdisponert til boligformål. Til grunn for denne beslutningen lå ønsket om å muliggjøre en ønsket boligbygging i tettstedet Løken, et tettsted som ligger midt ute i et aktivt kulturlandskap omringet av jordressurser. Det aktuelle jordet ligger også som et inneklemt areal i tettbebyggelsen, uten direkte sammenheng med større landbruksarealer i drift.

Verken Statsforvalteren eller fylkeskommunen har i denne plansaken funnet grunnlag for å fremme innsigelse basert på jordvern hensyn, til tross for at nasjonal og regional politikk er strammet inn de senere årene. Det er utarbeidet en matjordplan, og foreslått bestemmelse (vedlegg 33, punkt 3.7) som skal sikre at matjord i planområdet skal benyttes som ressurs.

Kommunedirektøren mener det er viktig at jordbruksarealer som omdisponeres til utbyggingsformål må utnyttes godt. Det vurderes at planforslaget som foreligger legger opp til en tilstrekkelig høy utnyttelse – i lys av planområdets beliggenhet på Løken.

Kommunedirektøren mener alt i alt at avveiningen mellom utbyggingshensyn og jordvern hensyn knyttet til planområdet som ble gjort i 2019, fortsatt står seg. Jordvern hensynet bør ikke stå i veien for foreslått reguleringsplan.

Naturfare:

Forslagsstiller har fått gjennomført geoteknisk undersøkelse som påviser kvikkleire i planområdet og mot Prestelva sør for planområdet. Det har relativt nylig vært skredhendelser ved Prestelva som tilsier økt aktsomhet. Forslagsstiller har fått utarbeidet geotekniske områdeskredvurderinger og uavhengige kvalitetssikringsrapporter (vedlegg 15-19) som konkluderer med fravær av risiko for skred i planområdet.

Det er også utarbeidet flomfarevurdering med uavhengig kvalitetssikring (vedlegg 13 og 37) som konkluderer med fravær av risiko for flom.

Kommunedirektøren vurderer at NVE sine anbefalinger for håndtering av risiko for skred er etterfulgt, uten at det er påvist risiko for områdeskred i planområdet. Kommunen må i arealplanleggingen kunne legge fagkyndige utredninger til grunn.

Nabouttalelser:

Kommunedirektøren registrerer at flere naboer til området ikke ønsker utbyggingen som planforslaget legger opp til (vedlegg 23, 24 og 29). Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til forslagsstillers vurdering av innspillene som er mottatt (vedlegg 31), og mener det ikke er forhold i nabomerknadene som tilsier at kommunen ikke bør godkjenne planforslaget slik det foreligger.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal godkjennes eller ikke vurderes ikke å ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Naturmangfoldlovens § 7 slår fast at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det vurderes at foreliggende planforslag ikke berører naturmangfold, i en grad som tilsier at planforslaget ikke kan godkjennes slik det foreligger.

Konsekvenser for barn og unge:

Planforslaget legger til rette for en trygg lekeplass innenfor planområdet, skjermet fra trafikk og støy. Det eksisterer gode gangveiforbindelser fra Rådyrveien mot sentrumsområdet, skolen og Høland stadion.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å fremme planforslaget for sluttbehandling i kommunestyret.

Formannskapet kan avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fremme planforslaget, slik det nå foreligger, til sluttbehandling i kommunestyret.