

## AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Teknisk avdeling / plan

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

Att. \_ \_ \_

Oslo, 16. juli 2024

PlanID 322620240004

Deres arkivnr.: - - -

Plan: Områdereg. Festningsåsen 4  
Forslagsstiller: Aria Eiendom AS  
Plankonsulent: Archimatika Norge AS  
Tiltakstype: - - -

Eiendom gbnr.: 2/423  
Adr.: Inkognitogaten 33, 0253 Oslo  
Adr.: Kranveien 27, 0684 Oslo  
Tiltaksart: - - -

### SAK: FESTNINGSÅSEN 4 – SØKNAD OM ENDRING AV REGULERING

---

På vegne av Aria Eiendom AS søkes det om endring av gjeldende områderegulering for Festningsåsen 4 iht. plan- og bygningslovens § 12-14. Dette gjelder endringen av trasè for gang- og sykkelvei o\_SGS2 med tilhørende formål og bro over Lierelva.

#### Plan- og bygningslovens § 12-14. Endring av regulering

Adgangen til å endre regulering er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-14, og denne bestemmelsen ble endret ved lovvedtak i 2017. Hensikten var blant annet å forenkle plan- og byggesaksbehandling for å skape en enklere hverdag for folk flest. Ledd 2 i bestemmelsen lyder som følger:

*«Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»*

En mindre endring av traseen for en allerede innregulert gang- og sykkelvei går ikke utover hovedrammene i (den eksisterende) planen og vil kun påvirke gjennomføringen av planene på en positiv måte. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt og heller ikke landbruk utover det som allerede følger av gjeldene plan.

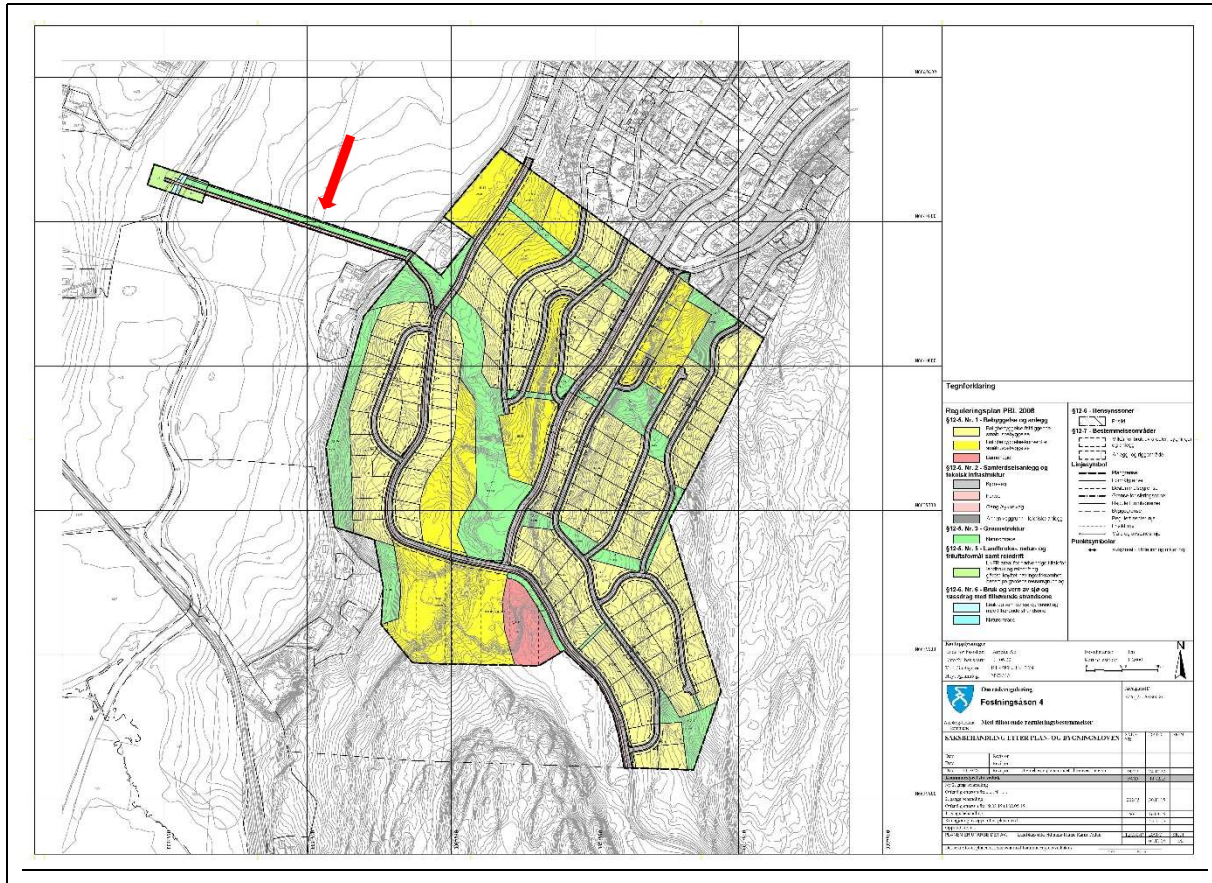
Saksbehandlingsreglene med krav til kunngjøring, offentlig ettersyn m.v. er stort sett de samme ved endring av regulering som for ordinære plansaker, men dokumentasjon for endringer blir vanligvis utarbeidet på en forenklet måte. Det er også gjort i denne saken.

Kommunen har i møtet den 16.4.2024 bekreftet at omlegging av traseen for gang- og sykkelveien kan fremmes som endring av regulering, og at endringen oppfyller vilkårene for forenklet behandling.

## Gjeldende regulering / utbyggingsavtale

Gjeldende reguleringsplan for Festningsåsen 4 er datert 04.11.14, planbestemmelsene er datert 16.12.1, og sist revidert 26.6.2023. Som et tillegg til selve reguleringen er det inngått en utbyggingsavtale datert 25.01.16.

Plankartet er vist nedenfor og gang- og sykkelveien som søkes endret er vist med rød pil.



## Endringen

Endringen gjelder trasé for gang- og sykkelvei o\_SGS2 med tilhørende formål og bro. I illustrasjonene nedenfor er nåværende løsning vist til venstre og forslag til ny løsning vist til høyre.



Den østre delen av gang- og sykkelveien blir ikke endret mens det er påkrevet med et mindre bueslag mot vest for få god tilslutning til den nye posisjonen for brua. Det er ingen vesentlig forskjell i arealbruk mellom den nåværende traseen og forslag til ny trasé.

Endringen berører kun traseen på plankartet og planbestemmelsene opprettholdes uendret.

### Bakgrunn og begrunnelse

Det har gjennom flere år pågått arbeider med infrastruktur for vei og VAO i Festningsåsen 4, og dette er nå i stor grad ferdigstilt for tomter og delfelt i nordøst. Det er allerede oppført flere boliger i dette området, og nå i mai var det salgsstart for et større antall leiligheter og eneboliger i kjede i feltene BKS 1 og BKS 2.

I gjeldende regulering punkt 9.4. er det satt et rekkefølgekrav som forutsetter at en gang- og sykkelvei fra Festningsåsen 4 og frem til Bjørkelangen skole skal opparbeides før det blir gitt igangsettings-tillatelse for bolig nr. 51. Det er derfor viktig at forutsetningene for byggingen av gang- og sykkelveien kommer på plass innen rimelig tid.

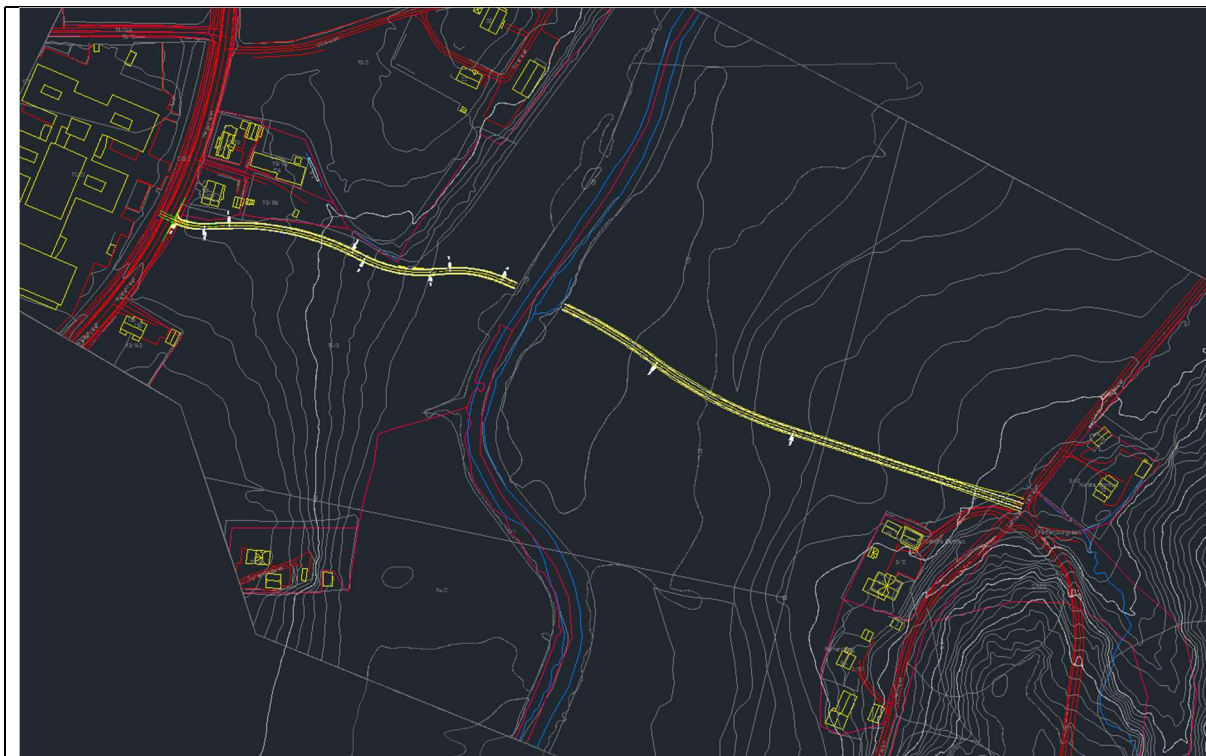
Lenken på vestsiden Lierelva er ikke regulert, og dette er et arbeid kommunen selv vil stå for. Arbeidet er ifølge opplysninger fra kommunen planlagt igangsatt i 2. kvartal 2024. Lenken på østsiden av Lierelva, altså o\_SGS2, inngår i gjeldende områderegulering for Festningsåsen 4.

Det er gjennomført grunnundersøkelser som viser dårlig grunnforhold i området hvor det er forutsatt en mindre bro over Lierelva som del av gang- og sykkelveien. Det krever antakeligvis bruk av peler for fundamentering av brua.

En større vannledning krysser Lierelva tett innpå broa slik denne er plassert i gjeldende regulering. Nærheten til vannledningen gir risiko for skader ved peling, og det har derfor blitt besluttet å forskyve broa litt nordover for å unngå dette. Traseene for gang- og sykkelveien på begge sider av Lierelva må derfor tilpasses til ny posisjon for broa.

Før bygging av gang- og sykkelveien kan igangsettes må planendringen vedtas, og det må også vedtas en detaljplan for lenken på vestsiden av Lierelva. Videre må det gjennomføres grunnerverv. I utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen er det fastlagt at det er kommunen som skal fremforhandle avtaler om grunnerverv med berørte grunneiere.

Tegningen nedenfor viser utkast til justert trasè for hele gang- og sykkelveien på begge sider av Lierelva (se gul strek). Broa er ikke vist på tegningen.



### Hensyn

Det er mange hensyn som forutsettes utredet og kommentert i ordinære plansaker, alt fra generelle spørsmål knyttet til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging til barns interesser. Forslagsstiller er ikke kjent med at det er noen slike hensyn som blir berørt av den omsøkte endringen.

### Nabovarsel

Saken ble kunngjort gjennom annonse i Indre Akershus Blad den 13.06.2024, og med frist for merknader den 12.7.2024. Naboer, berørte parter og etater ble varslet samme dag.

Det er mottatt 4 merknader i saken, og disse følger vedlagt. Det er utarbeidet et eget dokument med oppsummering av merknadene og med forslagsstillers kommentarer til disse.

Merknadene gjelder ulike forhold som miljøhensyn i bred forstand, grunnforhold m.m. De nevnte momentene er i liten grad knyttet direkte til endringen av traseen for gang- og sykkelveien, og forslagsstiller kan derfor ikke se at det er innspill i merknadene som bør medtas som del av endringen av planen. Vi minner om at gjeldende plan allerede gir tilstrekkelig hjemmel for søknad om tillatelse til tiltak og ved godkjenning gjennomføring på grunnlag av denne.

Det betyr ikke at innspillene ikke er relevante ved planlegging av tiltaket. Det er viktig at både grunnforhold og miljøhensyn blir hensyntatt ved prosjektering og gjennomføring av tiltak.

### Avslutning

Plankart og SOSI er ikke lagt ved søknaden, og disse vil bli ettersendt.

Vi ser gjerne frem til en positiv behandling av saken, og 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](mailto:tib@ariaeiendom.no))

Vedlegg               Dokumentasjon for kunngjøring og nabovarsling