



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/49	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	23.10.2024
24/49	Nes Eldreråd	24.10.2024
24/63	Ungdomsrådet	24.10.2024
24/99	Utvalg for teknikk, næring og miljø	29.10.2024
24/144	Formannskapet	05.11.2024
24/144	Kommunestyret	12.11.2024

## 2. gangs behandling - detaljregulering Øvre Fjuk B\_F6-8

### Kommunestyret 12.11.2024:

#### Behandling:

#### Votering:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt (35 stemmer)

#### KST- 24/144 Vedtak:

##### Kommunestyrets enstemmige vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Øvre Fjuk B\_F 6-8, planID 23619073, med plankart revidert 20.09.2024, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse revidert 14.05.2024 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Ny bestemmelse § 3: Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstillende kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggevirkninger og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.1: Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv mv.

- Tillegg til bestemmelse § 4.1.2: Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

#### **Formannskapet 05.11.2024:**

#### **Behandling:**

#### **Votering:**

Innstilling fra utvalg for teknikk, næring og miljø ble enstemmig vedtatt (11 stemmer)

#### **FS- 24/144 Vedtak:**

##### **Formannskapets enstemmige vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Øvre Fjuk B\_F 6-8, planID 23619073, med plankart revidert 20.09.2024, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse revidert 14.05.2024 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Ny bestemmelse § 3: Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstillende kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggevirksomheter og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.1: Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv mv.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.2: Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

#### **Utvalg for teknikk, næring og miljø 29.10.2024:**

#### **Behandling:**

#### **Votering nr 1 -** **Votering over kommunedirektørens innstilling**

**For:** 9 stemmer (82%) - Ap 2, FrP 1, H 2, INP 1, MDG 1, Sp 1, V 1

**Mot:** 2 stemmer (18%) - KrF 1, SV/R 1

#### **UTNM- 24/99 Vedtak:**

##### **Utvalgets innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Øvre Fjuk B\_F 6-8, planID 23619073, med plankart revidert 20.09.2024, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse revidert 14.05.2024 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Ny bestemmelse § 3: Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstillende kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggevirksomheter og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.

- Tillegg til bestemmelse § 4.1.1: Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv mv.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.2: Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

#### **Ungdomsrådet 24.10.2024:**

##### **Behandling:**

Ungdomsrådet gjør oppmerksom på at denne saken har ikke rådet hatt til 1.gangs behandling.

##### **UR- 24/63 Vedtak:**

###### **Rådets enstemmige vedtak:**

Ungdomsrådet støtter kommunedirektørens innstilling.

#### **Nes Eldreråd 24.10.2024:**

##### **Behandling:**

##### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt (7 stemmer)

##### **NER- 24/49 Vedtak:**

###### **Rådets enstemmige vedtak:**

Rådet stiller seg bak kommunedirektørens innstilling.

#### **Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne 23.10.2024:**

##### **Behandling:**

##### **RFMNF- 24/49 Vedtak:**

###### **Rådets enstemmige innstilling:**

Rådet stiller seg bak kommunedirektørens innstilling.

##### **Kommunedirektørens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Øvre Fjuk B\_F 6-8, planID 23619073, med plankart revidert 20.09.2024, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse revidert 14.05.2024 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Ny bestemmelse § 3: Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstillende kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggevirkninger og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.1: Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv mv.

- Tillegg til bestemmelse § 4.1.2: Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

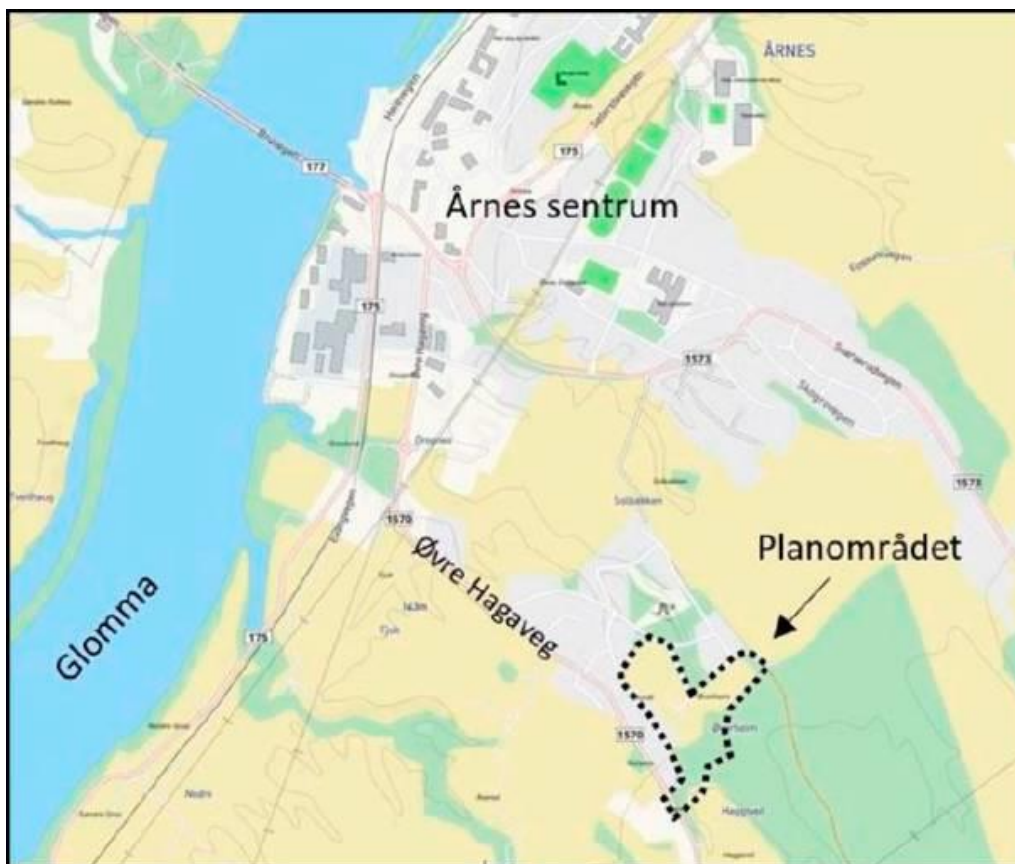
**Vedlegg:**

1. Plankart Øvre Fjuk B\_F 6-8\_rev.etter offentlig ettersyn 20.09.2024
2. Reguleringsbestemmelser Øvre Fjuk B\_F 6-8\_rev. etter off. ettersyn 14.05.2024
3. Planbeskrivelse Øvre Fjuk B\_F 6-8\_rev. etter off. ettersyn,14.05.2024
4. Illustrasjonsplan\_rev.etter offentlig ettersyn, 14.05.2024
5. Løvlien Georåd, Vurdering av områdestabilitet datert 25.09.2023 rev. 29.09.2023
6. Innlandet Geoteknikk AS, kontrollrapport områdestabilitet rev. 13.02.2024
7. Oppsummering og kommentarer til innkomne høringsuttalelser
8. Høringsuttalelser
9. VA-Rammeplan 21.04.2022
10. VA-notat 21.04.2022
11. Beregning av 200-årsflom og flomsone 03.05.2021
12. Tilleggsnotat flom 11.10.2021
13. Risiko- og sårbarhetsanalyse 21.04.2022
14. Arkeologisk registreringsrapport 27.05.2020
15. Naturmangfoldsrapport 20.12.2019
16. Saksfremlegg og protokoll\_1.gangsbehandling av detaljregulering for Øvre Fjuk B\_F6-8

### Bakgrunn for saken:

Norconsult Norge AS har på vegne av Øvre Romerike Eiendom AS fremmet forslag til reguleringsplan for nytt boligområde på Fjuk. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med tilhørende veganlegg, leke- og uteoppholdsarealer mm.

Planområdet er ca. 65 dekar og ligger langs Øvre Hagaveg mellom Fjukfeltet og Nordlitunet, ca. 2 km sørøst for Årnes sentrum.



Figur 1. Planområdet

Området er for det meste satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplan for Årnes 2019-2030. Ca. 3,6 dekar er satt av til LNF-område. Det går to raviner gjennom planområdet som preger landskapet og setter premisser for utbyggingen. Helt øst i planområdet ligger en utfartsparkering som brukes i forbindelse med lysløype og turstier.

Planforslaget legger opp til utbygging av ca. 83 boliger fordelt på konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger og seksmannsboliger, og frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger eller tomannsboliger. Innenfor feltene med konsentrert bebyggelse foreslås det å tillate opptil 3 etasjer, mens det for frittliggende boliger foreslås 2 til 2,5 etasjer.

Planforslaget har vært ute på høring og offentlig ettersyn, og er nå klart for sluttbehandling. Kommunedirektøren foreslår noen endringer i planforslaget for å imøtekomme vedtaket i Nes formannskap ved 1. gangs behandling av planforslaget, høringsuttalelsene ved offentlig ettersyn, samt nødvendige endringer for å bringe planforslaget i samsvar med gjeldende regelverk samt å sikre nødvendige kvaliteter i planen.

Endringene til 2. gangs behandling vurderes ikke å kreve ny høring. Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

## Saksopplysninger:

### Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Nes formannskap 13.09.2022 sak 22/110. Formannskapet gjorde følgende vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Fjuk B\_F 6-8, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 28.04.2022, legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til plan- og bygningssloven § 12-10 med følgende justeringer:

- Husmannsstua aksepteres revet. Dersom det er interesse for det, kan materialene gis bort og stua settes opp igjen utenfor planområdet. Flytting og istandsetting må skje uten kostnader for Nes kommune eller utbygger.
- Rekkefølgebestemmelse 3.2 annet ledd, som sikrer oppgradering av spillvannsledning før igangsettingstillatelse til boliger innenfor feltene BKS1-4 og BFS1, skal ikke omfatte felt BFS3
- Rekkefølgebestemmelse 3.2 annet ledd, som sikrer oppgradering av spillvannsledning mellom planområdet og pumpestasjon ved Drognesjordet:
- Nødvendig infrastruktur skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse på boliger og ikke være ferdig oppgradert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.
- Rekkefølgebestemmelse 3.2 tredje ledd, som sikrer oppgradering av røret under bakkeplaneringen i felt f\_GB2:
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BKS1-4 og BFS1 skal eksisterende landbruksdrenering under f\_GB2 vurderes oppgradert.
- Rekkefølgebestemmelse 3.3 siste avsnitt, som sikrer at vann-, avløp- og overvannsanlegg tilhørende det enkelte felt skal være driftsklar før brukstillatelse kan gis til nye boliger.
- Vann-, avløp- og overvannsanlegg tilhørende det enkelte feltet skal være driftsklart før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjennomføre korrigeringer i planforslaget som følge av vedtak, i forkant av utleggelse til offentlig ettersyn.

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 22.09.2022 til 09.11.2022. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 12 uttalelser til planforslaget for Øvre Fjuk.

Viken fylkeskommune anbefalte i sin uttalelse datert 10.11.2022 at eksisterende krysningspunkt over fylkesvegen og til bussholdeplassen, nordvest for krysset mellom Øvre Hagaveg og planområdet, burde flyttes nærmere det planlagte krysset. Dette medførte at planområdet måtte utvides, og denne utvidelsen ble sendt på begrenset høring til berørte parter i perioden 10.11.23 til 04.12.2023. Det kom inn 3 uttalelser til utvidelsen av planområdet.

Forslagsstillers oppsummering av høringsuttalelsene, samt forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelsene er vedlagt saken.

### Hovedtrekk i innkomne høringsuttalelser:

Viken fylkeskommune kommenterer utforming og plassering av nytt kryss mellom Øvre Hagaveg og planvegen inn til planområdet, kulturminneinteressene, inngrep i bekk og plassering av kvartalslekeplass mv. Fylkeskommunen anbefaler at kulturminneinteressene knyttet til eiendommene gbnr. 169/255 og 169/223 reguleres til bevaring.

Statsforvalteren kommenterer inngrep i dyrka mark ved etablering av ny adkomst til planområdet og gjenbruk av matjord.

Mattilsynet påpeker behovet for risikovurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere og floghavre.

I øvrige merknader kommenteres også naturverdier og friluftsjnteresser, bortfall av kvaliteter i området som nedbygges, trafikkbelastningen på Øvre Hagaveg og Bakkevegen, gang- og sykkelveger, el-forsyning, skolekapasitet, vann-, avløp og overvann mm.

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

### Endringer etter førstegangsbehandling

Etter høring omarbeidet forslagsstiller plandokumentene, og forslag til revidert plandokumentasjon ble oversendte til Nes kommune 11.03.2024.

Gjennomgangen av det oversendte planmaterialet avdekket feil og mangler som måtte rettes opp før saken kunne forberedes for politisk behandling. Forslagsstiller ble derfor invitert til møte med planavdelingen i Nes kommune 15.04.2024 for en detaljert gjennomgang av det reviderte planforslaget. Kommunen påpekte en del feil- og mangler, samt forslag til forbedringer. En del av disse punktene ble rettet av forslagsstiller, og reviderte plandokumentene ble sendt inn på nytt 16.05.2024 med følgende endringer i plankartet og reguleringsbestemmelsene:

#### 1. Plankart

- Bebyggelse som tillates revet er fremstilt i samsvar med gjeldende tegneregler.
- Det er lagt inn adkomst til BFS4
- Det er lagt inn adkomster til eiendommene i Skogfaret
- Det er lagt inn adkomst til utfartsparkeringen SPA
- Utfartsparkeringen har endret eierskap fra privat fellesareal til offentlig areal.

#### 2. Bestemmelser

- Bestemmelse pkt. 2.1: Tilføyelse om at utomhusplan skal vise renovasjonsløsning.
- Bestemmelse pkt. 2.1: Dokumentasjonskrav er gjort gjeldende også for feltene BFS2 og 4
- Bestemmelse pkt. 2.2.2: Tekst er rettet opp.
- Bestemmelse pkt. 2.4: Krav om ladeanlegg for el-biler jf. TEK17 §8.8 er tatt inn.
- Bestemmelse pkt. 2.11: Overskrift endret i samsvar med bestemmelsens ordlyd.
- Bestemmelse pkt. 2.14: Ny bestemmelse om adkomster til eiendommer i Skogfaret
- Bestemmelse pkt. 3.1: «Kjøreveg» er erstattet med «veg» (=kjøreveg + fortau).
- Bestemmelse pkt. 3.2: Ordlyd endret i samsvar med formannskapetets vedtak.
- Bestemmelse pkt. 3.3: Ordlyd endret i samsvar med formannskapetets vedtak.
- Bestemmelse pkt. 4.1: Bestemmelse med krav til oppføring av nettstasjon tatt inn i henhold til uttalelse fra Hafslund. Bestemmelse til søknad om riving endret i henhold til endringen i plankartet.
- Bestemmelse pkt. 4.1.1: Tekst er endret og det presiseres at Husmannsstua tillates revet.
- Bestemmelse pkt. 4.1.2: «Maksimumsavstand» er endret til «minimumsavstand» i samsvar med kravene i kommunal vegnorm.
- Bestemmelse pkt. 4.1.3: Bestemmelsene om at privat felles lekeareal skal være offentlig tilgjengelig er tatt ut.
- Bestemmelse pkt. 4.1.4: Dypoppsamlingsbrønner er erstattet med semi-nedgravde avfallsbeholdere i samsvar med løsningen som leveres av Esva Miljøpark.
- Bestemmelse pkt. 4.2.4: Bestemmelsene om at privat felles utfartsparkering skal være offentlig tilgjengelig er tatt ut jf. endringen av eierskap fra felles til offentlig areal på plankartet.

- Bestemmelse pkt. 4.2.5 om at kjørbare gang- og sykkelveg skal fungere som gjennomgående for renovasjonsbil ved behov er tatt ut.
- Bestemmelse pkt. 5: Eierskap til GBG1-4 er lagt inn.

#### Kommunedirektørens forslag til endringer

I tillegg til endringene som er foreslått av forslagsstiller, finner kommunedirektøren det nødvendig med ytterligere endringer for å sikre tilstrekkelig kvalitet i planen både med hensyn til formelle krav og krav til kvalitet i planen.

#### *Plankartet*

1. Plangrense mot reguleringsplanen for Nordlitunet justeres i samsvar med klarlagte eiendomsgrenser. Både reguleringsplan for Øvre Fjuk og Nordlitunet justeres i samsvar med eiendomsgrensene slik at de blir tilgrensende og man unngår uregulerte eller overlappende områder mellom planene.
2. Adkomst til eiendommen Gamlevegen 29, gbnr. 169/136 sikres i full bredde.
3. Byggegrense langs o\_SKF justeres for å sikre muligheten til å forlenge o\_SKV2 frem til Bakkevegen og en fremtidig etablering av nytt tennis og padelanlegg ved den gamle hoppbakken.
4. Vendehammer f\_SKV6 endres i samsvar med kommunal vegnorm
5. Linjeføringen i o\_SKV2 rettes opp ved BRE1.

Pkt. 1-5 er rettet på plankartet til 2. gangs behandling.

#### *Reguleringsbestemmelsene*

- Ny bestemmelse §3: Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstillende kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggevirksomheter og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.1: Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv.
- Tillegg til bestemmelse § 4.1.2: Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

#### Revidert planforslag

Det er som utgangspunkt ønskelig at et planforslag skal være godt gjennomarbeidet og komplett før det tas opp til politisk 1. gangs behandling. Planforslaget for boliger på Øvre Fjuk ble saksbehandlet og sendt til politisk 1. gangs behandling uten at alle sider av planforslaget var endelig avklart. Tanken var da at planforslaget kunne justeres til sluttbehandling.

I de reviderte plandokumentene datert 16.05.2024 er de fleste formelle feilene rettet opp og plandokumentasjonen er supplert i henhold til mangelliste gjennomgått med forslagsstiller i møte 15.04.2024, men mange av anbefalingene fra planavdelingen er ikke hensyntatt med henvisning til at



disse skal være avklart tidligere i planprosessen. Forslagsstiller har ikke ønsket å gjøre flere endringer.

Ved gjennomgang av sakens dokumenter, er det vanskelig å se at mange av anbefalingene er tatt opp til diskusjon tidligere i prosessen. De innsendte plandokumentene for Øvre Fjuk har ikke vært tilfredsstillende både med tanke på den formelle utformingen av de juridiske plandokumentene, og funksjonelle og estetiske kvaliteter i planen. Selv om de formelle feilene nå for det meste er rettet opp, har planforslaget fortsatt en del svakheter. Mange av kvalitetene som beskrives i planbeskrivelsen er ikke fulgt opp med krav i plandokumentene, og da har man ingen sikkerhet for at disse kvalitetene blir fulgt opp i byggesaken. Tilsvarende er illustrasjonsplanen til planforslaget lite detaljert og med løsninger som ikke lar seg gjennomføre eller ikke er i samsvar med gjeldende regler.

Mangelen på detaljering i plankart og illustrasjonsplan gjør at mange forhold ikke svares ut, og da overlates det til byggesak å vurdere disse i neste omgang. Den manglende detaljeringsgraden i plandokumentene gir utbygger stort handlingsrom ved realiseringen av prosjektet. Samtidig blir det vanskelig for kommunen å ta stilling til hva forlaget innebærer og om dette er et ønsket prosjekt, og det medfører at planfaglige vurderinger må gjøres i byggesaken.

## Plankart

### *Planavgrensning*

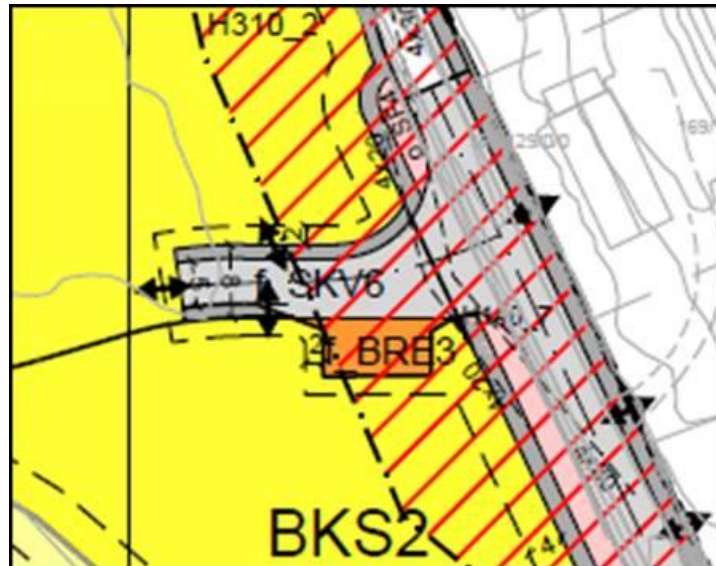
Planavgrensningen i planforslaget for Øvre Fjuk følger plangrense til naboplan i vest, «Nordlitunet» vedtatt 20.06.2000. Vanligvis er dette ønskelig for å unngå overlappende deler av planer eller uregulerte striper mellom planer. Detaljreguleringsplan for Nordlitunet er imidlertid en gammel plan som ble utarbeidet på grunnlag av usikre eiendomsgrenser og levert i analogt format som senere ble scannet og digitalisert. Dette er mulige feilkilder som kan gi utslag i avvik mellom kart og terreng. I ettertid har grensene for Nordlitunet blitt oppmålt på nytt, og det fremkommer flere avvik mellom plangrense/ formålsgrenser i reguleringsplan for Nordlitunet og klarlagte grenser. Avvikene variere fra ca. 0 til 1 meter. Der dette er naturlig, vil man alltid søke å legge juridiske linjer i samsvar med fastlagte eiendomsgrenser. Det er uheldig om for eksempel en stripe lekeareal utilsiktet blir liggende inne på en boligeiendom. Av denne grunn bør plangrensen/ formålsgrensene for Øvre Fjuk følge eiendomsgrensene og ikke unøyaktige grenser i en gammel plan. Dette er rettet opp. Tilsvarende er formålslinjer og plangrense mot eiendommer i Skogfaret justert i samsvar med faktiske eiendomsgrenser.



Figur 2. Typisk avvik mellom plangrense (sort stiplet strek) og klarlagt eiendomsgrense (grønn strek) mellom reguleringsplan for Øvre Fjuk og Nordlitunet.

### Vendehammer

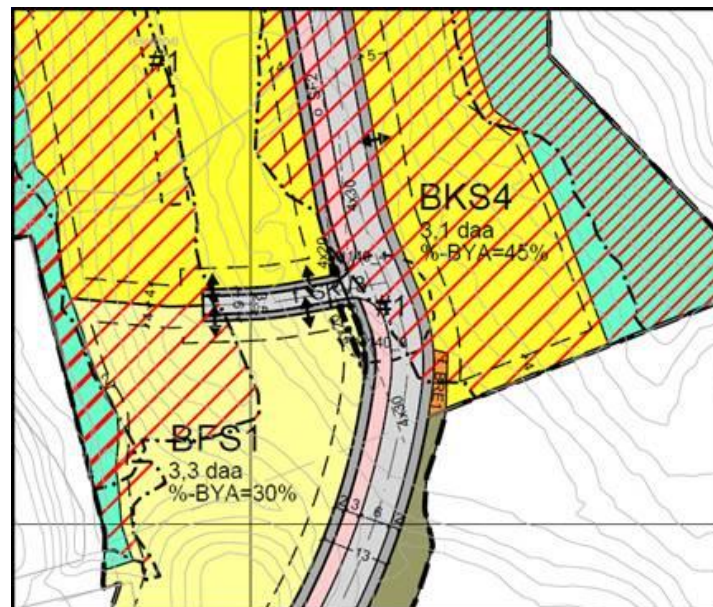
Vendehammer for renovasjonsbil ved BRE3 er ikke utformet i samsvar med kommunal vegnorm. I henhold til vegnormen skal vendehammeren være rettvisklet på o\_SKV2 og ikke skråstilt. Dette er rettet opp.



Figur 3. I henhold til kommunal vegnorm skal vendehammer SKV6 legges rettvisklet på o\_SKV2.

### Linjeføring o\_SKV2

Adkomstveg o\_SKV2 har fått en ulogisk linjeføring ved BRE1 (renovasjonspunkt). Etter venstresvingen ved BRE1 er det lagt inn en liten kontrasving som lett vil føre til uønsket kjøremønster ved at bilistene intuitivt vil kutte svingene og benytte motsatt kjørefelt for å slake ut svingene. Den skisserte linjeføringen har ingen funksjonell begrunnelse og man oppnår ingen klare arealmessige fordeler. Linjeføringen er rettet opp.



Figur 4. Linjeføring o\_SKV2 ved BRE1.

### Byggegrense

Nes Tennis og padelklubb har sendt inn planinitiativ for nytt utendørs tennis- og padelanlegg på eiendommen gbnr. 169/58 ved den gamle hoppbakken på øvre Fjuk. I behandlingen av planinitiativet ble stilt det krav om at dette anlegget må få adkomst via ny planveg SKV2 for å avlaste Bakkevegen. Dette innebærer at planveg SKV2 må videreføres frem til Bakkevegen og at gang/sykkelvegen SKF bygges om til veg. Dette er gjennomgått med forslagsstiller for Øvre Fjuk. For at reguleringsplanen for Øvre Fjuk ikke skal stenge for en mulig fremtidig forlengelse av SKV2 frem til Bakkevegen, må imidlertid byggegrensen langs SKT legges i samme avstand til veg som langs SKV2. Byggegrense langs SKT er rettet opp.

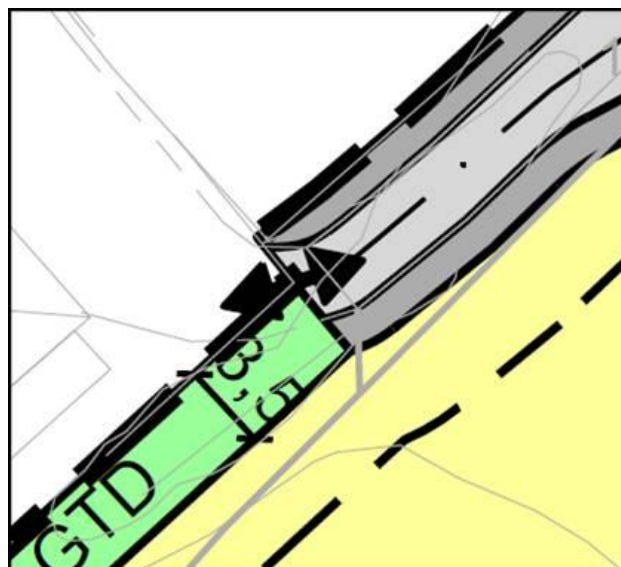


Figur 5. Byggegrense flyttes

Ved evt. forlengelse av SKV2 til Bakkevegen, vil Bakkevegen stenges vest for avkjøringen til tennis og padelanlegget slik at Bakkevegen ikke påføres økt trafikkbelastning. Nes tennis og padel må regulere om SKT til vegformål i reguleringsplan for Nes tennis og padel.

### Arealformål

På plankartet er deler av adkomsten fra o\_SKV4 til eiendommen 169/136 regulert til grøntområde. Dette er en tegneteknisk feil som er rettet opp.

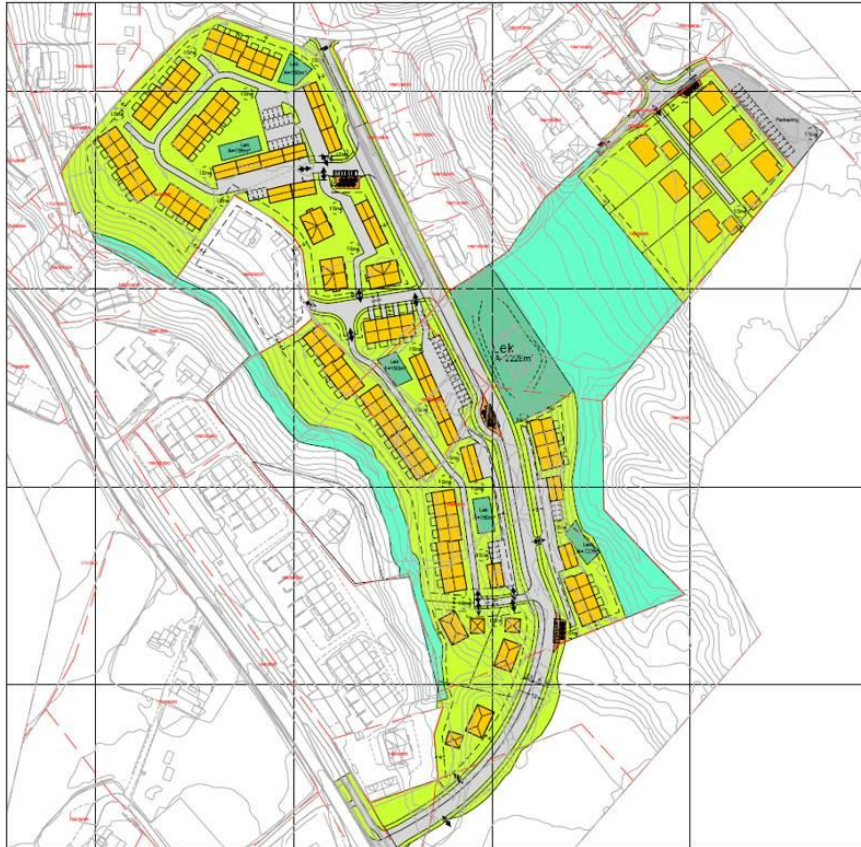


Figur 6. Grønnstrukturen GTD er tegnet inn i adkomsten til Gamlevegen 29.

### Illustrasjonsplan

Formålet med illustrasjonsplaner til reguleringsplaner å dokumentere at det er mulig å gjennomføre et planforslag. Med mindre illustrasjonsplanen gjøres rettslig bindende, vil ikke utbygger være bundet til den illustrerte løsningen, men den vil være et viktig grunnlag for utformingen av plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Illustrasjonsplanen skal vise tilnærmet maksimal utnyttelse i samsvar med foreslått planforslaget. Den skal vise planlagt bebyggelse, hva som er oppholdsareal og trafikkareal mm. slik at det blir mulig å vurdere virkningen av planforslaget både internt i planområdet og i forhold til omgivelsene.



Figur 7. Illustrasjonsplan Øvre Fjuk.

I sum vurderes det at illustrasjonsplanen ikke tilfredsstillende tilfredsstillende til gjennomførbarhet og at illustrerte løsninger ikke tilfredsstillende tilfredsstillende til bokvalitet. Illustrasjonsplanen til planforslaget for Øvre Fjuk kan derfor ikke legges til grunn ved søknad om tiltak, og det bør stilles krav til ny helhetlig illustrasjonsplan som innehar nødvendige kvaliteter før det kan gis tillatelse til tiltak innen BKS-områdene.

Bebyggelsen som er vist for konsentrert småhusbebyggelse i illustrasjonsplanen til Øvre Fjuk, er kopiert fra eksisterende bebyggelse i Nordlitunet uten nærmere vurderinger av boligtypologi eller bebyggelsesstruktur. Illustrasjonsplanen er ikke utformet med utgangspunkt i klare og lesbare ordensprinsipper, og plasseringen av boliger og garasjeanlegg fremstår derfor som tilfeldig og dårlig organisert. Dette er en lite faglig tilnærming som gir et dårlig grunnlag for utformingen av de juridiske plandokumentene.

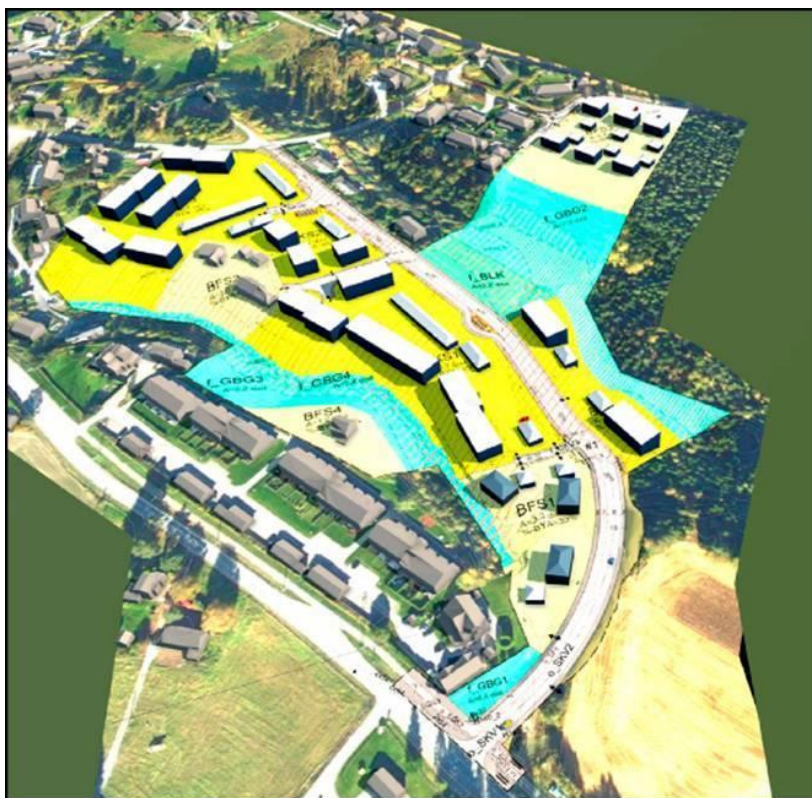
Slik bebyggelsen er vist på illustrasjonsplan, vil mange av boligene bli nord/nordøstvendt. Dette som en konsekvens av valgte adkomstløsninger og illustrerte uteoppholdsarealer. Dette gir dårlige solforhold og redusert bokvalitet.

Illustrasjonsplanen viser også langt lavere utnyttelsesgrad enn det som hjemles i plan. Ved realisering av tiltaket, åpner planforslaget for en tomteutnyttelse som er anslagsvis 30-50% høyere for de ulike BKS-feltene enn det som er illustrert. Det er også lagt inn veldig romslige byggegrenser, og

illustrasjonsplanen blir derfor svært misvisende i forhold til handlingsrommet i planforslaget om området bygges ut med maksimal tomteutnyttelse.

Skisserte renovasjonsløsninger legger opp til lange avstander fra bolig til renovasjonspunkt i strid med teknisk forskrift, og snumulighet for renovasjonsbil er ikke utformet i henhold til kommunal vegnorm. Illustrasjonsplanen viser ikke hvordan BFS 2 og 4 kan utvikles, eller sammenhengen mellom disse områdene og tilliggende bebyggelse i planområdet. Langs hovedadkomsten o\_SKV2 er det skissert garasjerekker med ulik lengde og avstand til veg. Den lengste garasjerekken er nærmere 50 meter lang. Det stilles ikke spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene til utformingen av garasjene. Innenfor rammene av planforslaget kan man derfor risikere lange, monotone garasjefasader langs vegen som vil gi et svært dårlig visuelt inntrykk og som kan bli dominerende for områdekarakteren på Øvre Fjuk. Illustrasjonsplanen svarer heller ikke ut adkomstløsninger, utearealer eller terrengtilpasninger på en tilfredsstillende måte.

Som tidligere nevnt, blir det vanskelig å vurdere virkningen av planen i og med at den er så lite detaljert og så vidt dårlig dokumentert. På illustrasjonsplanen er planlagt bebyggelse nordvest i felt BKS3 skissert med tilnærmet minimumsavstand mot eksisterende bebyggelse i Bekkelivegen. På grunn av høydeforskjellen i terrenget, kan den planlagte bebyggelsen bli plassert 3-4 meter høyere i terrenget enn eksisterende nabo i Bekkelivegen 8 og dermed bli veldig dominerende. På nordre del av BKS4 er bebyggelsen plassert i bratt terreng som sannsynligvis medfører at det må bygges høye terrengmurer, men dette fremkommer ikke på de vedlagte tegningene. Kritiske terrengsnitt ville vist hvordan tilpasningen til nabobebyggelse og terreng er tenkt løst, men slik dokumentasjon er ikke utarbeidet.



Figur 8. Illustrasjon av planlagt utbygging.

I sum vurderes det at illustrasjonsplanen ikke tilfredsstillende kravet til gjennomførbarhet og at illustrerte løsninger ikke tilfredsstillende kravene til bokkvalitet. Illustrasjonsplanen til planforslaget for Øvre Fjuk kan derfor ikke legges til grunn ved søknad om tiltak, og det bør stilles krav til ny helhetlig illustrasjonsplan som innehar nødvendige kvaliteter før det kan gis tillatelse til tiltak innen BKS-områdene.

### Skolekapasitet

Nordre del av planområdet ligger i Årnes skolekrets og søndre del ligger i Fjellfoten skolekrets. Mot øst grenser planområdet til Østgård skolekrets. Årnes skole, som er nærskole for de fleste elevene tilknyttet ny boligbebyggelse på Fjuk, har ikke ledig kapasitet. Elevene tilhørende ny boligbebyggelse vil tildeles Fjellfoten skole som nærskole til kapasiteten på Årnes skole blir utbygd. Det er god barnehagedekning i området.

### Barn og unge

Reguleringsplanen legger opp til nærlekeplasser og kvartalslekeplass i samsvar med kravene i gjeldende kommunedelplan da planforslaget ble sendt inn til kommunen. Planen stiller minimumskrav til møblering av lekeklassene.

### Natur og klima

Det er utarbeidet en Naturmangfoldrapport basert på både eksisterende kunnskap og feltarbeid. I hovedsak er byggeområdene plassert på landbruksareal. Eksisterende bekkedrag med kantvegetasjon bevares.

### Infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann)

Bakkevegen har begrenset kapasitet og er strekningsvis trang og lite oversiktlig. Det kan derfor ikke tillates vesentlig endringer i trafikkbelastningen på denne vegen uten omfattende utbedringer. Det er ikke tilgjengelig sideareal til Bakkevegen for etablering av fortau/ gang- sykkelveg. Det tillates derfor maks 12 boenheter i felt BFS3 med adkomst via Bakkevegen, øvrige boliger i planområdet skal ha adkomst fra ny planveg (SKV2). Eksisterende boliger i Skogfaret får endret adkomst fra Bakkevegen til ny planveg (SKV2). Det er tatt inn en bestemmelse om at før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter innen BFS3.

Avkjøringen til Øvre Fjuk i kryss med Øvre Hagaveg har fått en god plassering og er utformet med tanke på å trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Krav til byggeplan godkjent av Viken Fylkeskommune er innarbeidet i bestemmelsene.

Etter høring og offentlig ettersyn er vendehammer for renovasjonsbil i kryss mellom o\_SKV2 og f\_SKV6 endret i samsvar med kommunal vegnorm. Linjeføringen på hovedvegen o\_SKV2 er justert (rettet ut) ved BRE1 for å få et bedre kjøremønster.

En konsekvens av planforslaget vil være økt trafikk på Øvre Hagaveg, inn mot Årnes sentrum, noe som også ble poengtert av naboer og lokale velforeninger gjennom merknad til varsel om oppstart av planarbeidet. Dette gjelder ikke minst kapasiteten i kryss mellom Bruvegen og Øvre Hagaveg.

Øvre Hagaveg er vurdert å tåle trafikkøkningen som følge av den planlagte utbyggingen på Øvre Fjuk. I nasjonal vegdatabank er det registrert en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3400 biler på Øvre Hagaveg forbi planområdet frem til kryss med Bruvegen.

Nytt kryss mellom Øvre Hagaveg og Bruvegen i Årnes må avklares gjennom andre prosesser.

Det var planlagt rehabilitering av eldre avløpsnett på Fjuk i 2023-2024, men etter inspeksjon av ledningene i 2023 viste det seg at mange ledninger var i bedre forfatning enn antatt. Rehabiliteringen av avløpsnettet vurderes utført senere i forbindelse med hovedplan og i samarbeid med Årnes vannverk.

### Trafikksikkerhetstiltak

Det reguleres sammenhengende fortau/ gangveg langs hovedvegen gjennom Øvre Fjuk, o\_SVK2, fra Øvre Hagaveg til Bakkevegen.

Kvartalslekeplassen er plassert slik at halvparten av de nye beboerne må krysse samlevegen (o\_SKV2), og renovasjonsanlegg er plassert tvers over veien for lekeplassen. Det er tatt inn en bestemmelse om at kvartalslekeplassen skal sikres mot støy- og trafikkfare. Der kvartalslekeplassen grenser mot veg, skal det oppføres et gjerde.

#### Kulturminner

Det er registrert en kullgrop, et dyrkingslag og et veifar innenfor planområdet. Kullgropen og dyrkingslaget er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven. Viken fylkeskommune foretok arkeologiske registreringer av planområdet i 2020. Ingen av kulturminnene bevares i planforslaget. Planforslaget ble oversendt Kulturhistorisk museum for en faglig tilrådning. I sin uttalelse anbefaler museet at det gis tillatelse til inngrep i kulturminnene.

Formannskapet vedtok ved 1. gangs behandling av planforslaget for Øvre Fjuk 13.09.2024 at Husmannsstua aksepteres revet, og dette er lagt til grunn for planforslaget.

#### Landbruk

Planforslaget vil medføre nedbygging av landbruksareal.

I kommuneplanens arealdel er det definert en langsiktig avgrensning (grønn grense) for Årnes. Avgrensningen er definert på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av tettstedet. Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Øvre Fjuk er innenfor grønn grense, og planforslaget er i samsvar med overordnede kommunale planer og regional plan for Areal og transport i Oslo og Akershus.

I planforslaget for Øvre Fjuk stilles krav til at det skal lages en bindende matjordplan som sikrer flytting av dyrket og dyrkbar jord, slik at matjorda kan gjenbrukes. Flytting av dyrket og dyrkbar jord skal skje før det gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar jord.

#### Virkning for naboeiendommer

Forslaget til detaljreguleringsplan for Øvre Fjuk er lite detaljert og mangelfullt dokumentert, noe som gjør det utfordrende å vurdere virkningen av planen, herunder virkningene for nabobebyggelsen. Den vedlagte illustrasjonsplanen tilfredsstillende ikke kravene til gjennomførbarhet, og illustrerte løsninger tilfredsstillende ikke kravene til bokvalitet. Det er derfor lagt inn krav om ny helhetlig illustrasjonsplan slik at tilpasning til naboeiendommer og terreng blir bedre avklart og dokumentert før første tiltak innen BKS-områdene kan gis.

#### Geoteknikk

Den geotekniske dokumentasjonen som fulgte planforslaget for Øvre Fjuk ved første gangs behandling, var utarbeidet etter gammelt regelverk. Den geotekniske rapporten måtte derfor oppdateres i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Som følge av oppdateringen av den geotekniske rapporten, ble det utført nye stabilitetsberegninger og fareområder for ras og skredfare ble avgrenset og lagt inn i plankartet. I geoteknisk rapport utarbeidet av Løvlien Georåd 22.05.2020, er tiltaket plassert i tiltakskategori K4. Det går frem av TEK17 § 7-3 med veiledning og NVEs veileder 1/2019 at det for tiltak i tiltakskategori K4 skal gjennomføres kvalitetssikring av et uavhengig foretak. Det var ikke utført uavhengig kontroll av den geotekniske rapporten fra Løvlien Georåd til 1. gangs behandling av planforslaget, og dette måtte utføres før sluttbehandling. Innlandet Geoteknikk AS har i ettertid utført kvalitetssikring av områdestabilitetsvurderingene, og i kontrollrapport sist revidert 13.02.2024 konkluderer uavhengig kontrollerende med at utredning fra Løvlien Georåd sist revidert 29.09.2023 vurderes å være i tråd med de krav som stilles i NVEs veileder 1/2019.

**Vurdering:**

Planforslaget er lite detaljert og svarer ikke ut alle forhold som er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kvalitet i planen. I og med at forslagsstiller ikke ønsker å imøtekomme mange av anbefalingene fra planavdelingen, mener kommunedirektøren at det er nødvendig å supplere plankartet og reguleringsbestemmelsene for å bringe planforslaget i samsvar med gjeldende regler og å sikre nødvendige kvaliteter i planen. I tillegg til endringene som er utført av forslagsstiller etter høring og offentlig ettersyn, foreslår derfor kommunedirektøren ytterligere endringer i innstillingen til vedtak av plan.

Endringene som er gjennomført og foreslått endret er vurdert til ikke å kreve ny høring. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for Øvre Fjuk B\_F 6-8, planID 23619073 med endringer vedtas.