

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Hølandsveien, Gan,

gnr/bnr: 456/72, 456/20, m.fl.

20.01.2022



TREARKITEKTER

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Trearkitekter AS
	Adresse	Rådhusgata 30A, 0151 Oslo
	Org.nr	826 915 242 MVA
	Kontaktperson	Filip Kujawski
	E-post	filip@trearkitekter.no
	Telefon	46346056
Forslagsstiller	Firma	
	Adresse	Hølandsveien 180A, 1903 Gan
	Org.nr.	
	Kontaktperson	Samuel Ignas Samuilis
	E-post	samuel.ignas@gmail.com
	Telefon	46597333
Hjemmelshaver	Navn	Samuel Ignas Samuilis
	E-post / Telefon	samuel.ignas@gmail.com/46597333

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Samuel Ignas Samuilis, Hølandsveien 180A, 1903 Gan

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av 10-12 nye boenheter i Gan.

2.2 Planområdet

Planforslagsområdet består av eiendommer gnr/bnr: 456/72, 456/20 med tilhørende veiadkomst og areal nødvendig for etablering av avkjørsel fra kommunalvei med tilhørende frisiktsoner. Området kan bli nedjustert etter varsling av planoppstart og tilpasset aktuelle frisiktskrav.

Forslag til planavgrensning er vist på bilde nedenfor. Sosi-fil med planforslaggrense er vedlagt.



Figur 1. Foreslått planvarselgrense.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ønskelig å tilrettelegge for småhusbebyggelse innenfor begge eiendommer. Det er planlagt bygging av opptil 12 nye boenheter fordelt på opptil 10 boligbygninger som skal ivareta stedets småhuskarakter.

Intensjonen med planen er å bidra til å oppnå kommunens bærekraftsmål med spesielt fokus på satsingsområder «klima og miljø» og «hele livet».

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelse skal hovedsakelig bestå av eneboliger på 2 etasjer med tilhørende integrerte garasjer. Det vurderes også blandet typologi av ene- og tomannsboliger som et alternativ.

Utnyttelsesgrad er forventet til å ligge mellom 20 og 30%-BYA og vil være avhengig av valgt typologi og behandling av fellesarealer i reguleringsplanen.

Byggehøyder er tenkt til å være like eller lavere enn angitt i plan- og bygningslovens §29-4 (dvs. 8 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde). Foreløpige skisser viser bygninger med gesimshøyde på ca. 6,5 m. Endelige høyder skal bestemmes nærmere i planprosessen.

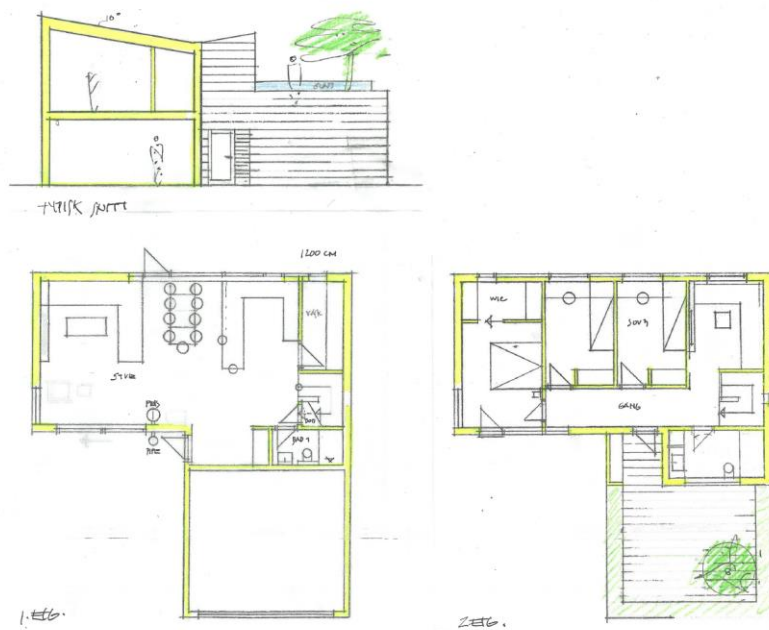
3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Funksjonelt planlegges området etter stortomtemetoden med småhus hvor hver boenhet har direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terrenget i tillegg til takterrasser. Parkeringsplasser skal hovedsakelig løses i direkte tilknytning til hver enkel bolig. Gode leke- og fellesarealer vil søkes etablert i planforslagsområdet.

Foreløpige skisser viser mulig utbygging av planområdet.



Figur 2. Foreløpige skisser leverte av forslagstiller.



Figur 3. Foreløpige skisser leverte av forslagstiller (utvalgte tegninger).

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planforslagsområdet er avsatt til boligbebyggelse (eksisterende) i arealdelen til kommuneplanen for Fet kommune. Ønsket formål er i samsvar med overordnet plan.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Planforslagsområdet er uregulert bortsett fra et mindre areal avsatt til kjøreveg (kommunalvei) og annenvegggrunn – grøntareal.

Det er registrert en reguleringsplan under utarbeidelse i planregisteret lenger øst for planforslagsområdet (det vises til vedlagt stedsanalyse). Statusen for planarbeidet er ikke kjent.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, vedtatt av kommunestyret 08. 09.2021 i sak 130/21 gjelder for arealplanlegging i området:

- Området ligger utenfor prioriterte tettstedsområder, men det er en del av et lokalsamfunn og et mindre tettsted som skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet iht. arealstrategien.
- Spennende og nytenkende arkitektur med miljøvennlig og bærekraftig materialbruk vektlegges.
- Det skal også være fokus på gode nærmiljøer, trafiksikkerhet, trygge lekeområder, tilrettelegging for at de fleste kan klare seg selv i egen bolig lengst mulig og på universell utforming.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Følgende strategier i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er mest relevante for området:

Strategi R4: Opprettholde godt og stabilt bomiljø utenfor de prioriterte vekstområdene.

Strategien bygger på en utviklingsgrad som er tilstrekkelig for å sikre godt og stabilt bomiljø, og som skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og her bør det også legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

En foreslått utvikling vil være et positivt tilskudd til eksisterende boområdet.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Andre føringer som legges til grunn for planleggingen:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planforslagsområdet ligger i et etablert boligområde med lett/åpen bebyggelse med flere eneboliger i grønne omgivelser.

Området kjennetegnes av to karakteristiske utviklingsmønstre. En stor gruppe av bygninger plassert lenger nord for planområdet har ganske systematisk struktur med parallelle adkomstveier. Selve planområdet ligger innenfor noe friere bebyggelsesstruktur der plassering av bygningene ikke følger en overordnet struktur. Her vises det til vedlagt stedsanalyse for kart med registrerte strukturer.

Planområdet egner seg veldig godt til formålet. Det er plassert veldig sentralt i eksisterende boligstrukturene og har direkte tilknytting til kommunal vei, som nylig er blitt nedgradert og avlastet takket være ny plassering av FV169. Tomten har i tillegg direkte tilknytting til bussholdeplasser.

Natur- og ressursgrunnlaget vil ikke berøres av ønsket utbygging i vesentlig grad. I området finnes det ikke arter som er registrert i artsdatabanken.no. Tomten er flat og uten trær eller annen høy vegetasjon. Det er en åpen grøft som går gjennom tomten og det vil søkes integrering av grøften inn i prosjektet for best mulig tilpasning til stedets karakter og med tanke på overvannshåndtering.

Boligtypologier som er foreslått er barnefamilievennlige, passer veldig godt inn i eksisterende bygningsstruktur og dessuten vil være et positivt tilskudd i området.

Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet.

Teknisk infrastruktur kan bli utbedret som følge av utbyggingen. I planprosessen skal det vurderes rekkefølgekrav tilknyttet utbedring av avkjørsel fra kommunal vei.

Planarbeidet vil i utgangspunktet ikke få virkninger utenfor planområdet.

6 Samfunnsikkerhet

6.1 Overvann og flom

Overvann/takvann/drensvann skal fordrøyes internt og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Det skal tilstrebes overflatehåndtering av overvann som integrert del av utomhusanlegg, permeable uteflatearealer og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett.

Planforslaget ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.

6.2 Ras

Det er ikke registrert fare for ras innenfor området.

6.3 Virksomhet med eksplosjonsfare og fare for brann, samt utslipp

Utbyggingen medfører hverken fare for brann-, eksplosjonsfare, eller utslipp.

6.4 Trafikksikkerhet

Planforslagsområdet ligger i direkte tilknytning til en gammel FV169.

Det er nylig blitt opparbeidet en ny trase for FV169. Dette resulterer i at tidligere FV169 (nå kommunalvei) som er plassert langs den sørlige delen av planforslagsgrense, får betydelig lavere trafikkbelastning og bedre trafikksikkerhet.

Veien fungerer nå som en samlevei for lokalsamfunnet. Det er i tillegg etablert gode gangforbindelser som er blitt etablert i sammenheng med ny FV169.

Det er registrert noen ulykker på strekningen, men alle er tilknyttet gammel veitrasé.



Figur 4. Trafikkulykker (vegkart.atlas.vegvesen.no)

6.5 Forurensning (støy og luft)

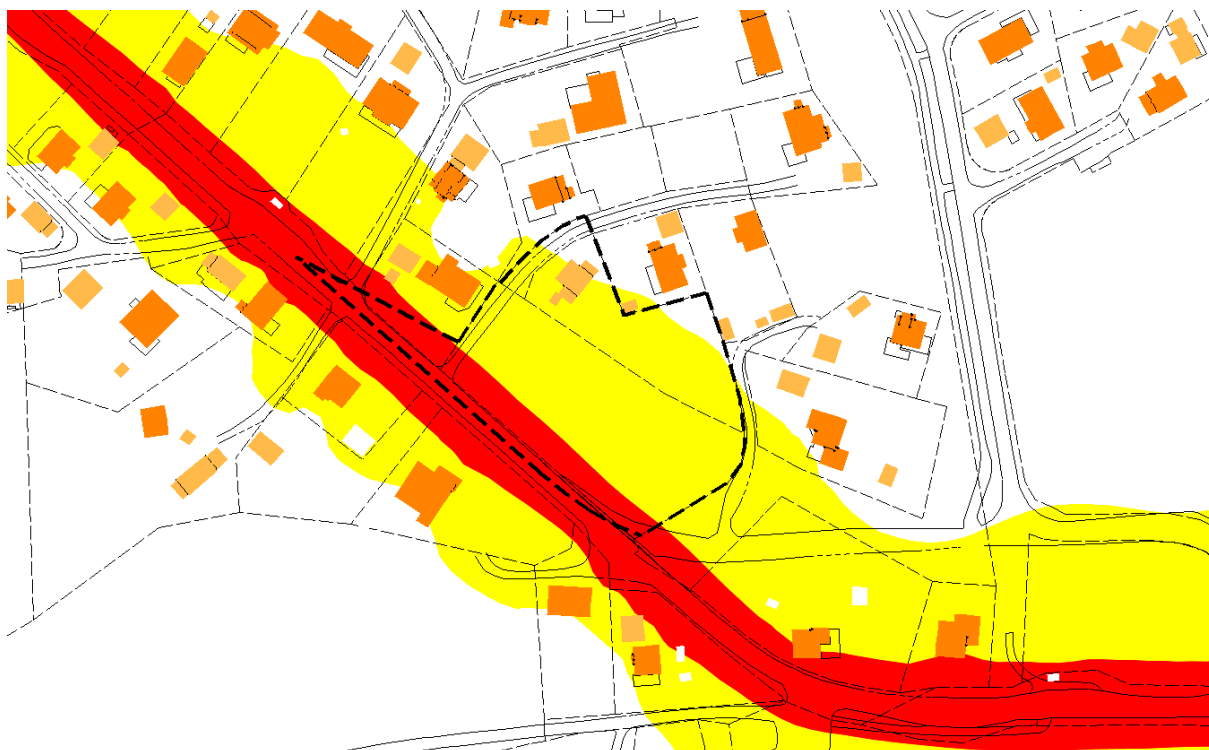
Planforslagsområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for støy, men kartleggingen er basert på den gamle veitraseen og på utdatert belastningsgrunnlag.

Det kan sannsynliggjøres fare for trafikkstøy innenfor planforslagsområdet, men det kan også forventes en betydelig reduksjon av omfanget sammenlignet med aktsomhetskartet.

Det er planlagt en støykartlegging som grunnlag for videre planarbeid.

Det er ikke registrert fare for luftforurensning i området.

Når det gjelder andre forstyrrelser, finnes det en Høyspentlinje over 200 m fra planforslagsområdet.



Figur 5. Aktsomhetskart for vegstøy (utdatert).

6.6 Geoteknikk

Området ligger utenfor områder registrerte som farlige på temakart kvikkleire i kommuneplanens arealdel, men det er funnet registreringer på NVEs atlas. (se vedlagt stedsanalyse for detaljer). Kvikkleire i forbindelse med geoteknisk stabilitet er et tema som skal utredes nærmere i planarbeidet.

6.7 Massehåndtering

Massebalanse og størst mulig grad av materialgjenvinning og gjenbruk av masser vil tilstrebes.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (§ 6, § 7 eller § 8 i forskriften).

1. Vurdering etter KU § 6 a). Planen omfattes ikke av bestemmelsen.
2. Vurdering etter KU § 6 b) - reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Vedlegget er gjennomgått og det konkluderes med at planen ikke utløser krav til KU etter §6 b). Boligområdet er i samsvar med overordnet plan.
3. Vurdering etter KU § 6 c). Planen behandles ikke etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven.
4. Vurdering etter KU § 7 a) og b). Planarbeidet faller ikke inn under bestemmelsen.
5. Vurdering etter KU § 8 a) - reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Plantype er ikke listet i vedlegg II. Planen omfattes ikke av bestemmelsen
6. Vurdering etter KU § 8 b). Planen behandles ikke etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven.

Det konkluderes etter dette med at planarbeidet ikke omfattes av forskriften og at det ikke er krav til planprogram.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

- Trafikksikkerhet
- Universell utforming
- Estetikk og byggeskikk
- Bomiljø

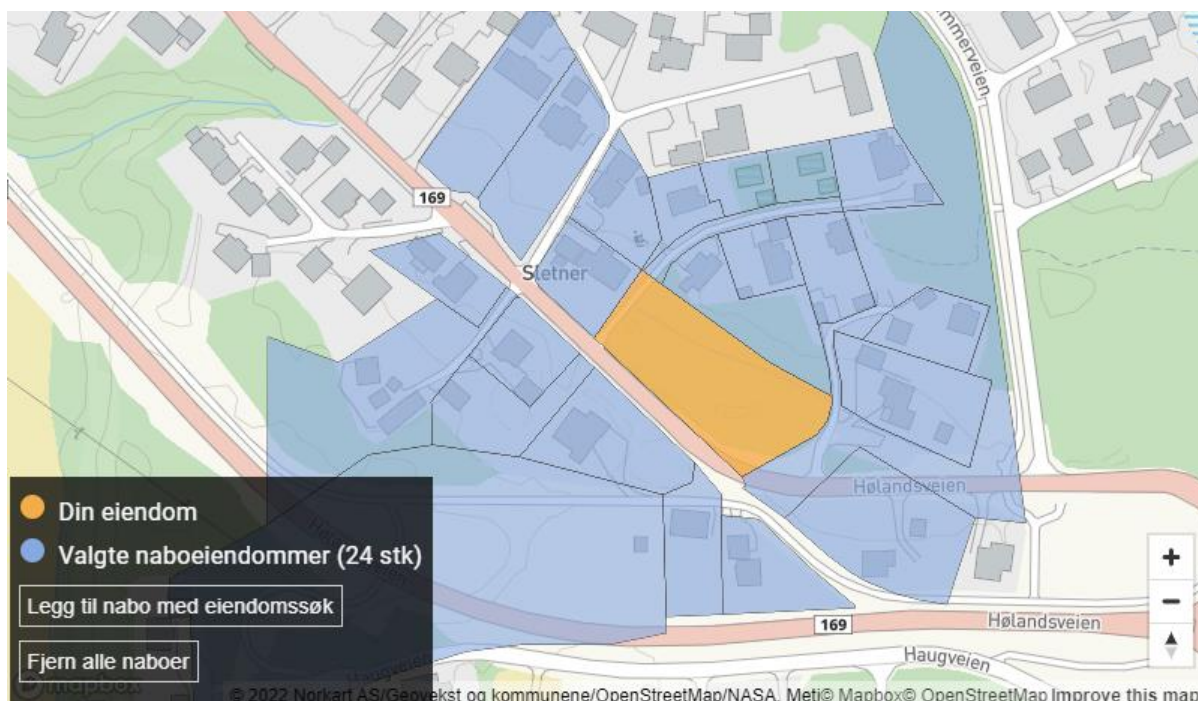
8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Alle faste varslingsinstanser blant myndigheter, interesseorganisasjoner og lokale vel og foreninger varsles. Eventuelle særinteressenter eller ikke faste varslingsmottakere kan varsles etter samråd med kommunen.

8.3 Medvirkning

Ordinær medvirkningsprosess anses som tilstrekkelig.

Nedenfor er det et kart som viser et forslag til hvilke eiendommer som skal varsles som grunneiere innenfor planområdet, naboer til planområdet eller andre eiendommer i nærheten av planområdet.



Figur 6. Forslag til varslingskart.

8.4 Fremdrift

Det er ønskelig å annonsere oppstart av planarbeid mellom 1 og 3 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, og det er planlagt å sende inn komplett planforslag innen mellom 4 og 8 måneder etter varsel om planoppstart.