

# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for [Vardeåsen, gnr/bnr 56/415, 58/53, 58/473](#)

---



Utarbeidet av: [Siv.Ing Stener Sørensen AS](#)

Dato: [15.02.2024](#), [rev 19.04.2024](#)

# 1 Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	Firma	Siv.Ing Stener Sørensen AS
	Adresse	Grønland 53, 3045 Drammen
	Org.nr	814 266 222
	Kontaktperson	Nina Tøndevold
	E-post	nina@ssas.no
	Telefon	99 35 53 52
<b>Forslagsstiller</b>	Firma	Trysilhus Akershus AS
	Adresse	Grønland 67, 3045 Drammen
	Org.nr.	984133618
	Kontaktperson	Thøger Herman Bjerkli-Rokke
	E-post	Thoger.Herman.Bjerkli@trysilhus.no
	Telefon	92 66 53 01
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn	Trysilhus Akershus AS
	E-post / Telefon	Thoger.Herman.Bjerkli@trysilhus.no/92 66 53 01

Fakturaadresse for plansaksgebyr: [faktura@trysilhus.no](mailto:faktura@trysilhus.no) eller EHF.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for lavblokker med tilhørende anlegg på eiendommene gnr/bnr 56/415, 58/53 og 58/473.

### 2.2 Planområdet

Foreslått planområde ligger på Vardeåsen, nord for Skedsmokorset. Planområdet grenser mot eksisterende bebyggelse i øst, og mot eksisterende bebyggelse og Lurudveien i sør. Mot vest grenser planområdet mot landbruksarealer og skogholt, og i nord grenser det mot skogholt og videre mot Skedsmo pukkverk. Planområdet består av et flatt parti i vestre del av området og skråner oppover mot øst. Det er ingen bebyggelse på planområdet per i dag. Planområdet måler ca. 38 daa. Planområdet er markert med blå strek på nedenstående figur.



Figur 1 Viser planområdet markert med blå strek på flyfoto over området. Flyfoto hentet fra Lillestrøm kommune sin kartløsning.

### 3 Planønsket

#### 3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ønskelig å bygge lavblokker med 50 boenheter med tilhørende lekearealer, adkomstveier og parkeringsarealer, samt strøkslekeplass på 5 daa.

Nedenstående illustrasjon viser 50 boliger med tilhørende lekeplasser og utearealer plassert på planområdetets flatere del. Boligene skal plasseres i en tunform. Deler av uteområder og strøkslekeplasser innlemmes naturlig i området som skråner oppover mot øst. Parkering er tenkt ved adkomst til planområdet og i bakkant av boliger. Det er planlagt 1,5 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr boenhet.

Området ønskes regulert til følgende formål:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal – lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Renovasjon
- Turveg
- Naturområde







Figur 2 Illustrasjonsplan for planområdet. Illustrasjonsplan ligger også vedlagt.

### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissert ny bebyggelse består av leilighetsbygg på 2 etasjer og loft. Maksimal mønehøyde er 9,7 meter. Utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan er  $U=50$ . Tillatt bebygd areal (BYA) i kommuneplanen er 20 % i ytre sone. Skissert planforslaget har en utnyttelsesgrad på 11,7 % for hele området, men all bebyggelsen er konsentrert vest i planområdet. Se vedlagt BYA-plan.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligene er leilighetsbygg, såkalte «Trysilhus flerfamiliehus», med 6 til 10 enheter. Det er én leilighet i første etasje og én leilighet i andre etasje med mulighet for innredet loft. Innenfor konseptet er det mange forskjellige størrelser fra 3-roms til romslig 4-roms og 5-roms.

Mønehøyde på flatt terreng er ca. 9,7 meter. I skrånende terreng trappes bebyggelsen slik at den følger terrenget. Hver modul trappes 40 cm. I slike tilfeller er det behov for en mønehøyde på 10,7 meter. Nedenstående illustrasjoner er konseptuelle og viser hvordan «Trysilhus flerfamilie» ser ut.





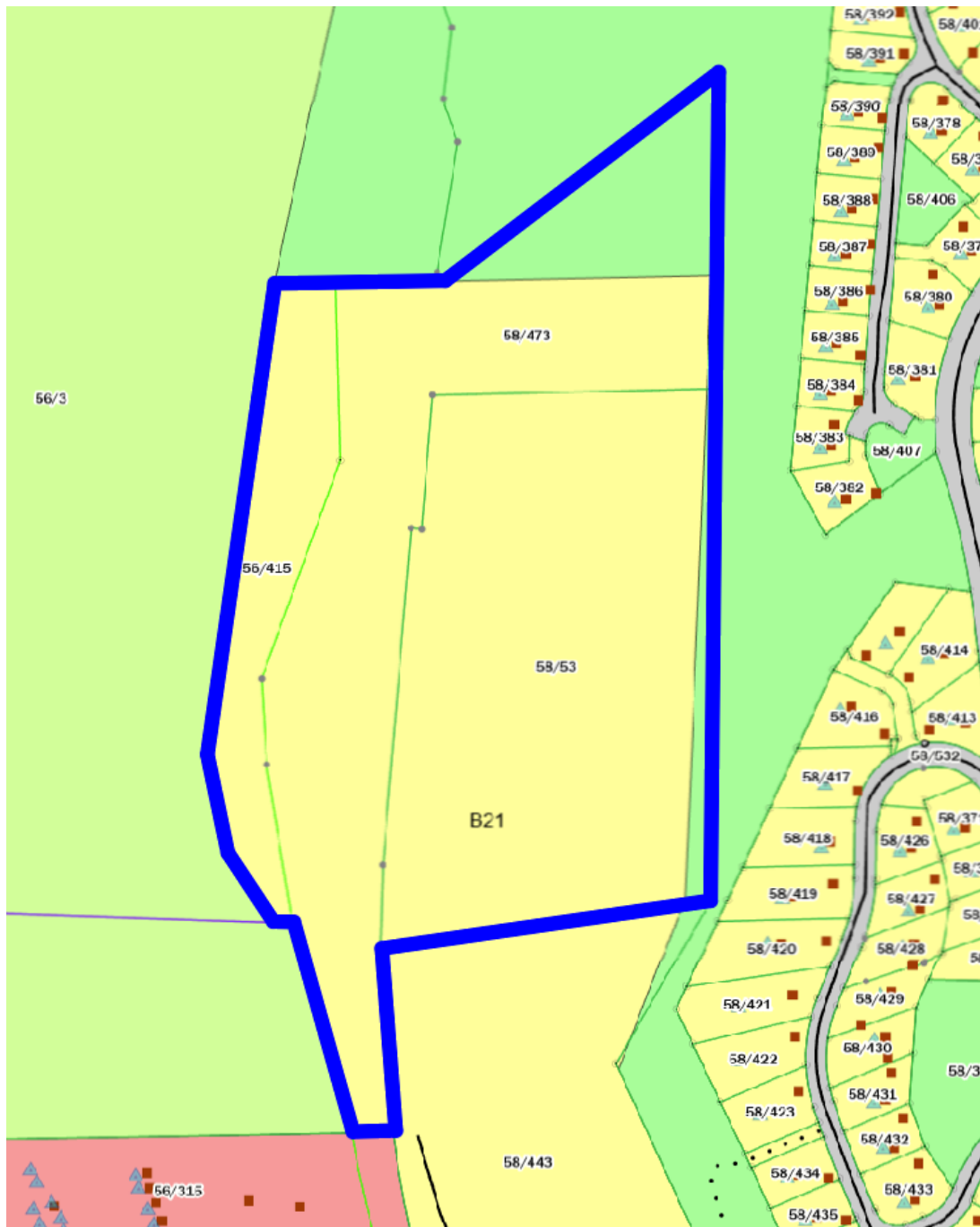
*Figur 3 Ovenstående bilder viser eksempler på boligtypen "Trysilhus Flerfamilie"*

## 4 Planstatus og føringer

### 4.1 Forholdet til kommuneplanen

Ønsket bruk av planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel av 14.6.2023. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur. Gjeldende bestemmelser er datert

14.06.2023, og revidert 24.01.2023. Iht. vedlegg b i kommuneplanens bestemmelser er planområdet definert som ytre sone; mindre tettsted og øvrige deler av kommunen. Iht vedlegg c i kommuneplanens bestemmelser inngår planområdet i parkeringsbestemmelsessone d. Sone d angir maksimalt antall parkeringsplasser per boenhet samt krav til sykkelparkering per boenhet, hhv maks 1,5 biler og minst 2 sykler per boenhet. Deler av planområdet inngår i felt B21.



Figur 4 Viser planområdet markert med blå strek over gjeldende kommuneplan

I 2022 ble det fattet et vedtak etter en prinsippavklarings sak for detaljregulering av Vardeåsen, område B21. I kommunestyremøte 07.09.2022 ble saken behandlet og følgende vedtatt:

1. Antall nye boenheter innenfor B21 kan maks være 50.
2. Minst en fjerdedel av boenhetene i planen bør ligge i småhusbebyggelse. Det åpnes også for en høyere andel småhus innenfor maks boligantall, dersom forslagsstiller ønsker dette.

Direktelenke til den politiske saken:

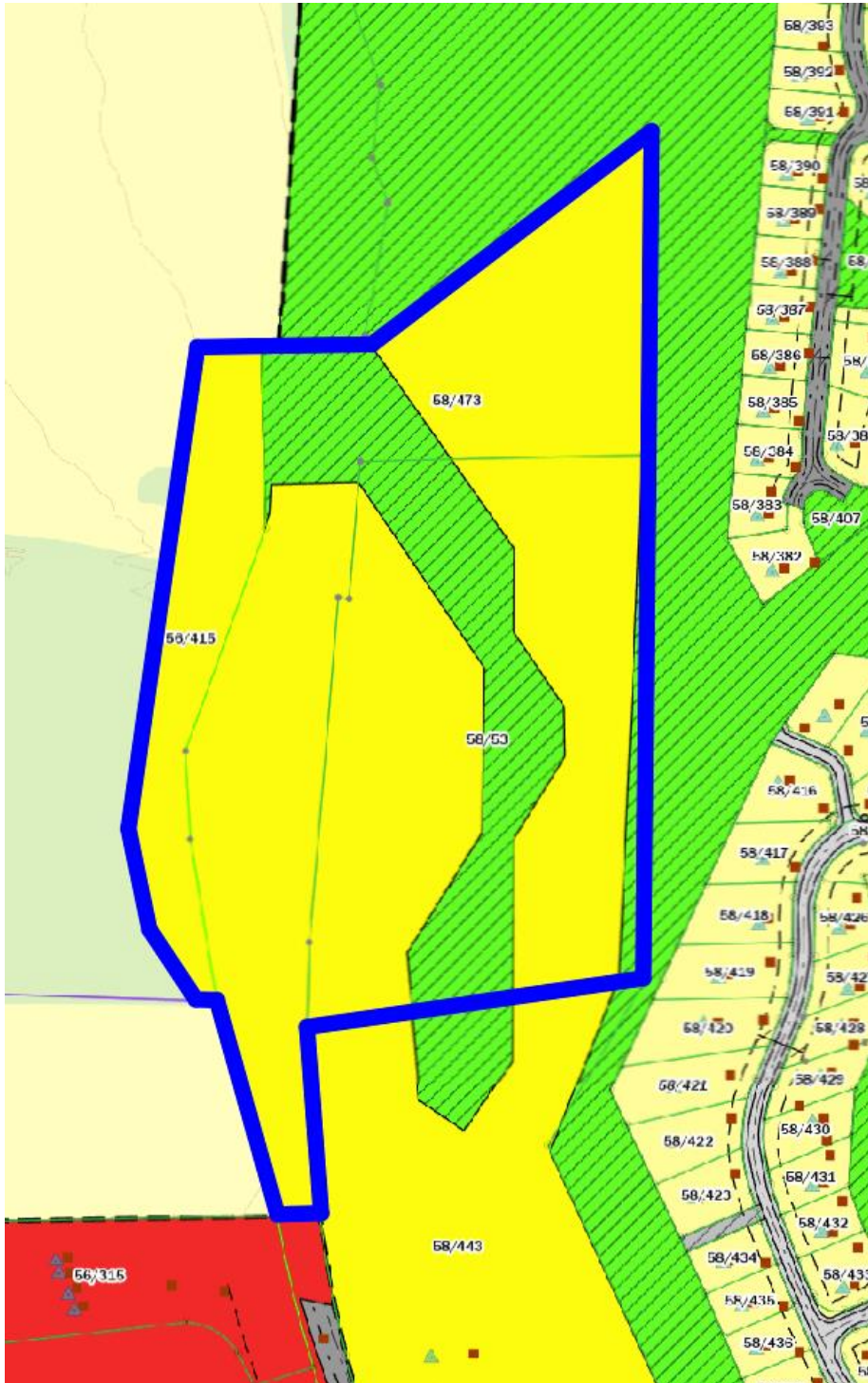
<https://opengov.360online.com/Meetings/LILLESTROMKOM/Meetings/Details/815527?agendalteml d=207179>

Essensen av dette vedtaket er nå innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser.



#### 4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Det foreligger en eldre reguleringsplan for området med navn «Reguleringsplan for Vardeåsen», planid 0231\_174. Planområdet er der regulert til blokkbebyggelse og felles lekeareal. Deler av eksisterende reguleringsplan som overlapper med planområdet ønskes opphevet.



Figur 5 Viser planområdet markert med blå strek over gjeldende reguleringsplan

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

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som hovedmål at Osloregionen skal utvikles som en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, med et arealeffektivt utbyggingsmønster, bevaring av overordnet grønnstruktur, og et effektivt og miljøvennlig transportsystem.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til et allerede etablert boligområde. Det ligger mindre enn 1 km fra Trondheimsveien og E6. Disse veiene er hovedfartsårer med god offentlig transport.

Planområdet vil derfor bidra til å innfri enkelte av målene til regional plan for areal og transport.

#### 4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Planområdet er underlagt følgende retningslinjer:

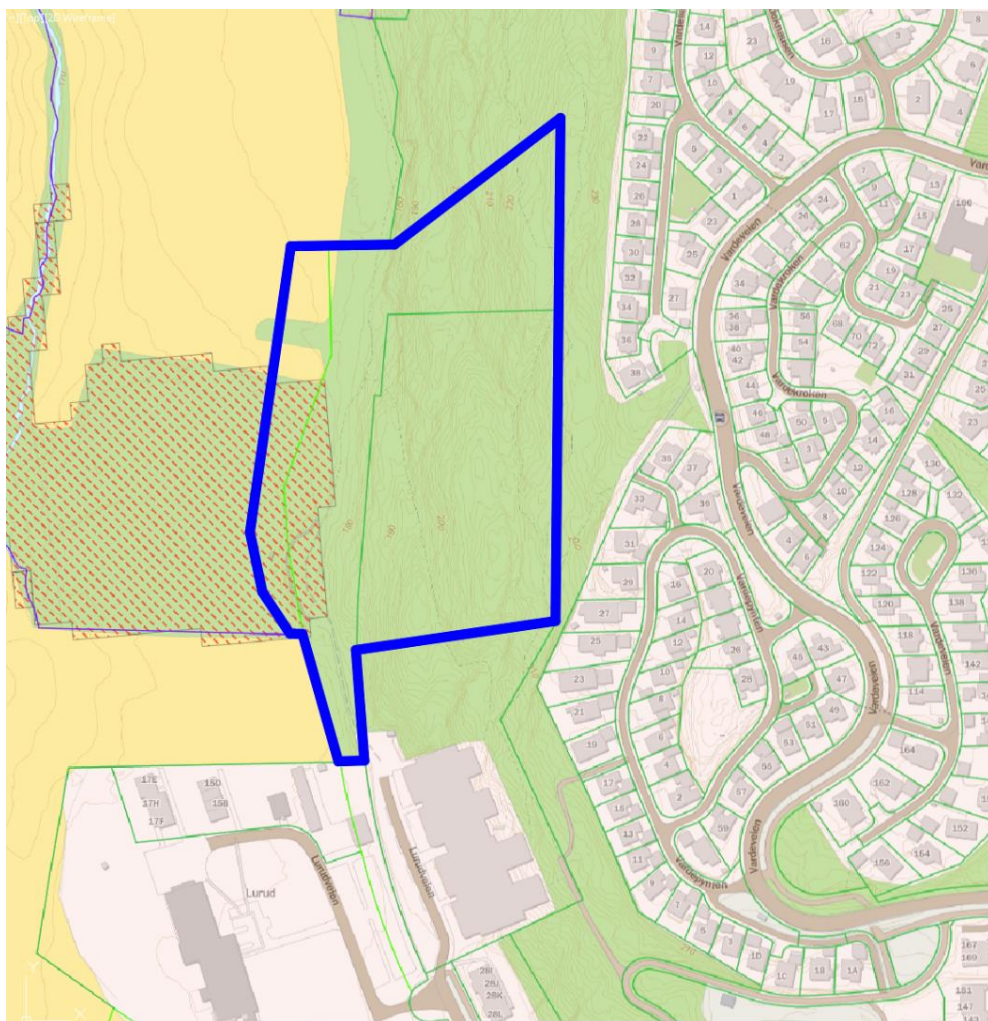
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

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

**Natur- og ressursgrunnlaget:** I følge NIBIO sitt gårdskart er 1,6 daa av planområdet dyrket jord, og 37 daa produktiv skog. Planinitiativet vil berøre området som består av dyrket mark og omtrent 12 daa av områdene som består av skog. Delene som berøres ligger vest i planområdet der boligmassen er tenkt plassert. Skoglien øst i planområdet bevares. Strøkslekeplass legges til lia og vil dermed invitere til lek både på og rundt lekeklassene.

Siden planområdet berører mer enn 10 daa skog skal det utarbeides et klimagassregnskap i forslag til reguleringsplan til 1. gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser av 14.06.2023 (revidert 24.01.2023) skal det avsettes en buffersoner mot dyrket mark på 15 meter. I planforslaget er det avsatt en beplantet vegetasjonssone mot landbruksareal og eksisterende skogholt.



Figur 6 Viser planområdet samt landbruk. Skog er markert med grønt. Dyrket jord er markert med oransje. Dyrkbar jord er markert med rød skravur. Kart hentet fra Lillestrøm kommune sin kartportal.

**Natur:** Det er ikke registrert spesiell natur eller arter på planområdet.

**Landskap:** Eiendommene gbnr. 56/415, 58/53 og 58/473 ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse på Vardeåsen, nord for Skedsmokorset. Planen vil innebære en fortetting av boligbebyggelse sør for Vardeåsen og vil bidra til en mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

**Fjernvirkning:** Bygningene plasseres vest på planområdet på planområdets laveste punkt. Bebyggelsen vil bli liggende mellom landbruksarealer, skogholt i vest og skogkledd ås i øst. Strøkslekeplasser plasseres i åsen der det naturlig er flatere partier. Bebyggelse og utearealer plasseres naturlig i landskapet, og det opprinnelige landskapsuttrykket opprettholdes.

**Verneinteresser:** Det er ikke registrert kulturminner etter kulturminneloven eller SEFRAK-registrerte bygg eller anlegg innen planområdet.

**Trafikkforhold:** Planområdet ligger nord for Skedsmokorset, med gode gang- og sykkelforbindelser. Det er sykkelvei fra planområdet til Trondheimsveien, og videre langs denne i nordlig- og sørliggående retning. Planområdet har adkomst via Lurudveien, en blindvei med lite



trafikk. Lurudveien har avkjøring fra Trondheimsveien. Trondheimsveien er en trafikkert veg med oppgitt ÅDT (statens vegvesen kart) på 7200/9800 hhv nord/sør for avkjørsel til Lurudveien. Det er gode kollektivmuligheter fra planområdet. Det er omtrent 750 meter til bussholdeplass på hovedvei ca 10 min gange til bussholdeplass, og 24 minutter reisevei med kollektivtransport til Frogner togstasjon.

**Sosial infrastruktur:** Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Lillestrøm. Forhold knyttet til sosial infrastruktur er omhandlet i kommuneplanen. Barnehage og barneskole ligger innen 1 km avstand til planområdet. Ungdomsskole, idrettsanlegg og ulike forretnings- og servicetilbud ligger innen 2 kilometers avstand til planområdet. Videregående ligger 5 km fra planområdet.

**Teknisk infrastruktur:** Vann- og avløp for planområdet kobles på offentlig nett.

**Estetikk og byggeskikk:** Bebyggelsen i nærheten av planområdet består av småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og industri. Bebyggelsen er tenk i naturtoner. Forslagsstiller imøteser tilbakemelding om eventuell ønsket fargebruk. Estetisk utforming av bebyggelse og utearealer i området skal sikres i bestemmelsene.



Figur 7 Viser eksempel på plassering av hustypen "Trysilhus Flerfamilie"

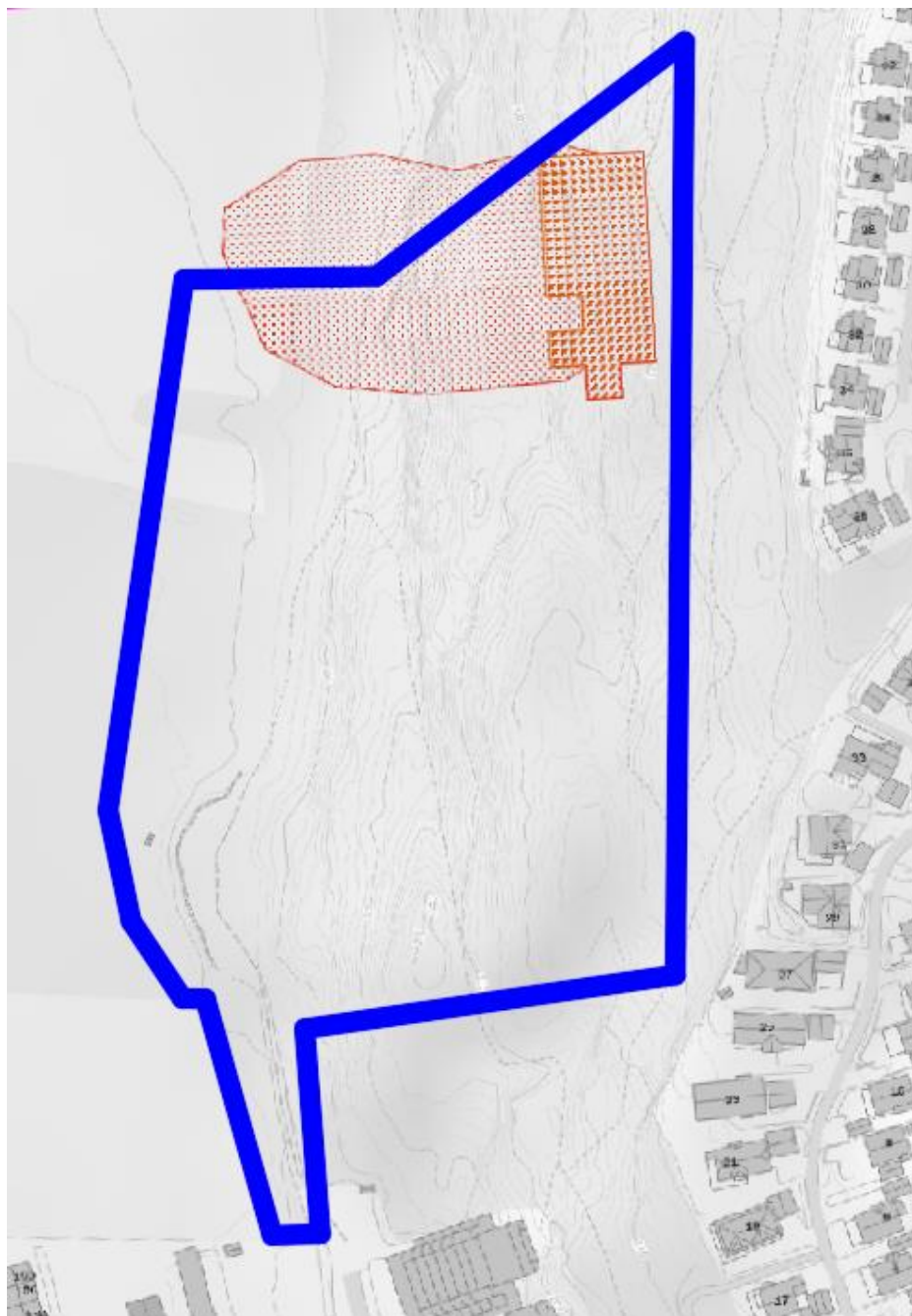
**Barn og unges interesser:** Kommuneplanen stiller krav til uteområder og lekeplasser, samt strøkslekeplass på 5 daa. Planområdet ligger i enden av en blindvei og utearealer har en trafiksikker beliggenhet. Strøkslekeplass er tenkt plassert i skogholtet øst på planområdet. Strøkslekeplassene vil med dette binde overliggende boligfelt med planlagte boliger sammen.

**Universell utforming:** Planområdet planlegges med tilgjengelige boenheter iht til TEK 17.

## 6 Samfunnssikkerhet

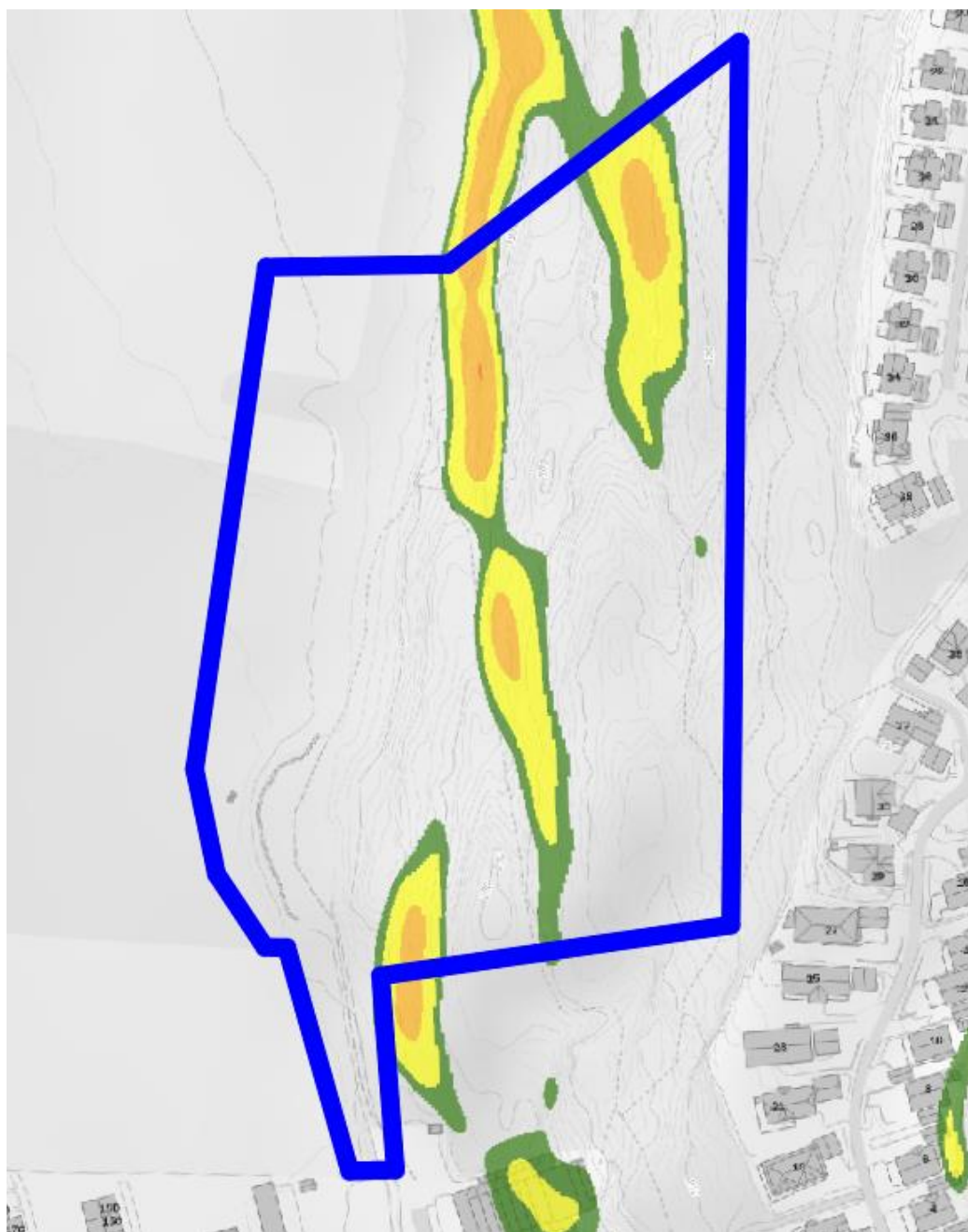
**Risiko og sårbarhet** Planområdet ligger under marin grense og i deler av planområdet er det mulighet for forekomst av marin leire i følge NVE sitt temakart. Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. Terrenget er ikke undersøkt per i dag.

En liten del nord i planområdet ligger i aktsomhetszone for snøskred, vel og merke uten skogeffekt. Dersom skogen ikke bevares i dette området, må forholdet vurderes nærmere.



Figur 8 Viser planområdet markert med blå strek over NVE sitt kart over aktsomhetsområde for snøskred

Deler av skråningen mot øst er brattere enn 25 grader, og en kan dermed ikke utelukke skred. Sikkerhet mot skred ivaretas iht TEK17 §7-3 i videre faser.



Figur 9 Viser planområdet markert med blå strek over NVE sitt kart over aktsomhetsområder for skred i bratt terreng

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.



## 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet, jf. forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. I vedlegg I og vedlegg II til forskriften angis hvilke tiltak som automatisk fører til krav om konsekvensutredning og hvilke tiltak som skal vurderes nærmere.

Iht til vedlegg I skal nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Planområdet Vardeåsen er tidligere regulert (1985), og videreført som boligformål i gjeldende kommuneplan (14.06.2023). I kommuneplanens bestemmelser (datert 14.06.2023, og revidert 24.01.2023) er det spesifisert krav for område B21 som omfatter planområdet. I arbeid med kommuneplanen vurderes eksisterende reguleringsplaner. Reguleringsplanen for Vardeåsen er videreført med følgende spesifiseringer i kommuneplanens gjeldende bestemmelser:

...

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse § 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa

...

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset:

Felt B21 – Vardeåsen - lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

...

Reguleringsplan for Vardeåsen har blitt vurdert i forhold til gjeldende nasjonale og regionale interesser gjennom arbeidet med ny kommuneplan. Med overnevnte presiseringer er reguleringsplanen for Vardeåsen videreført og nasjonal og regional interesser er funnet ivaretatt. Planområdet Vardeåsen er dermed i tråd med overordnet plan og det er dermed ikke krav til konsekvensutredning.

## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

Det vil bli viktig å avklare forholdet til og avgrensning mot tiliggende landbruksarealer, samt foreta grunnundersøkelser for å utelukke fare for kvikkleireskred.

### 8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

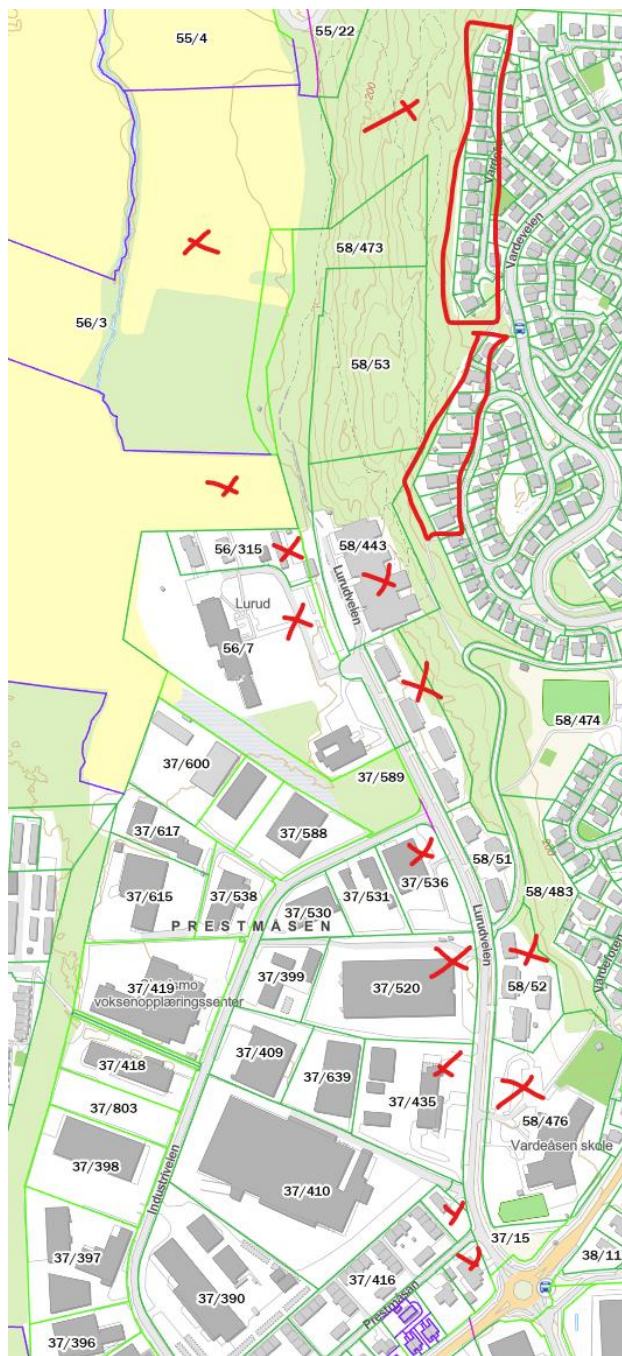
Statsforvalteren i Oslo og Viken og Akershus fylkeskommune må varsles. NVE og NGI bør varsles.

Vardeåsen barnehage og Varden barnehage bør involveres for å undersøke deres bruk av planområdet. Spesielt deres eventuelle bruk av skogkledd ås øst på planområdet der det planlegges å etablere strøkslekeplass.

Naboer må også varsles direkte. Aktuelle velforeninger og andre relevante interesseorganisasjoner bør også varsles. Forslagsstiller imøteser tilbakemelding om eventuelle andre som kommunen mener bør varsles utover dette.

### 8.3 Medvirkning

Behov for direkte involvering av skolen vil vurderes i planarbeidet. Utover dette ser forslagsstiller ikke behov for medvirkningsopplegg utover kravet i plan- og bygningsloven. Nedenstående kart viser hvilke eiendommer som planlegges varslet i det videre planarbeidet.



Figur 10 Viser kart der eiendommer som planlegges varsles er markert med rødt kryss

#### 8.4 Fremdrift

Det er satt opp følgende tentative fremdriftsplan for planarbeidet. Milepæler er angitt med grovere estimat:

<b>Milepæl</b>	<b>Dato</b>
Oppstartsmøte	Feb/mars 2024
Varsel om oppstart	Feb/mars 2024
Høringsfrist	April/mai 2024
Innsending av planforslag	September 2024
Førstegangsbehandling av planforslag	Oktober/november 2024
Høringsfrist offentlig ettersyn	Januar/februar 2025
Vedtak av reguleringsplan	Mars 2025

#### 8.5 Vedlegg

1. L102 Vardeåsen illustrasjonsplan
2. L106 Vardeåsen MUA-plan
3. L107 Vardeåsen BYA-plan