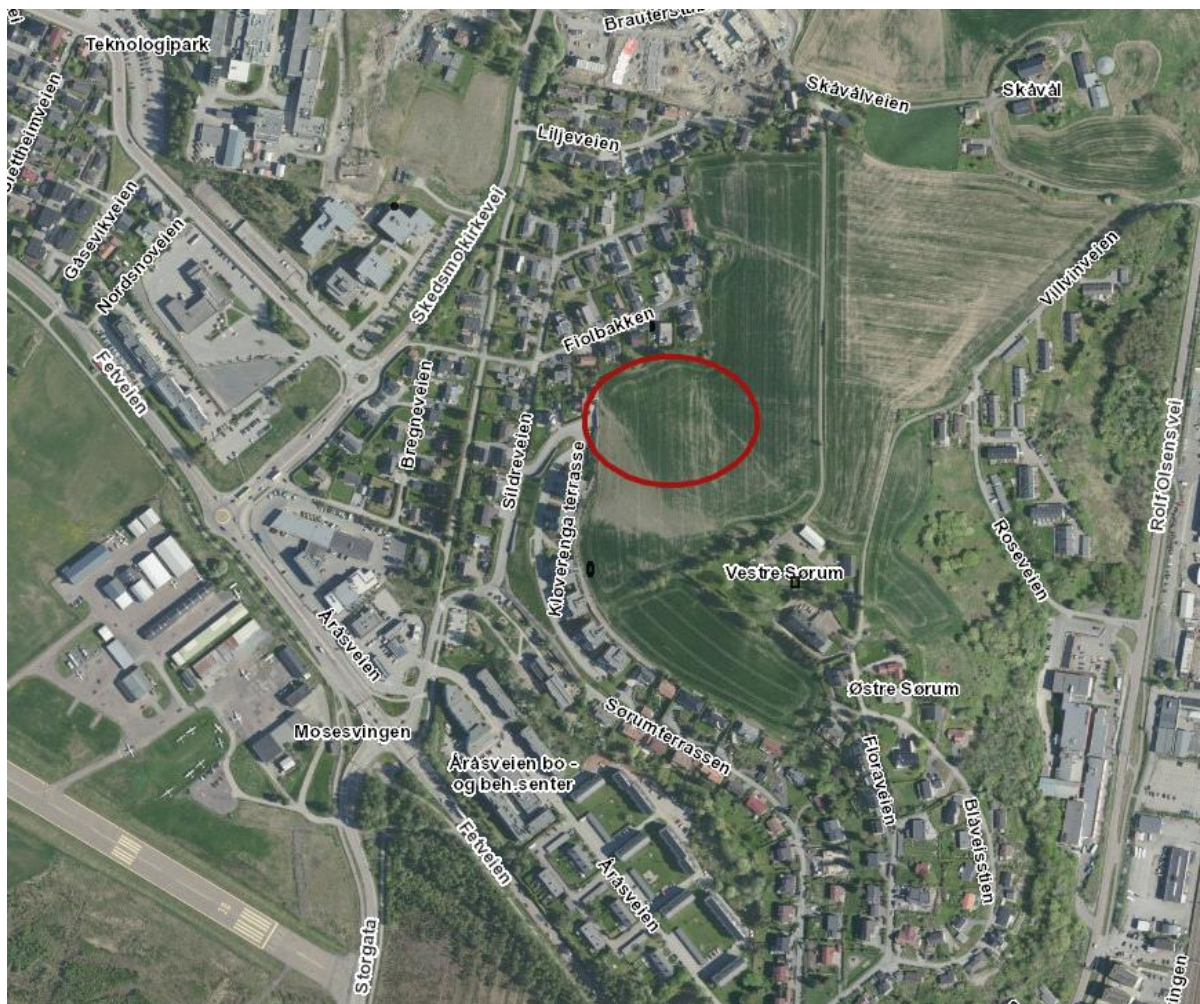


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Kjeller B7, gnr./bnr. 29/1147 og deler av 29/1



Utarbeidet av: Plan1 AS

Dato: 29.03.2022

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma:	Plan1 AS
	Adresse:	Postboks 373, 2408 Elverum
	Org.nr	918412344
	Kontaktperson	Emilie Agnæss
	E-post:	eag@p1.no
	Telefon:	926 05 049
Forslagsstiller	Firma:	Bakke Prosjekt AS
	Adresse	Finstadhagan 7, 1930 Aurskog
	Org.nr.	988227684
	Kontaktperson	Lisa Therell Bjørnstad
	E-post	lisa@bakke-as.no
	Telefon	404 44 641
Hjemmelshaver	Navn	29/1147: Sidsel Sørum. Det foreligger avtale med forslagsstiller. 29/1: Ola Sørum. Det er avklart at arealene midlertidig kan benyttes til anleggsområde.
	E-post / Telefon	

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Faktura merkes «Kjeller B7» og stilles til Lisa Therell Bjørnstad. EHF-faktura sendes til Bakke Prosjekt AS, orgnr. 988227684, eller pdf pr mail til: 988227684@mypaperless.no.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet er å detaljregulere felt B7 i kommuneplanens arealdel og legge til rette for blandet bebyggelse med lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. Foreløpige vedlagte skisser viser konsentrert småhusbebyggelse, men det ønskes også å se på muligheten for innpass av lavblokkbebyggelse innenfor planområdet. Nøyaktig antall boenheter vil avklares i planprosessen.

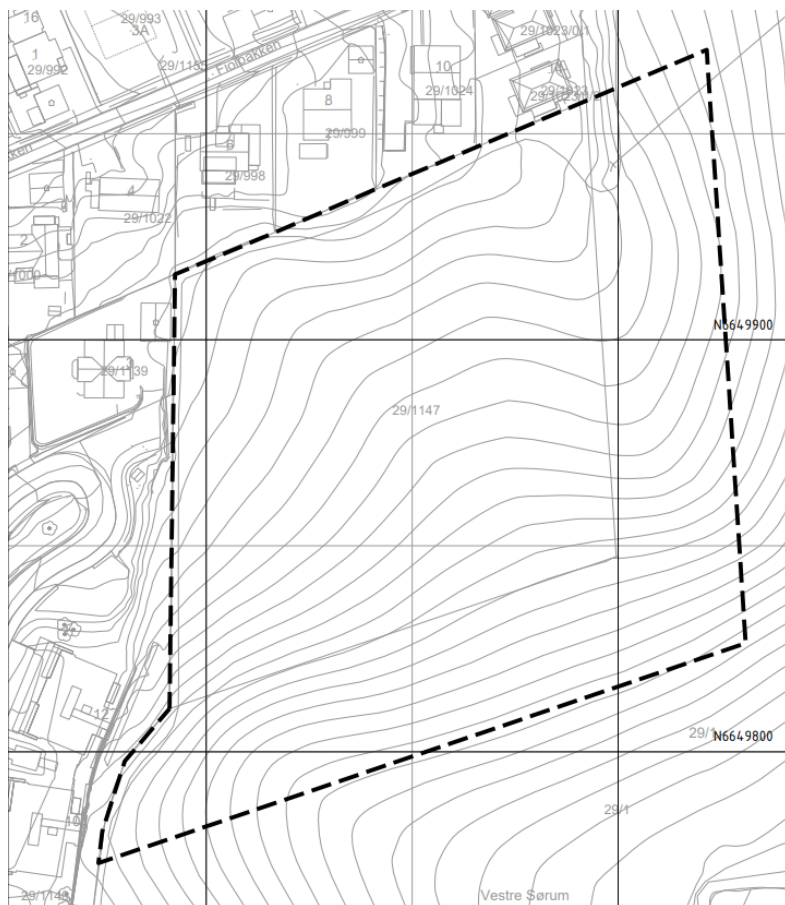
2.2 Planområdet

Planområdet er på ca. 19,5 daa og består av eiendom gnr./bnr. 29/1147 og deler av 29/1. Planområdet ligger på Kjeller, nordøst for Kløverenga terrasse. I øst og sør grenser området til de øvrige landbruksarealene ved Sørums Vestre, gnr./bnr. 29/1.

Foreslått planavgrensning tar utgangspunkt i at det skal reguleres boliger på eiendommen 29. bnr. 1147, og inkluderer hele denne (hele arealet som er avsatt til fremtidig boligformål i felt B7 i kommuneplanens arealdel). I tillegg inkluderes en bredde på 30 meter rundt eiendomsgrensen mot sør og vest (ca. 8,1 daa) av tilstøtende eiendom 29/1 for å kunne gjennomføre nødvendig terrengarbeid/etablering av støttemur. Disse arealene vil bli tilbakeført til LNF-formål etter byggeperioden.

Avgrensningen følger eiendomsgrensen i nord og vest. Gjeldende reguleringsplan i vest, «Reguleringsplan for Sørums Vestre, Kjeller» grenser inntil det nye planområdet.

Planavgrensningen er foreslått som vist på kartutsnitt under. Det følger også vedlagt som PDF og sosi-fil.

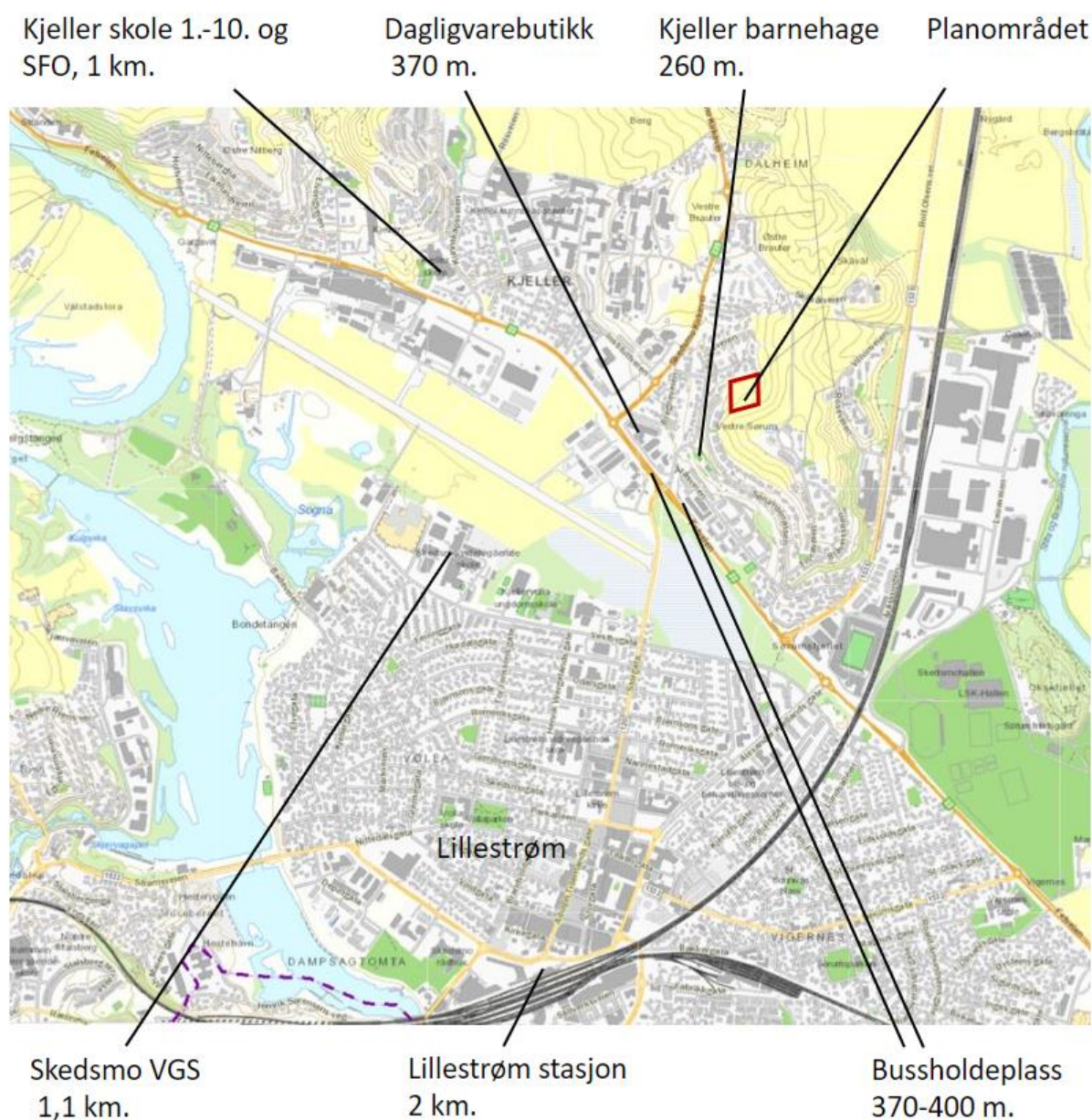


1 Foreløpig forslag til planavgrensning.

3 Enkel stedsanalyse

3.1 Kommunikasjon og målpunkt

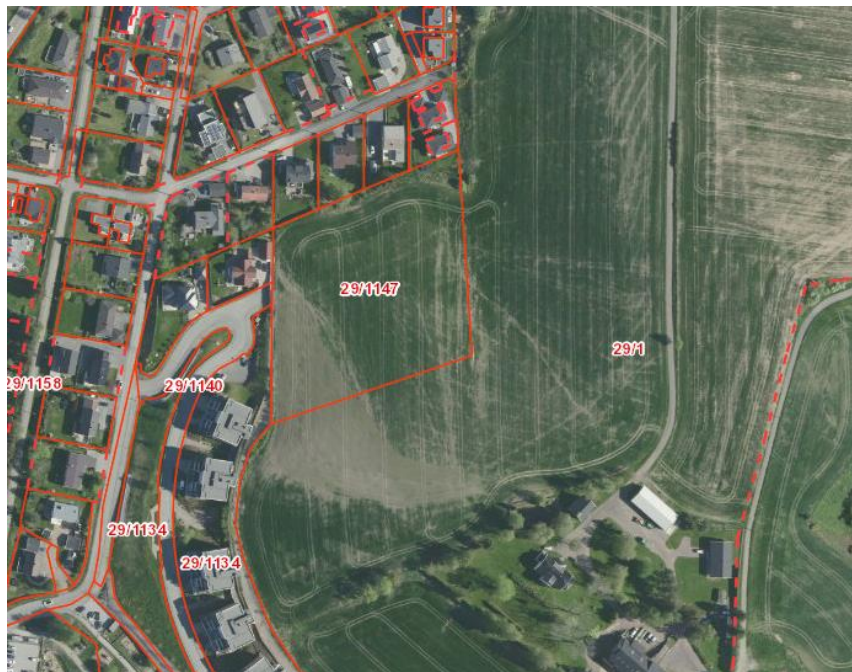
Planområdet ligger øst i kartutsnittet som er vist under. Arealet som planlegges til boliger er markert med rødt omriss. Området ligger i kort avstand til barnehage, dagligvarebutikk og apotek. Kjeller skole, med tilbud for 1. – 10. klasse samt SFO, ligger ca. 1 km. vest for planområdet. Bussholdeplass Måsasvingen Vest ligger 370-400 meter unna og Lillestrøm stasjon 2 km. sør for planområdet. Det er god forbindelse til Oslo og resten av regionen med buss og tog. Under følger kartutsnitt som viser beliggenhet og avstand til relevante målpunkt.



2 Kartutsnittet viser aktuelle målpunkt og avstander i luftlinje til/fra planområdet.

3.2 Landskap

Planområdet er i dag ubebygd og er en del av et større jorde (fulldyrket mark). Omdisponering er avklart i kommuneplanens arealdel, der det er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.



3 Flyfoto fra 2021 viser eksisterende arealbruk (Lillestrøm kommunes kartdata).

Jordet som planområdet ligger på skrår bratt oppover fra bebyggelsen i Fiolbakken/Kløverenga og opp til gårdstunet på Sørums Vestre (29/1). Det hellende terrenget gjør at planområdet henvender seg til det eksisterende boligområdet uten å påvirke bebyggelsen i sørøst.

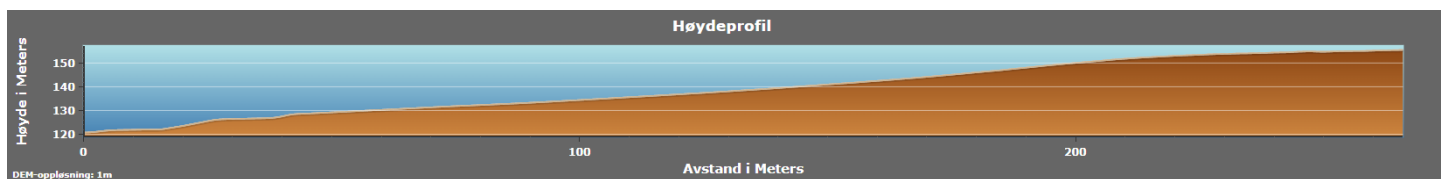
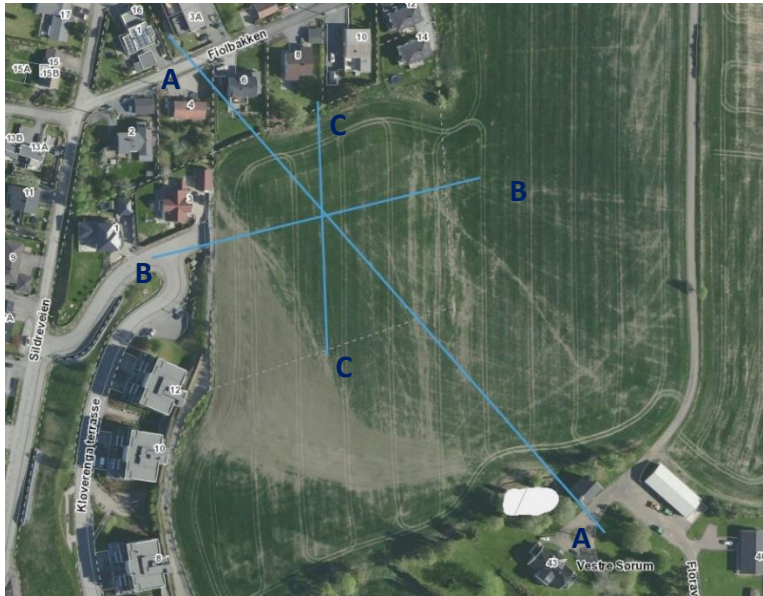


4 Terrengmodell viser hvordan planområdet henvender seg til det eksisterende boligområdet i landskapet. Her vises området fra nordvest mot sørøst (norgebilder.no).

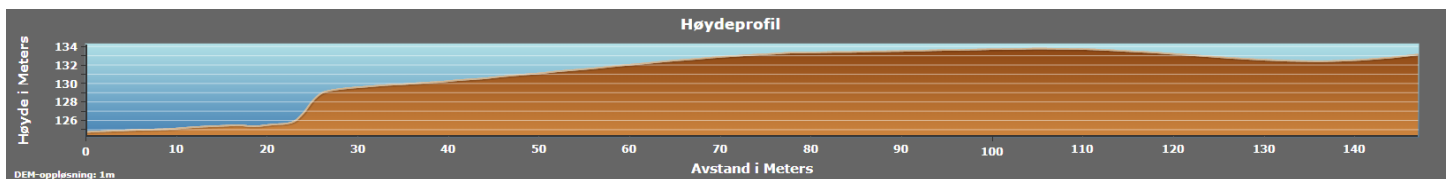
Eiendommens grensen mellom Fiolbakken 6, 8 og 10 og planområdet ligger på kotehøyde 126-127 moh. Derfra stiger terrenget mot sør med ca. 14 meter gjennom planområdet, slik at terrenget er ca. 140-141 moh. i den sørlige eiendommens grensen. Videre sørover i bakkant av planområdet stiger terrenget opp til bebyggelsen/gårdstunet på Sørums Vestre, som ligger på kotehøyde 155 moh.

Terrenget vest for planområdet, i Kløverenga terrasse, ligger lavere enn planområdet. Mellom eiendomsgrensen i vest og til etablert bebyggelse og veganlegg i Kløverenga terrasse er terrengeforskjellen løst med murer og fjellskjæring.

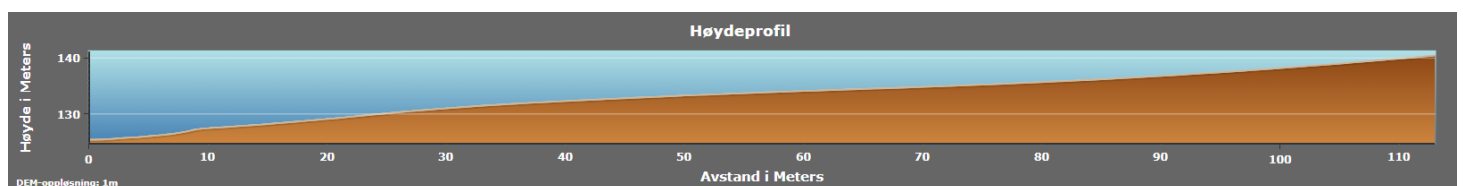
De følgende snittene viser terrenget i og rundt planområdet.



5 Snitt A sett fra nord til sør. Illustrasjonen viser hvordan terrenget stiger fra eksisterende bebyggelse i Fiolbakken, gjennom planområdet og det ubebygde jordbrukslandskapet, og opp til bebyggelsen på Sørums Vestre (hoydedata.no).



6 Snitt B Fra eksisterende veg i Kløverenga terrasse østover gjennom planområdet (hoydedata.no).



7 Snitt C Gjennom planområdet ved Fiolbakken 8, nord-syd (hoydedata.no).

3.3 Eksisterende bebyggelse i nærområdet

Boligområdet vest og nord for planområdet (Sildrevegen, Fiolbakken og Kløverenga terrasse), er bygget ut gjennom flere år. Bebyggelsen langs Sildrevegen og Fiolbakken er etablert som et tradisjonelt boligfelt med frittliggende småhusbebyggelse, gradvis bygget ut fra 1960-1980. På en del av tomtene er det gjennomført fortettingsprosjekter i nyere tid, som gir noe variasjon i utnyttelsen på tomtene. Bebyggelsen langs Kløverenga terrasse ble bygd i 2008 og har høyere utnyttelse. Bygningene er oppført i 4 boligetasjer i tillegg til parkeringskjeller. Det er til sammen 61 boligseksjoner fordelt på de 6 blokkene.

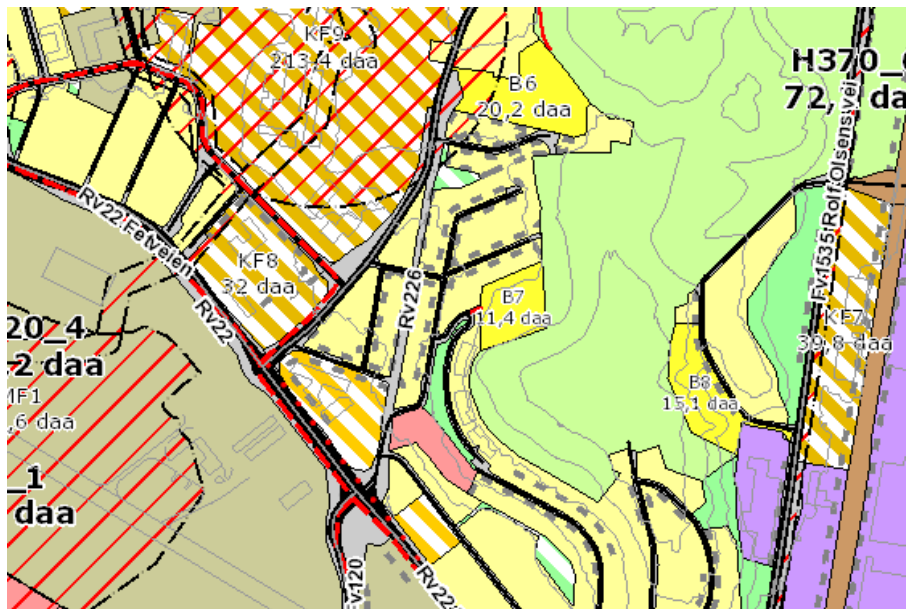


8 Skråfoto viser de ulike bygningsvolumene som omkranser planområdet. Frittliggende småhusbebyggelse i nord med varierende utnyttelse og utforming og mer konsentrert bebyggelse i sydvest ved Kløverenga terrasse.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, felt B7. Arealene på eiendom 29/1 er avsatt til LNF-område.



9 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel viser planområdet, B7, sentralt i bildet.

Følgende bestemmelser er knyttet til området, §2-2.3 Framtidige områder for boligbebyggelse:

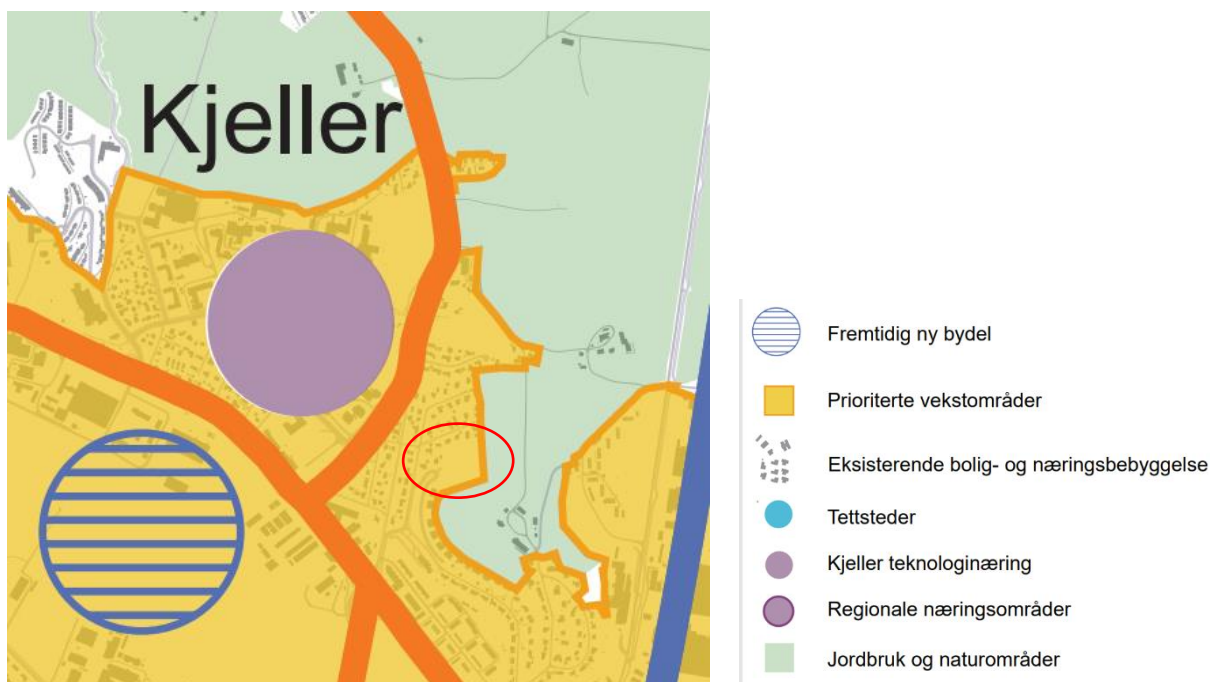
- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Det er videre i bestemmelse §2-2.3.1 satt krav om at før det gis brukstillatelse i felt B6, B7, B8 og B11 skal det være etablert feltlekeplass på minimum 1,5 daa.

Det vises også til kommuneplanens bestemmelse §1-8.2 som beskriver krav til reguleringsplanforslag. Det vil ved oppstartsmøte avklares med kommunen hvilke krav som stilles til det videre planarbeidet.

Langsiktig arealstrategi vedtatt 08.09.2021

Lillestrøm kommunes arealstrategi bygger på FNs bærekraftsmål samt satsningsområder og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir hovedprinsipper for kommunens langsiktige arealbruk. Arealstrategien gir føringer for kommuneplanens arealdel, og innebærer verdivalg og avveining av motstridende hensyn. Arealstrategiens hovedprinsipper og prioriterte vekstområder er vist i egne arealstrategiske kart. I arealstrategien ligger planområdet innenfor prioritert vekstområde.



10 Utsnitt fra langsiktig arealstrategi. Planområdet er vist med rød sirkel.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Planområdet er uregulert. Tilstøtende reguleringsplan i vest er Reguleringsplan for Sørums Vestre, Kjeller, vedtatt 17.11.2003. Det er ikke kjent øvrig pågående planarbeid som vil påvirke planforslaget.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP)

Lillestrøm/Kjeller er trukket frem som prioriterte vekstområder i RATP. Aksene Lørenskog – Ahus – Lillestrøm – Kjeller er beskrevet som et særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Kjeller er et av områdene der det skal tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter tilknyttet eksisterende kompetansemiljøer. Det synes hensiktsmessig å legge til rette for boliger i nærheten av aktuelle arbeidsplasser.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avklart til boligformål. Kommunen har definert Kløverenga innenfor prioritert vekstområde, selv om Statsforvalteren ved rullering av arealdelen mente jordvernet burde veie tyngre. Planområdet utvider eksisterende boligområde. Det er allerede lagt til rette for infrastruktur til planområdet. I henhold til RATP bør vekst gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder, mens vernet bør stå sterkere utenfor.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt 12.06.2015)

omhandler god planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling. Det er forventet at kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø gjennom tilrettelegging for boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

Statlige planretningslinjer fra samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (vedtatt 26.09.2014)

sier at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder,

redusere transportbehovet, og at det skal legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 20.09.1995) setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

5 Planønsket

5.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse, i hovedsak rekkehus. Videre ønskes det å se nærmere på muligheten for å etablere noe lavblokkbebyggelse i planområdet. Det kan bli behov for støttemurer enkelte steder i området, for å få best mulig utnyttelse og terrengtilpasning. I tillegg vil planforslaget regulere tilhørende anlegg som felles veg, lekeplass/uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og eventuelt trafo.

Bebyggelsen er planlagt innenfor eiendom 29/1147, som avklart i kommuneplanens arealdel. På grunn av det bratte terrenget er det i tillegg lagt til en sone på 30 meter utenfor eiendomsgrensen på 29/1147 i planavgrensningen. Denne sonen er avklart med grunneier på 29/1, og ønskes benyttet til midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av boligbebyggelsen og eventuelle terrenginngrep/murkonstruksjoner i eiendomsgrensen. Etter at boligområdet er utbygd vil arealene på 29/1 bli tilbakeført til LNF, som eksisterende jorde.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Småhusbebyggelsen er planlagt i opptil tre etasjer samt utgang til takterrasse. Parkering løses med carport/biloppstillingsplass i tilknytning til hver bolig. Eventuelle lavblokker planlegges i 3-4 etasjer samt parkeringskjeller og takterrasse. Der det ligger til rette for det planlegges boligene med sokkel for å få god terrengtilpasning.

Foreløpige skisser av løsningen med rekkehus viser en utnyttelse av tomten i helhet på 30-35%. Når beregningene tar hensyn til arealet som forventes regulert til boligformål, viser de utarbeidede skissene en %BYA nærmere 45-50%. Nøyaktig utnyttelsesgrad vil avhenge noe av inndelingen av arealformål/delfelt og detaljeringsgraden i plankartet. Utnyttelsesgraden er derfor foreløpig og avklares nøyaktig i det videre arbeidet frem til komplett planforslag, i dialog med Lillestrøm kommune.

Under vises foreløpige volumstudier av prosjektet tilpasset konsentrert småhusbebyggelse. Ytterligere illustrasjoner og snitt følger vedlagt.



11 Foreløpig skisse som viser plassering av ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse. Planområdet sett fra nord-øst.



12 Foreløpig skisse som viser plassering av ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse. Planområdet sett fra nord mot sør.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges moderne, konsentrerte småhus og eventuelt lavblokker med god utforming. For å få best mulig solforhold legges det til rette for private uteoppholdsarealer på balkonger og takterrasser. Det legges også til rette for felles uteoppholdsarealer og lekeplass i nær tilknytning til boligene. Med det eksisterende boligområdet i nord og vest og åpent jordbrukslandskap i sør og øst, får planområdet gode omgivelser. Det vurderes at planområdet vil få god bokvalitet. Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Det vil bli gjennomført støytredninger i forbindelse med

planprosessen. Det er relativt kort avstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk på Kjeller. Se eget kart i landskapsanalysen som viser avstand til aktuelle målpunkt.

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det legges til rette for relativt høy utnyttelse i planområdet, men bebyggelsen vil med tanke på volum og byggehøyder være tilpasset den nyere bebyggelsen i vest, Kløverenga terrasse. Planområdet har relativt store terrengforskjeller, men tilpasning av adkomstveg, sokkelbebyggelse og bruk av støttemurer gir samlet sett en god løsning.

Det er ikke registrert spesielle hensyn til naturmangfold (truede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper ol.) innenfor planområdet. Vest for planområdet er det registrert funn av arter med særlig stor forvaltningsinteresse; kløverhumle og slåttehumle. Registreringene ble gjort i 2015-2017. Da området der registreringene er gjort allerede var bebygget ved registreringsdatoene og øvrig jordbruksareal øst og sør for planområdet videreføres, vil den planlagte bebyggelsen trolig ha liten påvirkning på disse artene. Arealet er registrert som dyrket mark. Fremtidig arealbruk er avklart i arealdelen. Det skal utarbeides matjordsplan før det kan gis igangsettingstillatelse ved bygging.

- **Virkninger utenfor planområdet**

Utvikling av området vil være et positivt tilskudd til boligutviklingen på Kjeller. På grunn av terrenget og omgivelsene, samt at det ikke legges til rette for bebyggelse med flere boligetasjer enn det som allerede er etablert i Kløverenga terrasse, vil planforslaget ikke gi store virkninger langt utenfor planområdet. Bebyggelsen rett nord og vest for planområdet vil imidlertid bli påvirket av prosjektet blant annet med endrede solforhold og opplevelse av utsyn, med tanke på at området i dag er ubebygget. Planområdet skråer vekk fra kulturlandskapet og kulturmiljøet rundt Sørum Vestre, men hensynet til kulturmiljøet vil bli vurdert i planarbeidet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Forslaget vil i liten grad påvirke andre omgivelser enn boligene som ligger nord og vest for planområdet. Noe av den planlagte bebyggelsen vil være synlig fra blant annet Skedsmo kirkevei, men vil henge naturlig sammen med øvrige deler av boligfeltet.

Det er bygget ny infrastruktur til området. Adkomst fra Fetveien via Sildrevegen og Kløverenga terrasse videreføres inn i planområdet. Eksisterende vegsystem vurderes å ha god kapasitet til den relativt begrensede økningen i antall boliger. Fiolbakken, Kløverenga terrasse og Sildrevegen ligger i holdningsklasse 1, lite streng, der nye og utvidet bruk av avkjørsler normalt skal tillates.

Det er etablert fortau langs Kløverenga terrasse og Sildrevegen som gir trygg gangforbindelse til skole, nærbutikk og Lillestrøm sentrum. Med nærhet til skole og barnehage, trygge gangforbindelser, gode utearealer og lekeplass er det lagt til rette for gode oppvekstområder for barn og unge.

7 Samfunnssikkerhet

I forhold til samfunnssikkerhet vil det i forbindelse med planforslaget lages en egen ROS-analyse hvor aktuelle temaer vil vurderes og omtales.

Følgende temaer vil bli vurdert i analysen og i de øvrige plandokumentene:

- Overvann og flom

Området er ikke flomutsatt. Det vil bli utarbeidet vurdering av overvannshåndtering (VAO-plan/notat).

- Områdestabilitet/Ras

Området ligger under marin grense, NGUs kart viser svært stor mulighet for marin leire. Det vil bli

gjennomført geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Det vil også bli gjennomført vurderinger og beregninger av stabilitet ved planlegging av støttemurer.

- Støy

Deler av planområdet er vist å ligge innenfor gul støysone, med støy fra fv. 226, Skedsmo Kirkevei. Beregningene er gjennomført 2017. Det er opparbeidet støyskjermingstiltak på deler av vegstrekningen forbi planområdet, men det er usikkert om dette er medregnet i støyberegningene. Det vil bli gjennomført støyvurdering i forbindelse med planprosessen. Planforslaget i seg selv vil ikke medføre spesielle utfordringer knyttet til støy utover i byggeperioden.

- Trafikksikkerhet

Eksisterende vegsystem videreføres frem til planområdet. Trafikksikkerheten vurderes å være god.

- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Det er ikke planlagt virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare. Det er heller ikke registreringer av spesielle farer for dette utenfor planområdet som må hensyntas.

- Forurensning (luft)

Planforslaget vil ikke medføre spesielle problemer knyttet til luftforurensning utover i byggeperioden.

8 Krav til planprogram og konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 skal nye boliger som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Da planforslaget vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan utløses ikke krav til konsekvensutredning etter § 6.

9 Planprosess og medvirkning

9.1 Vesentlige interesser som berøres

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med vedtak og meklings med Statsforvalteren i 2019-2021 ble det gjort ny vurdering av området. Det legges derfor til grunn at forholdet til berørte interesser ble vurdert i denne prosessen.

Kommuneplanens bestemmelser knyttet til området viser at hensynet til jordbruksområdet og kulturminner i sørøst er viktige temaer som må vurderes. Det skal utarbeides matjordplan og vurdering av påvirkning på kulturminner i området. Videre må hensynet til støy avklares. Det vises ellers til vurderingene over om hvilke virkninger planforslaget vil få og hva som skal utredes.

9.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Alle faste varslingsinstanser blant myndigheter, interesseorganisasjoner og lokale aktører/vel varsles. Eventuelle andre aktører/organer kan avklares i oppstartsmøtet med kommunen.

9.3 Medvirkning

Berørte naboer og gjenboere i Fiolbakken og Kløverenga terrasse, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle.

Det planlegges å invitere de nærmeste naboene i Fiolbakken, som blir mest berørt av planforslaget, til et informasjonsmøte. Øvrige berørte parter vil varsles direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokalavis samt på kommunens og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig ut ifra planforslagets omfang.

9.4 Fremdrift

Det ønskes å annonsere oppstart av planarbeid i løpet av april 2022. Det tas videre sikte på å sende inn komplett planforslag til førstegangsbehandling i løpet av høsten 2022.

9.5 Vedlegg

Skisser av planforslaget, snitt og kart med planavgrensning følger i eget vedlegg.