



Mellomenga Borettslag
OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vår referanse
16/4015-204

Saksbehandler / telefon
Tove Ursin Hellebust / 67 93 42 76

Dato
13.08.2025

Detaljreguleringsplan 2018007 - Feiring bruk - begrenset høring

Detaljreguleringsplan 2018007 (tidligere plannummer 2018-1), Feiring bruk, var på offentlig ettersyn fra 8. desember 2022 til 26. januar 2023.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for uttak av fast fjell, produksjon og videreforedling av pukk og andre byggeråstoffer i et langsiktig tidsperspektiv, samt sikre at eksisterende virksomheter innenfor planområdet kan videreutvikles.

Dette varselet omhandler en endring av rekkefølgekravene i planen med tilhørende endring av plankart. Det sendes også ut to alternativer av plankart og bestemmelser, der utbyggers forslag (alternativ A) er noe forskjellig fra kommunes forslag (alternativ B). Forskjellen mellom kommunens og utbyggers forslag er at område for hybelbebyggelse fortsatt er med i utbyggers alternativ (A), og at alternativ B har rekkefølgekrav om støyskjerm.

Opprinnelige rekkefølgekrav ved offentlig ettersyn var som følger:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, eller arealer innenfor delfelt BRU, BKB1, BI1 eller BH, som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 kan tas i bruk, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Fortau langs Feiringveien (SF1).
- Krysset mellom FV 1517 og Feiringveien, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Tiltak for myke trafikanter over Feiringveien (SKV2).

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, eller arealer innenfor delfelt BRU, BKB1, BI1 eller BH, som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 kan tas i bruk, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Kulvert under FV 1517 (SKV3), i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Turvei (o_GT) i henhold til byggeplan godkjent av kommunal veimyndighet.
- Avbøtende tiltak for støy langs FV 1517 frem til Losbyveien.
- Flytting av berørt matjordlag til jordbruksarealer i aktiv drift eller til nydyrkingsarealer hvor dette kan gjenbrukes. Flyttingen skal skje i henhold til godkjent matjordplan.

Forslag til nye rekkefølgekrav er som følger:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Krysset mellom FV 1517 og Feiringveien, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Tiltak for myke trafikanter over Feiringveien (KV2).

For bestemmelsene i alternativ B tilføyes:

Før det igangsettes arbeid innenfor utvidelse av bruddet mot vest (som angitt i plankart), skal avbøtende tiltak for støy ved bruk av absorberende støyskjerm langs bebyggelsen på østsiden av FV 1517 fra krysset mellom FV 1517 og Feiringveien frem til Losbyveien, være ferdig opparbeidet.

Beskrivelse av endringer

Krav om opparbeidelse av turvei, fortau og undergang under fylkesvei 1517 er tatt ut av rekkefølgebestemmelsene. Grunnen til dette er at videre kobling langs fylkesvei 1517 har vist seg å være svært vanskelig å gjennomføre, og man klarer da ikke å oppnå en forbindelse til resten av veinettet for gående og syklende i kommunen. Tiltakene ligger fortsatt inne i plankartet. Da har man mulighet til å opparbeide fortau og turvei i framtiden dersom kommunen ønsker dette.

For alternativ A fjernes i tillegg rekkefølgekrav om støyskjerm langs fylkesvei 1517.

Tidspunktet for når de resterende rekkefølgekravene slår inn er også endret. Man har i tidligere versjon knyttet kravet opp mot en utvidelse av bruddet mot øst, men da dette er arealer som allerede er tatt i bruk har det vist seg å være vanskelig i praksis å knytte rekkefølgebestemmelsene opp mot denne utvidelsen. I forslaget til nye rekkefølgekrav er det spesifisert at nytt kryss og tiltak for myke trafikanter skal komme ved nye tiltak innenfor planområdet, mens støyskjerming langs fylkesvei 1517 (alternativ B) skal komme ved utvidelse av bruddet mot vest. For å klargjøre hva som menes med «utvidelsen mot vest» er dette arealet tegnet inn i plankartet. Dette kan føre til at gjennomføring av rekkefølgekravet om støyskjerm kommer på et senere tidspunkt enn ved de opprinnelige kravene, da det ennå er usikkert når utvidelsen av bruddet mot vest skal gjennomføres. Dersom alternativ A (utbyggers alternativ) blir vedtatt, vil det ikke komme støyskjerming langs fylkesvei 1517.

Det var satt krav om avbøtende tiltak mot støy langs fylkesvei 1517 i tidligere planbestemmelser, men det har ikke vært spesifisert hvilken form eller plassering denne skal ha. I forslag til nye rekkefølgekrav for alternativ B er det spesifisert at det er snakk om støyskjerm langs bebyggelsen på østsiden av fylkesvei 1517 fram til Losbyveien. Begrunnelsen for at støyskjermen legges langs østsiden av veien, er basert på en samlet vurdering av bebyggelsens tetthet til veien, uteområdenes plassering i forhold til veien, uteområdenes størrelse og bebyggelsens tap av utsikt ved støyskjerming. Når det kommer til utforming av støyskjerm er det spesifisert at disse skal være absorberende, slik at lyden dempes og ikke blir sendt tilbake mot veien.

Når det kommer til bestemmelsen angående flytting av matjordlag, så var dette en bestemmelse som i stor grad var knyttet til rekkefølgekrav om turvei og fortau. Nå som disse er fjernet fra rekkefølgekravene er det hensiktsmessig at også krav om flytting av matjord tas ut. Krav om flytting av matjord er imidlertid fortsatt ivaretatt via punkt 3.4.2 i bestemmelsene. Det vil si at dersom man opparbeider fortau eller turvei en gang i framtiden, vil krav om flytting av matjordlag fortsatt være gjeldende.

I tillegg til endringene nevnt ovenfor er det også foretatt andre endringer etter merknader ved offentlig ettersyn (fremhevet med gult i reviderte alternativer). Det er også gjennomført andre endringer i plankartet. Blant annet er feltkoder på delfelt endret for å være i tråd med ny standard fra regjeringen som ble publisert i februar 2024.

Omdisponering av LNF-areal for etablering av hybelhus

Det medfølger to alternativer av revidert plankart. Ett med og ett uten forslag til opprettelse av 40 nye hybelhus. Spørsmålet om opparbeidelse av ny hybelbebyggelse ble drøftet ved 1. gangs behandling, der følgende ble vedtatt av formannskapet 30. november 2022, sak 198/22:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering, 2018-1, Feiring bruk, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget vedtas bør avgrensning av og bestemmelser for felt BH endres for å sikre at det ikke tillates etablering av hybelhus eller lignende utover det som er etablert i dag.»

Feltnavn for planområdet er endret og felt BH heter nå HO i plankartet.

Alternativ A i plankart og bestemmelser legger til rette for 60 hybler. Alternativ B viser plankart og bestemmelser som kun åpner for allerede eksisterende hybler (20 stk). Det bes om at høringsparter kommer med innspill dersom de har nye synspunkter i forhold til opprettelse av ny hybelbebyggelse.

I område HO ønsker utbygger å åpne opp for 60 hybler ved å omregulere til formålet overnatting. Dette er hybler for arbeidere som bor for langt unna bruddet for pendling, og har fast bostedsadresse annet sted. De ønsker 60 boenheter hvorav 20 allerede eksisterer per i dag. De 20 eksisterende hyblene, med tilhørende 10 parkeringsplasser, er bygget på arealer som er avsatt til LNF i kommuneplanen. Det er ikke funnet noen byggesak for eksisterende hybler, men ifølge gamle ortofoto ble eksisterende bygg oppført en gang mellom 1977 og 1987. Utbygger ønsker nå å utvide med 40 hybler ved siden av eksisterende bygg i LNF område.

Støyskjerm langs fylkesvei 1517

Når det kommer til støyskjerming langs fylkesvei 1517, så er dette kravet fjernet fra rekkefølgekravene i alternativ A. Forslagsstiller mener planforslaget ikke innebærer tiltak som medfører en slik endring i støyforholdene at det kan settes rekkefølgekrav om støyskjerm, men at støynivå vil være omtrent som dagens situasjon.

Kommunen viser til at selv om støyforholdene ikke øker vesentlig i forhold til dagens situasjon, så legger planforslaget til rette for bruddutvidelse som gjør at virksomhetens levetid forlenges. I og med at uttak av stein kan foregå over et lengre tidsrom i forhold til dagens plansituasjon, mener kommunen dette innebærer en forverring av støysituasjonen som bør avbøtes gjennom rekkefølgekrav om støyskjerm.

Videre prosess

Dette er en begrenset høring for naboer, grunneiere og myndigheter som kan bli berørt av endringene i rekkefølgebestemmelser og plankart. Bemerkninger som kommer inn er grunnlag for å eventuelt bearbeide planforslaget og saksframstillingen før saken sendes videre til 2. gangs behandling og vedtak i kommunestyret. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår saksframstilling til kommunestyret.

Den begrensede høringen ligger på kommunens hjemmeside www.lorenskog.kommune.no, under linken plankunngjøringer, f.o.m. 22. august 2025 t.o.m. 12. september 2025.

Eventuelle bemerkninger må være sendt Lørenskog kommune, teknisk sektor, reguleringsavdelingen, Postboks 304, 1471 Lørenskog, eller postmottak@lorenskog.kommune.no senest **12. september 2025**. Vennligst oppgi vårt saksnummer, 16/4015, i bemerkningen.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Tove Ursin Hellebust
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1. Plankart Feiring bruk ved offentlig ettersyn
2. Plankart revidert - alternativ A
3. Plankart revidert - alternativ B
4. Planbestemmelser Feiring bruk ved offentlig ettersyn
5. Planbestemmelser revidert - alternativ A
6. Planbestemmelser revidert - alternativ B

Brevet er også sendt til:
Akershus Fylkeskommune
Alfred Ollendorff
Anders Tharaldsen
Annette Ekra Olsen
Dipen Bista
Direktoratet For Mineralforvaltning Med
Bergmesteren For Svalbard
Dorff As
Dorff AS
Erik Langseth
Feiring Bruk As
Feiring Bruk AS
Finstadkollen Borettslag
Jens Finstad
Karin Løken
Kjersti Feiring Myrtrøen
Kjersti Myhrvold Elvebø
Kjersti Ruud
Kristoffer Tveitnes
Laila Feiring
Ly Van Tran
Lørenskog Kommunale Pensjonskasse
Marit Pettersen
Nancy Feiring Torre
Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve)
Region Øst
Odd Halfdan Elvebø
Olav Finstad
Regionkontor Landbruk Oslo Rælingen Og
Lørenskog
Sabina Basnet
Sonni Schulstad
Statens vegvesen
Statsforvalteren I Østfold Buskerud Oslo Og
Akershus
Tore Kristian Syvertsen
Trine Aaslund
Trygve Ollendorff
Turid Langseth
Ulf Gøsta Bachmann Harvold