

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslag til planendring etter enklere prosess av
*Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl.,
mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten*

Plan-ID: 0213_418

Forslagsstiller: Feiring Bruk AS

Plankonsulent: Grindaker AS Landskapsarkitekter

Dato: 30.04.2024

Innhold

1. Sammendrag	4
1.1 Beliggenhet	4
1.2. Dagens situasjon	4
1.3. Ny situasjon.....	4
1.4. Forholdet til overordnende føringer	4
1.5. Vurdering	4
2. Bakgrunn	5
2.1. Planområdet	5
2.2. Hensikten med planen	5
2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer	5
2.4. Tidligere vedtak i saken	6
2.5. Utbyggingsavtaler	6
2.6. Krav om konsekvensutredning.....	6
3. Planprosessen	6
3.1. Varsel om oppstart.....	6
3.2. Medvirkningsprosess	6
3.3. Planprogram	7
4. Planstatus og andre føringer	7
4.1. Overordnede planer.....	7
4.2. Gjeldende reguleringsplaner.....	7
4.3. Tilgrensende planer	7
4.4. Temaplaner	7
4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5. Planendringen: Utgangspunkt, endringer og vurderinger	7
5.1. Landskap	7
5.2. Arealbruk	8
5.3. Bebyggelsens utforming.....	8
5.4. Nærmiljø	10
5.5. Barn og unges interesser.....	10
5.6. Støy	10
5.7. Klima og biologisk mangfold.....	11
5.8. <i>Kulturminner</i>	11
5.9. Rekreasjon	11
5.10. Trafikk	12
5.11. Tilgjengelighet og universell utforming	13
5.12. Teknisk infrastruktur	14
5.13. Sosial infrastruktur	16
5.14. Næring	16
5.15. Landbruk/skogbruk	16
5.16. ROS.....	16
5.17. Grunnforhold/geoteknikk (vedlegg 4.1-4.5).....	16
5.18. Forurenset grunn	17
6. Helheten i planendringen	17
6.1. Rekkefølgebestemmelser.....	17
6.2. Økonomiske konsekvenser for kommunen	17

6.3. Forholdet til overordnede føringer	17
6.4. Interessemotsetninger	18
6.5. Avveiling av virkninger	18
7. Innkomne forhåndsuttalelser.....	19
7.1. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter	19
7.2. Forhåndsuttalelser fra myndigheter.....	19
8. Avsluttende kommentar	21

1. Sammendrag

1.1 Beliggenhet

Planområdet på ca. 71,5 daa, og dekker nordre del av *Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten*, vedtatt 13.06.2007, i Lillestrøm kommune. Området begrenses av Bråteveien i øst og Tømteveien i vest. I syd begrenses området av regulert gang- og sykkelvei, og i nord av veikrysset mellom Bråteveien og Tømteveien.

1.2. Dagens situasjon

Planområdet er i gjeldende regulering avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntstruktur, i tillegg til et område for næringsvirksomhet (transformatorstasjon). Området er i dag ikke utbygget, utover en eksisterende enebolig og ca. 4 daa med næringsvirksomhet (transformatorstasjon). Det øvrige planområdet består av et mindre skogsområde i vest og areal som ligger brakk etter oppfylling i perioden 2014 – 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre boliger i Ivar Aasens vei og Bråteveien. I perioden ble noen boliger i Ivar Aasens vei avstengt og Bråteveien ble delvis stengt pga. utglidning langs veien, inntil sikring var foretatt.

1.3. Ny situasjon

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess, hvor hensikten har vært å optimalisere veiføringen innenfor planområdet for å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for fortau og trekker inn hensynssonene fra kommuneplanen. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justeringer av formålsgrenser. Planendringen er varslet, utarbeidet og veiledet etter *kommuneplan for Lillestrøm kommune (2023-2035)*.

1.4. Forholdet til overordnende føringer

Planendringen etter enklere prosess, er i tråd med kommuneplanens arealdel og planendringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

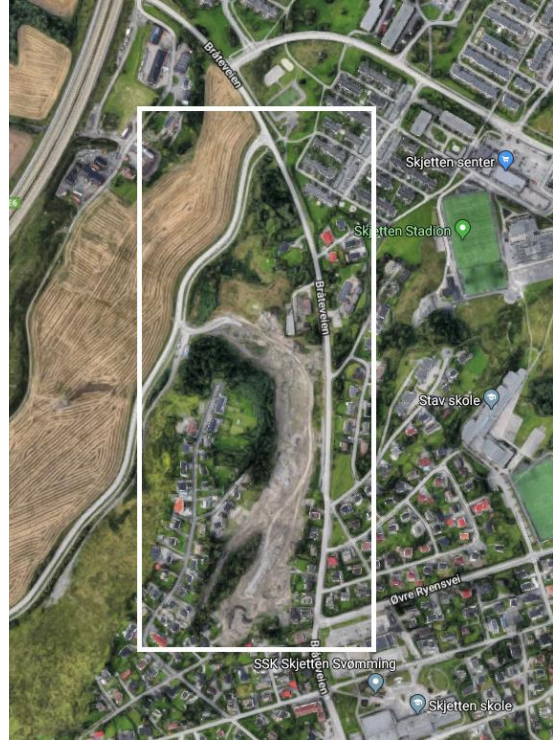
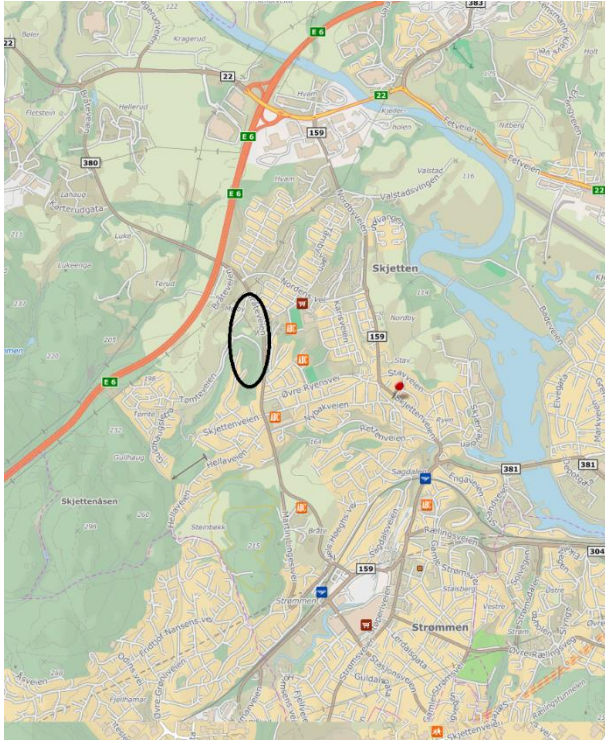
1.5. Vurdering

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess. Sammenlignet med gjeldende plan vil planendringen gi bedre veiføring enn i gjeldende plan, og således bedre atkomst for boligtomtene. Veien legges slik at unødvendige terrenginngrep unngås, veien blir slakere, det interne veinettet blir mer oversiktlig, og myke trafikanter blir bedre ivaretatt med et sammenhengende nett av gang-/sykkelveier og fortau i hele planområdet. Forslaget til planendring etter enklere prosess, inneholder tilsvarende arealer avsatt til boligformål og grøntformål, som i gjeldende plan. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justeringer av formålsgrenser. Forslagsstiller ser ingen ulemper knyttet til foreslått reguleringsendring innad i boligfeltet eller for omgivelsene rundt.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet ligger på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området begrenses av Bråteveien i øst og Tømteveien i vest. I syd begrenses området av regulert gang- og sykkelvei, og i nord av veikrysset mellom Bråteveien og Tømteveien.



Plassering av planområdet. Kartene er ikke i målestokk.

Planområdet dekker nordre del av *Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten, vedtatt 13.06.2007.*

Området som berøres av planendringen etter enklere prosess er 71.500 m² stort.

2.2. Hensikten med planen

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess, og har til hensikt å optimalisere veiføringen innenfor planområdet og å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for mer fortau enn i opprinnelige plan, og trekker inn hensynssone fra kommuneplanen. Endringen legger opp til å endre plassering, men ikke størrelse på arealer avsatt til grøntformål og boligformål. Gjeldende regulering består av 10 felt med til sammen 40 tomter. Forslaget til endring av plan består av 9 felt med til sammen 42 nye tomter. Det er også en eksisterende boligtomt i planområdet.

2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller: Feiring Bruk AS

Plankonsulent: Grindaker AS Landskapsarkitekter

Følgende eiendommer er berørt av området som planen berører:

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m2
69/263	Feiring bruk	20625
75/34	Feiring Bruk	38259
69/187	Lillestrøm kommune, Eiendomsavd.	1389
75/312	Borettslag for Ivar Aasens vei nr. 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 og 54	604
75/238	Privat	69
69/14	Privat	1987
75/659, 75/474	Elvia AS	4765
69/275	Privat	3451
69/274, 75/732	Viken fylkeskommune	911
75/41	Omregulering ved kommuneendring, tidligere 75/34	139

2.4. Tidligere vedtak i saken

Gjeldende regulering av planområdet ble vedtatt i kommunestyret den 13.06.2007.

Saksnummer: 2005/2724

2.5. Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken. Eventuelle tidligere avtaler videreføres.

2.6. Krav om konsekvensutredning

Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven er det etter forslagsstillers vurdering ikke krav om konsekvensutredning i denne saken. Planendringen etter enklere prosess, gjelder kun justering av grenser for formål som allerede ligger inne i vedtatte regulering.

3. Planprosessen

3.1. Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad den 8. juli 2017 (vedlegg 1). Samme dag ble varslet lagt ut på kommunens hjemmeside, og det gikk ut brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste.

Fristen for å komme med merknader ble satt til 10.09.2017.

3.2. Medvirkningsprosess

Forslaget om planendring etter enklere prosess, ble sendt ut til grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og offentlige myndigheter, i tråd med kommunens varslingsliste. Det ble også varslet i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 9 merknader. Disse gjengis og omtales i kap. 7.

3.3. Planprogram

Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

Det er ingen fylkeskommunale planer som gir føringer som vil være relevante i denne planendring etter enklere prosess.

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til framtidig boligområde. Tilhørende bestemmelser stiller krav til blant annet MUA og parkeringsdekning, som vil gi føringer når bestemmelsene knyttet til planendringen etter enklere prosess, oppdateres. Kommuneplanen har også hensynssoner for flom og for skred som vil gi føringer på tilsvarende måte.

Kommunedelplaner eller områdeplaner

Det er ingen gjeldende kommunedelplaner eller områdeplaner for det aktuelle området.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 13.06.2007, legger opp til utbygging av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Gjeldende bestemmelser gir føringer for bestemmelsene som utarbeides til planendringen etter enklere prosess.

4.3. Tilgrensende planer

I øst grenser planområdet til *Detaljregulering for fv.380 Bråteveien: Gang- og sykkelveg mellom Tømteveien-Johan Svendsens vei*. Planen gir føringer for planområdets avgrensning.

4.4. Temaplaner

Temakart for flom og skred gir føringer til hensynssoner i reguleringskartet for planendringen etter enklere prosess.

4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Det er ingen statlige planretningslinjer/rammer/føringer som gir føringer som vil være relevante i denne planendringen etter enklere prosess.

5. Planendringen: Utgangspunkt, endringer og vurderinger

5.1.Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

Dagens situasjon

Planområdet bestod tidligere av kulturlandskap i nord og skogkledd ravinedal i sør. Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei.

Endringer som følge av forslaget om planendringen etter enklere prosess

Endringene i planen gir en minimal endring av landskapsform. Topografi som endres er knyttet til veiføring, og mindre justeringer for å tilpasse bygg inn i terrenget.

Vurdering

Arealet er allerede regulert til boligformål. Endringene i topografi er i hovedsak knyttet til veiføring, og vil gi bedre tilkomst til tomtene enn gjeldende regulering vil gi.

5.1.2. Solforhold

Dagens situasjon

Dagens solforhold er gode innenfor hele planområdet, da området er svært åpent. Området heller svakt mot nord, men uten bratt terreng som kan skape uheldige skyggeforhold.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

En utbygging vil gi mer varierte sol-/skyggeforhold enn det området har i dag, men endringene som vil ikke påvirke solforhold på annen måte enn gjeldende regulering vil gjøre. Sol-/skyggediagrammer for planendringens illustrasjonsplan, ligger vedlagt som vedlegg 2.

Vurdering

Arealet er allerede regulert til boligformål. Endringene i veiføring og tomteplassering påvirker ikke sol-/skyggeforhold.

5.1.3. Lokalklima

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke lokalklimatiske forhold.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Vurdering

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området har pga. dette liten estetisk og kulturell verdi.

5.2. Arealbruk

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området er i gjeldende regulering regulert til boligformål.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Sammenlignet med dagens situasjon vil endringen av gjeldende regulering, gi annen arealbruk innenfor planområdet (boligformål). Sammenlignet med gjeldende regulering, vil arealbruk bli lik. Det er avsatt like store arealer til boligformål og grøntarealer i gjeldende og endret plan.

Vurdering

Arealet er allerede regulert til boligformål. Planendringen etter enklere prosess, gir ikke endret arealbruk, sammenlignet med gjeldende plan. Dagens arealbruk er for øvrig at arealet ligger brakk, og endret arealbruk til boligformål vil være positivt for omgivelsene.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er en enebolig og en transformatorstasjon.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Planområdets gjeldende regulering gir at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet og tilhørende garasje/carport. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. I planendring etter enklere prosess videreføres denne bestemmelsen.

Vurdering

Gjennomføring av både gjeldende regulering og planendringen etter enklere prosess, vil gi endret bygningstypologi i området. Man vil gå fra nærmest ubebygget til at planområdet bygges ut med eneboliger med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Da området i dag allerede er regulert til boligformål, vil planendringen etter enklere prosess, ikke gi endret framtidig utbygging i området.

5.3.2. Grad av utnytting, volumer

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er nærmest fraværende. Gjeldende regulering legger opp til en utnyttelse på %BYA=20, i tillegg til at det kan oppføres garasjer på inntil 49m². Maksimal bygningshøyde er 7m for gesimshøyde og 9m for mønehøyde. Garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5m.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

I planendringen legges det opp til en videreføring av bestemmelsene knyttet til gjeldende plan. Administrasjonen i Lillestrøm kommune har ytret ønske om at garasje på maks 49 m² skal inngå i %BYA, for å gi et mest mulig korrekt og oversiktlig bilde av utnyttelsen av tomtene. %BYA er derfor øket til 25%, for at utnyttelsen i gjeldende plan og endret plan skal være så lik som mulig.

Vurdering

Gjeldende kommuneplan tillater utnyttelse på %BYA=25 for åpen småhusbebyggelse, og justeringen av BYA i planendringen er derfor i tråd med overordnet plan.

5.3.3. Byform, stedets karakter

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Gjeldende regulering legger opp til en åpen småhusbebyggelse, fordelt på felt konsentrert langs interne veier, med tilhørende grøntstruktur

Endringer som følge av forslaget om forslaget til planendring etter enklere prosess

Selv om veiføringen er endret i forslaget om planendring etter enklere prosess, vil ikke endringen gi endret utbyggingsmønster. Utbyggingen vil fortsatt være åpen småhusbebyggelse, fordelt på felt konsentrert langs interne veier, men tilhørende grøntstruktur.

Vurdering

Gjennomføring av både gjeldende regulering og forslaget om planendring etter enklere prosess, vil gi stedet ny karakter. Man vil gå fra nærmest et ubebygget brakkareal til at planområdet bygges ut med eneboliger med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

5.3.4. Estetiske vurderinger

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å

rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området er i gjeldende regulering regulert til boligformål.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Planområdets gjeldende regulering gir at ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. I planendringen etter enklere prosess videreføres denne bestemmelsen.

Vurdering

Arealet ligger i dag brakk, og det vil være positivt for omgivelsene om arealet blir satt i stand. Bestemmelse i gjeldende regulering som videreføres i planendringen etter enklere prosess, vil sikre en estetisk helhetlig utbygging.

5.4. Nærmiljø

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke forhold i nærmiljøet.

5.5. Barn og unges interesser

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området er i gjeldende regulering avsatt til boligformål, men kan i dag fungere som lekeareal for barn i nærområdene.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

I gjeldende regulering, som videreføres i planendringen, legges det opp til opparbeidelse av ny grøntstruktur innenfor planområdet. Planendringen etter enklere prosess legger også opp til mer fortau enn i gjeldende plan.

Vurdering

Opparbeidelse av grøntstruktur vil veie opp for hvordan brakkarealene eventuelt måtte benyttes til lek og opphold i dag. Planendringen gir bedre sikkerhet for barn og unges ferdsel, og medfører videre ingen ulemper for barn og unges interesser.

5.6. Støy

Dagens situasjon

Deler av planområdet er utsatt for støy fra Tømteveien og Bråteveien. I tillegg genererer høyspentledningen som krysser planområdet inn mot transformatorstasjonen noe støy.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Det er utarbeidet en ny støyutredning for boligområdet. Beregningene viser overskridelse av grenseverdien for støynivå L_{den} fra veitrafikk på deler av tomtene og planlagte boligfasader mot veiene. Ved hjelp av støyskjerming (1,5-2 meter langs søndre del av Bråteveien, 3,5-4 meter høyde langs nordre del av Bråteveien) vil største del av uteområdene og nedre etasjer til boliger få tilfredsstillende støyforhold. Bestemmelsene i kommuneplanen ansees løsbare dersom tiltak etableres som foreslått. I senere fase må også statistisk maksimalt støynivå L_{5AF} og ekvivalent støynivå $L_{pAeq,24}$ beregnes på endelig bygningsmasse, slik at innendørs støy fra utendørs kilder kan beregnes.

Gjeldende regulering sikrer gjennom bestemmelser knyttet til støy at alle boliger innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold, og at det ved behov skal utføres støydempende tiltak.

Bestemmelsene er videreført i planendringen etter enklere prosess. Det sikres også at høyspentledningen legges i bakken, før det kan oppføres boliger i nærheten av denne.

Vurdering

Både gjeldende regulering og planendringen etter enklere prosess, sikrer gode støyforhold for alle boliger som skal oppføres innenfor planområdet.

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. I artsdatabanken ligger det for planområdet innen en enkeltobservasjon av en røddestet fugleart (fiskemåke), samt registreringer av kanadagullris og parkslirekne, begge svartelistede arter.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Sammenlignet med dagens situasjon vil endringen av gjeldende regulering, gi økt grøntareal innenfor planområdet, da store arealer ligger brakk. Sammenlignet med gjeldende regulering, vil grøntareal i planendringen etter enklere prosess, være tilnærmet likt som i gjeldende regulering.

Vurdering

Oppfyllingen av arealet har ført til at opprinnelig vegetasjon er fjernet på hoveddelen av planområdet, og at naturmangfoldet således har blitt redusert. En utbygging vil kunne bidra til å øke biologisk mangfold, ved at grøntområdene i planen blir etablert. Dette vil også kunne begrense spredningen av svartelistede arter i området, noe som vil være positivt for biologisk mangfold.

5.7.2. Klimautslipp

Vurdering

Forslaget om planendring etter enklere prosess, gir ingen økte klimautslipp sammenlignet med gjeldende plan.

5.8. Kulturminner

Vurdering

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området inneholder ingen kjente kulturminner/kulturmiljøer.

5.9. Rekreasjon

Dagens situasjon

Friområdet F1 ligger innenfor planområdet og består av eksisterende skogsvegetasjon. Øvrige arealer ligger brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Planendringen viderefører friområdet F1 (feltbenevnelse GF1), i tillegg til at planendringen har 10,8daa avsatt til opparbeidelse av grøntstruktur. Sammenlignet med gjeldende regulering, er arealet avsatt til grøntstruktur like stort som før, men arealene er justert iht. ny veiføring og utleggelse av tomter. I tillegg er kommuneplanens bestemmelse for MUA lagt inn i forslaget til endrede

reguleringsbestemmelser for den frittliggende småhusbebyggelsen, med åpning for å regne med arealer brattere enn 1:3 dersom disse gis en hagemessig opparbeidelse.

Vurdering

Planendringen legger opp til rikelig med grøntstruktur for bebyggelsen innenfor planene. Planendringen etter enklere prosess, gjør at grøntstrukturen blir lagt mer hensiktsmessig innenfor planområdet, blant annet som buffersone mot veier, areal for håndtering av overvann, og ikke minst interne snarveier og turmuligheter. Reguleringsbestemmelsene sikrer opparbeidelse av arealene.

5.10. Trafikk

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylging i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen veier utover anleggsveier. Disse har atkomst fra Tømteveien. Atkomst til eksisterende bolig gnr/bnr 69/14 og transformatorstasjon, er via Bråteveien.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Gjeldende regulering legger opp til atkomst til området fra Tømteveien. Denne er videreført i planendringen etter enklere prosess, men utformingen er flyttet litt mot nord. Dette gjør at man får et mindre inngrep inn i eksisterende, skogkledde terreng mot Ivar Aasens vei. Atkomst for eksisterende bolig og transformatorstasjon er videreført som i dag.

Vurdering

Planendringen legger opp til videreføring av atkomst fra gjeldende plan, og justeringen av denne atkomsten for å minimere unødvendige inngrep i eksisterende terreng, vil være positivt for boligområdet. Atkomst for eksisterende bolig er videreført som i dag, men planendringen gir en bedre mulighet enn gjeldende plan, til at dette kan endres i framtiden ved behov.

5.10.2. Atkomst for myke trafikanter

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylging i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen naturlig atkomst for myke trafikanter

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Gjeldende plan gir atkomst for myke trafikanter fra Bråteveien via gang- og sykkelvei inn i planområdet, og gangatkomst fra Tømteveien via fortau fra planens atkomst, og via gang- og sykkelvei i nord ved krysset Bråteveien/Tømteveien. Alle disse atkomstene videreføres i planendringen etter enklere prosess. I tillegg gir planendringen etter enklere prosess et større internt nett av fortau enn i gjeldende regulering.

Vurdering

I tillegg til å videreføre atkomster for myke trafikanter fra gjeldende plan, gir planendringen etter enklere prosess et større nett av fortau internt på området. Dette vil gi større trafiksikkerhet for beboere og andre som ferdes i området.

5.10.3. Veier i planområdet

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylging i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen veier utover anleggsveier.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Veiføringen i planendringen er endret i forhold til gjeldende plan. Endringene er foreslått for å gi slakere atkomstveier og bedre tilkomst til boligtomtene. Endringen gir også et mer lettlest og intuitivt internt kjøremønster, enn i gjeldende plan. Veibreder er avsatt iht. kommunens veinorm. Vegtegninger for de interne veiene finnes som vedlegg 5.

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess legger opp til et veisystem som gir bedre tilkomst til boligtomtene og som er mer oversiktlig enn systemet i gjeldende plan.

5.10.4. Løsning for varelevering

Vurdering

Verken gjeldende regulering eller planendringen etter enklere prosess, inneholder løsning for varelevering, da dette ikke er relevant for boligfelt med frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan inneholder vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy. Planendringen etter enklere prosess sikrer midlertidig vendehammer, dersom området vil bygges ut felt for felt.

5.10.5. Parkeringsplasser

Dagens situasjon

Da området ligger brakk er det ingen parkeringsplasser innenfor planområdet.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

Gjeldende plan har føringer som gir at kommuneplanens norm for parkering skal følges. Dette er videreført i planendringen etter enklere prosess, men etter ønske fra administrasjonen er det lagt til et tillegg om at det tillates opparbeidet minst 1, maks. 2 parkeringsplasser pr. enebolig, og maks. 1 parkeringsplass pr. sekundærleilighet

Vurdering

Planendringen forholder seg til kommunes parkeringsnorm og gir således tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor planområdet.

5.10.6. Kollektivtilbud

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess, gir ingen endring i kollektivtilbudet i området.

5.10.7. Trafikkvekst

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess, gir ingen endring i trafikkveksten i området. Endringen vil generere samme trafikkmengde som vedtatt plan.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

Vurdering

Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess, inneholder egne krav knyttet til dette temaet. Ved byggesøknad må krav knyttet til tilgjengelighet i gjeldede teknisk forskrift følges.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

Vurdering

Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess, inneholder egne krav knyttet til dette temaet. Ved byggesøknad må krav til tilgjengelighet i gjeldede teknisk forskrift følges.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess, med endret veiføring, gir mulighet for universelt utformede veier, fortau og gang-/sykkelveier innenfor planområdet. Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess inneholder egne krav knyttet til dette. Ved byggesøknad må krav til tilgjengelighet i gjeldende teknisk forskrift følges.

5.11.4. Snøopplag

Vurdering

Planendringen legger opp til at grøft langs veiene kan kombineres som snøopplag. For at løsningen i tilstrekkelig grad skal håndtere snø, så kan området ved vendehammeren i nord benyttes til snølagring. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

5.12. Teknisk infrastruktur

5.12.1. Vann- og avløpsnett

Dagens situasjon

Området ble rassikret i perioden 2014-2016. I den forbindelse ble det også etablert midlertidig avløpsnett som erstatning for eksisterende nett. Midlertidig nett ligger ca. 10m under dagens terreng og er for dypt til at det kan videreføres i permanent avløpsanlegg.

Beskrivelse av planlagt løsning

Alle boenhetene innenfor planområdet samt enheter som er tilknyttet midlertidig anlegg, vil tilknyttes offentlig nett. Nytt avløpsnett etableres etter dagens standard og krav med «normale» dybder. Så mye som mulig av midlertidig anlegg fjernes. For VA-ledninger som ikke lar seg fjernes, plugges ledningsendene og kummer fjernes så dypt det lar seg gjøre, helst kjegle og en kumring, og fylles deretter med egnete masser.

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke hvordan vann- og avløpsnettet legges. Temaet er omtalt i vedlegg 7.1-7.7 (VA-/Overvannsplan).

5.12.2. Overvannshåndtering

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014-2016. Ravinelandskapet har blitt fylt opp med kvalitetsfylling for å sikre stabilitet (se punkt 5.17) for bygging. Fyllingen vil ha gode drenerende egenskaper.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

I planendringen etter enklere prosess, blir hensynssone for flom fra kommuneplanen, tatt inn i reguleringsplanen. Sonen har blitt gitt bestemmelse som sier at det skal etableres fordrøyningsgrøft eller gjennomføres bekkeåpning innenfor hensynssonen, før det tillates utbygging innenfor hensynssonen. I tillegg har generell bestemmelse knyttet til åpen håndtering av overvann blitt lagt til bestemmelsene.

Vurdering

Med videreføring av hensynssonen fra kommuneplanen, åpner planendringen etter enklere prosess, opp for en bedre håndtering av overvann, og minsker faren for flom, sammenlignet med gjeldende plan. Kvalitetsfyllingen gjør også området bedre egnet for håndtering av overvann enn tidligere situasjon. Øvrige flomveier og overvannshåndtering innenfor planområdet er ikke endret fra gjeldende plan til

planendringen etter enklere prosess, men VA-/overvannsplan er likevel utarbeidet for endringen (se vedlegg 7.1-7.7).

5.12.3. Brannvann/slokkevann.

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke gjøre endringer på hvordan brannvann/slokkevann håndteres. Temaet er omtalt i vedlegg 7.1-7.7 (VA-/Overvannsplan).

5.12.4. Elektrisitetsnett

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke hvordan elektrisitetsnettet utformes. Både gjeldende plan og planendringen, ivaretar at høyspentledning skal legges i bakken før berørte nabotomter kan bygges ut.

5.12.5. Avfall

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, regulerer hvor avfallshåndteringen vil være innenfor planområdet. Gjeldende plan inneholder vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy. Planendringen etter enklere prosess sikrer midlertidig vendehammer, dersom området vil bygges ut felt for felt.

Beskrivelse av planlagt løsning

I planen legges det opp til felles avfallshåndtering med avfallsbrønner fordelt på fire steder på grunn av avstander. Brønnene fordeles slik at man passerer dem på vei ut av feltet. Ved utkjøringen av feltet er det oppstillingsplass for renovasjonsbil. Tre av renovasjonspunktene er dimensjonert for fire brønner med «alle» fraksjoner. Den siste har to brønner med hver sin fraksjon, alternativt med delte kamre for alle fraksjonene. Se tabell under for antall og fordeling. Som det fremgår av tabellen vil kapasiteten blir større enn behovet ettersom det må være alle avfallstyper på alle punkter.

For noen hus overstiges anbefalingen om maks. 50m til renovasjonsløsning. Hvis man skal innenfor anbefalingen for alle boliger, vil det bli mange småbrønner, noe som vil være uhensiktsmessig å drifte. Hvis alle boliger skal innenfor anbefalingen, bør det vurderes desentraliserte løsninger for deler av området. Forslagsstiller mener foreslått løsning bør være akseptabel, da avfallsbrønnene er plassert hensiktsmessig på vei ut av området.

	Antall boenheter	Avfall pr uke (liter)	Tømming pr uke	Behov pr tømming (liter)	3000 l	Totalt antall	Kapasitet (liter)
PAPP/PAPIR (70 l pr boenhet per uke)	42	2940	0,5	5880	4	4	12000
REST+PLAST (125 l pr boenhet per uke)	42	5250	1	5250	4	4	12000
MAT (25 l pr boenhet per uke)	42	1050	1	1050	4	4	12000
GLASS-OG METALL (5 l pr boenhet per uke)	42	210	1	210	4	4	12000
TOTAL						8	

5.12.6. Energiforsyning og energikilder

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke gi endringer i energiforsyning eller energikilder innenfor planområdet.

5.13. Sosial infrastruktur

5.13.1. Skolekapasitet

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendring etter enklere prosess, vil ikke gi behov for økt skolekapasitet.

5.13.2. Barnehagekapasitet

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke gi behov for økt barnehagekapasitet.

5.13.3. Annen sosial infrastruktur

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke annen sosial infrastruktur i nærmiljøet.

5.14. Næring

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, legger ikke opp til nye typer formål innenfor plangrensen.

5.15. Landbruk/skogbruk

Vurdering

Det drives ikke landbruk eller skogbruk innenfor planområdet i dag. Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, legger ikke opp til nye typer formål innenfor plangrensen.

5.16. ROS

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for planendringen (vedlegg 3). Planendringen etter enklere prosess har én hendelse som vil kreve tiltak:

Masseras/leirskred

Tiltak sikres i planendringen etter enklere prosess med styrket rekkefølgebestemmelse, som sikrer oppfølgende geoteknisk kartlegging og prosjektering ved konkrete byggesøknader. Les mer om dette i punkt 5.17 *Grunnforhold/geoteknikk*.

5.17. Grunnforhold/geoteknikk (vedlegg 4.1-4.5)

Dagens situasjon

Planområdet er en tidligere ravedal, og store deler av området ble fylt opp i perioden 2014-2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. I forbindelse med dette arbeidet og planendringen etter enklere prosess, ble det gjennomført geotekniske undersøkelser i 2010 og 2016. Det er gjennomført flere geotekniske vurderinger av området, senest høsten 2022 hvor det ble gjennomført en områdestabilitetsvurdering iht. NVEs oppdaterte kvikkleireveileder 1/2019. Vurderingen konkluderer med at det vil være nødvendig å se nærmere på ytterligere

terrengendringer/stabiliserende tiltak for å sikre at stabiliteten blir ivaretatt etter kravene i veilederen, i den nordre delen av området (se vedlegg 4.4)

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

I forbindelse med mindre endring av reguleringsplan har hensynsone for ras- og skredfare fra kommuneplanen blitt lagt inn i plankartet. I tillegg er bestemmelsen fra gjeldene reguleringsplan knyttet til geotekniske undersøkelser videreført. Denne sikrer at før arbeid med ny bebyggelse starter, skal det foreligge geotekniske undersøkelser vedrørende stabilitet og setningsrisiko. Pga. behov for ytterligere terrengendringer/stabiliserende tiltak iht. områdestabilitetsvurderingen, er det også lagt inn krav om geoteknisk prosjektering knyttet til dette, før utbygging.

Vurdering

Områdestabilitetsvurderingen konkluderer med at det vil være nødvendig å se nærmere på ytterligere terrengendringer/stabiliserende tiltak for å sikre at stabiliteten blir ivaretatt etter kravene i NVEs veileder, i den nordre delen av området. Ytterligere geotekniske undersøkelser og prosjektering før utbygging, er sikret i reguleringsbestemmelsene.

5.18. Forurenset grunn

Vurdering

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Det ble ikke benyttet forurenset masse til oppfyllingen.

5.19. Masseforvaltning

Vurdering

Det ble utarbeidet fyllingskart for området i 2017. Det er behov for å grave ut ca. 17 000 m³ masse og omplassere disse internt på tomten. Totalt volum på fylling i området er ca. 55 600 m³. De 17 000 m³ massene er tenkt omplassert på tomten. Det vil si at ca. 38 600 m³ med kvalitetsmasse må kjøres inn på området.

6. Helheten i planendringen

6.1. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgekrav fra gjeldende plan er videreført i planendringen etter enklere prosess. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav, i henhold til dagens normer og krav. Dette gjelder blant annet grunnforhold, vann og avløp, overvann, fortau og gang-/sykkelveier, mm. Rekkefølgekravene er gruppert etter byggesakens gang som er: «før rammetillatelse», «før igangsettingstillatelse», «før brukstillatelse» og «før ferdigattest».

I tillegg til overnevnte er det sikret at det opparbeides midlertidig vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy, dersom ikke hele feltet bygges ut samtidig. For fullstendig oversikt over endringer i rekkefølgebestemmelsene, se planendringens reguleringsbestemmelser §12.

6.2. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen etter enklere prosess medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som eventuelt følger av gjeldende plan.

6.3. Forholdet til overordnede føringer

Planendringen etter enklere prosess gir ingen endringer som påvirker forholdet til overordnede føringer, utover det som følger av gjeldende plan. Planendringen anses i sin helhet til å være i tråd med øvrige overordnede planer.

6.4. Interessemotsetninger

Planendringen etter enklere prosess, medfører ingen interessemotsetninger utover det som eventuelt følger av gjeldende plan.

6.5. Avveining av virkninger

Planendringen etter enklere prosess, har til hensikt å optimalisere veiføringen innenfor planområdet og å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for mer fortau enn i opprinnelige plan, og trekker inn hensynssonene fra kommuneplanen. Dette vil utelukkende være positive virkninger for planområdet.

Planendringen etter enklere prosess, endrer plassering, men ikke størrelse på arealer avsatt til grøntformål og boligformål. Gjeldende regulering legger til rette for 40 tomter, mens endringen legger opp til 42 nye tomter innenfor samme areal. På felt BF6 består av eksisterende bebyggelse. Endringen kan ikke si å ha noen virkning på planområdet eller omgivelsene.

7. Innkomne forhåndsuttalelser

7.1. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter

7.1.1. Randi Melby Frigård, 02.09.2017, henvendelse via brev (vedlegg 6)

Frigård stiller seg skeptisk til oppfylling av planområdet og viser til geotekniske undersøkelser fra Veglaboratoriet fra 1972. Den aktuelle undersøkelsen viser at det er et kvikkleirelag nedenfor bolig gnr/bnr 69/14, og at det ikke må foretas terrengforandringer som kan forandre massebalansen ved eller i nærheten av tomten. Frigård understreker at Lillestrøm kommune, ikke kan gi byggetillatelse i rasfarlige områder.

Forslagsstillers kommentar

Det er forståelig at Frigård viser bekymring til terrengjusteringer i planområdet. Siden rapporten fra 1972, har det blitt utført geoteknisk kartlegging ved to anledninger i forbindelse med utarbeidelse av eksisterende reguleringsplan og i forbindelse med oppfylling av planområdet. Siste rapport er vedlagt denne plansaken. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om geotekniske undersøkelser og prosjektering i forbindelse med byggesøknader.

7.1.2. Skedsmo Skyttelag, 09.08.2017 (vedlegg 6)

Skedsmo Skytterlag gjør oppmerksom på at deler av planområdet kan ligge innenfor støysonen til skytebanen på Skjetten.

Forslagsstillers kommentar

Støysonen til skytebanen er kartlagt i forbindelse med reguleringen av nytt boligområde ved Melby langs Tømteveien. Støy fra skytebanen på Skjetten er ikke til hinder for boligbebyggelse i dette planområdet.

7.1.3. ROAF - Romerike Avfallsforedling, 31.07.2017 (vedlegg 6)

ROAF har ingen kommentarer til reguleringsarbeidet, men ber om å bli kontaktet i en tidlig fase når det gjelder planlegging av renovasjonsløsning.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har notert seg merknaden.

7.1.4. Hovedstaden Utbyggingsselskab AS, 05.02.2018 (vedlegg 6)

Innspiller eier gnr/bnr 75/308 og protesterer på at gangvei legges over garasje tilhørende eiendommen.

Forslagstillers kommentar

Gangveien endres ikke i denne mindre reguleringsendringen, men gangveien ligger heller ikke i konflikt med den aktuelle garasjen i gjeldende reguleringsplan.

7.2. Forhåndsuttalelser fra myndigheter

7.2.1. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Skedsmo, 12.07.17 (vedlegg 6)

Rådet har ingen kommentarer til planendringen etter enklere prosess.

7.2.2. Lillestrøm kommune, kommunalteknisk avdeling, 05.09.2017 (vedlegg 6)

Kommunalteknisk avdeling i Lillestrøm kommune informerer om at hensynssone for flom fra kommuneplanen må tas med i reguleringsplanen, at denne ikke må nedbygges og at det må sikres

flomveier. Mange hus med underetasje er lagt inn i hensynssonen, noe som er uheldig.

Forslagsstillers kommentar

Hensynssone for flom er innarbeidet i planendringen etter enklere prosess. Flomvei for øvrig har ikke blitt endret fra det som ligger i gjeldende plan. Hus med kjeller innenfor hensynssonen ligger høyere enn flomnivåene som beregningene viser.

7.2.3. Hafslund Nett, 31.07.2017 (vedlegg 6)

Hafslund nett («HN») viser til at de har områdekonsesjon etter energiloven i Lillestrøm kommune. HN stiller krav til hvordan traseen for høyspenningsanlegg skal ivaretas i plankart og bestemmelser, og gir konkrete føringer til den forestående omleggingen av kraftledningen. I forbindelse med selve omleggingen vil det være nødvendig å gå i dybden av disse innspillene. HN påpeker at det i forbindelse med fremtidig utbygging må utredes om det er behov for en ny nettstasjon i området og at evt. nye nettstasjoner skal sikres med bestemmelser og formål i plankart. Det gjøres oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanlegget ikke må påføres plankartet, og at den som utløser behov for tiltak i strømforsyningsnett (flytting, nyanlegg og forsterkningen), skal som hovedregel dekke kostnadene ved tiltaket. HN ber om at nettselskapet får oversendt planendringen slik at de kan planlegge energiforsyningen, nettstasjoner og kabelanlegg i området i samråd med forslagsstiller.

Forslagsstillers kommentar

I gjeldende reguleringsplan legges eksisterende luftledning i bakken. I planendringen etter enklere prosess, videreføres denne bestemmelsen, men det er spesifisert som HN formidler, at vegetasjon ikke skal plantes på eller i umiddelbar nærhet til kabeltraseen. Forslagsstiller noterer seg øvrige merknader.

7.2.4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 13.07.2017 (vedlegg 6)

NVE ber om at deres veiledere og sjekklister benyttes i planarbeidet, for å sikre at tema innenfor NVEs forvaltningsområder ivaretas i planleggingen.

Forslagsstillers kommentar

Veileder og sjekklister er benyttet for temaer som berøres av planendringen etter enklere prosess.

7.2.5. Statens vegvesen, 17.07.2017 (vedlegg 6)

Statens vegvesen opplyser om at de har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for gang-/sykkelveg langs fv.380 Bråteveien. I gjeldende reguleringsbestemmelser står det at denne gang-/sykkelvegen må være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor planområdet. States vegvesen påpeker viktigheten av at denne rekkefølgebestemmelsen opprettholdes i arbeidet med forslaget til planendring etter enklere prosess.

Forslagsstillers kommentar

Den aktuelle rekkefølgebestemmelsen er videreført i forslaget til planendring etter enklere prosess.

7.2.6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 07.09.2017 (vedlegg 6)

Fylkesmannen påpeker at overordnede føringer for kommunal planlegging som er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2017, skal vurderes og ivaretas i planen. Videre påpeker fylkesmannen at området omfatter noe dyrka/dyrkbar jord, og anbefaler at det innarbeides krav om å ta vare på jorda og overføre den til annet areal i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar

Arealet ligger i brakk etter oppfylging i perioden 2014-2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Vi kan derfor ikke se at det er matjord igjen innenfor planområdet i dag, og det er derfor ikke innarbeidet en reguleringsbestemmelse knyttet til dette.

7.2.7. Akershus fylkeskommune, 07.09.2017 (vedlegg 6)

Akershus fylkeskommune viser til Statens vegvesen Region østs innspill for samferdsel, og viser videre til at forhold knyttet til automatisk fredete kulturminner ble avklart ved tidligere regulering.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har notert seg merknaden.

8. Avsluttende kommentar

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess. Sammenlignet med gjeldende plan vil planendringen gi bedre veiføring enn i gjeldende plan, og således bedre atkomst for boligtomtene. Veien legges slik at unødvendige terrenginngrep unngås, veien blir slakere, det interne veinettet blir mer oversiktlig, og myke trafikanter blir bedre ivaretatt med et sammenhengende nett av gang-/sykkelveier og fortau i hele planområdet. Planendringen inneholder tilsvarende arealer avsatt til boligformål og grøntformål som i gjeldende plan. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justeringer av formålsgrenser. Forslagsstiller ser ingen ulemper knyttet til foreslått reguleringsendring innad i boligfeltet eller for omgivelsene rundt.