



Lillestrøm kommune

Strategi og analyse

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 13.05.2024
Vår ref: 20/61591-572
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Grindal Søbye
Telefon:

Tilleggshøring - endring av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som legger rammene for hvordan arealene i hele kommunen skal disponeres til utbygging, bruk og vern. Kommunestyret vedtok 14.06.2023 ny kommuneplanens arealdel som gjelder i hele Lillestrøm kommune. Endringer av noen bestemmelser ble vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24. Samtidig vedtok kommunestyret følgende:

Kommuneplanens arealdel legges på begrenset høring i medhold av plan- og bygningsloven § 11-14, for å beholde områder som i vist i vedlegg 5. ROS-KU-egnethetsvurdering for:

1. Innspill 119: Beholde boligformål ved Slettaveien/Guttersrud/Roven, med unntak av 7 daa dyrka mark som foreslås tilbakeført til LNF-formål, som vist i vedlegg 5. ROS-KU-egnethetsvurdering
2. Innspill 120: Beholde boligformål ved Hellerud/Skjønnhaug – sør for Løkenåsen, med unntak av 150 m² dyrka mark som foreslås tilbakeført til LNF-formål, som vist i vedlegg 5. ROS-KU-egnethetsvurdering
3. Innspill 121: Beholde område for spredt boligbebyggelse ved Enebakkneset. § 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse skal gjelde for Enebakkneset, og tilføyes følgende:
Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i kommuneplanperioden (12 år).

Følgende endringer legges nå på tilleggshøring:

1. Beholde boligformål ved Slettaveien/Guttersrud, Hellerud/Skjønnhaug sør for Løkenåsen og landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) med spredt boligbygging ved Enebakkneset.
2. Bestemmelser for LNF-spredt bebyggelse som tillater tilbygg, garasjer og andre mindre arbeider knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger
3. Bestemmelser til sikringssoner ved drikkevannskilder og revidert sikringszone ved Mjøsjoen – omforent forslag til løsning på Mattilsynets innsigelse.
4. Tilføyelse til bestemmelse om byggegrense – omforent løsning på Bane NORs innsigelse

1. Beholde boligformål ved Slettaveien/Guttersrud, Hellerud/Skjønnhaug sør for Løkenåsen og LNF-spredd boligbygging ved Enebakkneset

Ved høring av forslag til kommuneplanens arealdel sommeren/høsten 2022 ble det foreslått å tilbakeføre noen utbyggingsområder til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Tre av de foreslåtte områdene vedtok kommunestyret 14.06.2023 å beholde som i tidligere kommuneplan. Det gjelder boligformål ved Slettaveien/Guttersrud, Hellerud/Skjønnhaug sør for Løkenåsen og LNF-spredd boligbygging ved Enebakkneset. Innenfor området Enebakkneset kan det tillates inntil 12 nye boenheter i kommuneplanperioden (12 år).

Vedtaket i kommunestyret er fulgt opp ved at det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning (KU) for områdene. Kommunestyret vedtok 24.01.2024 å legge forslaget om å beholde disse to boligområdene og LNF-området med spredd boligbygging på ny høring. ROS -KU og egnethet fremgår fra side 96 i vedlegg 5.1 til kommuneplanens arealdel.

2. Bestemmelser for LNF-spreddbebyggelse som tillater tilbygg, garasjer og andre mindre arbeider knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger

Alle tiltak skal være i samsvar med formål i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at det er et generelt byggeforbud i LNF-områder for alle tiltak som ikke er til dette formålet. Kommunen finner det rimelig å kunne tillate tilbygg, garasjer og andre mindre tiltak knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger. Forutsetningen er at vilkårene i de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er oppfylt. Dette gjelder for eksempel bestemmelser om byggegrenser, flomsikkerhet og geoteknisk stabilitet.

Lillestrøm kommune har gjennomført en geografisk analyse med ROS og KU for 1924 eiendommer. Det er tatt utgangspunkt i muligheter for å bygge tilbygg og garasjer på egen eiendom innenfor en sone på 25 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbolig. Denne sonen er undersøkt for risiko og konsekvenser.

Utredningen framgår av rapport som blir et vedlegg til dokument 5.1. Denne rapporten for LNF-spredd bebyggelse har fått vedleggsnummer 5.2. Det er gjort analyser i forhold til 15 utredningstema med noen undertema. Eiendommene er vist i temakart og de er listet opp med hvilke tema som berøres for hver bygning. Listen over eiendommer blir vedlegg i) til kommuneplanbestemmelsene.

Følgende deler av eiendommer foreslås ikke endret til LNF-spredd bebyggelse, og for disse arealene vil byggeforbudet fortsatt gjelde:

- innenfor 100 metersbelte langs hovedvassdrag og 50 meter fra sidevassdrag. Her er det i tillegg byggeforbud i henhold til kommuneplanbestemmelsene § 1-6.3.
- dyrka jord
- naturtyper (NiN, DN-håndbok 13, hensynssone ravine)
- myr
- båndleggingssoner for høyspent, nedslagsfelt drikkevann, båndlegging etter lov om naturvern, kulturminner og markaloven.

Eiendommene er merket med X og LNF i rapporten.

Dersom kun deler av buffersonen blir berørt av disse hensynene, blir eiendommen merket med en F i rapporten og i listen i vedlegg i). Andre deler av eiendommen er da bebyggbar, forutsatt at øvrige hensyn er ivaretatt. Disse eiendommene markeres som LNF-spredt bebyggelse.

Følgende deler av eiendommer berøres av hensyn som må dokumenteres nærmere i byggesaken. Disse er også merket med en F i listen i vedlegg i):

- i aktsomhetsområder for kvikkleireskred, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1-10 om geotekniske undersøkelser.
- innenfor flomsone 200-årsflom
- dyrkbar jord og innmarksbeite, friluftslivhensyn, kulturmiljø, naturhensyn i nærheten

Følgende bestemmelser er foreslått:

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Der vedlegg i) viser treff for arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse

På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m² på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m² BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke tillatt. Med vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse menes tilbygg og/eller anneks innenfor 50 % av økning av opprinnelig bruksareal, på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m² BRA og 100 m² BYA totalt.

For mer utdypende informasjon vises til rapporten (vedlegg 5.2)

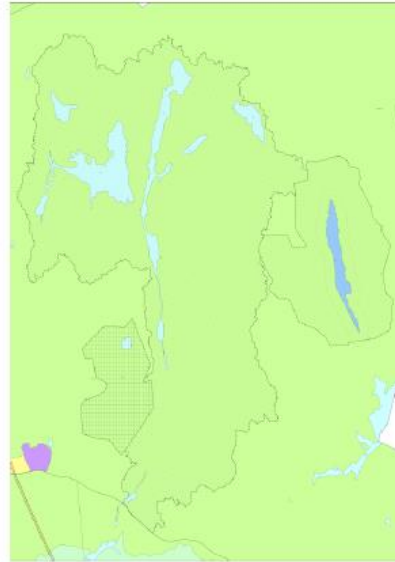
3. Sikringssoner ved drikkevannskilder – løsning på Mattilsynets innsigelse

Mattilsynets innsigelse til sikringssoner ved drikkevannskilder foreslås løst ved følgende endringer:

Hensynssone ved Mjøsjøen – reservevannkilde for Dalen vannverk – hensynssonen reduseres noe i plankartet etter dialog med Mattilsynet og Dalen vannverk



Hensynssone i vedtatt plan



Revidert forslag til redusert hensynssone

Forslag til endringer i bestemmelsene er markert med rød skrift:

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- **Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannskilden**

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som masseinntak/uttak, vegnanlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkens anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, **herunder lagring av drivstoff**. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden. All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (**pbl § 11-11.6**):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseuttak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse. (legges på høring som bestemmelse – kan bli beholdt som retningslinje isteden)

Retningslinje:

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.

NRVA skal varsles ved akutt forurensning innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8 -1.6 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - ~~høye~~drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16

Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til ~~høye~~drikkevannsbassenget.

4. Byggegrenser – løsning på Bane NORs innsigelse

Lillestrøm kommune og Bane NOR har kommet til enighet om å løse gjenværende innsigelse fra Bane NOR til bestemmelsene. Endringen innebærer et tillegg som er gjengitt i rød skrift under:

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark. Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/masseuttak og snøuttak. **Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.**

Mer informasjon om høringen og dokumenter til saken finnes på kommunens nettsider: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/revisjon-av-kommuneplan/> På nettsiden finnes også digitale kart til analysen for LNF-spredd eksisterende bebyggelse.

Fristen for å komme med innspill er 28.06.2024. Merk innspillet med saksnummer 20/61591.

Du kan sende ditt innspill til postmottak@lillestrom.kommune.no eller til Lillestrøm kommune, postboks 313, 2001 Lillestrøm.

Hvis du har spørsmål til saken kan du ta kontakt med Anne Grindal Søbye på e-post: AnneGrindal.Sobye@lillestrom.kommune.no, eller kontakte kommunens sentralbord på tlf 66 93 80 00 og bli satt over til saksbehandler.

Med hilsen

Øyvind Daaland Lesjø
Avdelingsleder

Anne Grindal Søybye
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.