

Lillestrøm kommune
Plan og regulering

Drammen 24.10.2022

Søknad om mindre endring av Reguleringsplan for Sørumsand næringspark

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd søkes det herved om mindre endring av Reguleringsplan for Sørumsand næringspark,
Planidentifikasjon: 0226_225. Detaljregulering, vedtatt 26.10.2016 - saksnr. 2016/0.
Siste endring vedtatt 29.04.2020 – saksnr. 2020/640.

1. Kommuneplan med ny arealdel

Lillestrøm kommune er i ferd med å revidere kommuneplanen. Samfunnsdelen ble vedtatt 17.06.2020 og arealdelen har ligget ute på høring frem til 19.09.2022.

I kommunens forslag til ny arealplan for 2022-2034 legges det til rette for vekst og utvikling i prioriterte tettsteder, deriblant Sørumsand.

Lillestrøm kommune har videre foreslått å styrke målsettingen om grønn mobilitet gjennom bla. innstramming av antall p- plasser som kan etableres ved å innføre maksimumsgrense, økt krav til sykkelparkering og strengere krav til tilrettelegging for ladepunkt.

§ 1-12 parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning.

Regulering for Sørumsand næringspark ligger innenfor sone C.

I nye bestemmelser har blokkbebyggelse i sone C et max. krav med 0,8 p-plasser pr. boenhet. Det er ikke satt noe minimumskrav.

I tillegg til §1-12.1 Krav til parkeringsdekning kommer §1-12.3 Krav til gjesteparkering.

Utdrag fra punktet:

«Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres opp til 2 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10% av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.»

Videre er det satt krav til etablering av lading i § 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler

Utdrag fra punktet:

«For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.»

Med grunnlag i forslag til nye bestemmelser for kommuneplanens arealdel søkes det om å endre parkeringskravet i gjeldende regulering slik at dette er mer i samsvar med kommende overordnet plan.

2. Gjeldene reguleringsplan

I gjeldene reguleringsplan er det satt både et min. og et max. krav for antall p- plasser pr. boenhet. Min. 1 og max. 1,7 p-plass pr. boenhet.

Kort oppsummert er minimumskravet i gjeldende regulering vesentlig høyere enn max. kravet i forslag til nye bestemmelser for ny arealdel.

3. Godkjent tiltak innenfor felt B1 - Verkstedhagen.

Innenfor planområdet felt B1 er det omsøkt og godkjent 3 boligblokker med til sammen 98 leiligheter. Det er videre godkjent parkering som også dekker fremtidig boligbebyggelse med 9 leiligheter innenfor felt B2. Totalt er prosjektet godkjent med 108 p - plasser.

Det ble i søknad om tiltak også søkt om dispensasjon fra parkeringskravet. Man søkte da om 0,7 p- plasser pr. boenhet. Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden var knyttet til langt lavere parkeringsbehov enn minstekravet på 1 p-plass per boenhet. Dette kom frem ved salg i prosjektet og reflektere generell endring i reisevaner og behov for bil.

Kommunen har i sitt avslag skrevet at dersom man ønsker å endre parkeringskravene må dette gjøres som en endring av reguleringsplanen.

4. Reelt salg av p-plasser innenfor felt B1

Boligprosjektet www.verkstedhagen.no har vært i salg siden juni 2021. Det er lagt ut 98 boliger for salg. Pr august 2022 er det solgt 46 leiligheter og 21 parkeringsplasser, dvs en parkeringsandel på 0,46. Forholdstallet har holdt seg stabilt i salgsperioden.

Parkeringsplassene selges separat med unntak av de største boligene.

Salget er jevnt fordelt mellom større og mindre leiligheter og representerer et gjennomsnitt av leilighetstypene i prosjektet, både i areal og pris.

Salgstallene viser at ønsket utvikling i kommunen og reelt behov for parkering trekker i samme retning. Etablering av et overskudd av parkeringsplasser vil tilrettelegger for økt bilbruk samt at bebyggelsens miljøavtrykk blir nødvendig stort i form av forbrukt materiale og et økt oppvarmingsbehov.

5. Forslag til endring av fellesbestemmelser vedrørende parkering for Sørumsand næringspark

- Minimumskravet endres fra 1,0 til 0,6 pr. boenhet
- Maksimumskravet endres fra 1,7 til 1,0 pr. boenhet
- Krav til sykkelparkering økes fra 1,5 til 2,0 pr. boenhet.
- Ny bestemmelse som sikrer at gjesteparkering kommer i tillegg til beboerparkeringen og at disse etableres på terreng med unntak av gjesteplasser forbeholdt forflytningshemmede som også kan etableres i p-kjeller.
Antall gjesteparkering på terreng skal etableres med min. 6% av antall boenheter + 2 gjesteplasser forbeholdt forflytningshemmede som kommer i tillegg.
- Antall parkeringsplasser som skal være opparbeidet innen midlertidig bruk kan gis endres i tråd med endring av parkeringskravet og senkes fra 1,0 til 0,6 plasser.
- Antall parkeringsplasser som skal være tilrettelagt med eget ladepunkt økes fra 50% til 100%.

Forslag til endret bestemmelse følger under – markert med kursiv og i rødt.

§ 3 Fellesbestemmelser

1.1 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser i hht. følgende norm:

Alt 1 ønsker endring i bestemmelsen iht til forslag til ny kommuneplan

Formål	Antall plasser		Enhet	Minimum sykkelparkering
	Min.	Maks.		
Kontor	1	1,2	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Industri	0,5	1	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Lager	0,5	1	pr. 100 m ² bruksareal	For 10 % av ansatte
Boliger	<i>0,6</i>	<i>1,0</i>	pr. boenhet	<i>2,0</i> pr. boenhet

Det skal i tillegg til beboerparkering etableres gjesteparkering tilhørende boligbebyggelsen innenfor B1 og B2.

Antall gjesteplasser på terreng skal etableres med min. 6% av antall boenheter.

Det skal i tillegg etableres 2 gjesteparkeringsplassert reservert for forflytningshemmede. Disse kan etableres i p-kjeller.

Minst *0,6* parkeringsplass pr. boenhet skal opparbeides innen brukstillatelse gis. For evt. det resterende plasser opparbeides et reserveareal innen brukstillatelse gis.

100% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

Evt. parkeringsarealer på bakkeplan innenfor K1, NT1 og NT2 skal rammes inn med vegetasjon, ha permeable belegningsmaterialer og fortrinnsvis være korttidsparkering.

6. Konsekvenser – vurdering

Endring av parkeringsbestemmelsen søkes med grunnlag i kommuneplanens forslag til ny arealplan for 2022-2034.

Endringen vil tilrettelegge for opparbeidelse av færre parkeringsplasser og flere sykkelparkeringsplasser. Dette er positivt i et miljøperspektiv og i tråd med overordnet målsetting både i kommunen og statlig.

Endringen vil videre gi opparbeidelse av p-plasser som er forbeholdt gjester. Det vil sikre at ikke all parkering er privatisert og være et positivt bidrag til at man unngår villparkering i området.

Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke sees å ha negativ konsekvens for omgivelsene. Salg i prosjektet viser at behovet er lavere enn dagen parkeringskrav og at foreslåtte krav vil dekke det reelle behovet.

Ved spørsmål eller behov for avklaring ber vi om at undertegnede kontaktes på tlf 32 26 55 80/ 456 00 285 eller på epost: ta@agd.no

Med vennlig hilsen



Torhild Aakvåg
Siv.ark MNAL
Arkitektgruppen Drammen AS

Vedlegg: Forslag til nye bestemmelser
Planbeskrivelse