

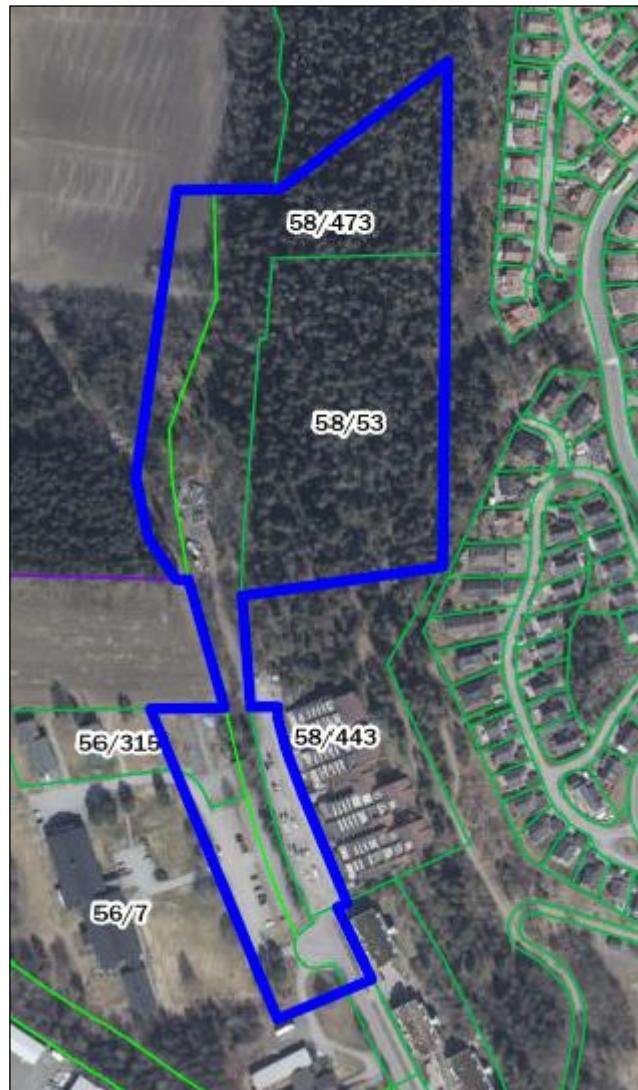
PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Vardeåsen, gnr/bnr 56/415, 58/53, 58/473

Oppdragsnr. 16200

Versjon 03

Dato: 01.11.2024





1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Siv.Ing Stener Sørensen AS
	Adresse	Grønland 53, 3045 Drammen
	Org.nr	814 266 222
	Kontaktperson	Ragna Sortland
	E-post	ragna@ssas.no
	Telefon	918 54 051
Forslagsstiller	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
Hjemmelshaver	Navn	Trysilhus Akershus AS
	E-post / Telefon	Thoger.Herman.Bjerkli@trysilhus.no /92 66 53 01
Dato	15.02.2024	Rev: 01.11.2024

Fakturaadresse for plansaksgebyr: faktura@trysilhus.no eller EHF.



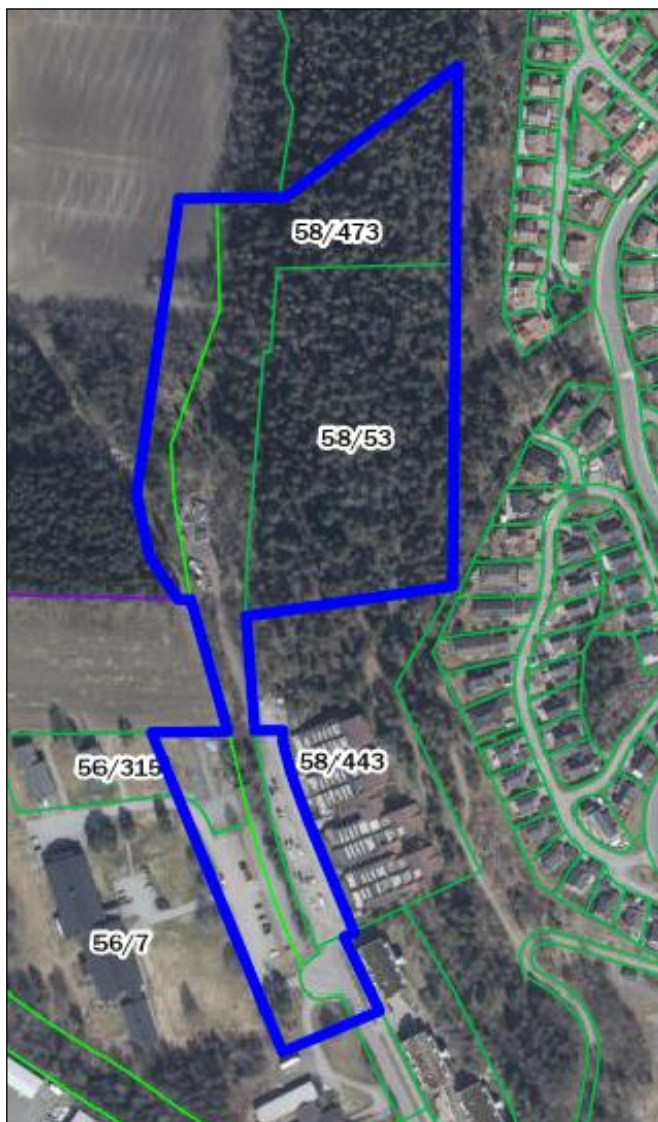
2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og adkomstvei på eiendommene gnr/bnr 56/415, 58/53 og 58/473. Det skal også innfris et krav om strøkslekeplass på til sammen 5,0 daa i planområdet. Det tilrettelegges for adkomst fra sør, og det skal vurderes en felles løsning for adkomst til gbnr 58/443, 56/315, 56/7, og ny bebyggelse.

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 forholdsvis flatt parti i vestre del av området og skråner så bratt oppover mot øst. Det er ingen bebyggelse på planområdet per i dag. Planområdet måler ca. 48,6 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 kommunes kartløsning.



3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Hensikten med planforslaget er å bygge småhusbebyggelse med 50 boenheter med tilhørende lekearealer, adkomstveier og parkeringsarealer, samt strøkslekeplass på 5 daa. Det legges til rette for en 10 m bred buffersone mot dyrka mark.

Nedenstående illustrasjon viser 50 boliger med tilhørende lekeplasser og utearealer plassert på planområdet flater 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
- Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm
- Naturområde

I planarbeidet skal følgende vektlegges særskilt:

- God terrengtilpasning, både for boliger og lekearealer
- God adkomstløsning
- Funksjonell buffersone mot dyrka mark

Terrengtilpasning av både boliger og lekearealer blir et viktig punkt i utarbeidelsen av planen. Terrenget i planområdet er utfordrende, og tilpasning av bygninger, lekearealer og veier må sammenholdes med andre krav til utforming, som for eksempel universell utforming, krav til veier og renovasjon, og utforming av buffersonen. Samtidig kan det bratte terrenget gi svært gode sol- og utsiktsforhold. Hensikten er at planområdet skal utarbeides på en god og hensiktsmessig måte, samtidig som landskapsvirkningen skal bli minst mulig. Særlig gjelder det den skogkledde lia øst i planområdet. Det er et mål å oppnå størst mulig grad av massebalanse i området. Disse elementene vil tillegges stor vekt i planarbeidet.



Figur 2 Forslag til illustrasjonsplan for planområdet. Illustrasjonsplan ligger også vedlagt.



3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissert ny bebyggelse består av leilighetsbygg på 2 etasjer og loft, med maks 10 enheter per bygning. 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 ca 10 % 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 4 til 10 enheter per bygning. 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 kan 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.



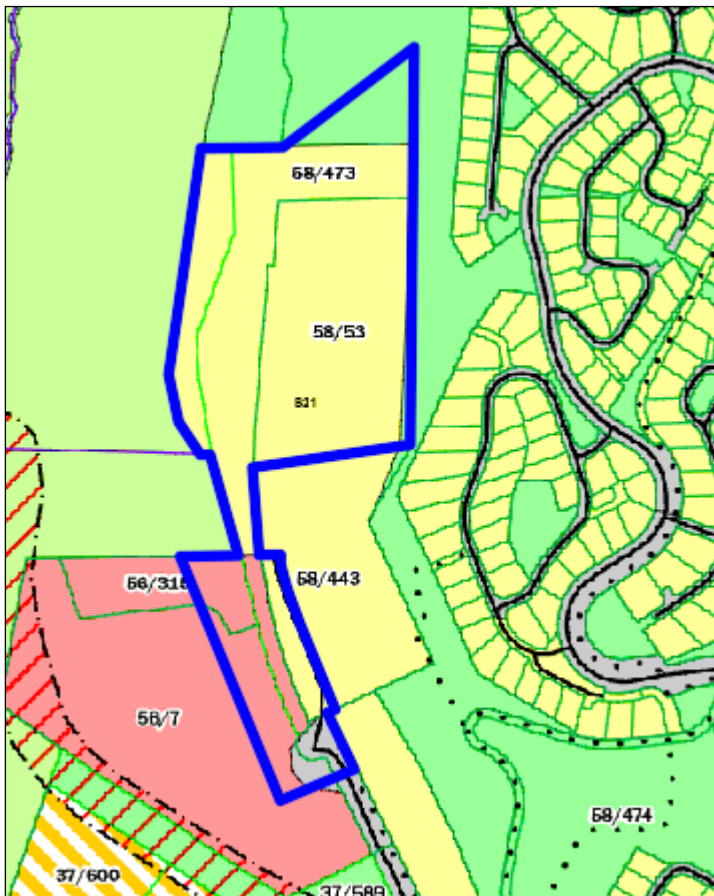


Figur 3 Ovenstående bilder viser eksempler på boligtypen "Trysilhus Flerfamilie"

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.

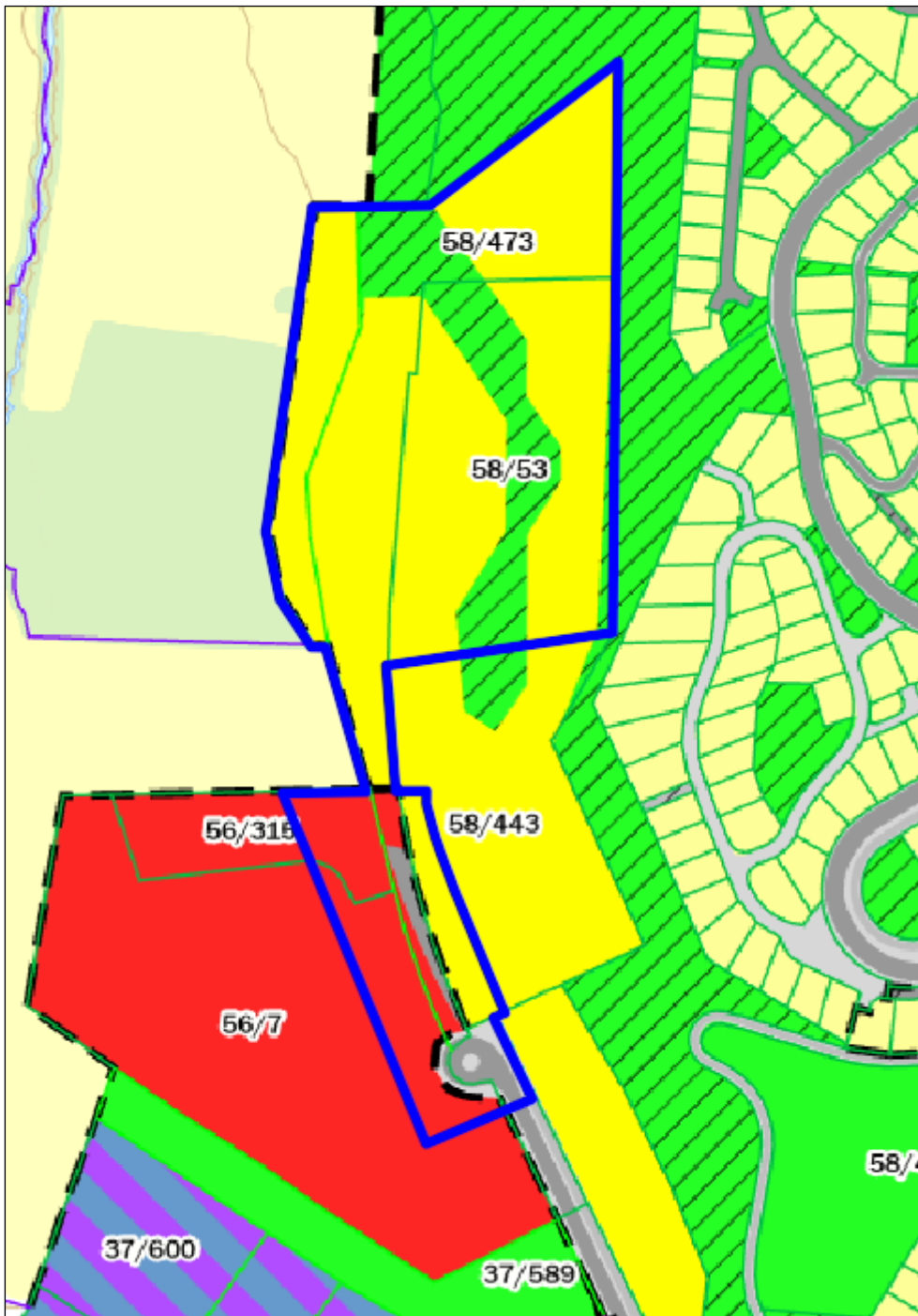
Direktelenke til den politiske saken:

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

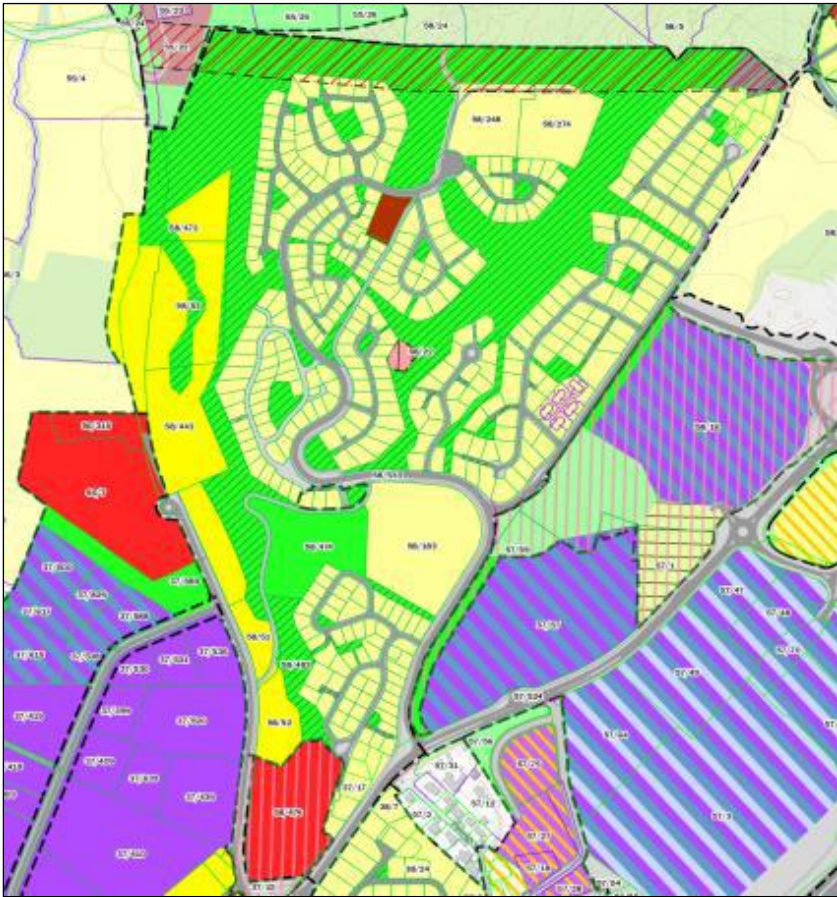
Essensen av dette vedtaket er nå innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser.

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



Figur 6 Hele reguleringsplanen for Vardeåsen, vedtatt 12.08.1987 (Lillestrøm kommune)

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 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

5.1 Natur- og ressursgrunnlaget

I følge NIBIOs gårdskart er ca 1,5 daa av planområdet dyrka og 4,2 daa dyrkbar mark, til sammen 5,7 daa. 37 daa er produktiv skog. Utbyggingen vil berøre området som består av dyrka og dyrkbar mark og omtrent 12 daa av områdene som består av skog. Mye av den dyrka og dyrkbare marka blir liggende i den fremtidige buffersonen. De resterende delene ligger vest i planområdet der boligmassen er tenkt plassert.

Det skal utarbeides matjordplan for den berørte dyrka og dyrkbare marka, her skal bruken av jorda innenfor planområdet vurderes særskilt. Konsekvenser for den produktive skogen skal utredes.

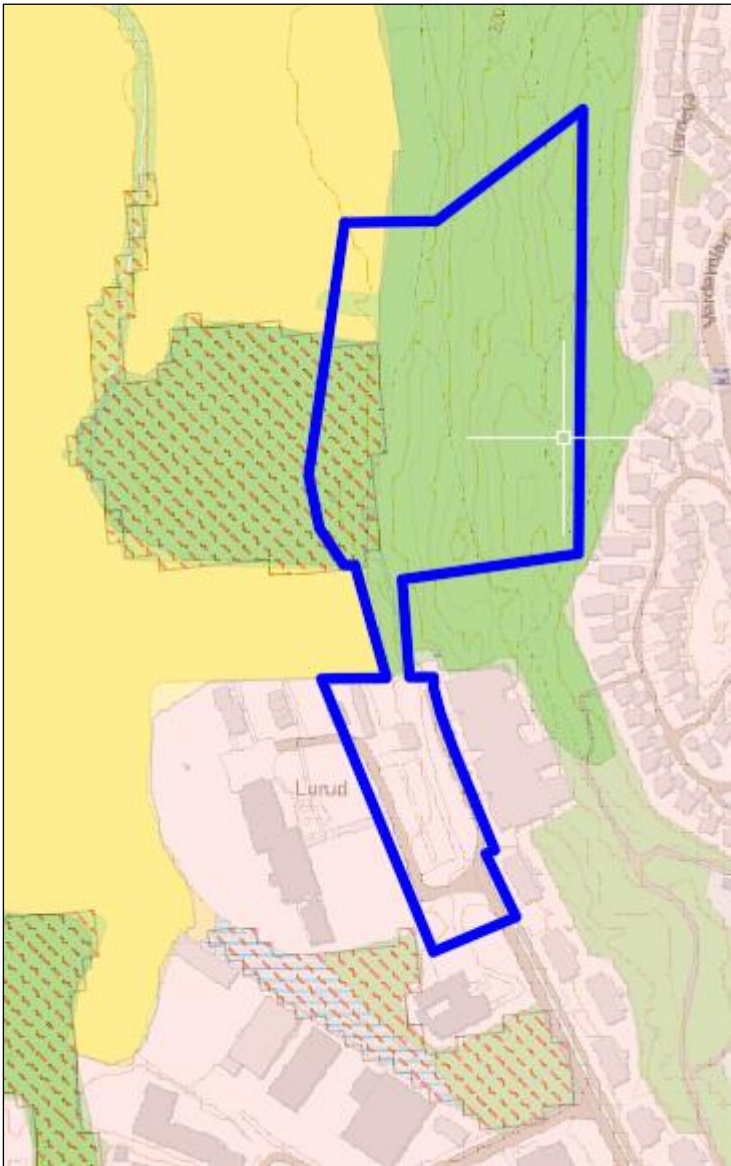
Siden planområdet berører mer enn 10 daa skog skal det utarbeides et klimagassregnskap i forslag til reguleringsplan til 1. gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser av 14.06.2023 (revidert 24.01.2023) skal det avsettes en buffersone mot dyrket mark på 15 meter. På grunn av planområdets utforming er det utfordrende å imøtekomme dette, så i planforslaget skal det settes av en beplantet vegetasjonssone mot landbruksarealer med 10 meters bredde. Det legges i tillegg opp til nivåforskjell mellom dyrka mark og boligområdene ved å tilrettelegge med en skråning på ca 2 – 2,5 m høyde innenfor buffersonen, slik at bebyggelsen og landbruksarealene får en tydelig opplevelse av en grense, samt en buffer som har den praktiske effekten den er ment å ha. Hensikten med skråningen er å underbygge de hensyn som en buffersone på 15 m er ment å ivareta, for både landbrukets og beboerne i boligfeltets beste. Skråningen skal gi et mykt, hyggelig inntrykk i begge retninger, og bør beplantes med stedegen vegetasjon, både i busk- og tresjiktet. Trær og busker vil forsterke det visuelle skillet.



Sør i planområdet, der veien går langs dyrka mark, legges det inn carporter/garasjer på omtrent halvparten av arealet, og p-plasser på resten for å skape et fysisk skille i buffersonen. I tillegg legges det inn ca 5 m vegetasjonsskjerm, slik at sonen til sammen blir 10 m.

Figur 7 Buffersonen i sør består av vegetasjon og parkeringsareal



Figur 8 Viser planområdet samt dyrka og dyrkbar mark. Skog er markert med grønt, dyrka mark er markert med gult, mens dyrkbar jord er markert med rød skraver. Kart hentet fra Lillestrøm kommunes kartportal.

5.2 Natur

Området inngår ikke i den delen av Lillestrøm kommune som er NiN-kartlagt. Det er ikke registrert spesielt verdifulle naturtyper eller arter i planområdet. Dette kan skyldes manglede kartlegging, og det må derfor utføres en kartlegging av naturmangfoldet som en del av planarbeidet, med sikte på å bedre kunnskapsgrunnet om artsmangfoldet. Kartleggingen må innebære en befaring, og resultatet skal registreres i nasjonale databaser. Kartlegging av fremmede arter skal være en del av denne kartleggingen.

5.3 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.



5.4 Friluftsliv

Det er ikke registrert særskilte friluftsverdier i selve planområdet, men det er et nett av stier i den skogkledde lia, se Figur 9. Det er også registrert svært viktige friluftsområder nord og øst for planområdet, se Figur 10. disse er ikke i direkte berøring med planområdet, men henger sammen med stinettet i planområdet og bør derfor betraktes i sammenheng.

De eksisterende stiene og verdifulle friluftsområdene bør ivaretas og suppleres med den planlagte turveien, slik at fremtidig løsning for turgåere ivaretas og forbedres. Strøkslekeplassene inne i skogen skal tilrettelegges for variert lek og friluftsliv, og hensikten er å styrke området som friluftslivs- og lekeområder for barn og voksne.



Figur 9 Det finnes en rekke stier både i og nær planområdet, både langs øvre og nedre platå, og mellom disse. Disse søkes ivarettatt i planforslaget.



5.6 Verneinteresser

Det er ikke registrert kulturminner etter kulturminneloven eller SEFRAK-registrerte bygg eller anlegg innen planområdet. Fylkeskommunen skal likevel varsles om planarbeidet slik at de kan vurdere sannsynligheten for at det kan finnes kulturminner her.

5.7 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.

5.8 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 skole ligger 5 km fra planområdet.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp for planområdet kobles på offentlig nett.

Hensikten er å tilrettelegge med en privat vei inn i og gjennom området som ivaretas av sameiet. Adkomstvei er tekt fra snuplassen ved Lurudveien (gbnr 56/204), og inn på egen adkomstvei på gbnr 58/473. Kommunen har bedt om at det vurderes en felles løsning for eiendommene gbnr 58/473, 58/443, 56/7 og 56/315. Deler av disse eiendommene inkluderes derfor i planområdet. Slik at dette kan vurderes som del av planprosessen.

Det skal utarbeides en plan for VAO-løsning, kommunens VA-norm og overvannsveileder skal følges. Løsning for spillvann skal utredes særskilt, herunder om det er behov for utvidelse av pumpestasjon 8097.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og skal vurderes for området.

Avfallsløsninger skal komme frem av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet. Vendeløsning skal vurderes som del av planarbeidet.

5.10 Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen i nærheten av planområdet består av småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og industri. Bebyggelsen er tenkt oppført i naturtoner (Figur 12). Forslagsstiller imøteser tilbakemelding om eventuell ønsket fargebruk. Estetisk utforming av bebyggelse og utearealer i området skal sikres i bestemmelsene.



Figur 12 Viser eksempel på plassering av hustypen "Trysilhus Flerfamilie"

5.11 Barn og unges interesser

Kommuneplanen stiller både størrelses- og kvalitetskrav til uteområder og nærlekeplasser i alle planer. I tillegg er det for dette spesifikke planområdet stilt krav til strøkslekeplass på 5 daa, uavhengig av antall boenheter som bygges ut. Planområdet ligger i enden av en blindvei og alle uteområdene har derfor en trafikksikker beliggenhet. Strøkslekeplass er tenkt delt og plassert i skogholtet øst i planområdet. Strøkslekeplassene vil med dette binde overliggende eksisterende boligfelt i øst og det planlagte nye boligfeltet sammen.

Den skogkledde lia øst i planområdet vil i hovedsak bevares, med det skal etableres strøkslekeplass og turvei her. Strøkslekeplasser skal i henhold til kommuneplanen være ett stort sammenhengende areal, men kan i noen tilfeller deles i to deler på minst 2500 m² hver. I denne planen er dette svært utfordrende å få til, gitt terrengets utforming. Det er derfor foreslått at strøkslekeplassen deles i flere deler, og skal tilpasses ulike lek og aktiviteter, legges inn i naturlige terrasser i den skogkledde lia og dermed invitere til lek både på og rundt lekeplassene. I tillegg tilrettelegges det med nærlekeplasser mellom husene.

For å kompensere for at minimumstørrelsen ikke kan innfris, vektlegges det å etablere mindre områder med høy kvalitet. Vi foreslår at strøkslekeplassen deles inn i flere lekeområder der alle har sitt eget «tema», og at kvalitet for å løfte hvert område vektlegges særskilt. I forslag til illustrasjonsplan er den delt inn i 6 mindre områder på hhv. ca. 2100 m², 1180 m², 930 m², 450 m², 300 m² og 80 m², i tillegg til nærlekeplassene i planområdet på til sammen 850 m². I dette legges det blant annet til rette for en tarzanløype/natursti med poster i tilknytning til en av lekeplassene, på



denne lekeplassen vil det også tilrettelegges for naturopplevelser for hele familien i form av gapahuk, sittebenker og bål plass.

På den største lekeplassen skal det tilrettelegges med balløkke og andre tilrettelagte lekeområder som naturlig hører hjemme på en strøkslekeplass. Noen av de mindre områdene kan gjøres om til mer temabaserte lekearealer, gjerne også med litt ulike aldersmålgrupper, som sitteplass med utkikkspunkt og naturleksområder, og lekeområdet nærmest bebyggelsen kan tilrettelegges med treningsapparater for alle. Slik vil lekeområdene differensieres både for alder og interesser, og vil gjøre turveien gjennom skogen til en spennende ferd.

Både strøkslekeplassene som skal ligge i den skogkledde lia, og nærlekeplassene som skal ligge mellom de nye boligene bør utformes på en slik måte at de appellerer både til barns lek med spennende lekeapparater og naturlek, og til at voksne kan oppholde seg der sammen med barna, for eksempel med gapahuk, griller og sittebenker.

Planområdet skal kobles sammen med resten av Vardeåsen med turveien som tilpasses terrenget i lia øst for ny bebyggelse, og som går via lekeplassene. Turveien og lekeplassene i skogen skal legges i terrenget på en slik måte at de blir lite synlig fra de åpne områdene i øst, som for eksempel fra Gjerdrumsveien. Det legges stor vekt på sikring av både lekearealer og turvei der det er behov for det. Terrenget skal gjøre lekearealene spennende, og må samtidig oppleves som trygge.

Strøkslekeplassenes og turveiens plassering i det bratte terrenget gir spennende muligheter for naturlek og utforming av arealene, for eksempel kan det gi gode akebakker om vinteren. Men terrenget representerer også en sikkerhetsutfordring, særlig der terrenget er ekstra bratt, som det er flere steder. En viktig del av planarbeidet blir derfor å vurdere hvordan dette på best mulig måte kan sikres slik at barna trygt kan leke der, og at turveiene er trygge å bruke, både til turgåing og med sykkel.

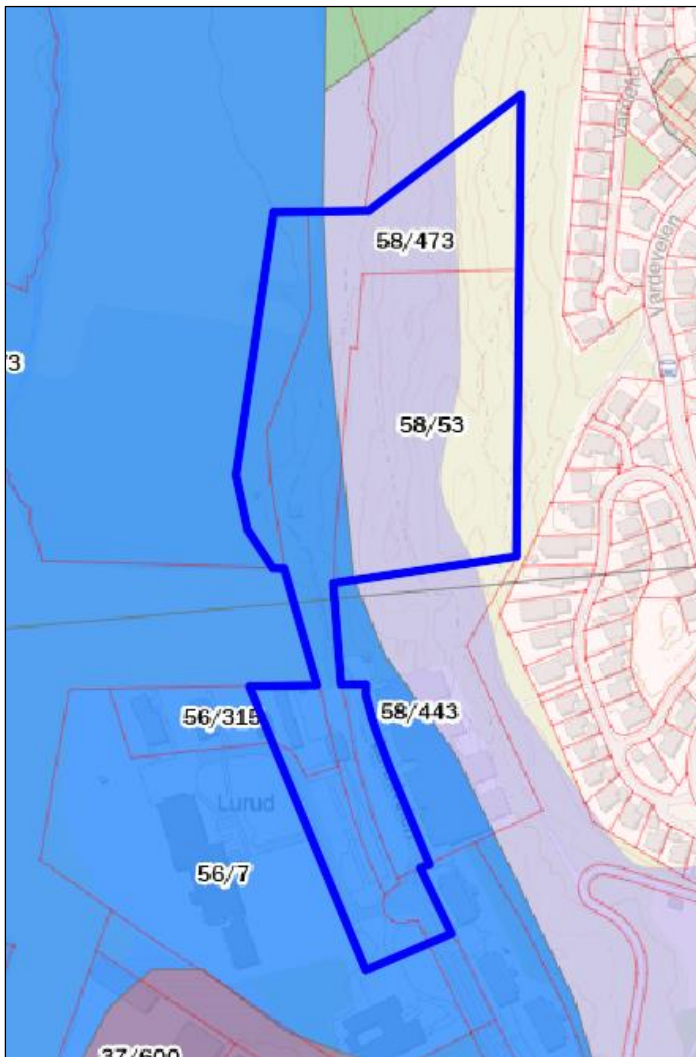
5.12 Universell utforming

Planområdet planlegges med tilgjengelige boenheter iht. TEK 17. Dette kan ivaretas på en god måte i området som skal avsettes til bebyggelse, herunder lekearealene, men kan bli mer utfordrende ved utforming av turveien og strøkslekeplassene.

6 Samfunnssikkerhet

6.1 Risiko og sårbarhet

Planområdet ligger under marin grense og i deler av planområdet er det mulighet for forekomst av marin leire, ifølge NVEs temakart (Figur 13). 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.



Figur 13 Planområdet ligger delvis under marin grense og i deler av planområdet er det mulighet for forekomst av marin leire.

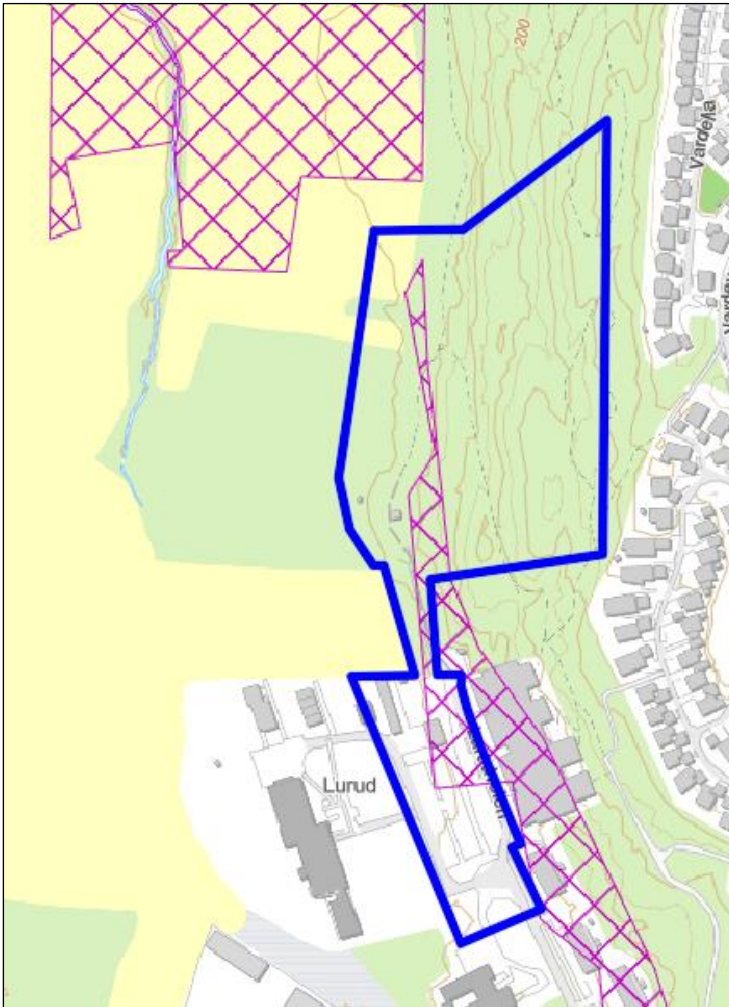
En liten del nord i planområdet ligger i aktsomhetszone for snøskred, vel og merke uten skogeffekt (Figur 14). Dersom skogen ikke bevares i dette området, må forholdet vurderes nærmere.



Figur 14 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. Området må i nødvendig grad sikres mot steinsprang både i og etter anleggsfasen.

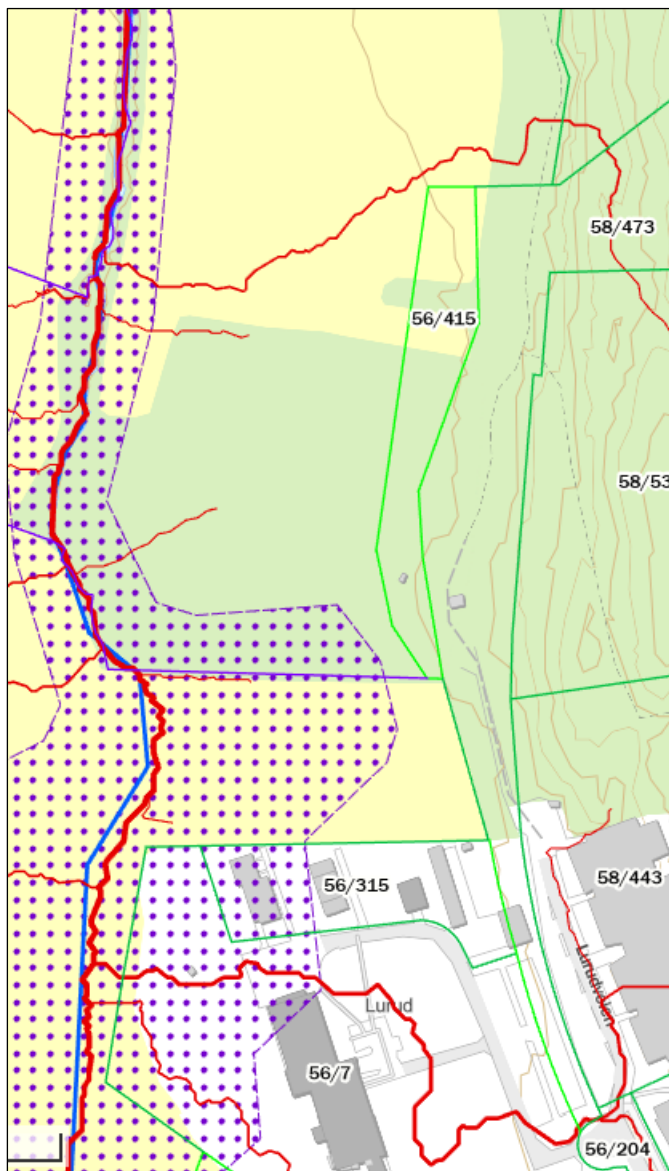
Deler av området er avsatt som aktsomhetsområde for kvikkleire (Figur 15). Dette må undersøkes i en geologisk vurdering.



Figur 15 Viser planområdet markert med blå strek. Kart over aktsomhetsområder for kvikkleireskred er hentet fra kommunens hjemmeside

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

Planområdet ligger nær et aktsomhetsområde for flom (Figur 16). Forholdet må omtales i ROS.



Figur 16 Aktsomhetsområde for flom fra Ulvedalsbekken, vest for planområdet

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert om planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. Vedlegg I og vedlegg II til forskriften angir hvilke tiltak som automatisk fører til krav om konsekvensutredning og hvilke tiltak som skal vurderes nærmere.

Iht. 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.
 - o i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa
- § 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset:
 - o 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 ovennevnte presiseringer er reguleringsplanen for Vardeåsen videreført, og nasjonale og regionale interesser er funnet ivaretatt. Planområdet Vardeåsen er dermed i tråd med overordnet plan og det er dermed ikke krav til konsekvensutredning.

Noen temaer skal likevel utredes særskilt i forbindelse med planarbeidet:

- Naturmangfold, inkl. kartlegging av fremmede arter
- Matjordplan
- Støy og støv
- Områdestabilitet og geoteknisk vurdering
- Konsekvenser for produktiv skog i planområdet, inkl klimagassregnskap

I tillegg leveres det som stilles som krav i kommuneplanen:

- Illustrasjonsplan
- Illustrasjonshefte
- Sol-/skyggediagram
- Digital 3D-modell
- Overvann og flom
- Vann og avløp
- Luftforurensning
- Trafikkanalyse
- Veitegninger
- Miljøteknikk/grunnforurensning
- Faktaark

Det skal også vurderes om det kan finnes forurensning i grunnen. Hvis ja, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser med tilhørende tiltak.

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.



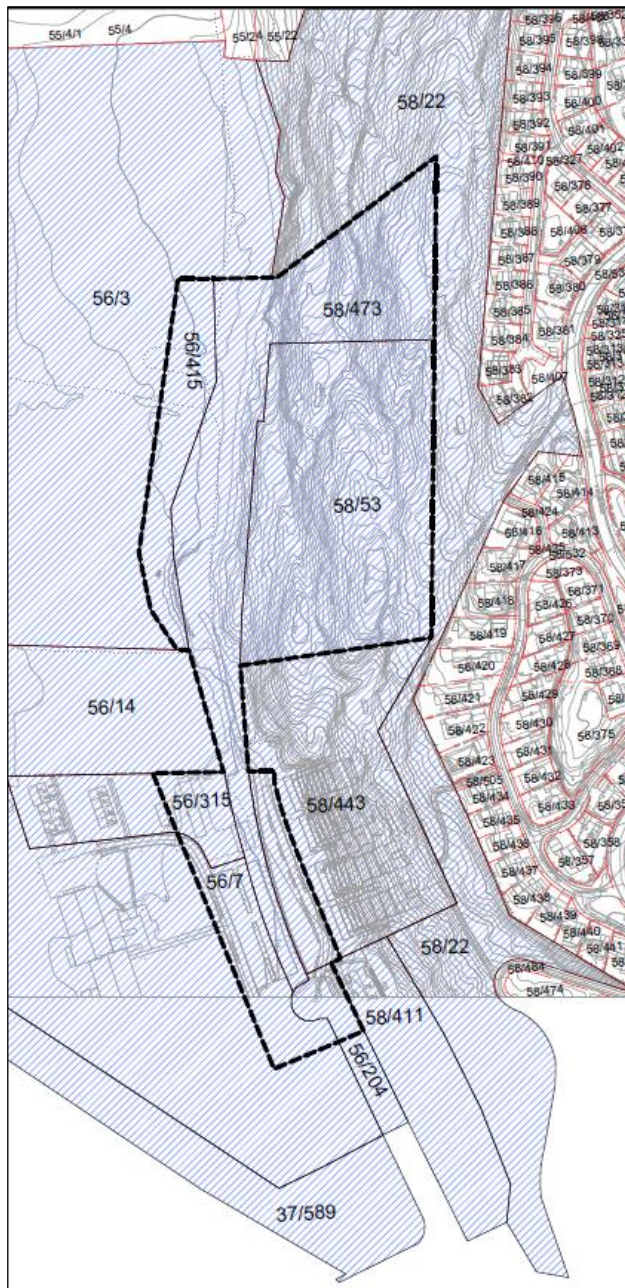
Vardeåsen barnehage og Varden barnehage bør involveres for å undersøke deres bruk av planområdet. Spesielt deres eventuelle bruk av skogkledd ås øst på planområdet der det planlegges å etablere strøkslekeplass.

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

Det skal holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dato og sted annonseres samtidig med varselet.

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.



Naboer som bør varsles:

- gnr/bnr
- 58/22
- 56/3
- 56/415
- 56/14
- 56/315
- 56/7
- 56/204
- 56/411
- 58/443

Figur 17 Viser kart der eiendommer som planlegges varsles

8.4 Fremdrift

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

Milepæl	Dato
Oppstartsmøte	Mai 2024
Varsel om oppstart	Desember 2024
Høringsfrist	Februar 2024



Innsending av planforslag	Mai 2025
Førstegangsbehandling av planforslag	August 2024
Høringsfrist offentlig ettersyn	Oktober2025
Vedtak av reguleringsplan	November 2025

8.5 Vedlegg

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