

FORSLAG TIL PLANPROGRAM OMRÅDEREGULERING FOR HVAM I SKEDSMO KOMMUNE



SKEDSMO
KOMMUNE



HJELLNES
CONSULT

DYRVIK
ARKITEKTER
DYRVIKNO

INNHALDSFORTEGNELSE

	Side
1 FORMÅL	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Formål med planarbeidet.....	3
1.3 Planens innhold og detaljeringsgrad	4
1.4 Planområdets avgrensning.....	4
2 PLANPROSESS	5
2.1 Organisering	5
2.2 Fremdriftsplan.....	6
2.2.1 Utlekking av planprogram til offentlig høring.....	6
2.2.2 Innkomne merknader ved varsling	6
2.2.3 Behandling av planprogrammet	6
2.2.4 Reguleringsplan med konsekvensutredning	6
2.2.5 Opplegg for medvirkning	7
3 OVERORDNEDE RAMMEBETINGELSER.....	8
3.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer	8
3.2 Fylkesplaner/ - delplaner	8
3.3 Kommunale planer	9
3.4 Reguleringsplan.....	13
4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	15
4.1 Beskrivelse av området og bebyggelsen	15
4.2 Arealbruk.....	15
4.3 Eiendomsforhold.....	16
4.4 Sosial infrastruktur og barn og unge.....	17
4.5 Naturverdier og biologisk mangfold	18
4.6 Kulturminner og kulturmiljøer	18
4.7 Trafikk, støy og forurensing	18
4.8 Flom.....	19
4.9 Geoteknikk	19
5 ALTERNATIVER	20
5.1 Alternativ 0.....	20
5.2 Alternativ 1 – Arealbruk i samsvar med kommuneplanen 2015-2026	20
5.3 Alternativ 2 – Behov spilt inn fra grunneiere	20
6 UTREDNINGER	21
6.1 Metode.....	23
6.2 Utredningstemaer	24
6.2.1 Kulturminner og kulturmiljø.....	24
6.2.2 Naturmangfold	24
6.2.3 Landskap	25
6.2.4 Trafikk.....	25
6.2.5 Beredskap og ulykkesrisiko	26
6.2.6 Grunnforhold.....	26
6.2.7 Bebyggelse	27
6.2.8 Teknisk infrastruktur	27
6.2.9 Overordnede planer og føringer	28
7 Vedlegg.....	29
7.1 Eiendomsforhold.....	29



1 FORMÅL

Formålet med planprogrammet er å gjøre rede for;

- Formål og bakgrunn for planarbeidet
- Planprosess, fremdrift og medvirkning
- Hvilke utbyggings scenarioer som vurderes
- Fastsettelse av temaer som skal utredes i områdeplanen for Hvam

1.1 Bakgrunn

Skedsmo kommune har vedtatt å igangsette arbeidet med områderegulering for Hvam. I den sammenheng skal det også utarbeides et mulighetsstudie som del av planprosessen. Skedsmo kommune har i bestemmelsene til Kommuneplan 2015-2026, §1-2.1 videreført plankrav fra tidligere vedtatt Kommuneplan 2011-2022, om områderegulering for detaljregulering for Hvam området. Området er noe utvidet i forhold til tidligere planavgrensning som var innrettet mot feltene KF 14 – 16 jf. Kommuneplanens arealdel 2015-2026, som er avsatt til formål til forretning/ industri. Planområdet som nå foreslås er utvidet til å inkludere nærliggende arealer avsatt til forretning/industri/lager, Oslo kristne senter samt samferdselsformål, for å få en mer helhetlig plan for Hvam. Samferdselsformålene er inkludert for å vurdere samferdselstiltak i retning Lillestrøm og Strømmen.

Planområdet består i dag av arealer til ulike typer næringsvirksomhet hvor det er store asfaltflater avsatt til parkering/ utelagring. Grunneiere i området mener de har vanskeligheter med å utvikle prosjekter i tråd med hva markedet etterspør på Hvam. Samtidig er det noen trafikale utfordringer på E6 og rv. 22 spesielt med tanke på fremkommeligheten for kollektivtrafikken. Kollektivterminalen Olavsgaard ligger svært sentralt i planområdet og skal videreutvikles og forsterkes. Det er derfor ønskelig med en helhetlig plan for områdene som inkl. veinettet, for å definere Hvam som en byport og som et attraktivt og urbant område å etablere næring. Det skal stilles gode estetiske krav til bebyggelsen og områdene rundt. Nitelva med dens randsone inngår i planområdet og vil bli en viktig del av områdets karakter og identitet. Hvam-områdets fremtidige utvikling og dens rolle, skal være en utviklingsgenerator som ikke skal være i konkurranse med det områdene Kjeller, Strømmen og Lillestrøm i dag tilbyr.

1.2 Formål med planarbeidet

Det er blitt utarbeidet strategi for Hvam- området i «Byutvikling og urban strategi» fra 2009. I henhold til dette dokumentet, samt planene og strategiene «Samferdselsplan for Skedsmo» og «Vei- og gatebruksplan for Lillestrøm – Overordnet strategi», skal Hvam- området få en rolle og karakter som;

- Et regionalt og lokalt kollektivknutepunkt. Kollektivtrafikk og myke trafikanter skal prioriteres, og det skal vurderes en videreutvikling av kollektivterminalen med mulig tilhørende kontorvirksomhet.
- Urban link mot byen. Hvam skal bli et attraktivt næringsområde som ikke skal være i konkurranse med Lillestrøm (detaljhandel) og Strømmen (handel/ kjøpesenter).
- Bedre adkomster til de enkelte delområder, og strukturelle endringer på vei- og gatenett, samt tilrettelegging for kollektiv og myke trafikanter. Trafikksikkerhet samt oversiktlig veinett skal vektlegges.
- Hvam skal bli en byport med E6 ekspositur som ligger utenfor byen. Området skal være godt synlig for folk som kjører bil i området og langs E6. Det skal også være plass for bymerke på utvalgte steder.

- Forsterket urban karakter. Området skal ha attraktive fasader, estetiske kvaliteter samt god struktur. Tilgjengeligheten til Nitelva skal bedres samt tilrettelegges for rekreasjon til glede for alle som ferdes i området. Nitelva skal ses på som en kvalitet, ikke en barriere i området.
- Næring og kontor tilknyttet næringen som utviklingsgeneratorer. Det er ikke ønskelig med virksomhet som genererer mye trafikk, men plasskrevende varehandel med tilhørende kontorvirksomhet kan aksepteres.

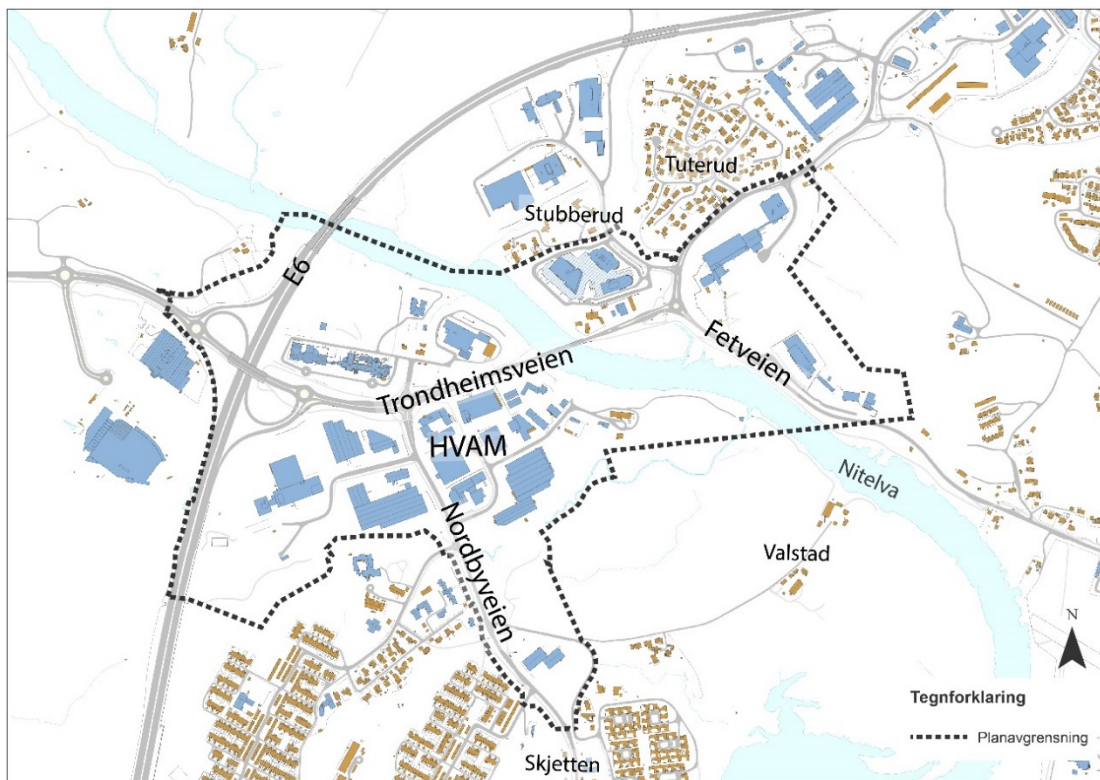
1.3 Planens innhold og detaljeringsgrad

Det skal utarbeides en områdeplan som danner planmessige forutsetninger som tilrettelegger for ønsket utvikling av Hvam området. Hvam skal få en overordnet plan som sikrer god utnyttelse av området og som gir bestemmelser om estetiske krav til bebyggelse og utearealer. Områdereguleringen skal gi mulighet for næringslivet til å vokse med kvalitet. Veinettet skal tilrettelegges med trafiksikre løsninger for alle brukergrupper samt legge tilrette for kollektivtrafikk.

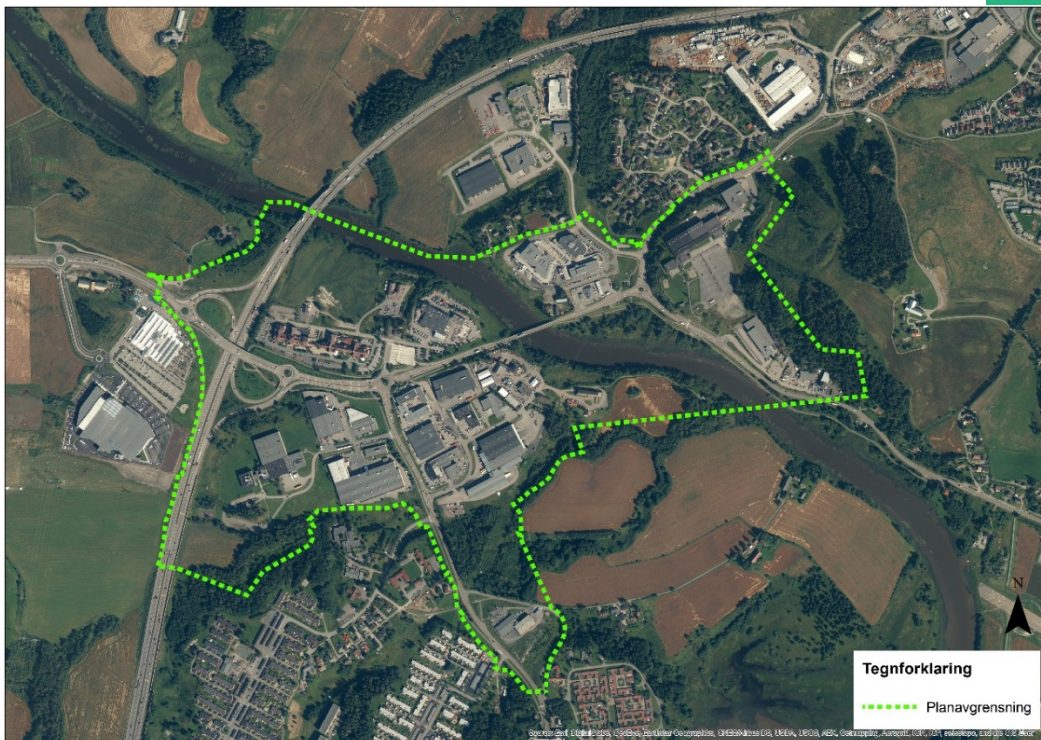
Områdereguleringen skal ta utgangspunkt i et mulighetsstudie som vurderer ulike volumer, høyder samt strukturer og tetthet. Som del av mulighetsstudiet skal medvirkning vektlegges.

1.4 Planområdets avgrensning

Planområdet ligger på Hvam i Skedsmo kommune og avgrenses av E6 i øst, boligområdene ved Skjetten i sør og Stubberud/ Tuterud i nord. I vest grenser planområdet til fulldyrka jord ved Valstad samt et mindre bekkeløp som går ut i Nitelva. De trafikkerte veiene Trondheimsveien, Fetveien og Nordbyveien ligger innenfor planområdet og deler næringsområdene inn i mindre delområder. Planområdet er på ca. 982 daa.



Figur 1; Planområdet med tilgrensende områder.



Figur 2; Planområdet med ortofoto.

2 PLANPROSESS

Det har blitt avholdt et formelt oppstartsmøte med Skedsmo kommune 10.02.17. Videre planprosess er delt inn i 4 hovedfaser, dette dokumentet omhandler første fase, planprogram;



2.1 Organisering

Planarbeidet ledes av Skedsmo kommune med bistand fra Hjeltnes Consult as. Hos Skedsmo kommune er det opprettet en tverrsektoriell prosjektgruppe som skal sikre at kommunens krav og behov blir ivaretatt i planforslaget.

Det skal organiseres Informasjonsmøte/ workshop i forbindelse med mulighetsstudiet/ planarbeidet. Statens vegvesen vil ha en viktig rolle i valg av løsninger for veinettet.

Eksterne underkonsulenter engasjeres etter behov i forbindelse med temautredningene samt mulighetsstudien i områdeplanen for Hvam.

2.2 Fremdriftsplan

Arbeidsoppgave	Varighet	Tidspunkt
01. Oppstartsmøte		10.02.17
02. Varsel om oppstart/ planprogram til offentlig høring		05.04.17
03. Høringsperiode + påskeferie	6 uker	19.05.17
04. Informasjonsmøte		27.04.17
05. Justering av planprogram		Uke 21 + 22
06. Behandling av planprogram		Uke 22 - 24
07. Fastsettelse av planprogram (HUT)		Juni 17
08. Utarbeidelse av temautredninger		Uke 25 - 45
09. Mulighetsstudie/ Workshop		Uke 35- 37
10. Utarbeidelse planforslag med KU med temautredninger		Uke 25 - 50
11. Innsendelse av reguleringsplan med KU til 1. gangsbehandling.		Uke 51

2.2.1 Utlegging av planprogram til offentlig høring

Forslag til planprogram og oppstart av reguleringsplanarbeidet skal varsles og skal ligge ute på høring i 6 uker. Offentlige innsatser, organisasjoner, berørte grunneiere samt berørte parter skal ha mulighet til å uttale seg og gi innspill/ merknader til planprogrammet samt planarbeidet.

2.2.2 Innkomne merknader ved varsling

Innkomne innspill/ merknader til planprogrammet skal oppsummeres og kommenteres. Endringer som følge av dette skal innarbeides i endelig forslag til planprogram.

2.2.3 Behandling av planprogrammet

Etter offentlig ettersyn fastsettes planprogrammet ved politisk behandling i HUT (hovedutvalg for tekniske tjenester). Dette danner så grunnlaget for videre planarbeid med planforslag med konsekvensutredning.

2.2.4 Reguleringsplan med konsekvensutredning

Med bakgrunn i planprogrammet og i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven vil planforslag med beskrivelse og konsekvensutredning (KU) bli utarbeidet som ett dokument.



2.2.5 Opplegg for medvirkning

Medvirkning er ivare tatt gjennom offentlig høring av planprogram samt åpent informasjonsmøte. Informasjonsmøtet med grunneiere og andre berørte parter skal avholdes i løpet av høringsperioden til planprogrammet, hvor blant annet innspill og videre medvirkningsprosess er viktige tema.

Det legges også opp til en halvdags workshop i forbindelse med mulighetsstudie hvor grunneiere og andre berørte parter kan delta. På denne måten får man muligheten til å komme med innspill og komme med egne tanker til utviklingen av Hvam området. I forbindelse med hørings av reguleringsplanforslag med konsekvensutredning er det også muligheter for å komme med innspill til forslaget.

Det legges opp følgende program for medvirkning;



3 OVERORDNEDE RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene har som formål å sikre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og kvalitet. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

1. Sikre at planlegging på alle forvaltningsnivåer bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn.
2. Klargjøre det offentlige ansvar for at universell utforming blir ivaretatt i planleggingen av byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur.
3. Stimulere til planlegging som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.
4. Legge særlig vekt på å ivareta hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne.
5. Styrke fylkeskommunens og fylkesmannens muligheter for innspill og medvirkning.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

1. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
2. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
3. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.2 Fylkesplaner/ - delplaner

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging - 2016

Hovedtrekk relevant for planen:

- Høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt
- Jordvern
- Grønn infrastruktur skal vektlegges. Verdifull for mennesker som flomdemper og i friluftsliv. Viktig for biologisk mangfold.
- Vannmiljø må vektlegges i de enkelte kommunene for å nå de høye vannkvalitetsmålene.

Regional utviklingsplan for Romerike, Romerike møter framtida 2005-2025

Formålet med fylkesdelplanen er at Romerike skal utvikles som del av et miljøvennlig og sammenhengende storbyområde, og tettsteder bundet sammen av et effektivt system for veg-, kollektiv- og sykkeltransport, omkranset av et livskraftig landbruk og høyverdige natur- og friluftsområder. Det skal bygges opp under livskraftige ytre kjerner for næringsvirksomhet og komplette bysamfunn som supplerer sentralkjernen.



Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, desember 2015

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsning på kollektivtransport.

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, (utkast)

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus har som mål å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder samt legge til rette for miljøvennlig transport. Det må legges til rette for et samspill mellom næringsliv, kultursektoren, miljø- og bevaringsinteresser for å bidra til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene.

Samferdselsplan for Akershus 2016-2025

Det skal utvikles transportløsninger i prioriterte vekstområder som bidrar til gange og sykling, enkle kollektivreiser og bykvalitet. Ivareta trafikksikkerhet i alle deler av samferdselssystemet. Stimulere til bruk av kjøretøy som er energieffektive og har lave klimautslipp. Det skal også sikres at transportsystemet er robust i avvikssituasjoner og reduserer sårbarhet for kritiske hendelser. Samtidig skal det legges opp et kapasitetssterkt kollektivsystem som skal møte veksten.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007–2018

Fylkesdelplanen har som formål å:

1. Bevare et utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kulturhistorien i Akershus.
2. Forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som en integrert del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.
3. Innhente, skape og formidle kunnskap om kulturarven og gjennom dette øke forståelsen for dens betydning i samfunnet.
4. Ta i bruk kulturarven som grunnlag for bærekraftig verdiskaping og utvikling av lokalsamfunn og næringsliv.

3.3 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel for Skedsmo kommune, 2015-2026

Gjeldende kommuneplan for Skedsmo kommune 2015 – 2026 har avsatt Hvam-området til følgende formål;

Arealformål:

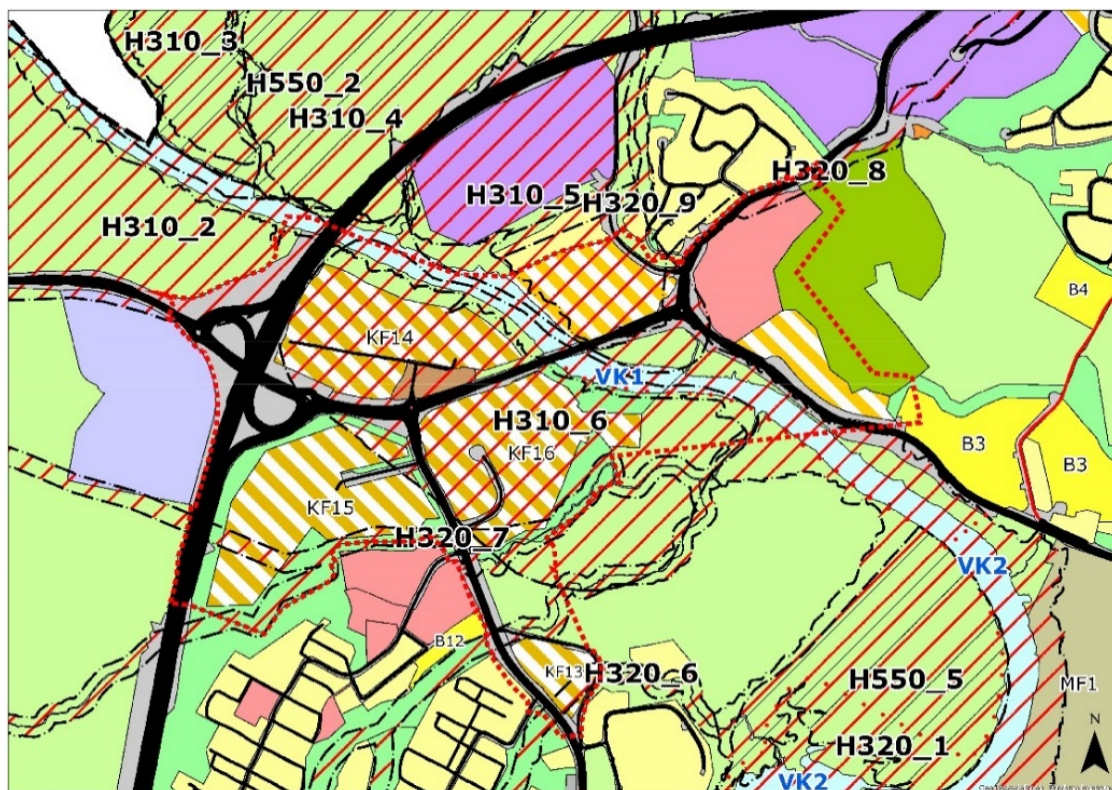
- Boligbebyggelse (nåværende)/ 1100
- Offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende)/1160
- Idrettsanlegg (nåværende)/ 1400
- Forretning/ Industri (framtidig) (KF15 – KF16)/ 1800
- Hotell/ Forretning/ Industri (framtidig) (KF14)/ 1800
- Forretning/ bolig (framtidig) (KF13)/ 1800
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende) / 1800
- Forretning/ industri/ lager (nåværende)/ 1800
- Veg (nåværende)/ 2010
- Friområde (nåværende)/ 3040
- LNFR-areal, tiltak for stedbunden næring (nåværende)/ 5100
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VK1 – VK2)/ 6001

Hensynssoner

- Faresone, ras- og skredfare, 310_2 (Kvikkleire R3), 310_5 (Kvikkleire R4), 310_6 (Kvikkleire R3).
- Faresone, flomfare, 320_1 (Flom 200), 320_6 (Flomvei bekk), 320_7 (Flomvei bekk), 320_8 (Flomvei bekk).

Samferdselslinjer veg;

- E6 med ramper, holdningsklasse 4- meget streng;
- Trondheimsveien mellom E6 og Fetveien; holdningsklasse 4- meget streng;
- Trondheimsveien fra Fetveien ->; holdningsklasse 3- streng;
- Fetveien; holdningsklasse 4- meget streng;
- Nordbyveien; holdningsklasse 4- meget streng;



Figur 3; Planområdet med Kommuneplanens arealdel 2015- 2026.

Arealformål

Fremtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

I felt **KF13, KF14, KF15 og KF16** er det tillatt med kombinert arealformål som nevnt i listen og for arealformålet «Forretning» tillates kun plasskrevende varer. For felt **KF14 – KF16** stilles det krav om områderegulering for områdene før det kan vedtas detaljregulering

I felt **VK1** skal det foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak langs vassdraget. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i området. For **VK2** er det ikke tillatt med andre inngrep enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmenn friluftsliv og rekreasjon. Dette gjelder for arealer som ligger 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gj. flomvannstand.

Hensynssone, Flom

For tiltak innenfor område **HS320_1, HS320_6, HS320_7 og HS320_8** utsatt for flomvann angitt på Flomsonekart utarbeidet av NVE for 200 – års flom i Lillestrøm, (kote 105,5) godkjent 05.12.05, stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Rom under kote 105,5 skal ikke innredes til rom for varig opphold. Overkant gulv for konstruksjoner, plate på mark, skal ikke ligge lavere enn kote 105,5. Innenfor **HS320_1** må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert. Utbygging kan ikke finne sted før tilstrekkelig flomsikring er etablert.



Hensynssone, Ras- og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for bebyggelse og anlegg innenfor NVEs registrerte kvikkleireforekomster **HS310_2, HS310_5 og HS310_6**, og i områder hvor det er registrert marin leire, skal det før førstegangsbehandling av reguleringsplan være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011.

Samferdselslinjer, Holdningsklassene

4, Meget streng: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

3, Streng: Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Deler av planområdet for Hvam ligger innenfor fortettingsområde mhp. parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens bestemmelser. For Fetveien er dokumentert et stort behov for en utvidelse av Rv22 med kollektivfelt mellom Kjellerholen og Rv159. Innenfor Hvam planområde gjelder dette en strekning på ca. 450 meter. Det settes mål om miljøvennlig transport som ladestasjoner, videre utvikling av kollektivterminalen samt tilrettelegge for trafiksikre løsninger for myke trafikanter.

Rekkefølgekrav:

Bebyggelse og anlegg:

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før bl.a. samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet.

Næringsbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting:

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Fysiske krav til tiltak:

I felt for kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke, signalbygg, eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv

Hovedtrekk relevant for planen:

- Hvam- området er beskrevet som en «byport» og «byekspositur». Området krever foredling av bygningsmasse og sin funksjonsmessige rolle.
- Hvam inngår i en molekylær modell som er satt sammen av ulike urbane «atomer», som Kjeller, Lillestrøm og Strømmen.
- Deler av Hvam sammen med Kjeller inngår i bysone for bysentrale områder. Disse områdene er tenkt sammenføyd med bysentrum eller bysentrale områder, enten helt eller delvis. Områdene får sin endelige status etter en plananalyse.
- I et 2050 perspektiv er Hvam tiltekt et kollektivknutepunkt for buss/ bane.

- Hvam er avsatt som en urban byport og en utviklingsgenerator for næring og kontor.
- Hvam er også et regionalt og lokalt kollektivknutepunkt.
- Hvam området bør få en tydeligere urban eksponering med vekt på høye estetiske og utformingsmessige krav. På denne måten vil området skille seg ut fra de øvrige næringsområdene i E6- korridoren.
- Det skal utvikles en integrert grønnstruktur med elveområdene som sentrale strukturerende elementer.

Samferdselsstrategi for Skedsmo 2009 – 2050

Hovedtrekk relevant for planen:

- Kollektivterminalen på Hvam betjener også regionale busser og flybussen og det er viktig å vurdere en bevisst utvikling av denne.
- Satses på sammenhengende sykkelruter i samarbeid med SVV
- Det legges opp til C- lokaliteter som tilsvarer en mer bilavhengig virksomhet
- Fremtidig utvikling må utgå fra de tyngste kollektivknutepunktene.
- Forsterke gang- og sykkelveinettet
- Innfartsparkering
- Styrke kollektivtraséene

Samferdselsplan for Skedsmo 2016-2030

Hovedtrekk relevant for planen:

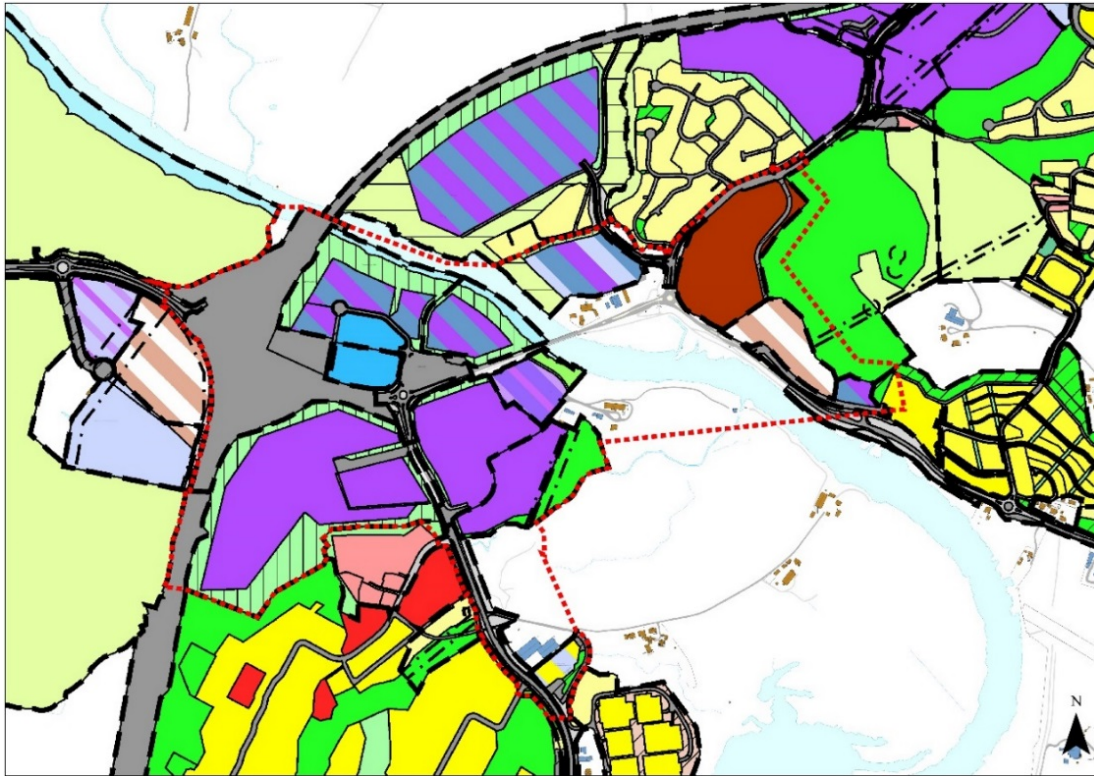
- Legge til rette for en miljøvennlig og bærekraftig areal- og transportutvikling
- Hvam med funksjon som «kollektivknutepunkt»
- Gjøre transportbehovet så lite som mulig
- Påvirke reisemiddelvalget bort fra bil
- Gjøre det trygt å ferdes på veiene
- Bedre tilgjengeligheten for alle reisende
- Styrke kollektivtraséene
- Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak.
- Nullvisjonen ligger til grunn for trafiksikkerhetsarbeidet i kommunen.
- Det er kø og trengsel på veinettet på Hvam

Andre planer/føringer for Hvam-området

- Plananalyse Kjeller- Hvam
- Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune, 2010
- Energi- og klimaplan for Skedsmo 2015-2020
- Gåstrategi for Skedsmo
- Sykkelbyen Lillestrøm/ Strømmen, hovedplan 2013
- Trafiksikkerhetsplan for Skedsmo 2012 – 2022
- Veg- og gatebruksplan for Lillestrøm, overordnet strategi. 31.10.2014
- Nitelva, Skedsmo, Status for naturmangfold 2015

3.4 Reguleringsplan

Innenfor planområdet for Hvam er det 20 gjeldende reguleringsplaner, men mange av disse reguleringsplaner er av eldre dato, med alt fra vedtaksdato i 1964 til 2007. I bestemmelsene for Industri med kombinerte formål er det tillatt varierende byggehøyder og utnyttelse. Til tross for høye utnyttelsestall er det noen eiendommer som ikke er utbygd etter reguleringsplan eller er bebygd med mye parkeringsareal som inngår i utnyttelsesgraden.



Figur 4; Planområdet med gjeldende reguleringsplaner.

Kartet viser gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

Nasjonal Plan-ID	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
511	Reguleringsplan Solbakken	12.06.2013
477	Hvamsvingen 20, bnr. 70 bnr 7	03.03.2010
422	Hvamsvingen 4, Skjetten	05.12.2007
413	Valstadsvingen 4, Skjetten	06.12.2006
425	Reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller	07.11.2002
321	Stranden øst-byggeområde for kontor/industri	02.11.2000
319	Reguleringsplan for Næringsområde, del av felt N7 Kjellermoen	25.05.2000
297	Reg.plan med reg. bestemmelser for område på Hvam gnr. 60, bnr. 1,9, 18 m.fl.	29.04.1998
274	Reguleringsplan for utvidelse av E6, parsell Tangerud (Oslo grense)	22.02.1995
161B	Hvamstubben 8, gnr. 70 bnr.1. Byggeområde for industri og kontor	18.01.1994
261	JOGSTAD	30.08.1993
259	Stranden gnr. 34 bnr. 3 og 21 Fetveien 23-31	24.06.1991

236	Tandbergbygget gnr. 34 bnr 16, Fetveien 1	21.08.1989
212	RV. 22 Fetveien Kjellerholen-Kirkeveien	20.05.1986
199	Nylendlia skianlegg	02.07.1984
195	Gnr 70 bnr 12 og 20, Hvamstubben regulerings av hotelltomt	23.11.1983
158	Hvam Søndre industrifelt 2	30.12.1980
122	Reguleringsplan for Hvam Søndre- industrifelt 1	16.01.1973
119	Reguleringsplan for Nordbyveien fra Solvangen til Hvam	19.04.1971
074	Motorveitrase for ny RV50, Djupdalstraceen	06.10.1964

Pågående planarbeid

- Statens vegvesen planlegger kollektivfelt fra avkjøringsrampen fra E6 til Trondheimsveien, samt flytting av eksisterende ramper og gang- og sykkelvei. Planleggingen er igangsatt og har fått Plan-ID 555 «E6 Hvamkrysset og Skedsmovollenkrysset»
- Områderegulering Nitelva. Planleggingen er igangsatt og har fått Plan-ID 506 «Områderegulering Nitelva»
- Valstadsvingen 4. Pågående planprosess og har Plan-ID 517 «Valstadsvingen 4».
- Strandgården, Kjellerholmen. Varslet oppstart av planarbeid og har Plan-ID 545 «Standgården, Kjellerholen».
- Reguleringsplan for Tuterud og Jogstad. Planlegging er igangsatt og har fått Plan-ID 534 «Reguleringsplan for Tuterud og Jogstad».



4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

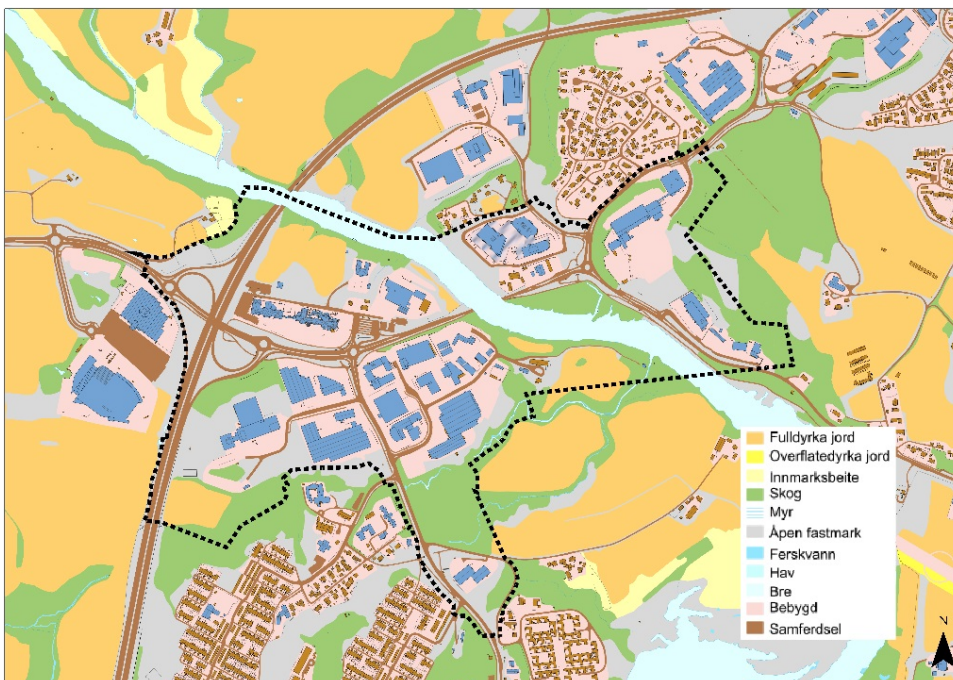
4.1 Beskrivelse av området og bebyggelsen

Planområdet er på ca. 982 daa og ligger sentralt til i forhold til E6 som gir direktekobling til Oslo i sør og Gardermoen lufthavn i nord. Rv.22 gir forbindelser til Lillestrøm i øst og rv. 4 i vest. Fv. 159, Nordbyveien gir forbindelser til tettstedet Skjetten som grenser mot Strømmen, Lillestrøm og Skedsmokorset. Hvam- området ligger svært sentralt til både i forhold til overordnet veinett samt kollektivterminalen Olavsgaard stasjon. Det er dårlig fremkommelighet i trafikken og spesielt da for kollektivtrafikken. Planområdet er derfor utvidet i forhold til det opprinnelige plankravet i kommuneplanen for å bidra til å løse de trafikale problemstillingene omkringliggende veinett har i dag.

Planområdet inkluderer alle de tre områder satt av til arealformålet «Forretning/Industri» (KF14, KF15 og KF16) langs med begge sider av Rv.22 / Trondheimsveien samt knutepunktet / bussterminalen Olavsgaard, over Nitelva, og omfatter feltet «Forretning/Industri/Lager» ved Stubberudkroken / Kjellerholen, der Motor Forum Lillestrøm, Mobile Kjeller og Esso bensinstasjon holder til. Fra rundkjøringen i krysset Trondheimsveien X Fetveien strekker prosjektområdet seg videre sørover langs Rv.22 / Fetveien, der det inkluderer både Oslo Kristne Senter, og området satt av til «Forretning/Industri/Lager», der Comfort-Kjeden AS og Autocar Kjeller AS holder til. I tillegg er det også tatt med området for «Forretning/Industri (KF13)» ved Valstadsvingen, der Biltema p.d.d. har butikk, samt deler av Nordbyveien. Bebyggelsen innenfor planområdet har ulik arkitektonisk utforming og karakter som gjør at området virker lite homogent og «rotete».

4.2 Arealbruk

Dagens bruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel. KF14 og KF15 samt flere av feltene er dårlig utnyttet i forhold til avsatt areal både i gjeldene regulering samt kommuneplanen. Ca. 1/3 av planområdet er ubebygget i form av skog, fulldyrka jord eller Nitelva, disse inngår som LNF- områder, friområder eller bruk og vern av vassdrag i kommuneplanen. Mye av arealet som i dag er bebygget er opparbeidet med lik fordeling mellom flateparkering og bebyggelse.



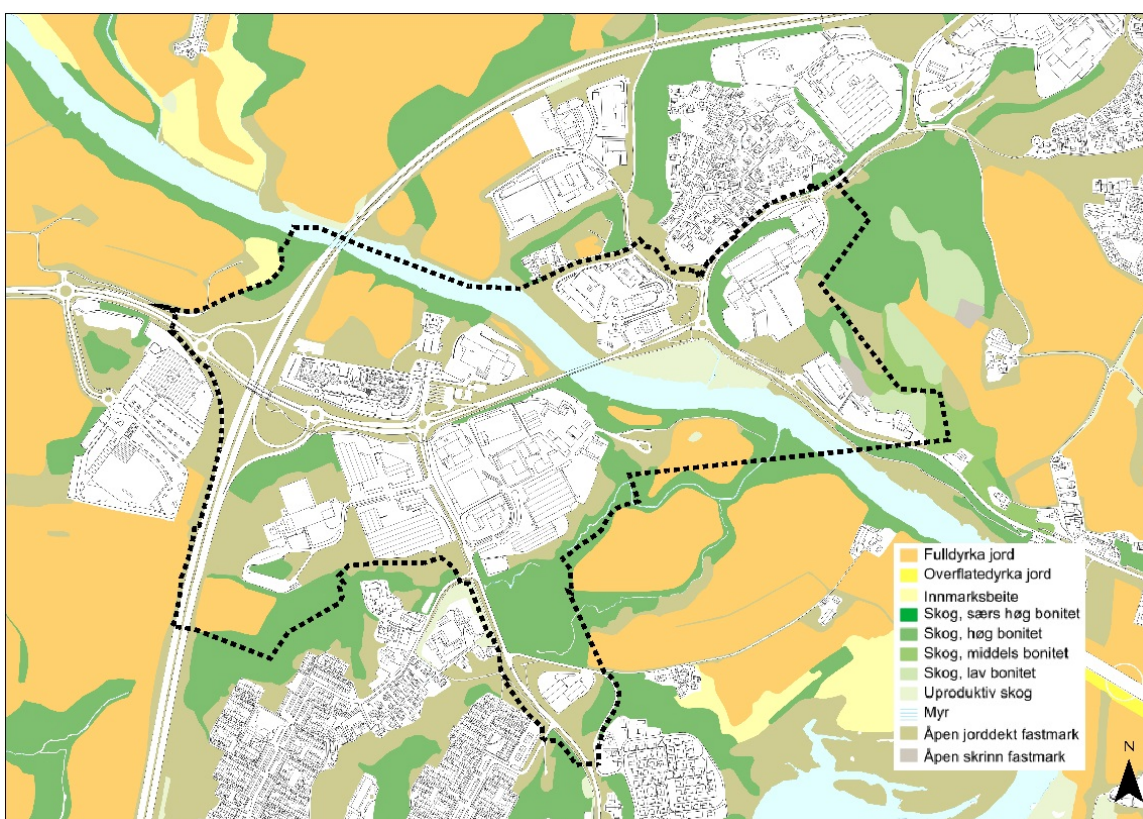
Figur 5; Dagens arealbruk.

4.3 Eiendomsforhold

Planområdet har en sammensatt grunneierstruktur med hovedsakelig privatpersoner, eiendomsselskaper, Statens vegvesen og Skedsmo kommune. Det er også private næringsdrivende og borettslag innenfor planområdet. Se vedlagt liste over berørte eiendommer i kapittel 7.

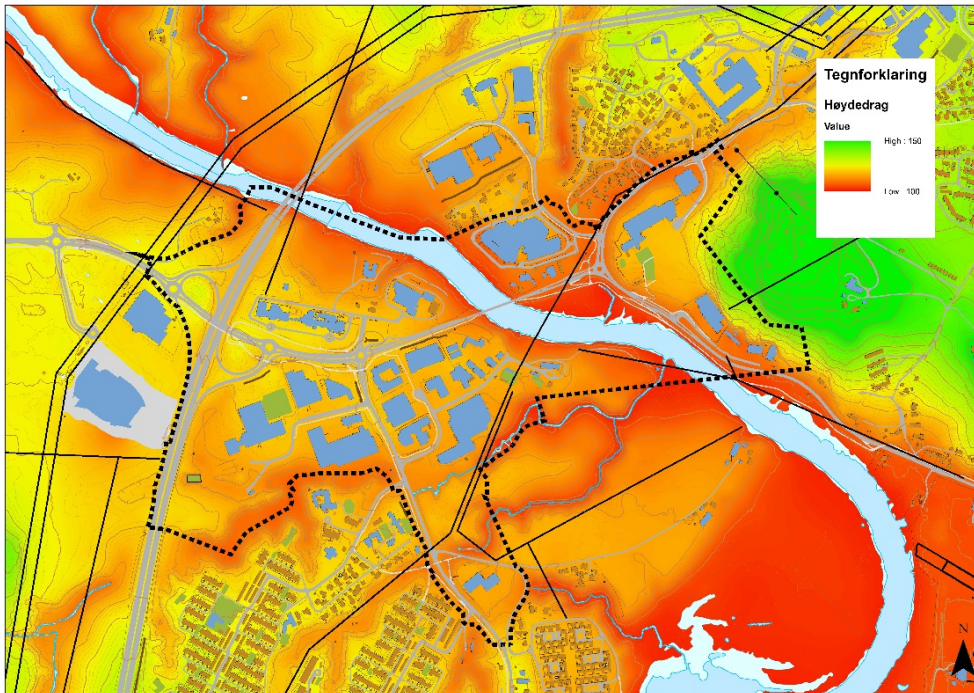
4.4 Topografi og landskap

Nitelva går under både E6 og rv. 22 og har et tilhørende grøntdrag på begge sider som følger elva. Elveområdet inngår i ny områdeplan for Nitelva og vil være førende for hva som tillates i randsonen. Arbeidet skal ha fokus på hensynssoner og vern av vassdraget, samt tilrettelegging for naturopplevelser. Det er flere bekkedrag innenfor planområdet som har sitt utløp i Nitelva, disse inngår også i områdeplanen. Innenfor planområdet er det registrert skog av høy bonitet samt fulldyrka jord, se figur 6.



Figur 6; Planområdet med bonitetskart.

Høydene innenfor planområdet varierer fra kote 102 ved Nitelva til ca. kote 125 langs E6 og øvrig veinett. Næringsbebyggelsen i sør ligger på en kotehøyde 115 frem til rv. 22 hvor veien ligger noe høyere på kote 120. Olavsgaard hotell ligger på ca. kote 120 før terrenget går nedover til Nitelva til kote 102. På andre siden av Nitelva ligger terrenget opptil ca kote 117 på nordsiden av rv. 22 og opptil kote 145 mot skianlegget nord for Oslo Kristne senter.



Figur 7; Planområdet med høydedrag 150 m – 100 m høydedrag, DEM fil 10x10m.

4.6 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger godt tilgjengelig i forhold til bussterminalen og veinett. Det interne veisystemet innenfor næringsområdene kan virke noe utflytende ettersom parkeringsareal og vei flere steder går i ett. Enkelte adkomster er ikke optimalt utformet. Veinettet i planområdet har høy ÅDT, og det er fremkommelighetsproblematikk knyttet til det. Det er flere busstopp innenfor planområdet med forbindelser både lokalt og regionalt. Det er ingen egne kjørefelt/oppmerkede felt for bussen i dag, bortsett fra innkjøringen fra rv. 22 inn til bussterminalen.

Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser langs alle de statlige veiene rv. 22, Trondheimsveien/ Fetveien, Nordbygdveien fv. 159 samt fv. 383. Gang- og sykkelveien går i kulvert under Nordbyveien og rv. 22. Trondheimsveien. Internt på næringsområdene er det i stor grad også tilrettelagt for myke trafikanter. Det er registrert 3 trafikkulykker i perioden 2006 – 2016 hvor myke trafikanter er involvert. Gang- og sykkelveinettet gir forbindelser til Kjeller, Lillestrøm og Strømmen.

Det er flere kryssende høyspentlinjer innenfor planområdet, disse er ikke markert som faresoner i kommuneplanen. Disse er eid av Hafslund Nett AS og Statnett SF. Det er en ladestasjon for elbiler for besøkende ved Olavsgaard hotell og en ved Motor Forum Lillestrøm som er offentlig.

Vann- og avløpsanlegget virker tilsynelatende godt utbygd og forsyner områdene ved kommunalt og privat ledningsnett. Det er enkelte eldre vannledninger som må påregnes å byttes ut, disse finnes spesielt langs Fetveien ved Kjellerholen.

4.4 Sosial infrastruktur og barn og unge

Innenfor næringsområdene er det ikke noe areal avsatt til lek, men barnetråkk- registreringer viser at det er barn som ferdes langs veiene på fritiden. Grunnskolen Oslo Kristne Senter er en privatskole for klassetrinn 1 – 10. Her arrangeres det sommeraktiviteter og det er grunn til å tro at barn leker her da det er åpent for offentligheten. På nabotomten ligger Nylandia ski og aktivitetssenter som er i bruk i vintersesongen.

4.5 Naturverdier og biologisk mangfold

Nitelva med randsone har flere registreringer knyttet til biologisk mangfold og viktig naturverdi. I de mindre bekkeløpene er det også registrert funn av stor forvaltningsinteresse. Vassdragene inngår i verneplan for Oslo vassdragene. Det er gjort en registrering av naturmangfold for Nitelva i 2015 og det antas at det skal gjøres utdypende registreringer i forbindelse med områdeplanen for Nitelva. Nitelva med tilhørende bekkeløp er i kommuneplanen avsatt med hensynssone, flom og faresone skred- og rasfare. Det er også gjort funn utenom vassdragene som har stor forvaltningsinteresse.

4.6 Kulturminner og kulturmiljøer

I offentlig database (Askeladden) er ikke registrert noen kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet, men det er noen bygg på tomt 32/8, Jogstadveien 3, som er SEFRAK-registrert. Disse byggene inngår i planforslag for Strandgården, Kjellerholen. Oslo Kristne senter, tidligere Tandberg radiofabrikk fra 1966 i Fetveien 1, er et industribygg kategorisert som kategori 2 i utkast til kulturminnevernplan fra 2010. Kategorien betyr at bygget er: *kulturminne/miljø med stor lokal/regional betydning*. Det er blitt gjort funn på land i forbindelse med områderegulering for Nitelva, men ikke i selve elva. Næringsområdene er bebygd med harde flater og det er mye areal til veier/ parkering som gjør det trolig lite aktuelt å finne fornminner. Dersom ved omdisponering fra LNF – formål forutsetts kartlegging av fornminner.

4.7 Trafikk, støy og forurensing

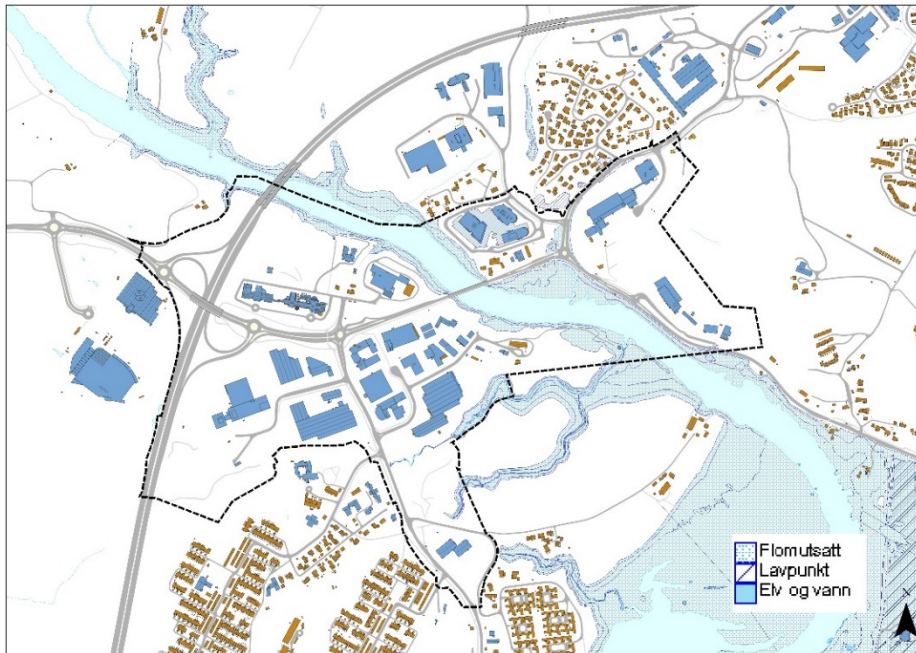
Siden området ligger så tett inntil E6 og er innfartsporten til Lillestrøm er årsgjennsnittet (ÅDT) veldig høy. Verdiene i kartutsnittet under er tatt fra Nasjonal veidatabank (NVDB) og er stort sett 2015-verdier. Fremkommelighetsproblematikken i morgen- og ettermiddagsrushet oppleves på de mest trafikkerte veistrekningene samt i kryssene. Støy og forurensing forekommer også i forhold til en høy ÅDT på veinettet, men det legges ikke opp til en støyfølsom bruk innenfor planområdet. Det er registrert en lokalitet for grunnforurensing, hvor det foreligger en mistanke om forurensing. Denne er registrert på gnr 34 bnr 21 og gnr 34 bnr 20, vist med rød stjerne i figur 8. Det forventes at, grunnet drift/ virksomhet, at denne er reell. Utenfor planområdet ligger et kommunalt deponi, Brånås avfallsdeponi, lilla stjerne. Dette har ikke akseptabel forurensing og det er behov for tiltak. I forbindelse med avrenning kan grunnforutsetningen påvirke planområdet, men det er usikkert i hvilken grad. Det kan være ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av de grønne flatene.



Figur 8; Planområdet med veinett, ÅDT og forurensing i grunn. (Kilde; NVDB og Skedsmo kommune).

4.8 Flom

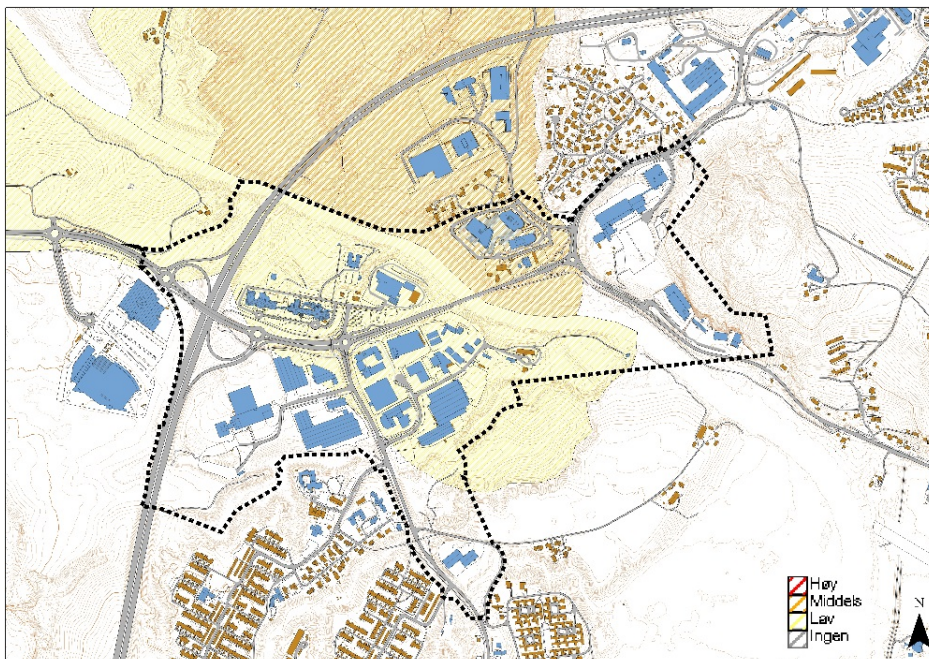
Registreringer gjort av NVE i 2015, viser at Nitelva med tilhørende bekkeløp ikke gir flomutsatte områder ved 1000 års flom.



Figur 9;
Planområdet
med kartlagt
flomsituasjon.
(Kilde; NVE)

4.9 Geoteknikk

Det er registrert kvikkleire med middels fare på nordsiden av Nitelva og lav på sørsiden av Nitelva. Hele området ligger på et tykt dekke av hav- og fjordavsetninger.



Figur 10;
Planområdet
med kartlagt
grunnforhold.
(Kilde; NVE)

5 ALTERNATIVER

Følgende alternativer skal vurderes gjennom konsekvensutredningen:

5.1 Alternativ 0

Alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon. Den utviklingen som dagens vedtatte reguleringsplaner legger opp til, fortsetter.

5.2 Alternativ 1 – Arealbruk i samsvar med kommuneplanen 2015-2026

Dette alternativet innebærer en utvikling som er i tråd med kommuneplanens arealdel 2015-2026 for Skedsmo kommune samt overordnede strategier oppsummert i kap. 1.2.

- *Forretning med plasskrevende handel, industri og utvikling av kollektivterminalen Olavsgaard.*
- *Muligheter for utvikling innenfor føringene/ rammene som er gitt i overordnet plan.*
- *Satsning kollektivtrafikk og sikre gode forbindelser og trafikksikre forbindelser for myke trafikanter.*

5.3 Alternativ 2 – Behov spilt inn fra grunneiere

Dette alternativet innebærer ønsker gitt av grunneiere innenfor Hvam-området.

- *Utvikling av felt KF14, totalt tomteareal på 80daa. Hotell og kontor/lett industri.*
- *Utvikling av KF15 med høy utnyttelsesgrad. Utvidelse av dagens bruk.*
- *Ønske om muligheter for å åpne opp til kontor- og lagerformål.*
- *Bedre adkomst til Oslo Kristne senter samt kombinerte formål*
- *Innspill fra mulighetsstudie/ workshop.*



6 UTREDNINGER

Planforslaget med mulighetsstudie vil beskrive de planlagte tiltakene og viktige forhold knyttet til gjennomføringen av tiltaket. Det vil følge en konsekvensutredning som en del av planforslaget. Tabellen under presenterer utredningstemaer som kan være relevante i henhold til oppstillingen i forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV b) samt andre aktuelle tema. For hvert utredningstemaer følger en kommentar samt en vurdering av om temaet skal utredes eller belyses i planbeskrivelse. Det er kun utredningstemaer som kan ha vesentlig betydning for miljø og samfunn som vil bli utredet. Definisjon og fremgangsmåte for hvert av de aktuelle utredningstemaer blir deretter beskrevet.

Tabell 2; Utredningstemaer nevnt i KU - forskriften, ved legg IV.

Utredningstema	Kommentar	Utredes
Kulturminner og kulturmiljø	Det vil bli utført arkeologisk registrering på land.	Ja
Naturmangfold	Temaet omfatter utredning av forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12.	Ja
Friluftsliv	Det er ikke kjent at næringsområdet brukes til friluftsliv. Det er liten tilgjengelighet til Nitelva og området består stort sett av harde flater. Temaet belyses i planbeskrivelsen og «Områdeplanen for Nitelva» innarbeides her.	Nei
Landskap (landskapsverdier, friluftsliv, rekreasjon, områder for lek)	Landskapsbildet vil kunne bli påvirket av bygningsmassen samt ny veistruktur. Det skal legges vekt på å sikre gode tverrforbindelser til blå/grønne områder fra omkringliggende boligområder.	Ja
Forurensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensing av vann og grunn, og støy)	Det vil settes krav til hva som er tillatt av fremtidige aktiviteter innenfor planområdet. Det skal ikke legges opp til aktiviteter som fører til forurensning. Endring i støybildet som følge av tiltaket antas å være minimal og det legges ikke opp en støyfølsom bruk innenfor planområdet. Tema støy belyses i planbeskrivelsen. Eventuelle avrenninger utredes i planbeskrivelsen, teknisk infrastruktur. Det er en kjent forurensningskilde i varslet planområde, gnr 34 bnr 21 og gnr 34 bnr 20, denne er ikke kartlagt og det er kun mistanke om forurensing. Det forventes at, grunnet drift/virkosomhet, at denne er reell. Dette beskrives i planbeskrivelsen. Forurensingsloven innarbeides i reguleringsbestemmelsene.	Nei
Vannmiljø (overvann, flom, vassdrag)	Det skal ikke legges opp til en utvikling som vil forringe vannmiljøet. Den største delen av avrenningen til Nitelva kommer fra landbruk.	Nei

	<p>Nitelva med sidevassdrag/ bekker konsekvensutredes i områderegulering for Nitelva. Dette arbeidet skal koordineres.</p> <p>Skedsmo kommune sine retningslinjer for vann- og avløpsanlegg legges til grunn for utforming av planforslaget. Va, Overvann og flom inngår i temaet teknisk infrastruktur.</p>	
Sikring av jordressurser	Tiltaket vil trolig legge beslag på fulldyrket jord, men disse arealene er i kommuneplanens arealdel og i gjelde regulering avsatt til utbyggingsformål. Det anses derfor som avklart i forhold til nedbygging av fulldyrka jord. Temaet belyses i planbeskrivelsen.	Nei
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Utbyggingsalternativet medfører ikke konsekvenser for verdier knyttet til samisk natur- og kultur grunnlag.	Nei
Trafikk (Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger)	<p>Trafikkbildet vil endres ved ny veistruktur og temaet skal utredes. Det skal utarbeides en trafikkanalyse. Analysen skal også ta for deg de ulike veialternativene</p> <p>Eventuelle konsekvenser knyttet til energiforbruk og energiløsninger antas å være ivaretatt ved beslutning om å legge områdene ut til utbyggingsformål i kommuneplanen. Energiforsyning vil omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal vurderes avsatt plass til hydrogenstasjoner og hurtigladere i Hvam krysset. Dette beskrives i planbeskrivelsen.</p>	Ja
Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	Tiltaket kan innebære endret risiko. Det skal utarbeides ROS-analyse som kan innarbeides i konsekvensutredningen.	Ja
Grunnforhold (Mulige trusler som følge av klimaendringer herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred)	<p>Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av planområdet for å utrede for områdestabiliteten.</p> <p>Utbyggingen ligger utenom flomavstand fra Nitelva og sidevassdrag/ bekker. Overvann, avrenning og VA inngår i tema teknisk infrastruktur.</p>	Ja
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Tiltaket vil ikke gi spesielle helsevirkninger. Temaet belyses i planbeskrivelsen.	Nei
Universell utforming, tilgjengelighet for alle til uteområder og gang – og sykkelveinett.	Universell utforming legges til grunn for planforslaget. Området har i dag et godt utbygd sykkelveinett og det vil ved nye veistrukturer tilrettelegges for helhetlige og trafikksikre sykkelnett. Temaet belyses i planbeskrivelsen.	Nei
Barn og unges oppvekstvilkår	Det foreligger ingen opplysninger om at området er i bruk til barns opphold og lek i dag, med	Nei

	<p>unntak av lekeområdet tilknyttet Oslo Kristne senter.</p> <p>På generelt grunnlag er heller ikke næringsområder særlig egnet til slik bruk. Dersom tiltaket får konsekvenser for tilgjengelighet til omkringliggende grønne områder utredes dette under tema landskap. Temaet belyses i planbeskrivelsen. Trafikksikkerhet og ferdsel for barn og unge inngår i temaetredningen trafikk.</p>	
Kriminalitetsforebygging	Temaet belyses i planbeskrivelsen.	Nei
Bebyggelse; En beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Det skal legges vekt på en forsterket urban karakter. Området skal ha attraktive fasader, estetiske kvaliteter samt god struktur. Dette beskrives i mulighetsstudie og de ulike alternativene vil konsekvensutredes. I forhold til synlighet i landskapsbildet vil dette utredes under temaet landskap.	Ja
Vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Tiltaket vil gi kommunen økt tilgang på næringsareal og skape flere arbeidsplasser. Tiltaket er i overensstemmelse med overordnede planer og mål om næringsutvikling. Dette belyses i planbeskrivelsen.	Nei
Teknisk infrastruktur	<p>VA, avrenning, overvann og mulige flomsituasjoner skal utredes for de ulike alternativene.</p> <p>Vei, kollektivfelt, adkomster, gang- og sykkelvei ++ skal utarbeides for de ulike alternativene. SVV planlegger egne bussfelt i området og holder på med planen nå. Dette arbeidet skal koordineres.</p> <p>KVU Rv 22 skal også tas høyde for i planarbeidet der det anses som nødvendig.</p>	Ja
Overordnede planer og føringer	Alternativene skal vurderes opp mot relevante overordnede planer/ tema/ føringer	Ja

6.1 Metode

Området vil bli vurdert i forhold til kjente data, temakart, registreringer og befaring. Der det er nødvendig å hente inn ny kunnskap vil det bli engasjert konsulentbistand. Kilder eller metoder som er angitt i dette kapittelet er ikke uttømmende, men viser hovedretningen som vil følges i utredningsarbeidet. Under hvert tema som skal konsekvenser belyses, samt avbøtende tiltak og behov for oppfølgende undersøkelser vurderes. Konsekvensene skal vurderes etter anerkjent metodikk og sammenstilles i en tabell. Der det er hensiktsmessig vil det utarbeides temakart med supplerende tekst.

I tillegg til konsekvensutredningen og planprogrammets temaer, vil planbeskrivelsen for områdereguleringsplanen redegjøre for andre problemstillinger og forhold.

6.2 Utredningstemaer

6.2.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal utføres en arkeologisk registrering innenfor varslet planområde. Alternativene som foreslås i områdereguleringen skal vurderes opp mot eventuelle funn innenfor planområdet. I forbindelse med områdereguleringen for Nitelva ble det gjort arkeologiske registreringer både på land og i Nitelva. Det ble ikke gjort funn i Nitelva, men det ble registrert flere funn på land. Områdereguleringen for Nitelva dekker deler av varslet område på Hvam og registrering området innskrenkes deretter. Akershus fylkeskommune ved arkeologisk feltenhet vil foreta kulturminneregistreringer i forbindelse med planarbeidet.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Bruke gjennomførte registreringer for områdeplan for Nitelva.✓ Supplere med registreringer fra offentlige databaser, kulturminnevernplan for Skedsmo kommune samt registreringer fra kulturminnevernplan fra 1997.✓ Eventuelt gjennomføre kulturminneregistrering.	<ul style="list-style-type: none">✓ Vurdere forslag til tiltak på bakgrunn av registreringer.✓ Bevaring i sammenheng med fortetting og utvikling.✓ Vurdere konsekvenser av tiltak ift. Kulturminneloven.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene og/eller i plankart i form av hensynssoner.

6.2.2 Naturmangfold

Det skal gjennomføres en naturtypekartlegging i felt hvor ikke området dekkes opp av «Områdeplanen for Nitelva», dette spesielt i ravinelandskapet (Valstad- ravinene) langs bekkeløp.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Bruke gjennomførte registreringer for «Områdeplan for Nitelva».✓ Supplere med registreringer fra offentlige databaser samt rapporten «Nitelva, Skedsmo, Status for naturmangfold 2015».✓ Eventuelt gjennomføre feltregistrering.	<ul style="list-style-type: none">✓ Vurdere forslag til tiltak på bakgrunn av registreringer.✓ Bevaring i sammenheng med fortetting og utvikling.✓ Vurdere konsekvenser av tiltak ift. Naturmangfoldloven §§ 8 - 12.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene og/eller i plankart i form av hensynssoner.



6.2.3 Landskap

Landskapsanalysen skal beskrive området og vurdere områdets topografi, romlighet, vegetasjon, synlighet og verdi. Viktige tverrforbindelser skal kartlegges og vurderes. Blågrønne strukturer skal vektlegges og tilgjengeligheten til disse områdene skal vektlegges. Utredningen skal vurdere tiltakets omfang samt vurdere utbyggingsalternativene mht. konsekvens på landskapsbildet.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Gjennomføre befaring✓ Bruke gjennomførte registreringer for områdeplan for Nitelva.✓ Supplere med registreringer fra offentlige databaser samt bilder og foto fra befaring.✓ Utarbeide en enkel 3D modell, utarbeide illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning for 0-alternativet samt alternativ 1 og 2.	<ul style="list-style-type: none">✓ Vurdere forslag til tiltak på bakgrunn av registreringer.✓ Bevaring av landskapsområder i sammenheng med fortetting og utvikling.✓ Vurdere konsekvenser av tiltak, nær- og fjernvirkning.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene og/eller i plankart i form av hensynssoner.

6.2.4 Trafikk

Det skal utarbeides en enkel trafikkanalyse for dagens og fremtidens trafikale situasjon. Utredningen skal beskrive planforslagets virkning på trafikkforhold og transportbehov til og fra områdene. Det skal legges vekt på fremkommelighet, kapasitet, kollektiv, grønn mobilitet, adkomstforhold, parkering samt gode gang- og sykkelforbindelser. Drøfting av mulig T-bane til Hvam inngår som en del av arbeidet med trafikkanalysen.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Gjennomføre befaring✓ Supplere med registreringer fra offentlige databaser samt bilder og foto fra befaring.✓ Innhente trafikk tall samt annen relevant informasjon/ planer.	<ul style="list-style-type: none">✓ Vurdere forslag til tiltak på bakgrunn av underlagsdokumentasjon.✓ Utrede for kapasitet på veinett, trafiksikkerhet, parkering, framkommelighet sett i forhold til foreslått tiltak.✓ Vurdere konsekvenser spesielt med tanke på kollektiv, gående og syklende. Grønn mobilitet.✓ Vurdere forventet trafikkvekst.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

6.2.5 Beredskap og ulykkesrisiko

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse) i tråd med kravene gitt i plan- og bygningsloven § 4 - 3. I ROS - analysen skal det vurderes hvorvidt den planlagte utviklingen av planområdet vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier. Hensikten med analysen er å bidra til at planen gis en sikker utforming, samt å undersøke om området er egnet for planlagte tiltak.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Innhente grunnlag fra temarapporter og offentlig tilgjengelige kartbaser.✓ Systematisk gjennomgang av mulig uønskede hendelser og kartlegging av mulige risikoreducerende tiltak.✓ Veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap legges til grunn for utforming av Ros-analysen.	<ul style="list-style-type: none">✓ Tema som skal utredes og belyses følger veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

6.2.6 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og er registrert med kvikkleire. Det skal utarbeides geoteknisk vurdering av planområdet. Eventuelt må geoteknisk undersøkelse gjennomføres i forkant av vurderingen. Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og gjennomføring av geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Innhente grunnlag fra andre tidligere utførte grunnundersøkelser i området.✓ Supplere med søk i databaser, kartkilder og kommunal informasjon.✓ Identifisere risikoområder.✓ Vurdere behov og omfang av eventuelle videre grunnundersøkelser	<ul style="list-style-type: none">✓ Vurdere områdestabiliteten i området.✓ Virkningen dette vil ha for foreslått arealdisponering.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene og/eller i plankart i form av hensynssoner.



6.2.7 Bebyggelse

Det utarbeides en mulighetsstudie hvor det skal lages en illustrasjonsplan som viser utbyggingspotensialet for begge alternativer. Mulighetsstudien visualiserer den ønskete utvikling og inngår som illustrasjonsmateriale til områdereguleringsplanen og illustrerer et konsept for utbygging.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Organisere workshop med berørte parter✓ Utarbeide mulighetsstudie med to ulike alternativer for utnyttelse dette på bakgrunn av arbeidet med delrapporter til KU.✓ Visualisering av ønsket utvikling.	<ul style="list-style-type: none">✓ Urban struktur og estetikk✓ Hvordan alternativene passer inn i eksisterende bebyggelse i nærområdet.✓ Arealutnyttelse og funksjonsfordeling.✓ Volumoppbygging og fjernvirkning.✓ Sol-/skyggeforhold.✓ Grov illustrasjon som viser ønsket konsept for utbygging inkl overordnet gang- og sykkelvei og veinett.

6.2.8 Teknisk infrastruktur

Forhold som skal utredes og belyses er virkninger av planforslaget med hensyn på:

Vei

- Tekniske løsninger for vei. Kollektivtrase, kollektivterminal, optimalisere adkomster fra hovedveinettet samt interne forbindelser. Samferdselsanlegg og nybygg skape urbane rom.

VA

- Vannforsyning og avløp, mulige flomsituasjoner.
- Overvannshåndtering, med spesielt fokus på fordrøyning i terreng, vurdere renseområder for overvann.
- Tilgjengelighet og kapasitet på hovedledningsnett.
- Brannvannsdekning.
- Vurdere gjenåpning av bekk.
- Eventuelle flomveier.

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Innhente grunnlag hos Skedsmo kommune.✓ Supplere med søk i databaser, kartkilder og kommunal informasjon.✓ Utarbeide tekniske tegninger samt terrengmodell for det offentlige veisystemet.✓ Veisystemet koordineres opp mot SVV veiprojekt.	<ul style="list-style-type: none">✓ Utrede for konsekvenser ved de ulike tekniske løsningene.✓ Foreslå avbøtende tiltak eller dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

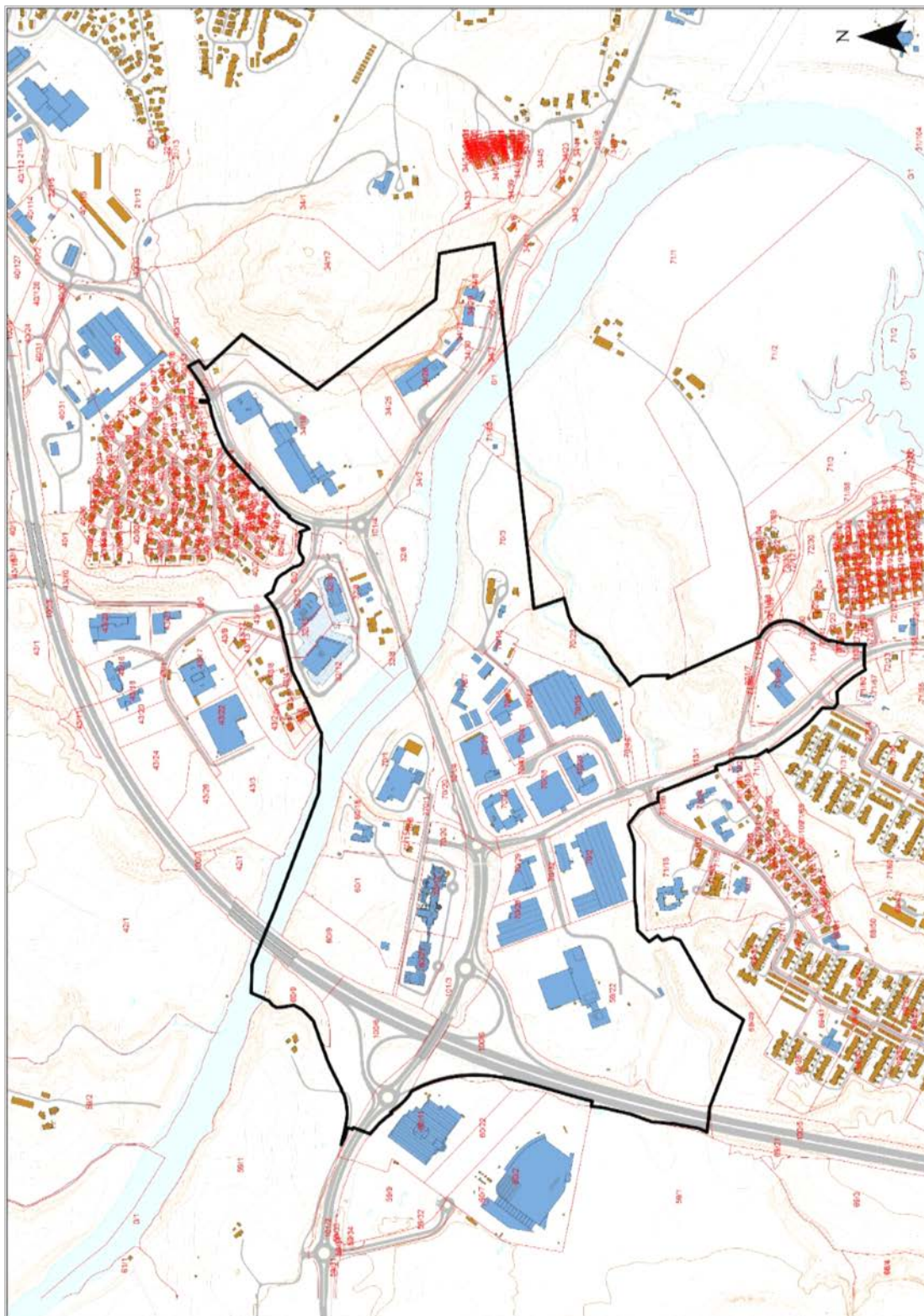
6.2.9 Overordnede planer og føringer

Planforslaget skal belyses med bakgrunn i overordnede planer og mål som beskrevet i kap. 3, overordnede rammebetingelser;

Metode	Utredningskrav
<ul style="list-style-type: none">✓ Alternativene skal vurderes oppimot aktuelle overordnende planer og føringer.	<ul style="list-style-type: none">✓ Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging - 2016✓ Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, (<i>utkast</i>)✓ Kommuneplan for Skedsmo kommune, 2015-2026✓ Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv✓ Samferdselsplan for Skedsmo 2016-2030

7 VEDLEGG

7.1 Eiendomsforhold



Figur 11; Eiendommer innenfor varslet grense

Eiendommer (Gnr/Bnr)	Andel av planområde, i prosent
32/14	0,72 %
32/15 og 32/13	0,98 %
70/1	2,84 %
32/8	3,00 %
34/3	0,55 %
34/21	1,43 %
34/20	0,27 %
34/8	0,35 %
34/16	6,17 %
70/12	1,23 %
34/30	1,47 %
40/2	0,16 %
40/34, 70/6, 70/15, 70/20, 70/23, 70/32, 70/43, 70/44, 70/47, 71/28, 71/67, 71/94, 71/96, 71/5 og 34/17	7,80 %
60/1 og 60/9	5,51 %
60/18	1,25 %
60/21	0,98 %
70/3	4,42 %
70/7	2,06 %
70/16	0,25 %
70/28	1,04 %
70/29	0,78 %
70/35	2,61 %
70/37	0,77 %
70/38	0,89 %
70/39	1,04 %
70/41	0,44 %
70/42	0,54 %
70/45	0,82 %
71/1 og 71/63	0,58 %
71/2 og 71/3	3,87 %
71/31	0,16 %
71/64	0,92 %
71/69	0,99 %
72/11	0,01 %
59/22	11,27 %
70/2	2,66 %



71/14	0,06 %
43/1	0,01 %
32/12	2,44 %
113/2	0,15 %
271/4	0,04 %
113/1	1,81 %
100/6	7,69 %
101/3	3,36 %
0/1 (Nitelva)	6,30 %
101/4	2,41 %
100/7	0,82 %
270/1	0,64 %
117/1	1,17 %
240/1	0,00 %
101/5	1,23 %
0/0	0,31 %
271/1	0,03 %
271/7	0,53 %
271/8	0,06 %
72/30	0,09 %



Hjeltnes Consult

Plogveien 1
Postboks 91 Manglerud
0612 Oslo

www.hjeltnesconsult.no