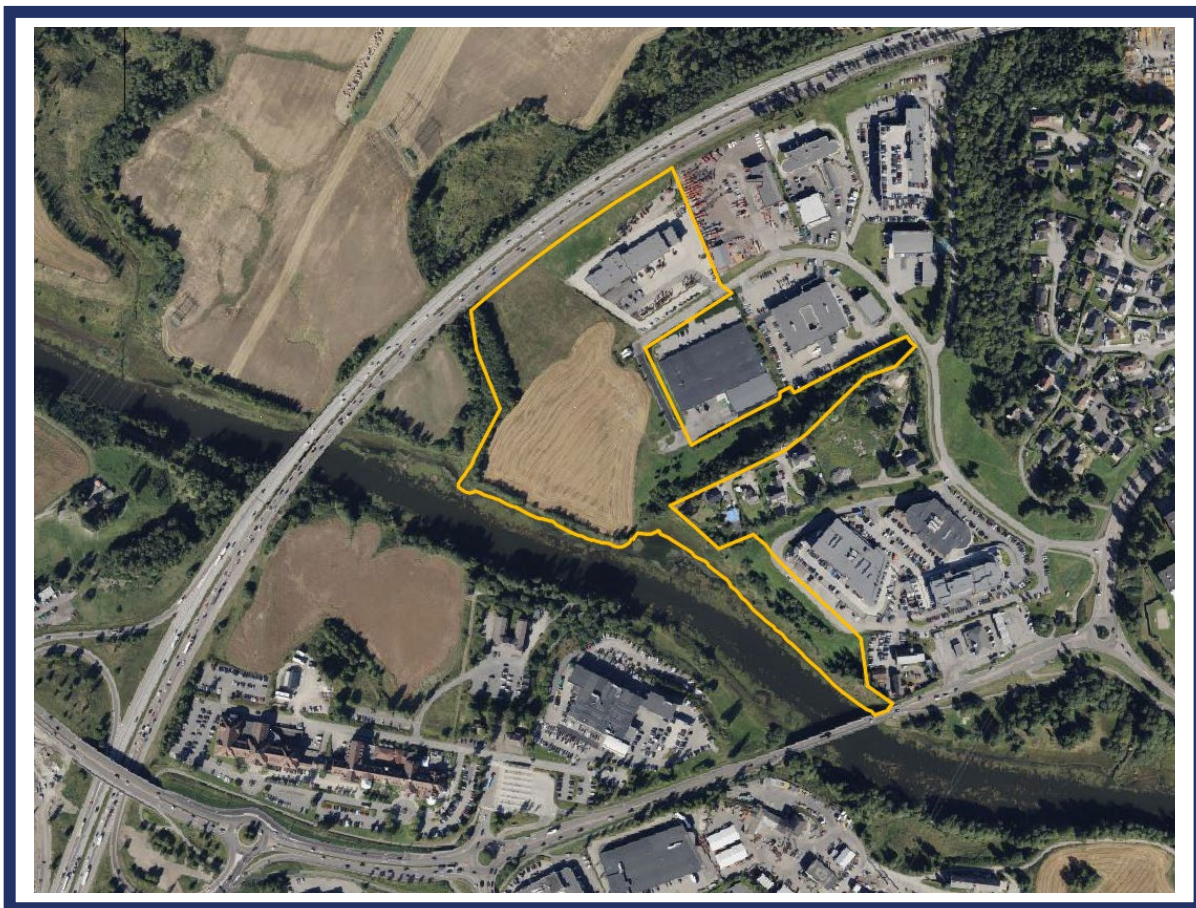


Dato: 20.10.2023

Utarbeidet av: SE-arkitektur for Auga Eiendom

Planprogram

for detaljreguleringsplan for Jogstad vest med
konsekvensutredning



Sammendrag

For reguleringsplaner som kan få *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, skal det utarbeides en konsekvensutredning. Kravet om konsekvensutredning innebærer at forslagstiller skal utarbeide et *planprogram* (dette dokumentet) før arbeidet med selve reguleringsplanen starter. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, de ulike trinnene i planprosessen med frister og deltakere og opplegg for medvirkning- spesielt i forhold til hvilke grupper som antas å bli særlig berørt. Det skal også vise hvilke alternativer som blir vurdert, og hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen.

Forslagstiller er Auga Eiendom AS.

Planområdet er en del av en større næringspark som kalles Kjeller vest. Innenfor planområdet er det én eiendom med eksisterende næringsbebyggelse, øvrig arealer er hovedsakelig dyrket eller dyrkbar mark.

Volvo ønsker å benytte eiendommen til en mobilitetspark med utstillingsareal for salg av nye og brukte biler, samt tilhørende funksjoner som personal-fasiliteter, verksted, bilvask, klargjøring, og lager. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlige materialer. Videre kan en utbygging gi bedre rekreasjonsområder og turveier tilknyttet Nitelva.

Hovedproblemstillingene og utredningene som det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen er støy- og luftforurensing, trafikk, flom og grunnforhold (stabilitet), landskap med massehåndtering og matjord, naturmangfold, samt virkninger for friluftsliv. Dette er tema som skal konsekvensutredes. Tema som vann og avløp, barn- og unges interesser, kulturminner og kulturmiljø, energi, renovasjon, samt estetikk og byggeskikk skal belyses og beskrives i planbeskrivelsen.

Innhold

1. Formål	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Formål med planarbeidet.....	5
1.3 Planområdets avgrensing.....	6
2. Overordnede føringer for planarbeidet.....	7
2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer.....	7
2.2 Regionale planer	7
2.3 Kommunale planer	8
2.4 Reguleringsplaner	10
2.4.1 Gjeldende reguleringsplan	10
2.4.2 Tilgrensende reguleringsplaner.....	12
3. Videre planprosess og medvirkning.....	13
3.1 Fremdriftsplan for planprosessen	13
3.2 Planprogram og konsekvensutredning	14
3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen	14
3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i <i>denne</i> plansaken	15
3.2.3 Planprogram	15
3.2.4 Innkomne merknader ved varsling	16
3.2.5 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen	16
4. Beskrivelse av planområdet	17
4.1 Eiendomsforhold.....	17
4.2 Arealbruk	17
4.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelser	18
4.4 Topografi og landskap	19
4.5 Matjord og massehåndtering	20
4.6 Grønnstruktur og friluftsliv	20
4.7 Naturmangfold	21
4.8 Samferdsel og trafikk.....	22
4.9 VA og overvann	22

4.10	Sosial infrastruktur	22
4.11	Kulturminner og kulturmiljøer	23
5.	Alternativer	24
5.1	Alternativ 0	24
5.2	Alternativ 1	24
5.3	Alternativ 2	24
6.	Utredningstema	25
6.1	Oversikt over alle utredningstema	25
6.2	Tema som skal konsekvensutredes	26
6.3	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen	30
6.3.1	Vann og avløp.....	30
6.3.2	Kulturminner og kulturmiljø	30
6.3.3	Estetikk og byggeskikk.....	30
6.3.4	Barn og unges interesser.....	30
6.3.5	Energi	31
6.3.6	Renovasjon	31

1. Formål

1.1 Bakgrunn

Planområdet er en del av en større næringspark som kalles Kjeller vest. Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for en utvikling av planområdet i tråd med øvrig bruk i næringsområdet. Hovedaktør innenfor planområdet vil være Volvo. Volvo har lenge vært på utkikk etter en tomt for oppføring av et framtidsrettet Volvo-konsept, som skal bli et foregangsprosjekt for nye tilsvarende virksomheter. Beliggenheten til tomten, med sin nærhet til E6 og gode tilkomstmuligheter, gjør plasseringen ideell for Volvo sitt konsept. Prosjektet vil legge til rette for en tilførsel av flere titalls arbeidsplasser til Lillestrøm kommune og området Kjeller vest.

Saken ble først fremmet som byggesak (BYGG-22/01155) med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for Jogstad. Gjeldende reguleringsplan for Jogstad (planID 0231_261) fra 1993 vurderes som en eldre plan som ikke tilstrekkelig avklarer relevante forhold med utbygging, jf. plan og bygningsloven (pbl) §12-4 femte ledd.

1.2 Formål med planarbeidet

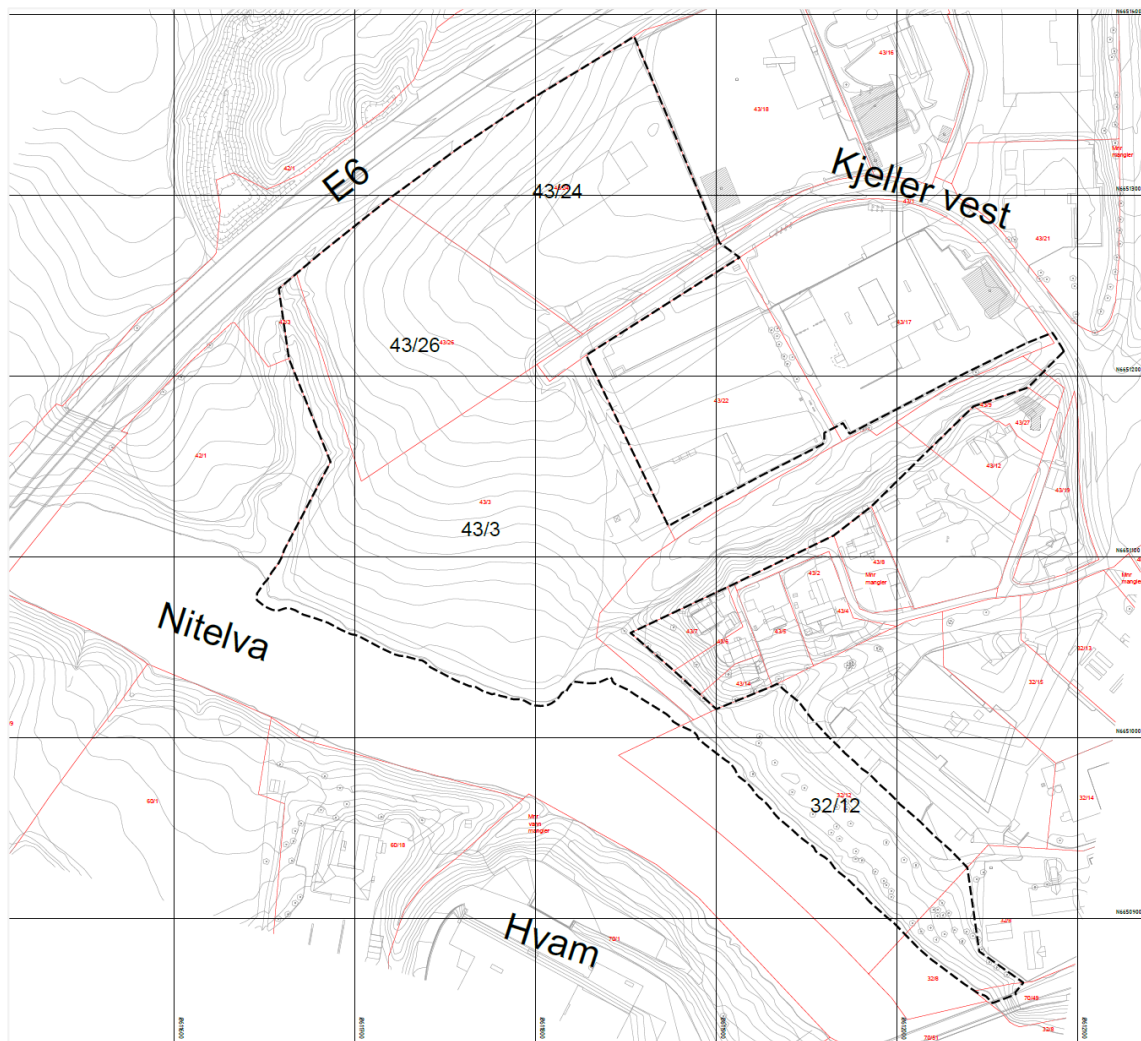
Formålet med planen er å utvikle en av tomtene med oppføring av et framtidsrettet Volvo-konsept, som skal bli et foregangsprosjekt for nye tilsvarende virksomheter. Volvo ønsker å benytte eiendommen til en mobilitetspark med utstillingsareal for salg av nye og brukte biler, samt tilhørende funksjoner som personal-fasiliteter, verksted, bilvask, klargjøring, og lager. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlige materialer.

En utbygging på tomten vil være en mulighet for å tilrettelegge for aktivt bruk av nærliggende grønne områder langs Nitelva. Ned mot Nitelva er det egnet for å opparbeide område for opphold og rekreasjon nær elveløpet. Planområdet er i dag ikke spesielt godt tilrettelagt for opphold og ferdsel. Det er behov for å binde sammen området med øvrig turveinett, og tilrettelegge for ferdsel i området.

1.3 Planområdets avgrensning

Planområdet er tidligere skilt ut fra gårdsbruket Jogstad og omfatter gårds- og bruksnummer 32/8, 32/12, 43/1, 43/2, 43/3, 43/9, 43/17, 43/22, 43/24, 43/26 og 70/49. Totalt blir planområdet ca. 78,4 daa.

Planavgrensningen følger i stor grad eiendomsgrensene, og avgrensningen til formålsflate o_GF1 i områdeplanen for Nitelva. Området grenser mot E6 i nordvest, og Nitelva i sørvest.



FIGUR 1: KARTUTSNITT SOM VISER VARSLET PLANGRENSE FOR JOGSTAD VEST.

2. Overordnede føringer for planarbeidet

2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Retningslinjene skal sørge for samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Områdets nærhet til E6 og utvidelse av eksisterende næringsområde vil fremme en effektiv areal- og trafikkbruk.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning:

Kommune, fylkeskommune og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomstilling. Planlagt tiltak har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlige materialer.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen:

Formålet med disse retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, noe som er viktig å hensynta ved utforming av tiltak for eventuelle friluftsområder ved Nitelva.

2.2 Regionale planer

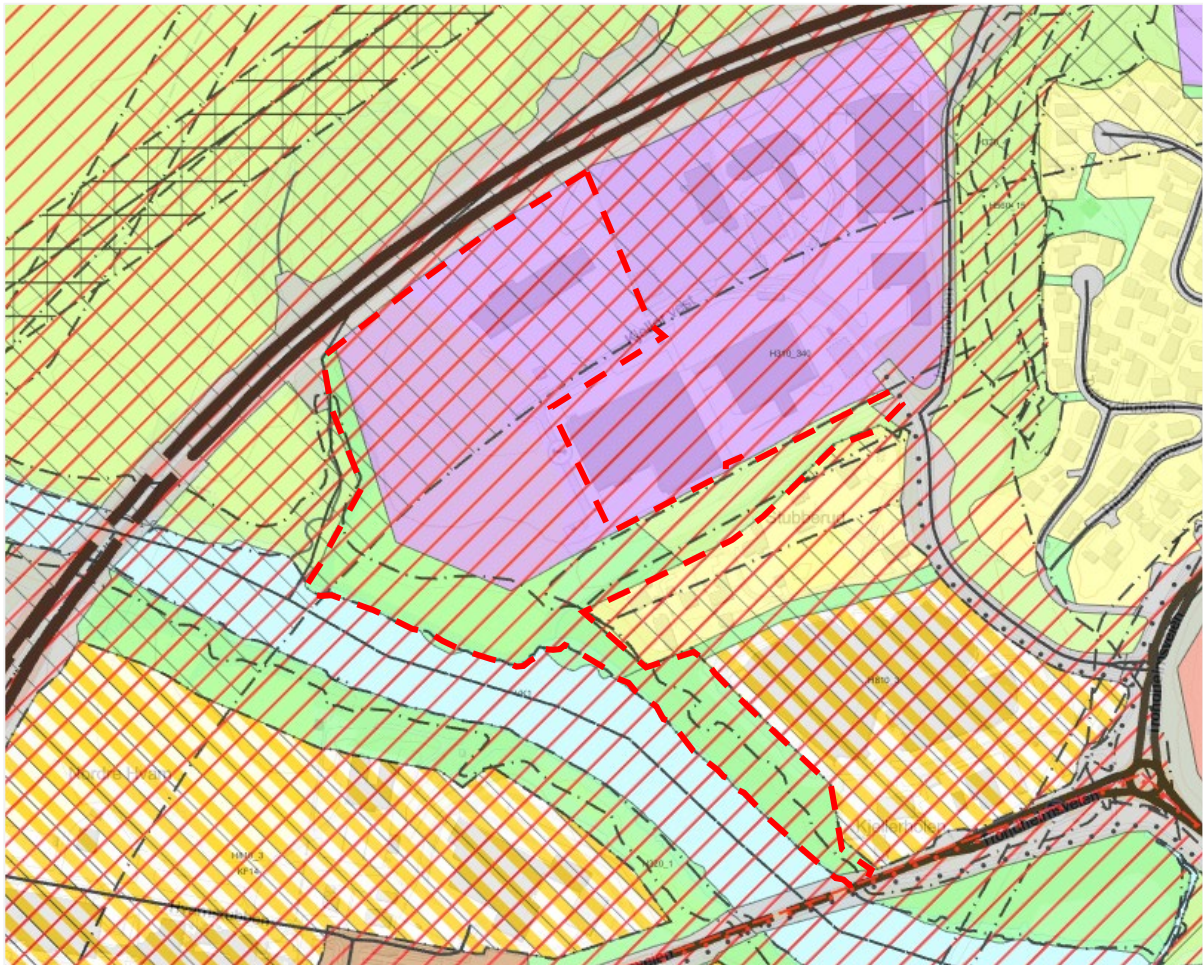
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus:

Den regionale planen viser til at utvikling skal skje etter visse arealstrategier. Arealstrategi A5 sier at «lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted». Utvikling av regionale næringsområder må ha nærhet til hovedveinettet, og nærheten til E6 gjør i så måte at planområdet er godt egnet for næringsvirksomhet. Nærheten til Oslo, Lillestrøm og Nittedal gjør området attraktivt for bruk av innbyggere i flere kommuner.

Regional plan for handel, service og senterstruktur:

Utvikling av regionale næringsområder må ha nærhet til hovedveinettet. Nærliggende område Hvam er utpekt i Lillestrøm kommune som område for plasskrevende varehandel, men det åpnes for varehandel også innenfor planområdet.

2.3 Kommunale planer



FIGUR 2: UTKLIPP FRA KPA. PLANOMRÅDET FOR JOGSTAD VEST ER MARKERT MED RØD STIPILET LINJE.

Formål:

I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til arealformål næringsvirksomhet, og deler av området ned mot Nitelva er satt av til friområde. Mellom næringsområdet Kjeller vest og boligområdet Stubberud er deler av planområdet satt av til LNF-område.

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA. Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming

bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Nitelva forbi planområdet er innenfor vannforvaltningsklasse 1, og det er krav om reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold, jf. § 1.14.7.

Hensynssoner:

Planområdet består av tre hensynssoner, henholdsvis H130_2

Miljøsoner/byggegrense langs E6, H310 Kvikkleire, og H320_1/4 Flomfare.

Langs E6 skal det være en miljøsoner/byggegrense som vist på figur 2.

Byggeforbudssonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet.

Hensynssone for kvikkleire viser registrerte kvikkleireforekomster. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Hensynssone H320_1 er fare for flom i Nitelva. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning.

Hensynssone H320_4 er fare for flom i bekker med årssikker vannføring. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført. Ved tiltak på ledningsnett, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukking, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

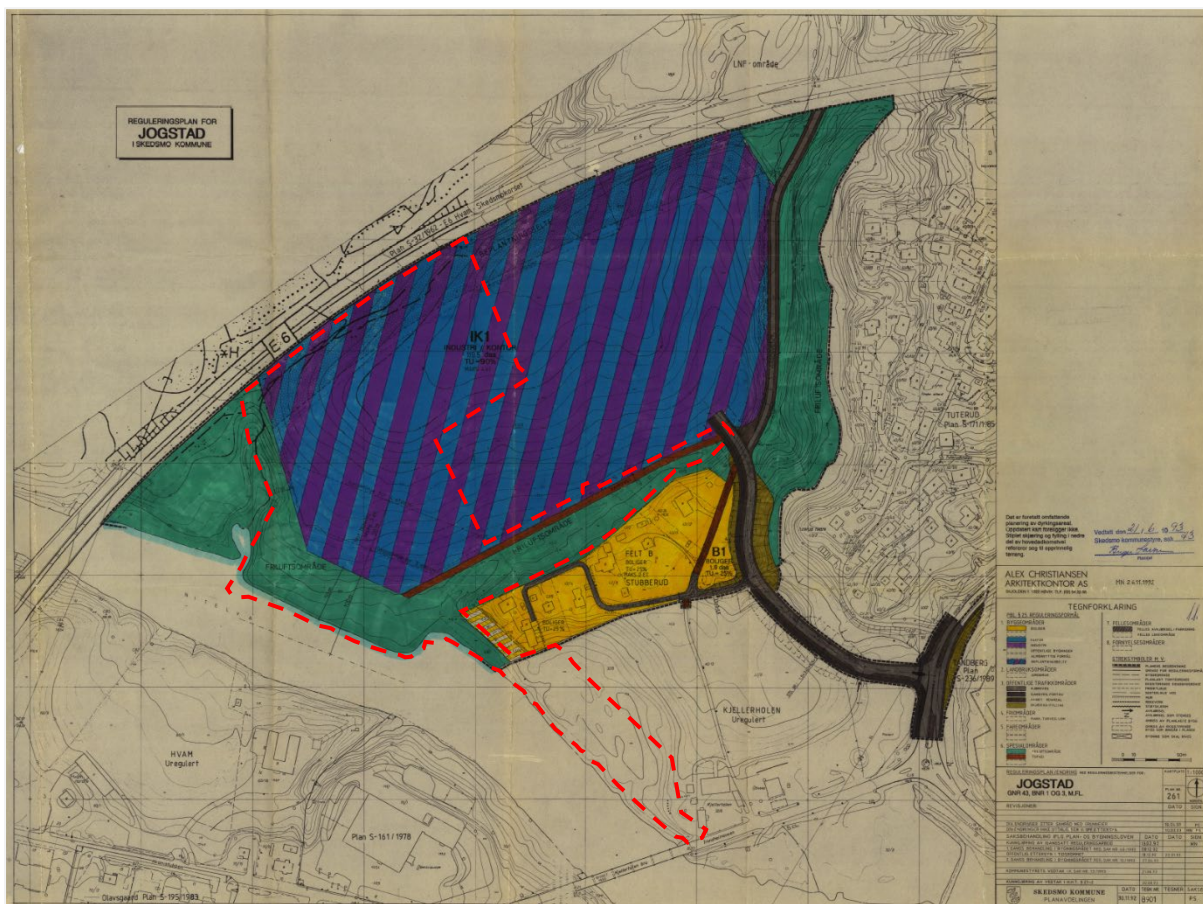
2.4 Reguleringsplaner

2.4.1 Gjeldende reguleringsplan

Planid 0231 261 Jogstad – gnr 42, bnr 1 og 3, m. fl.:

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan Jogstad som ble vedtatt i 1993. Området er regulert til industri/kontor IK1, samt friluftsområde mot Nitelva. Det er regulert inn gangveg langs sørøstre side av arealformålet industri/kontor, og et beplantingsbelte på ca. 50 meter langs E6. Grad av utnyttning er satt til TU=90%, med en maks etasjehøyde på 4 etasjer. Innen 150 meter fra senterlinje av Nitelva er etasjehøyde satt til maks 3 etasjer.

I henhold til bestemmelse § 3 kan bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplan godkjenne høyere bygninger enn 4 etasjer. Videre er ikke bilparkerings tillatt i beplantningsbeltet. Det er jf. § 6 forbudt med bekkelukking, bakkeplanering og snauhogst i området regulert til friluftsområde.



FIGUR 3: REGULERINGSPLAN JOGSTAD FRA 1993. PLANOMRÅDET FOR JOGSTAD VEST ER MARKERT MED RØD STIPLET LINJE.

Planid 0231_506 Nitelva:

Deler av planområdet omfattes av områdeplan for Nitelva som ble vedtatt 04.04.2018. Deler av planområdet ligger under arealformål o_GF1 i områdeplanen. Områdeplanen legger til rette for videreutvikling av elvebredden langs Nitelva som grønne arealer, ved å legge til rette for friluftsliv og rekreasjon. Det er ønskelig med turveier langs store deler av elven. Prosjektering av turvei gjennom o_GF1 ble ikke gjennomført i områdeplanen. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for turvei før det gis tillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #BO3. Dette blir en del av detaljreguleringsplan for Jogstad vest.



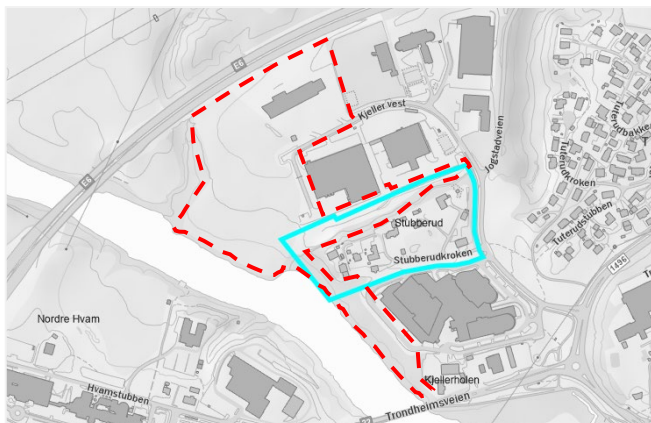
FIGUR 4: UTKLIPP FRA OMRÅDEREGULERING FOR NITELVA SOM VISER AREALFORMÅL O_GF1 OG BESTEMMELSESONRÅDE #BO3. PLANOMRÅDET FOR JOGSTAD VEST ER MARKERT MED SVART STIPLET LINJE.

Den tidligere regulerte gangveien mellom Nitelva og Jogstadveien i reguleringsplanen for Jogstad blir i områdeplanen erstattet med arealformålet friområde. Ny offentlig turvei skal detaljreguleres og opparbeides slik at den henger sammen med turvei langs Nitelva og helt opp til Jogstadveien.

2.4.2 Tilgrensende reguleringsplaner

Planid 0231 L043 Stubberudkroken:

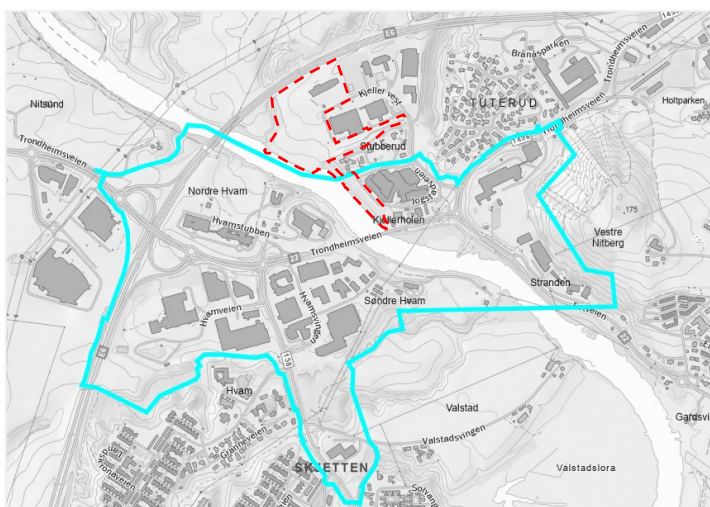
Planlegging er igangsatt. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen gnr./bnr. 43/2 med flere boliger, tilhørende infrastruktur og grønne områder. Det ønskes å regulere for frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse.



FIGUR 5: KART SOM VISER Plassering av varslet plangrense for Stubberudkroken markert med blå linje. Planområdet for Jogstad vest er markert med rød stiplet linje.

Planid 0231 566 Hvam:

Planlegging av områderegulering er igangsatt. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for høyere og mer effektiv arealutnyttelse i næringsområdene. Området skal fortsatt være regionalt- og lokalt kollektivknutepunkt og sikres tilstrekkelig og god infrastruktur. Det skal legges til rette for en blågrønn struktur som forsterker kvalitetene ved Nitelva og nærliggende ravinedaler i området, samt håndterer økte mengder overvann.



FIGUR 6: KART SOM VISER plangrense for områdeplan for Hvam markert med blå linje. Planområdet for Jogstad vest er markert med rød stiplet linje.

3. Videre planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan for planprosessen

SE-arkitektur skal på vegne av Auga Eiendom utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning (KU).

Fremdriftsplanen viser planprosessen med forventet fremdrift fram mot endelig vedtak av planen, med korte beskrivelser av aktiviteten i de ulike trinnene i planprosessen. Tabellen viser en antatt fremdrift og er ikke bindende.

TRINN I PLANPROSESSEN	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
PLANINITIATIV	Forslagstiller utarbeider og oversender til kommunen	Oktober 2022 – Januar 2023
Oppstartsmøte med kommunen	Overordnede rammer for planarbeidet blir diskutert	21.04.2023
PLANPROGRAM UTARBEIDES	Forslagstiller utarbeider	Juni – Oktober 2023
Varsling om oppstart planarbeid og høringsperiode for av planprogram	Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Høst 2023 Minimum 6 uker
Bearbeiding av planprogram	Innkomne merknader som berører planprogrammet, vil bli referert og kommentert av kommunen og forslagsstiller ved fastsetting av planprogrammet.	
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	<i>Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i HMS (Hovedutvalg for miljø og samfunn).</i>	Etter offentlig ettersyn og bearbeiding
Utarbeidelse av planforslaget med KU	Forslagstiller utarbeider og oversender til kommunen Utarbeide konsekvensutredning	Vinter/vår 2023/24

Medvirkningsopplegg

FØRSTEGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU		
	Behandling i kommunestyret, og vedtak om offentlig høring av planforslaget	
Høringsperiode/offentlig ettersyn	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og parter får mulighet til å uttale seg.	Sommer 2024 Minimum 6 uker
Bearbeiding av planforslaget	Innkomne merknader som berører planforslaget, vil bli referert og kommentert av kommunen og forslagsstiller ved andregangsbehandling	
ANDREGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU		
	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret, etter andregangsbehandling i HMS og deretter i formannskapet	Etter offentlig ettersyn og bearbeiding

3.2 Planprogram og konsekvensutredning

3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen

Reguleringsplaner som kan få *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn - en konsekvensutredning (Plan – og bygningsloven § 4-2). Hvilke reguleringsplaner som krever konsekvensutredning, er beskrevet i *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven 01.07.17* (KU-forskriften).

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn tas i betraktning i planarbeidet, slik at virkningene av planen skal være kjente når kommunen tar stilling til saken.

Når reguleringsplanen med planbeskrivelsen legges frem til førstegangsbehandling skal den inneholde den ferdige konsekvensutredningen. Dersom utredningen er svært lang, kan den følge saken som vedlegg.

3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i *denne* plansaken

I denne plansaken følger kravet til konsekvensutredning av KU-forskriften:

§ 6 bokstav B, vedlegg I punkt 24

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- b. *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

A. Planer og tiltak		B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen knyttes opp til
24.	<i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).</i>	<i>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</i>

I denne konkrete plansaken er det ikke samsvar med tidligere plan, da planforslaget foreslår 45 000 m² BRA næringsbygg, samt tilfører kombinert arealformål med forretning.

3.2.3 Planprogram

Kravet om konsekvensutredning innebærer at forslagstiller skal utarbeide et *planprogram* (dette dokumentet) før arbeidet med selve reguleringsplanen starter. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg. Det fastsettes av kommunen, som er ansvarlig myndighet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, de ulike trinnene i planprosessen med frister og deltakere og opplegg for medvirkning- spesielt i forhold til hvilke grupper som antas å bli særlig berørt.

Det skal også vise hvilke alternativer som blir vurdert, og hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen (se kapittel 6 for utredningstema.) Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplanen.

3.2.4 Innkomne merknader ved varsling

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden <DATO – DATO>. Det kom inn <TALL> merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram.

Oppsummering av innholdet i innkomne merknader, og forslagsstillers kommentar, følger som vedlegg.

3.2.5 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen

Medvirkning i planprosessen vil følge lovens krav, jf. pbl § 5-2 og § 12-8. For øvrig vil alle aktuelle naboer og instanser i henhold til kommunens varslingsliste bli varslet. Det medregnes et tett samarbeid med Lillestrøm kommune og de aktuelle ulike etatene innad i kommunen; herunder *Plan, Landbruk, Vann og vannmiljø, Vei og miljø, Utedrift, og Friluftsliv og idrett*.

Interesser som berøres vil bli hørt som en del av medvirkningsprosessen. Naboer i området Kjeller vest er interessenter som vil bli berørt, men planforslaget er i tråd med områdets utvikling og vil sådan ikke påvirke naboene i stor grad.

I tillegg til vanlig medvirkning skal det avholdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes fysisk, samt eventuelt også digitalt. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet og planprogrammet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Eier	Areal innenfor planområdet
32/8	Rolf Johan Aabel	1,7 daa
32/12	Rolf Johan Aabel	8,0 daa
43/1	Lars Aamodt	1,6 daa
43/2	Gentas Eiendomsinvest II AS	8,0 daa
43/3	Sigurd Hovda Aamodt	27,9 daa
43/9	Sigurd Hovda Aamodt	1,4 daa
43/17	Kjeller Vest 1-3 AS	0,6 daa
43/22	Kjeller Vest 7 AS	0,6 daa
43/24	Kjeller Vest 12 AS	15,6 daa
43/26	Kjeller Vest 14 AS	12,7 daa
70/49	Ikke matrikkelført	0,1 daa

4.2 Arealbruk

Planområdet består i dag av bebygde områder, åpen fastmark, fulldyrka jord, dyrkbar jord og noe skog. Skogsområdene ligger langs Nitelva og i overgangen mellom næringsområdet Kjeller vest og boligområdet Stubberud.



FIGUR 7: UTKLIPP FRA KART SOM VISER AREALBRUK AV OMRÅDET. GULT OMRÅDE ER FULLDYRKA JORD OG GRØNT OMRÅDE ER SKOG. PLANOMRÅDET ER MÅRKET MED SVART STIPLET LINJE.

4.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelser

Området ligger lokalisert vest i Lillestrøm kommune; vest for Kjeller og nord for Hvam. Planområdet er på ca. 78 daa og ligger sentralt til i forhold til E6 som gir direktekobling til Oslo i sør og Gardermoen lufthavn i nord. Planområdet sin sørvestlige grense går langs Nitelva.

Området er en del av en større næringspark som kalles Kjeller vest. Kjeller vest er et etablert næringsområde med næringsbygg med relativt store volumer og mye arealer til parkering og lagring på overflate. Resterende eiendommer er ubebygde, og brukes til dels til landbruksformål.

Områdene langs Nitelva består i dag av trerekker som fungerer som kantvegetasjon og annet belte med vegetasjon. Det er ikke funnet tegn til at områdene mot Nitelva blir mye brukt som rekreasjonsområde i dag. Mellom Kjeller vest og tilgrensende boligområde Stubberud går det i dag et grønt-drag med trekke.

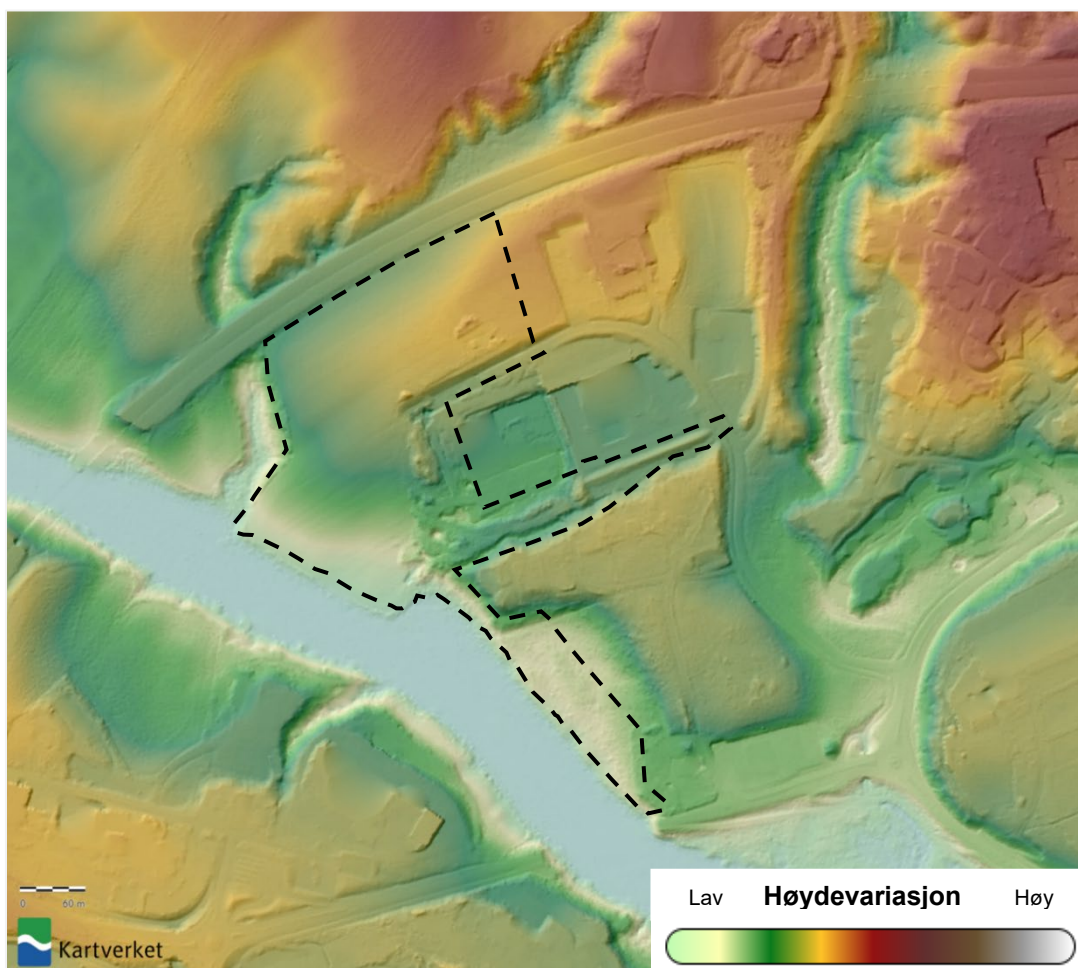


FIGUR 8: FLYFOTO MED PLANOMRÅDET MARKERT MED RØD STIPLET LINJE.

4.4 Topografi og landskap

Høyden innenfor planområdet varierer fra kote 102 ved Nitelva til ca. kote 122 for øvre del mot E6. Ønsket utbygd område går fra ca. kote 120 i nord til ca. kote 110 i sør. Det er dermed ca. 10 meter i høydeforskjell fra laveste punkt på utbyggingsområdet til høyeste punkt. Det er store høydeforskjeller innad i planområdet, og tilpasning av bebyggelsen til Nitelva må det redegjøres godt for i planprosessen.

Området ligger i helhet under maringrense, og planområdet ligger innenfor kvikkleiresonen Kjellerholen. Det er foretatt en vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planlagte næringsbebyggelse. Rapporten konkluderer at planlagt tiltak er gjennomførbart med tanke på områdestabilitet, og det er ikke behov for stabilitetsforbedrende tiltak. Lokalstabiliteten og erosjon ned mot Nitelva må ivaretas i videre prosjektering. Det vil være viktig at det ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten.



FIGUR 7: UTKLIPP FRA HOYDEDATA.NO SOM VISER TOPOGRAFIEN FOR OMRÅDET. PLANOMRÅDET ER MARKERT MED SVART STIPILET LINJE.

4.5 Matjord og massehåndtering

På grunn av områdets topografi og tiltakets utforming vil det trolig være et masseoverskudd ved utbygging av området. Dette skal omtales og beskrives. Det må fremgå hvordan overskuddsmasser av et visst volum skal håndteres i en massehåndteringsplan i henhold til kommuneplanens § 1.16-2. Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse.

Eventuelle forurensede masser skal håndteres på en forsvarlig måte. Det er ingen foreløpige indikasjoner på at det forurensning i grunnen i eller umiddelbart rundt planområdet.

Det er registrert ca. 32 dekar med fulldyrka jord innenfor planområdet. Av dette ligger ca. 8 dekar brakk. I henhold til kommuneplanens §1-17 skal jordvern være et hovedhensyn i all arealdisponering. Matjord er en viktig ressurs, og en utbygging på matjord vil medføre flytting av matjordlaget slik at den kan benyttes til matproduksjon i fremtiden. Matjorden av høyest kvalitet må benyttes til matjord, og vil flyttes ut av planområdet. Matjord av dårligere kvalitet kan vurderes å benyttes internt på planområdet, i områder til friluft.

4.6 Grønnstruktur og friluftsliv

Grønnstruktur innenfor planområdet består av trerekke og kantvegetasjon langs Nitelva, samt et grønt drag med trerekke mellom Kjeller vest og boligområdet Stubberud.

I kommuneplanens arealdel og områderegeringsplanen for Nitelva er deler av arealet ned mot elva satt av til friområde med egne bestemmelser. I bestemmelsene for områdeplanen opplyses det om at Nitelva kommer inn under betegnelsen det «blågrønne hjertet». Planen påpeker at dette er arealer som skal ivaretas.

Ned mot Nitelva er det egnet for å opparbeide område for opphold og rekreasjon nær elveløpet. Planområdet er i dag ikke spesielt godt tilrettelagt for opphold og ferdsel. Det er imidlertid et bredt belte avsatt til friluft som er mulig å benyttes for å komme frem til Nitelva. Nitelva blir benyttet til blant annet kano- og kajakkpadling, og fising.

Det er behov for å binde sammen området med øvrig turveinett langs Nitelva, og som forlengelse av Jogstadveien som kommer fra Branås i nord, og tilrettelegge for ferdsel i området. Det anses som et viktig tiltak for nærområdet, og for muligheten til å oppleve alle de ulike kvalitetene som Nitelva har å by på. Fra reguleringsplan for

Nitelva er det krav om detaljregulering av turvei gjennom bestemmelsesområdet i § 5, med beskrivelse av tilpasning til kultur- og elvelandskap, terrengtilpasning og skånsom utførelse, samt grusdekke for god tilgjengelighet. Plassering, utforming, rekkefølgekrav, opparbeidelse og finansiering av turvei langs Nitelva må vurderes nærmere i planprosessen.

Planområdet ligger utsatt til langs Nitelva. Dette må redegjøres for i planarbeidet. Det henvises til kommuneplanens bestemmelser §1-20 Fare for flom. Områder ligger innenfor hensynssone for flomsone, H320_1 Flom langs Nitelva. Tilpasning til flomsone og tiltak mot flom må utarbeides og fremkomme i plan.

4.7 Naturmangfold

Nitelva inngår i Oslomarkvassdragene som er vernet i verneplanen for vassdrag. En skånsom tilrettelegging av elvebredden til friluft- og rekreasjonsformål vil være et viktig tiltak for planforslaget. Stort sett all grønnstruktur innenfor planområdet er registrert som viktig bekke- og vanndrag i Miljødirektoratets sin kartlegging av naturtyper. Dette er satt som en svært viktig naturtype av verdi. Elvebredden har et naturlig preg med strandkoger og strandenger, og er kartlagt som kalkrik helofyttsump.

Stort sett hele planområdet er registrert som viktig viltområde for fugl. Nitelva er særlig viktig som raste- og overvintringsområde for bergand og sangsvane, men det er også andre arter som raster i elven. Elven har også verdi som hekkelokalitet for våtmarksfugler. Strandsonene langs elven er imidlertid av verdi også for andre fugler da de huser et rikt insektliv og dermed mye næring for insektetende fugler.

Det er ikke registrert viltområder for andre dyrearter enn fugl i planområdet. Kantsoner av skog langs Nitelva kan imidlertid være viktige for rådyr. Her kan forholdsvis små arealer med løvskog gi tilstrekkelig føde- og skjul. I skogene langs elva finnes også bever. Flaggermus antas å ha gode næringsområder i insektrike fuktområder langs Nitelva. Nitelva har en høy artsdiversitet av fisk, og elvemusling.

I Artsdatabanken er det registrert to sterkt truede arter (trefelt evjebloom og bleikfiol) og en sårbar art (firling). Alle har funn dato før 1970, og med tanke på områdets utbygging etter dette er det lite trolig at artene finnes i området i dag. Det er i nyere tid observert fremmedarter med svært høy risiko (kjempebjørnekjeks) og potensielt høy risiko (småtorskemunn).

4.8 Samferdsel og trafikk

Planområdet ligger godt tilgjengelig i forhold til kollektivtransport og veinett. Planområdet har en beliggenhet innenfor et eksisterende næringsområde med etablert tilkomst fra hovedvei. Næringsområdet har tilkomst fra E6 via Trondheimsveien og Jogstadveien. En forlengelse av den private veien Kjeller vest vil fungere som tilkomst til planområdet. Det er eksisterende veianlegg med varierende veibreder helt frem til planområdet i dag.

Trafikk til og fra området består i dag av arbeidsreiser og besøkende til næringsområdet, samt varetransport inn og ut av området. Planlagt tiltak vil medføre en økning av transport til og fra området, med både varelevering, arbeidsreiser og besøkende.

Det er etablert fortau langs strekningene. Det er i dag noe dårlig kvalitet på fortau. Behov for oppgradering av asfalt, kantstein, bredde og veilysanlegg vil bli vurdert. Det er ellers gode gang- og sykkelforbindelser til området langs Trondheimsveien. Bussholdeplasser ligger i gangavstand til planområdet ved Trondheimsveien, og Olavsgaard bussterminal finnes på andre siden av Nitelva.

Området er plassert langs Europavei er derfor utsatt for støy og luftforurensing. Det vises til generelle støybestemmelser i kommuneplanens bestemmelser § 1-14.1. Forslagstiller må fremlegge støy- og luftforurensningsanalyse og eventuelle tiltak.

4.9 VA og overvann

Det er hovedsakelig private VA-ledninger innenfor planområdet. Langs Kjeller Vest/Jogstadveien er det kommunale ledninger. Kommunale OV-ledninger i området er overbelastet. Det tillates derfor ikke påslipp av overvann til kommunalt nett. Lokal overvannshåndtering må vektlegges, særlig mht. permeable flater. Overvann skal i utgangspunktet løses på egen grunn. Det kan være behov for overvannsløsninger og avrenning til Nitelva. En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann, jf. kommuneplanens bestemmelse § 2-1.2.1.

4.10 Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur eller områder avsatt til lek innenfor planområdet. Det planlegges ikke boligformål innenfor planområdet. Ytterligere behov for sosial infrastruktur utløses ikke av planforslaget.

Planforslaget berører ikke barn og unges interesser direkte, men kan bidra til å fremme barn og unges interesser gjennom etablering av tiltak for allmennheten, gjennom å tilgjengeliggjøre områdene langs Nitelva.

4.11 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Planområdet har nærhet til to SEFRAK-listede bygg på Kjellerholen. Eventuelle påvirkninger på dette miljøet/bebyggelse skal følges opp i planarbeidet.

5. Alternativer

Planalternativer er de alternativene som forslagstiller og Lillestrøm kommune mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Alternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå som gjør at de kan fremmes som selvstendige planforslag til offentlig ettersyn. Gjennom utredningsarbeidet skal disse vurderes og sammenlignes. Et av dem vil danne utgangspunkt for utformingen av planforslaget.

5.1 Alternativ 0

Alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon, uten videre utbygging.

5.2 Alternativ 1

Dette alternativet innebærer en utvikling av området i tråd med gjeldende reguleringsplan Jogstad som ble vedtatt i 1993.

1. Formål:
 - A. Industri/kontor IK1
 - B. Friluftsområde mot Nitelva
 - C. Gangveg langs sørøstre side av arealformålet industri/kontor
 - D. Beplantingsbelte med 50 meters bredde langs E6
2. Grad av utnyttning TU=90%.
3. Det er maks etasjehøyde på 4 etasjer. Innen 150 meter fra senterlinje av Nitelva er etasjehøyde satt til maks 3 etasjer.

5.3 Alternativ 2

Dette alternativet innebærer ønsket utvikling av planområdet gitt i planprogrammet.

1. Formål:
 - A. Kombinasjonsformål industri/kontor/forretning/lager, samt parkering.
 - B. Grønnstruktur som formål for beplantingsbelte mot E6, friluftsområde mot Nitelva, og turvei mellom næringsområde og boligområde, samt langs Nitelva.
2. Grad av utnyttning %-BRA=120.
3. Etasjehøyde vil variere mellom 3-5 etasjer.
4. Videre skal utnyttelse, høyder, antall parkeringsplasser, friluftsområde og standard av turvei vurderes i løp av planprosessen.

6. Utredningstema

Nedenfor følger en oversikt hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen. Noen av utredningstemaene skal konsekvensutredes (i henhold til forskriften), andre tema skal belyses i planbeskrivelsen til planforslaget.

6.1 Oversikt over alle utredningstema

PLANFAGLIGE TEMA	Temaer som skal redegjørelse for i planbeskrivelse	Temaer som skal konsekvensutredes
Naturmangfold	X	X
Kulturminner og kulturmiljø	X	
Friluftsliv	X	X
Landskap	X	X
Forurensing	X	X
Grunnforhold	X	X
Flom og overvann	X	X
Vann og avløp	X	
Trafikk	X	X
Barn og unges interesser	X	
Estetikk og byggeskikk	X	
Energi	X	
Renovasjon	X	

6.2 Tema som skal konsekvensutredes

Tabellen nedenfor viser hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene, og i hvilken form dette skal presenteres. De ulike temaene vil også bli sammenfattet i en tabell for sammenlikning av alternativene.

1. Landskap		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Massehåndtering	Det etterstrebes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene. Hensikten med en massehåndteringsplan er å planlegge slik at overskuddet av masser reduseres, og dermed miljøbelastning reduseres.	Massehåndteringsplan Planbeskrivelse
Matjord	Planområdet består delvis av fulldyrket jord. Jordkvalitet i området vil bli undersøkt. Matjorden av høyest kvalitet må benyttes til matjord, og vil flyttes ut av planområdet. Matjord av dårligere kvalitet kan vurderes å benyttes internt på planområdet.	Matjordplan Planbeskrivelse
Landskapsbildet	Landskapsanalysen skal beskrive området og vurdere områdets topografi, romlighet, vegetasjon, synlighet og verdi. Utredningen skal vurdere tiltakets konsekvens på landskapsbildet.	Landskapsanalyse Stedsanalyse Volumsanalyse Snitt Illustrasjonshefte Planbeskrivelse

2. Grunnforhold		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
<i>Kvikkleire</i>	Planområdet ligger i fareområde for kvikkleire og geoteknikk må utredes. Vurdere hvordan planlagt bebyggelse påvirker grunnstabiliteten.	Geoteknisk rapport Tredjepartsvurdering ROS-analyse Planbeskrivelse

3. Forurensing		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
<i>Luftforurensing</i>	Det skal utføres en spredningsberegning slik at planområdet kan soneinndeles med hensyn på luftforurensning i henhold til T-1520.	Luftkvalitetsrapport ROS-analyse Planbeskrivelse
<i>Grunnforurensing</i>	Det skal gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, skal det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før første-gangsbehandling. Forurensing fra planlagt tiltak skal utredes.	ROS-analyse Planbeskrivelse
<i>Støy</i>	Deler av planområdet er utsatt for støy fra E6. Støyberegning skal gjennomføres i henhold til anbefalinger i støyretningslinjen T-1442. Skapt støy fra planlagt tiltak skal utredes mot tilgrensende boligområde.	Støyvurdering/-rapport ROS-analyse Hensynssoner Planbeskrivelse

4. Flom og overvann		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Flom	Planområdet ligger delvis innenfor flomsone langs Nitelva. Vurderinger knyttet til eventuelle avbøtende og skjermende tiltak vil bli utført i henhold til TEK17, § 7-2.	Flomvurdering/-rapport Hensynssoner ROS-analyse Planbeskrivelse
Overvann	Planlagt tiltak vil bestå av asfalterte flater, samt noe grønt arealer. Vurderinger knyttet til overvannshåndtering blir presentert.	VAO-plan ROS-analyse Planbeskrivelse

5. Friluftsliv		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Friluftsliv	Vurdering av tiltaket sin påvirkning og konsekvens for friluftsliv, leke- og rekreasjonsområder langs Nitelva, mulige ferdselsforbindelser, samt hva slags standard på tiltak området tåler.	Arealformål Hensynssoner Planbeskrivelse
Folkehelse	Tema friluftsliv er en viktig del av folkehelseperspektivet. Verdisetting og vurdering av tiltaket sin påvirkning og konsekvens for folkehelsen, tilgjengeligheten for alle, samt barn og unges interesser innen friluftsliv.	Planbeskrivelse

6. Naturmangfold		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Naturmangfold	Om, og i hvilken grad, naturen skal bygges ned eller endres i området, må vurderes opp mot konsekvensene det får for naturmangfoldet. Det skal gjennomføres en naturtypekartlegging for de områdene som ikke dekkes opp av «Områdeplanen for Nitelva». Det skal eventuelt foreslås avbøtende tiltak.	ROS-analyse Planbeskrivelse

7. Trafikk		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Trafikk	Det skal utarbeides trafikkanalyse for dagens og fremtidens trafikale situasjon. Analysen 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. Forventet varetransport til og fra området skal også beskrives.	ROS-analyse Planbeskrivelse

6.3 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Temaer som skal belyses i planbeskrivelsen og ROS-analyse, men ikke konsekvensutredes (i henhold til forskriften).

6.3.1 Vann og avløp

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske plan skal utarbeides av fagkonsulenter på VA.

Temaet omfatter utarbeidelse av overordnet VA-plan for vann, avløp og overvann. Det skal gjøres en overordnet kartlegging og vurdering av eksisterende kommunale VA-ledninger i forhold til de behov som vil oppstå, samt innspill til håndtering av overvann på egne tomter ved utbygging etter foreslått regulering. Videre skal planen redegjøre for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

6.3.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Planområdet har nærhet til to SEFRAK-listede bygg på Kjellerholen. Eventuelle påvirkninger på dette miljøet/bebyggelse skal følges opp i planarbeidet.

6.3.3 Estetikk og byggeskikk

Temaet omfatter beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. Ny bebyggelse vil i planbeskrivelsen illustreres med skisser, snitt og fotomontasje. Temaet arkitektonisk og estetisk utforming må også ses i direkte sammenheng med temaet landskap. Som en del av planmaterialet vil det også utarbeides en volum- og funksjonsanalyse som viser relasjon mellom bygg, og mellom bygg og omgivelser. Det skal legges særlig vekt på hvordan planområdet framstår fra nærområdet og E6, både når det gjelder arkitektoniske løsninger og eksponerte uteområder. Ytterligere hensyn til utformingen og eventuelt nødvendige avbøtende tiltak vil sikres gjennom plan og reguleringsbestemmelser.

6.3.4 Barn og unges interesser

Planforslaget berører ikke barn og unges interesser direkte, men kan bidra til å fremme barn og unges interesser gjennom etablering av tiltak for allmennheten, gjennom å tilgjengeliggjøre områdene langs Nitelva.

6.3.5 Energi

Det må redegjøres for strømkapasitet/kapasitet på ledningsnett og eventuelle trafobehov. Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlige materialer. Dette kan være å redusere energibehov med bebyggelsens utforming, samt etablere solcellepanel på deler av bebyggelsen. Dette skal beskrives og eventuelt sikres i plan.

6.3.6 Renovasjon

Det må lages gode løsninger for renovasjon i planområdet. Hvordan dette skal løses skal beskrives i planbeskrivelsen, vises i utomhusplan og sikres med reguleringsbestemmelser. Planbeskrivelsen skal blant annet beskrive type avfallshåndtering, hvor det skal være hentepunkter, muligheten for samarbeide mellom prosjekter og hvilken dimensjonering det er behov for. Det skal avsettes nødvendige arealer i plankartet, jf. kommuneplanens bestemmelse § 2-1.2.4.