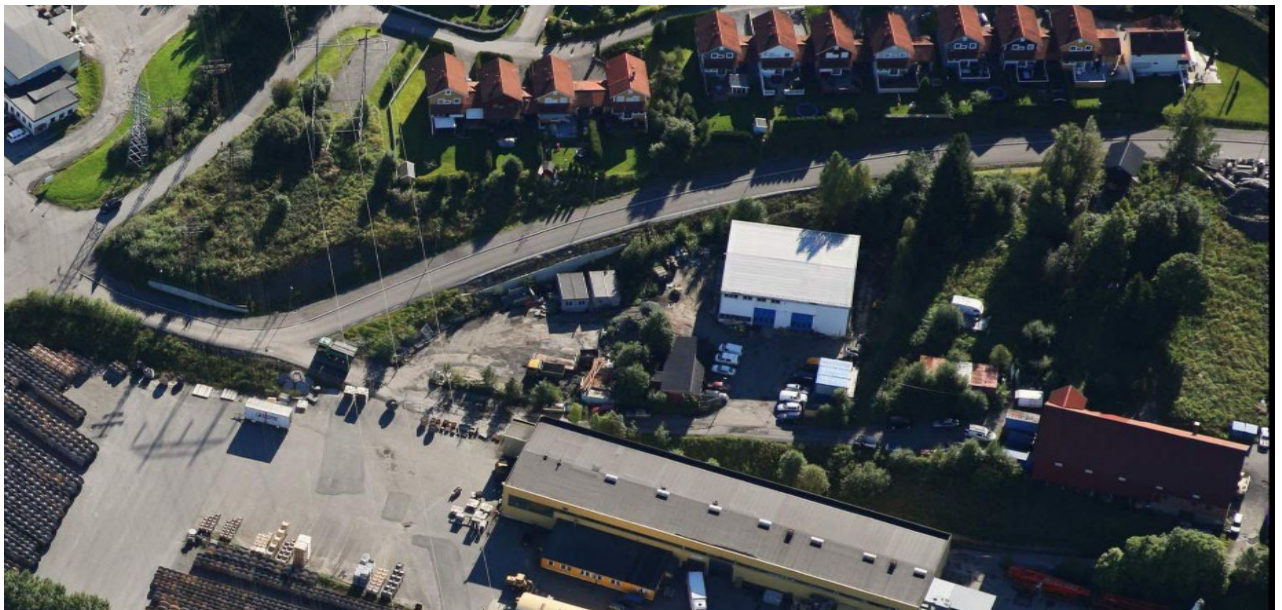


Planbeskrivelse

DETALJREGULERINGSPLAN GAMLEVEIEN 3B



Plan-ID: 2021-3

Forslagsstiller: Lysås Vest AS

Konsulent: Arkitektene Dahl & Myrhol AS

Datert: 26.04.2022

Innhold

Bakgrunn	3
Saksgang	3
Oppstartsmøte	3
Kunngjøring	3
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	3
Tidligere politiske vedtak	3
Beskrivelse av planområdet	3
Beliggenhet	3
Eksisterende bebyggelse	4
Omkringliggende områder	5
Landskap	5
Naturmangfold	5
Kulturminner	5
Trafikkforhold	6
Friluftsliv	6
Teknisk infrastruktur	7
Juridiske/eiendomsrettslige forhold	8
Arbeidsplasser	8
Støy	8
Luftkvalitet	8
Grunnforhold	8
Flom	9
Forurensning	9
Risiko- og sårbarhet	9
Eierforhold	9
Planstatus	10
Rikspolitiske retningslinjer	10
Regional plan for vannforvaltning	10
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	10
Kommuneplan	10
Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning	11
Reguleringsplan	11
Planer for tilgrensende områder	11
Beskrivelse av planforslaget	12
Hovedgrep	12
Formål	12

Bebyggelsens plassering og høyder.....	12
Utnyttelsesgrad	12
Utforming.....	12
Utomhus-/uteoppholdsareal	12
Trafikkforhold	13
Parkering.....	13
Renovasjon	13
Støy.....	14
Planforslaget legger ikke opp til gjenåpning av lukket bekk.	14
Rekkefølgekrav	15
Illustrasjonsprosjekt.....	15
Konsekvenser av planforslaget.....	17
Konsekvenser ift. overordnede planer og mål.....	17
Planforslaget er i strid med kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning	18
Bolig	18
Trafikk	18
Støy.....	18
Luftkvalitet	19
Forurensning	19
Teknisk infrastruktur	19
Overvann.....	19
Konsekvenser for barn og unge.....	19
Konsekvenser i anleggsperioden.....	19
Risiko og sårbarhet	19
Eierforhold.....	20
Økonomiske konsekvenser	20
Juridiske konsekvenser	20
Framdrift.....	20
Bemerkninger	20

Bakgrunn

Forslagsstiller

Lysås Eiendom AS v/ Kristian Kinn, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 Oslo

Konsulent

Arkitektene Dahl & Myrhol AS v/ Per Atle Myrhol, Wilses gate 4, 0178 Oslo

Sakens forhistorie

Eiendommen er regulert til industri, og ligger i et område som i kommuneplan 2015 – 2026 er avsatt til boligformål. Eiendommen benyttes i dag av asfaltfirmaet AG Asfalt AS.

Hensikten med planen

Naboeiendommen Gamleveien 3C er i 2018 regulert til tett boligbebyggelse. Forslagsstiller Lysås Eiendom AS eier Gamleveien 3C, og er ansvarlig for utbygging av denne eiendommen. Forslagsstillerens intensjon er å tilpasse reguleringsplanen for Gamleveien 3B til eksisterende regulering i Gamleveien 3C.

Eiendommen søkes utbygget med rekkehus med tre eller fire boliger i hver rekke. Adkomst planlegges fra Lysåsbakken og Lysåsveien.

Saksgang

Oppstartsmøte

Det er avholdt oppstartsmøte 2. oktober 2019. Det er sendt ut referat datert 4. oktober 2019.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Romerikes Blad 19. februar 2021 og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev datert og sendt 19. februar 2021.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Tidligere politiske vedtak

Ingen.

Beskrivelse av planområdet

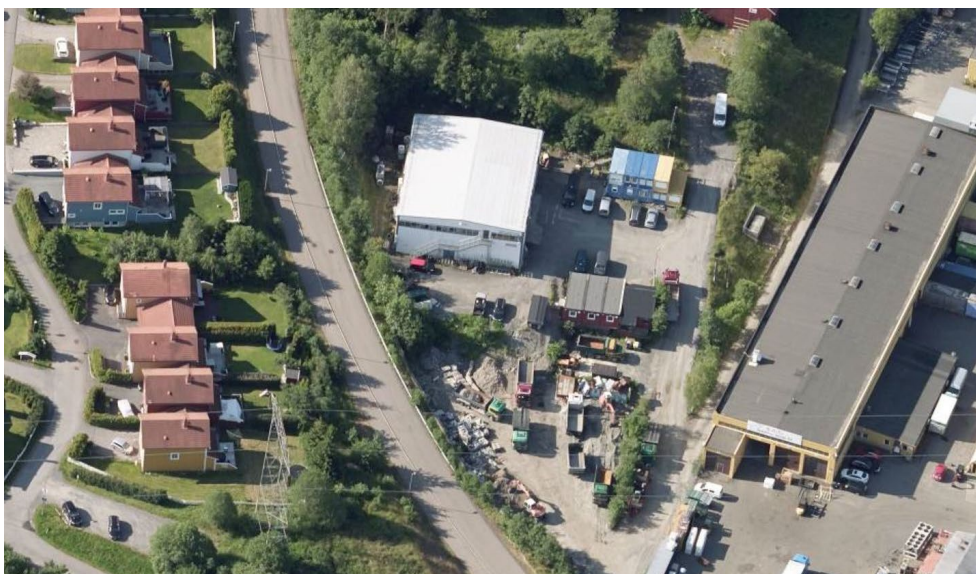
Beliggenhet

Gamleveien 3B er en trekantet tomt på 4877 m² avgrenset av Lysåsbakken og boligområdet i Lysåskroken mot øst, Lysåsveien og industriområdet Gamleveien 1 mot vest, og nybyggområde med de nærmeste boligadressene Lysåsbakken 11 og Lysåsveien 40 og 42 (tidligere Gamleveien 3C) mot sør.



Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse benyttes av et asfaltfirma. Eksisterende lagerbygning er antatt oppført 1987-88. I tillegg til den store lagerbygningen finnes det en kontorbygning og noen brakker og containere satt opp i forskjellige tidsperioder.



Omkringliggende områder

Mot øst, på andre siden av Lysåsbakken, ligger kjedede eneboliger. Mot vest ligger et relativt stort industriområde som på sikt søkes transformert til boligområde. Gamleveien 1 benyttes i dag av flere firmaer til lager- og transportvirksomhet.

Mot sør bygges nå rekkehus som i form og leilighets-størrelse har mye til felles med prosjektet som vises på illustrasjonsplanen.

Landskap

Det er fjernet masser på store deler av tomten. Den nordligste delen av eiendommen er senket med 3-4 meter. Det finnes busker, kratt og noen trær i tomtens randsoner, ellers er nesten hele den ubebygde tomten benyttet til parkerings- eller kjøreareal. Bortsett fra busker og kratt mot Lysåsbakken, er det lite vegetasjon på eiendommen. Det er fjernet masser i flere meters dybde på store deler av tomten å legge til rette for kjøring og parkering av store lastebiler.

Naturmangfold

Det er lite biologisk mangfold på eiendommen. Det er ikke noen registreringer i Miljødirektoratets naturdatabase. På artsdatabanken.no vises ingen funn verken av rødlistede eller svartlistede arter i eller i nærheten av planområdet.

Kulturminner

Ingen eksisterende bygninger er ansett som bevaringsverdige.

Når det gjelder automatisk fredede kulturminner, har Viken fylkeskommune i sin uttalelse til varsel om oppstart, datert 15. mars 2021, uttalt:

«Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i det varslede planområdet. Kildesøk viser i tillegg at planområdet er sterkt preget av moderne aktivitet. Potensialet for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes dermed som lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil derfor ikke være nødvendig.» I samme brev kommenterer de også «Med hensyn til nyere tids kulturminner kan vi ikke se at tiltaket i vesentlig grad berører nasjonale eller regionale kulturminnehensyn som fylkeskommunen er satt til å ivareta.»



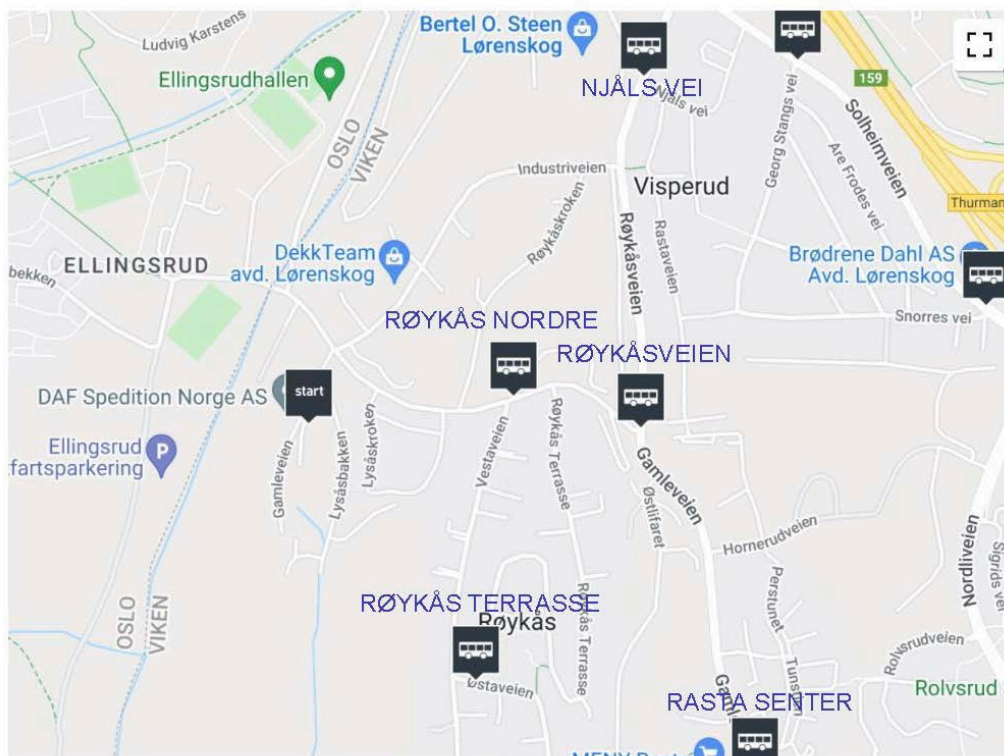
Eiendommen fremstår i dag som en industrieiendom med parkering og biltrafikk.

Trafikkforhold

Lysåsbakken er regulert i 19 meters bredde og opparbeidet med 2,5 m bredt fortau og 5 m kjørebane. Det er fartsgrense 30 km/time, og relativt lite trafikk siden veier til området ender blindt. Innkjøring til tomten er fra privatveien i Gamleveiens forlengelse. Den veien har nå fått navnet Lysåsveien. I dag er det mye lastebiltrafikk inn på området.

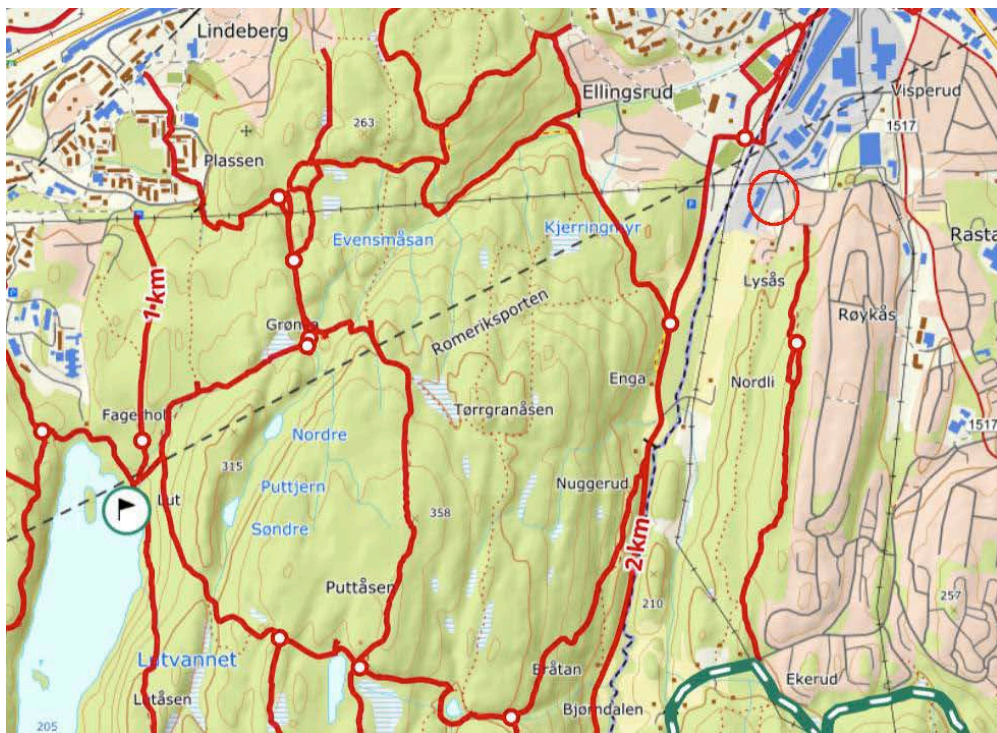
Det er godt utbygd kollektivtransport til og fra Oslo sentrum og Lillestrøm med 110-bussen. Denne bussen går ca. hvert 10 minutt, og bussen går også om nettene i helgene. I rush-tiden går egne ekspressbuss. Det tar 10-15 minutter å gå langs Gamleveien til busstopp Røykåsveien. Noen benytter også T-banen fra Ellingsrud, og følger Oslos kollektivtilbud med utgangspunkt i T-bane-nettet. Det tar 20-25 minutter å gå til Ellingsrud T-bane. Kollektivtransport er i all hovedsak basert på buss fra holdeplassene Røykås eller Visperud. Begge disse bussholdeplassene kan nås i løpet et kvarters gange og bussavgangene er hyppige. Nærmeste bussholdeplass Røykås nordre er stoppested for rute 315 mellom Vallerudtoppen og Ahus via Lørenskog sentrum.

Det går bussruter til Groruddalen, men de fleste bussavgangene går mellom Oslo sentrum og Lillestrøm med mulighet for å skifte transportmiddel i kollektivknutepunkt.



Friluftsliv

Det er ingen turdrag, turveier eller stier over planområdet. Det ligger en tursti i nærheten. Den starter nær enden av Lysåsbakken og fører forbi Elvågaseter og videre til Mariholtet og Østmarka. Det er ellers 5-10 minutters gange via Gamleveien over Oslogrensa til opparbeidet turvei til Mariholtet, Lutvann eller øvrige deler av Østmarka.



Merkede turstier i området rundt Gamleveien 3B

Teknisk infrastruktur

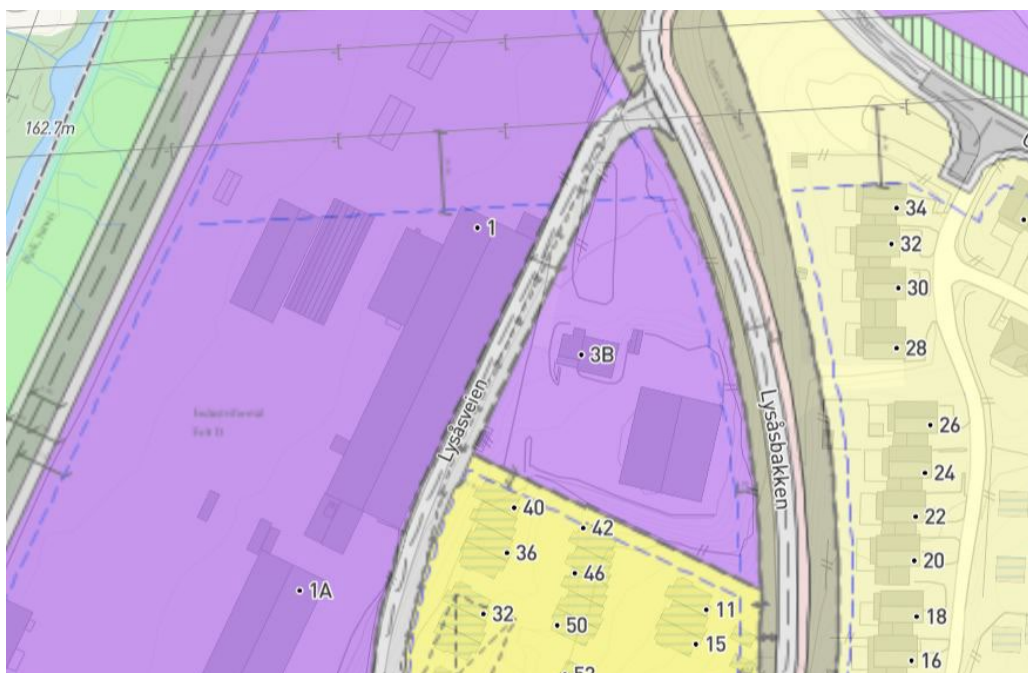
Det finnes relativt nytt vann- og avløpsanlegg i Lysåsbakken med kapasitet for flere tilkoblinger. Det finnes flere offentlige og private overvannsledninger. En av ledningene går i dyp grøft tvers over eiendommen på tomtas nordlige del. Det pågår arbeid med nytt vann- og avløpsanlegg i veien som nylig har fått navnet Lysåsveien. Det er en trafostasjon på eiendommen med adkomst fra Lysåsveien. Like nord for eiendommen finnes høyspentmaster og luftstrekk.

Det har vært utført måling av stråling fra høyspentledningene på forskjellige punkter på eiendommen. De elektromagnetiske feltene i måleobjektene fra høyspentlinjene var på måletidspunktet langt under Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine grenseverdier, men enkelte deler av tomten oversteg myndighetens utredningsnivå for magnetfelt (400nT eller 0,4μT).

Tomten krysses av 50 kV høyspentlinjene Røykås-Stubberud og 300 kV høyspentlinjen Røykås-Ulven. I tillegg ligger 420 kV høyspentlinje Frogner-Follo parallelt med tomten. Basert på målinger og oppgitt årsgjennomsnitt vil magnetfeltet fra Frogner-Follo og Røykås-Ulven på deler av tomten overstige 0,4μT utenfor byggeforbudsbeltet.

Statnett ber om at høyspentanleggene innarbeides i plankartet som hensynssone med SOSI-kode H740 og at reguleringsbestemmelsene knyttes opp mot hensynssonen for transmisjonsanleggene: Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Elvia ber om at det blir tatt hensyn til eksisterende nettstasjon med tilhørende kabler i bakken i videre planarbeid. De varsler også at det kan bli behov for å etablere en ny nettstasjon avhengig av effektbehov til planområdet. De presiserer at det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene eller gi avstandskrav i planbestemmelser.



Gjeldende reguleringsplan viser byggegrense målsatt 20 meter fra høyspenttrasé.

Juridiske/eiendomsrettslige forhold

Eiendommen har tinglyst adkomst- og vann/kloakk-rettigheter rettighet over naboeiendommen Gamleveien 1.

Arbeidsplasser

I dag benytter AB Asfalt AB hele eiendommen. Firmaet har ca. 20 ansatte innen anleggsarbeider som asfaltering, graving, masseutskifting og murer- og steinarbeider.

Støy

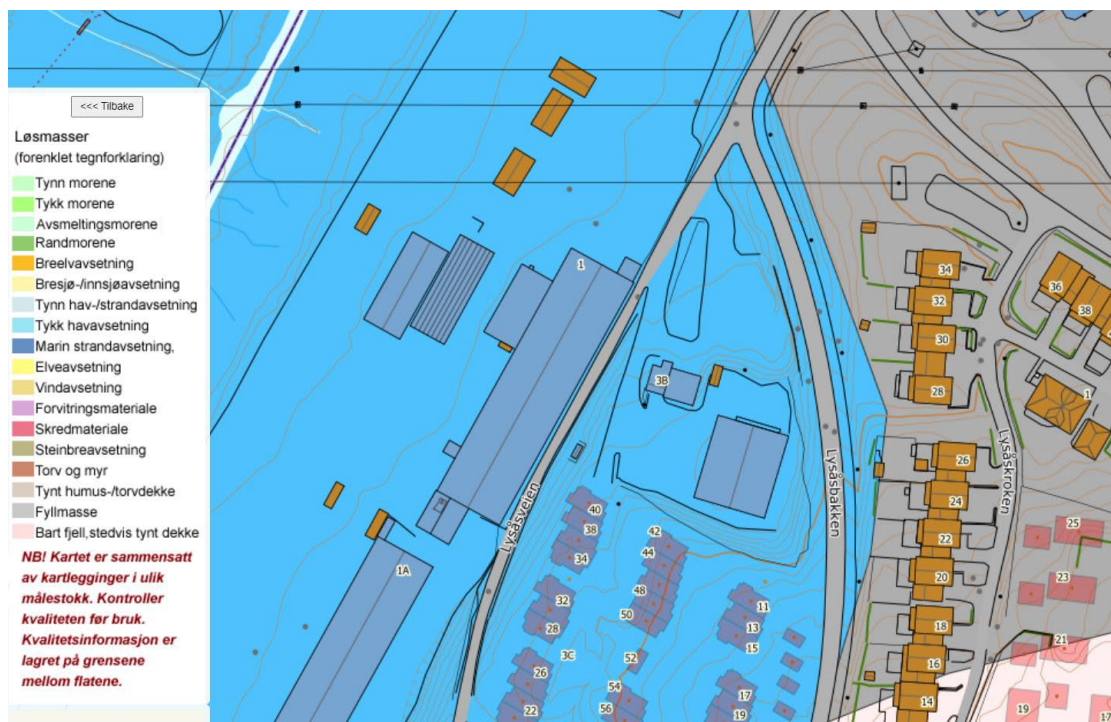
Støyutredning datert 16. juni 2021 fra Planakustikk AS konkluderer med at området i dag ikke har støy nivåer over anbefalte støygrenser vist i T-1442/2016 og ligger i hvit støysone. Som kartet viser, er hovedstøykilden trafikkstøy fra Gamleveien. Planområdet blir liggende i hvit støysone også med stipulert trafikkøkning frem til 2031.

Luftkvalitet

Som vedlegg til kommuneplanens arealdel 2014-2025, har Rambøll i mai 2014 utarbeidet Ros-analyse for blant annet har Gamleveien 1, 3B og 3C. Luftforurensing for planområdet beskrives under rubrikk sannsynlighet som «mindre sannsynlig». Rubrikk for risiko konkluderer med «Lav risiko». I kommentarfeltet er det anført «I dag passerer det trafikk på Gamleveien som forurensar. Det kan bli noe mer trafikk i fremtiden, men det vurderes ikke som et stort problem for luftkvaliteten. Industrien/ næringsvirksomheten i tilgrensende områder vurderes ikke å være en trussel mot fremtidig bebyggelse.

Grunnforhold

Løvlien Georåd har utarbeidet rapport datert 22. januar 2021 med geotekniske vurderinger. Det er ikke funnet løsmasser med sprøbruddegenskaper i grunnundersøkelsene. Det er berg i dagen mot øst og tomten vurderes ikke til å være i utløpssone for kvikkleireskred i overliggende terreng. Områdestabiliteten er følgende tilfredsstillende.



Kartportalen til Norges Geologiske Undersøkelser viser at planområdet ligger innenfor marin grense og at området inneholder løsmasser med tykk havavsetning.

Flom

Asplan Viak har utarbeidet rapport datert 2. februar 2021 for overvannshåndtering. I rapporten er også vurdert flomfare. Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet til Ellingsrudelva.

Forurensning

Av rapport datert 16. juni 2021 utarbeidet av Asplan Viak framgår det at det er påvist forurensede masser på deler av området. De forurensede massene vil kunne vurderes som lettere forurenset (tilstandsklasse 2 –3). For ett prøvepunkt vil de forurensede massene som har blitt påvist ikke kunne gjenbrukes, mens det for øvrige prøvepunkter er det registrert masser som kan gjenbrukes fordi forurensningsgraden er under normgrensen. Ut fra foreliggende prøver er det mindre sannsynlig at det påtreffes sterkt forurensede masser på eiendommen.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen viser vurdering av blant annet fare for flom, ras- og masseutglidning basert på overvanns- og geoteknisk rapport. Konsulentrapportene konkluderer med liten risiko for naturbaserte skader.

Rapporter vurderer også liten risiko for helseskade på grunn av stråling fra høyspentledninger eller forurensing fra gamle fyllinger

Forslagsstiller vurderer også at det er gjort tiltak med etablering av fortau og lav fartsgrense for å redusere trafikkulykker. Skolevei for gående og syklende er søkt sikret tilfredsstillende.

Eierforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gnr./bnr.	Eiendommens adresse	Eier	Areal som inngår i planområdet (m ²)
103/23	Gamleveien 3B	Gamleveien 3B AS	4877,7
103/14	Gamleveien 1	Strada Vecchia As	537
103/59	Lysåsbakken (veigrunn)	Lørenskog kommune	551

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, naturmangfold, god matjord, kulturminneverdier og estetiske kvaliteter..

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare, og være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt for lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Regional plan for vannforvaltning

Lørenskog kommune omfattes av regional plan for vannforvaltning 2022-2027 Innlandet og Viken vannregion. Den regionale vannforvaltningsplanen angir miljømål for alt vann i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. I tillegg inneholder planen oversikt over når miljømålene skal nås. Formålet med vannforvaltningsplanen er å gi en oversiktlig fremstilling av hvordan vi ønsker å forvalte vannet i et langsiktig perspektiv.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkningen og arbeidsplasser.

Kommuneplan

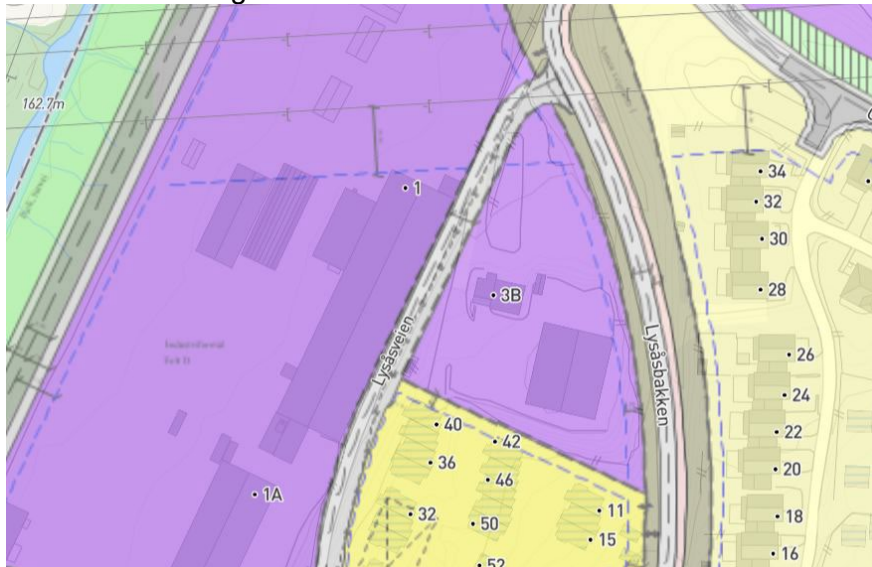
Eiendommen er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Iht. kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning, vedtatt 11. juni 2003, skal gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbar.

Reguleringsplan

Reguleringsplan for industriområde Røykås i Lørenskog kommune vedtatt 09.09.1977
Planområdet er regulert til industriformål.



Gjeldende reguleringsplan

Planer for tilgrensende områder

Detaljreguleringsplan 002, del av Lysås gård, vedtatt 29. september 2010.

Området omfatter i hovedsak omregulering av veien Lysåsbakken, boligområdet Lysåsbakken 32-46 og er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, lekeplass, kjørevei, fortau, annen veggrunn – grøntareal og turdrag. Området er ferdig utbygget i henhold til reguleringsplanen.

Reguleringsplan 31-06-05, Industriområde Røykås, vedtatt 9. september 1977

Reguleringsplanen er en omfattende plan som blant annet omfatter nærliggende områder som Gamleveien 1, Lysåsbakken 31- 43, boligområdet Lysåskroken samt parkbelte. De nærmeste eiendommene er regulert til industriformål, boligformål og felles isolasjonsbelte.

Detaljreguleringsplan 038, Gamleveien 3C, vedtatt 25. april 2018

Reguleringsplanen omfatter tidligere adresse Gamleveien 3C samt del av Gamleveien 1. Gamleveien 3C var før 2018 regulert til industriformål med samme reguleringsbestemmelser som på naboeiendommen Gamleveien 1. Området er nå regulert til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, vei og grønnstruktur.

Fremtidige planer

Planområdet grenser til retningslinjeområde for Visperud, definert i kommuneplanens arealdel. Området skal planlegges helhetlig. Fagrapporten «Visjon for Visperud» skal brukes som grunnlag for videre planlegging i området. Rapporten anbefaler at videre utvikling av Visperud skal ta utgangspunkt i eksisterende aktører og fremtidens mobilitet og logistikk, med mulighet for introduksjon av boliger som en ny drivkraft for utvikling av området. Visperud er det eneste av

kommunens utviklingsområder som har en tydelig næringsprofil og skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring som bygger opp under lokalisering av fremtidig T-banestasjon på Visperud.

Beskrivelse av planforslaget

Planen legger opp til tett småhusbebyggelse med beslektet formspråk som naboeiendommen Lysåsbakken 11-27 og Lysåsveien 22-60 (tidligere Gamleveien 3C). Hensikten er å få en enhetlig bebyggelsesstruktur, men med variasjon i fasadeuttrykket på de forskjellige husene.

Hovedgrep

Planforslaget legger opp til 20 nye rekkehus fordelt på 6 mindre husrekker på eiendommen. Husrekkene er plassert rundt et felles uteoppholdsareal, mens den nordlige delen av eiendommen holdes ubebygd. Parkering legges i kjeller med adkomst fra Lysåsveien, mens det blir adkomst for nyttekjøring til den enkelte boenhet fra Lysåsbakken.

Formål

Reguleringsformål:

- Bolig – konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal

Hensynssoner:

- Høyspenningsanlegg (Inkl. høyspentkabler)

Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsens plassering og maksimal møne-/gesimshøyde er angitt i reguleringskartet. Det blir mulig å bygge rekkehus med inntil tre etasjer mot Lysåsveien og inntil 4 etasjer for øvrige boliger. På grunn av at bakenforliggende boliger i Lysåskroken får noe redusert utsikt, stiller reguleringsbestemmelsene krav til utforming av øverste etasje på bebyggelse mot Lysåsbakken. Byggegrense for garasjekjeller og rekkehus er vist på reguleringskartet.

Utnyttelsesgrad

Tillatt bebygd areal (BYA) i planforslaget er satt til 29%.

Utforming

Bestemmelsene stiller krav om god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialvalg. Der 3 eller flere hus inngår i samme rekke, skal minst et av husene forskyves i forhold til de andre boligene for å bidra til variasjon. Det skal legges vekt på et enhetlig uttrykk, men med variasjon i fasadene som oppnås med utkragede bygningselementer og variasjon i material- og fargebruk.

Mur mot Lysåsveien skal ikke være høyere enn 1 meter. Ved inngang til garasjekjeller kan murhøyde være maks 3,5 meter. Skråning fra mur og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Utomhus-/uteoppholdsareal

Det stilles krav om 50 m² privat uteareal for hver boligenhet, og felles lekeplass på minimum 200 m². Inntil 10 m², og i noen tilfeller 20 m², av privat uteoppholdsareal kan løses på balkong eller terrasse.

Det skal opparbeides felles lekeplass og oppholdsareal på områdets nordre del med minimumsstørrelse 200m². Fellesarealet skal blant annet inneholde lekestativer og sandkasse for barn, samt sitteplasser og møteplasser for mennesker i alle aldre.

Oppstillingsplass for brannbil sentralt i området skal opparbeides som felles ball- og lekeplass. Det monteres apparater, utstyr og sitteplasser utenfor oppstillingsplass for brannbil. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplasser og fellesarealer.

Ifølge forslagsstiller får alle beboerne mulighet til å benytte felleshuset på naboeiendommen med tidligere adresse Gamleveien 3C, men dette er ikke sikret i planforslaget.

Trafikkforhold

Det legges til rette for at gående og syklende skal kunne bevege seg trygt på området, og unødvendig kjøring inne i boligområdet søkes begrenset til et minimum. Beboere og gjester parkerer i felles garasjekjeller med innkjøring fra Lysåsveien.

Lysåsbakken har opparbeidet fortau på østsiden av veien. Det skal bygges fortau langs Lysåsveien og frem til områdets vei mot Lysåsbakken. Det blir gangfelt med nedsenket kantstein ved krysset Lysåsveien/ Lysåsbakken. Dette gjøres for å legge til rette for trygg gang- og sykkeltrafikk langs Lysåsbakken og Lysåsveien til Gamleveien og Rasta skole. Skoleveien er i underkant av 2 km.

All gangtrafikk til og fra Gamleveien vil kunne foretas på internveier eller fortau. Både Lysåsveien og Lysåsbakken har fartsgrense 30 km pr time.

Det blir etablert gangveiforbindelse til tidligere Gamleveien 3C. Gangveien får tilstrekkelig bredde for brannbil, syke- og nødvendig varetransport.

Parkering

Det skal etableres 1,3 parkeringsplasser per bolig, inkludert gjesteparkering. Med unntak av 3 plasser for korttidsparkering i ved Lysåsbakken skal all parkering skje i felles underjordisk garasje. Det etableres heis fra garasje til sentralt uteareal mellom byggene.

Forslagsstiller oppgir at det er lagt opp til at 4 av parkeringsplassene skal være gjesteparkeringsplasser, men antall gjesteparkeringsplasser er ikke fastsatt i forslag til bestemmelser.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Overvann

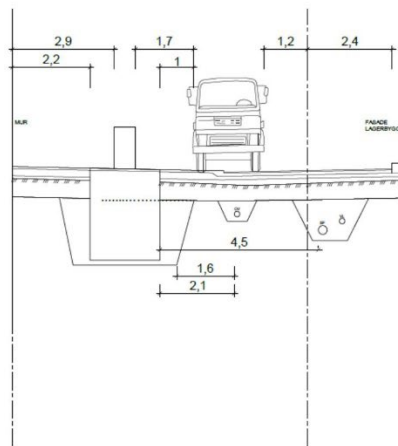
Det er krav om helhetlig overvannsplan for eiendommen før tillatelse til tiltak kan gis. Overvann skal løses lokalt og planlegges slik at det kan inngå som bruks- og trivselselement i utearealene. Det er krav om fordrøyning av 20-årsregn med klimafaktor 1,5. Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Renovasjon

Løsning for avfallshåndtering er basert på fellesløsninger avklart med ROAF.

Det skal være satt av plass til 1 avfallsbrønn á 5 m³ for restavfall, 1 avfallsbrønn á 5 m³ for papp/papir, samt 1 avfallsbrønn á 1 m³ for matavfall/organisk avfall. Det er ikke avklart om det plasseres tre separate bønner, eller om det settes opp en enkel pluss en dobbel brønn med to nedkast.

Eksisterende avfallsbrønn for glass/metall ved enden av Lysåsveien benyttes av både Gamleveien 3C og 3B. Det foreligger avtale mellom boligene i Gamleveien 3B og 3C om at de kan benytte alle avfallsbrønnene i fellesskap.



Passering av fullt nedgravde avfallsbrønnene ved Lysåsveien. Illustrasjon.

Støy

Støyutredning konkluderer med at støy fra veier og næringsvirksomhet i Gamleveien 1 ikke vil gi støynivåer over anbefalte støygrenser vist i T-1442/2016 og at Lørenskog kommunes støykrav vil tilfredsstilles fullt ut. Det er ikke behov for spesielle støydempende tiltak.

Bekkeåpning

Planforslaget legger ikke opp til gjenåpning av lukket bekk.

Rekkefølgekrav

Det er i planens bestemmelser medtatt rekkefølgekrav som blant annet sikrer helhetlig overvannsplan, grunnundersøkelser, håndtering av forurensede masser, gode uteoppholdsarealer, byggeplan for adkomster og sikring av myke trafikanter før søknad om rammetillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det for anleggsperioden foreligge godkjent plan for trafiksikkerhet og midlertidig tilgang for øvrige brukere av veiene rundt planområdet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal fortau, fotgjengerovergang, utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.

Illustrasjonsprosjekt

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en maksimal utbygging iht. planforslagets rammer. Det samme gjelder øvrige illustrasjoner som følger planforslaget.

Illustrasjonsplanen viser 20 rekkehusboliger med størrelse 129- 160 m² pluss garasjeplass i garasjekjeller. Planen illustrerer boliger med tilnærmet samme forspråk som de bolighusene som nå bygges på naboeiendommen, for å gi hele skråningen et enhetlig preg selv om hver rekke har eget fasadeuttrykk tilpasset plasseringen på tomten.

Planområdet har stort potensiale for boliger som blir liggende i en solrik vestvendt skråning med utsikt. Illustrasjonsplanen viser takhager for ytterlig å kombinere kveldssol og utsikt.



Hovedtanken bak utforming og plassering av boligene, er å plassere tre- og firemannsboligene slik at alle skal få best mulige sol- og utsiktsforhold uten at dette går på vesentlig bekostning av gode uteoppholdsarealer. Forslaget viser boliger i to og tre rekker over hverandre i den vestvendte skråningen. Alle boligene får en tilbaketrukket toppetasje omkring trappen med takstue og utgang til vestvendt takterrasse.

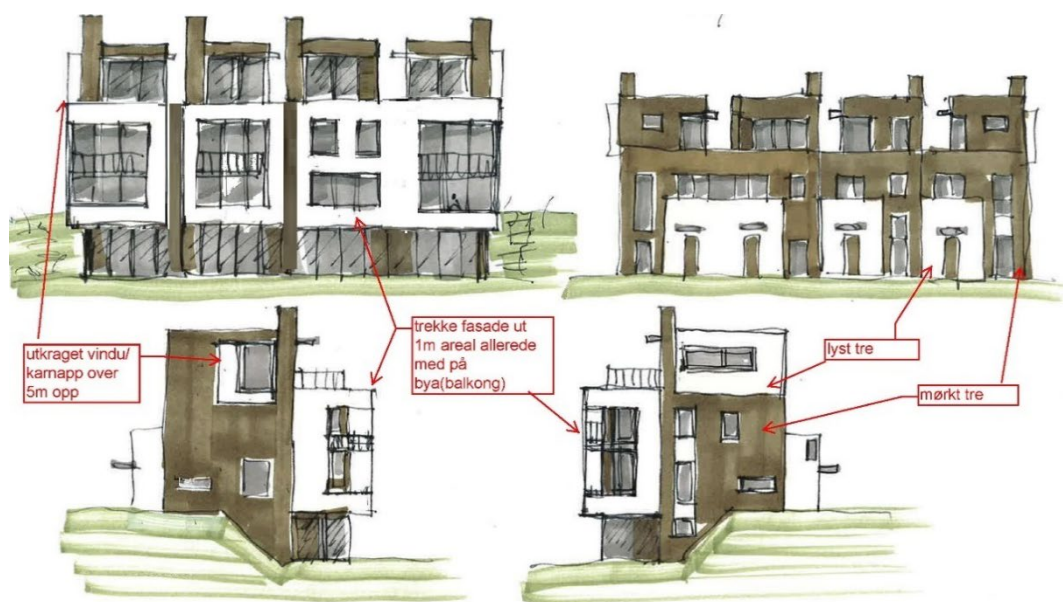
De husene som ligger nærmest Lysåsbakken prosjekteres og bygges med toppetasjen adskilt fra tilsvarende etasje i nabohuset, slik at bakenforliggende bebyggelse kan se mellom oppbyggene.

Boligrekkene bindes sammen med et grøntområde og gangveier mellom rekkene. Husrekkene er plassert omkring et sentralt fellesområde for ballspill og oppholds-real for beboerne. Felles lekeplass er plassert solrikt og trafikkfritt i tomtas nordre del

Formspråket på illustrasjonsprosjektet er svært mye til felles med formspråket på naboeiendommen, og søkes brukket opp visuelt ved å legge inn utkragede elementer og benytte forskjellig farge. Dette vil bidra til å gi variasjon og inntrykk av småhuskarakter selv om byggene er relativt store. Alle boligene får skjermet privat hage både mot vest utenfor sokkeletasjen og en mer halvprivat hage mot øst ved inngangen.

Husene vist i illustrasjonsplanen for Gamleveien 3B har samme grunnform og detaljering som husene på naboeiendommen. Dersom det bygges boliger som i størrelse og formspråk har store likhetstrekk med illustrasjonsprosjektet, vil Gamleveien 3B og 3C fremstå som helhetlig bebyggelse med en viss variasjon av hustyper. Planforslaget vil dermed legge til rette for en helhetlig utbygging av den vestvendte skråningen.

Rekkehusene er søkt plassert forskjøvet i forhold til hverandre for å redusere ulempene ved redusert fjernutsikt for bakenforliggende boliger.



Bebyggelsen er planlagt ut fra et prinsipp om at alle boligenhetene har en fast grunnform med varierende fasadevariasjon innenfor samme tema. Formspråket søkes brukket opp visuelt ved å legge inn utkragede elementer og benytte forskjellig farge på grunnformen og de elementene som skiller seg ut. Dette vil bidra til å gi variasjon og inntrykk av småhuskarakter. På de rekkehusene som ligger nærmest Lysåsbakken, trekkes øverste etasje på hver ytterkant minst 1,5 meter inn for å bedre sol- og utsiktsforhold for kjedeboligene i Lysåskroken. Midt-husene i hver rekke trekkes 1,5 meter tilbake fra felles skillevegg med nabohus.

Rekkene mot Lysåsveien består av 2 rekker benevnt som rekke C1 og C2 med 4 boliger i hver. Hver boligenhet er 129 m² BRA og går over 3 etasjer med stue, kjøkken og fleksibel løsning med 3 til 5 soverom. Hver bolig har 23 m² terrasser/balkonger.

Øvrige boliger er lokalisert i 4 rekker med 3 boligenheter i hver, og er benevnt som rekke A1, A2, A3 og B1. Disse boligene går over 4 etasjer og er 159-160 m² BRA. Hver bolig har stue, kjøkken, fleksibel løsning med 3-5 soverom. Hver bolig har 34 – 37 m² terrasser/balkonger.

Totalt viser prosjektet 20 boliger fordelt på 6 rekker med 3 eller 4 boliger i hver rekke.

Ifølge skisseprosjektet får alle boenhetene har tilgang til privat opparbeidet uteareal på mellom 30 og 90 m² i tillegg til takterrasser og balkonger, og felles uteoppholdareal.



Illustrasjonen viser private uteareal for de forskjellige husene

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser ift. overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vurderes ikke å være i strid med nasjonale eller regionale føringer.

Planforslaget er i strid med kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning vedrørende bekkeåpning. Forslagsstiller forutsetter at åpning av bekken er urealistisk på grunn av at terrenget blir liggende 3 – 4 meter over bekkefarete og likevel må føres i rør under to veier. Det vises også til utdrag fra rammeplan VA:

«Bekken som i dag går gjennom planområdet, i en lukket DN 400 mm, krysser tomta i nord og går både gjennom Gamleveien/Lysåsveien og Lysåsbakken i rør. Strekningen der overvannsledningen krysser tomta er ca. 30 meter lang. Dybden på ledningen er ikke kjent, men dersom en antar 2,0 meters dybde under eksisterende utgravde terreng – vil skråningsutslag og krav til sikring være omfattende. Det er vurdert at en evt. åpning av bekken vil være teknisk krevende etter som strekket er kort, det er relativt bratt og tomta er trang. Ledningen krysser to veger med relativt kort avstand imellom som uansett vil kreve stikkledninger.»

Bolig

Planforslaget legger til rette for bygging av 20 nye boliger i rekker med 3 eller 4 boliger i hver. Boligstørrelse ansås til 129 – 160 m² bruksareal.

Trafikk

Boligområdet er planlagt slik at det kun skal være nødvendig kjøring inne på boligområdet. Alle interne kjørbare veier er i form og bredde utformet for at bilførere skal kjøre i svært lav hastighet inne på området for at myke trafikanter skal kunne ferdes relativt trygt.

Etablering av 20 nye boliger vil føre til en forventet trafikkøkning av privatbiler, men trafikkbelastningen i området totalt sett forventes å bli redusert sammenlignet med dagens lastebiltrafikk inn og ut av planområdet. Privatbilene til beboerne vil kjøre til og fra garasjeanlegget i Lysåsveien, og vil i svært liten grad føre til ekstra trafikk i Lysåsbakken. Utbyggingen vil etter alt å dømme medføre et ryddigere trafikkbilde og økt trafiksikkerhet for beboere som ferdes i området. Skoleveien for beboerne vil neppe bli påført ekstra trafikkbelastning som følge av planen.

Sol/skygge

Vedlagte sol-/skyggediagram for redegjør for solforhold vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai klokka 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Om morgenen og kvelden vår- og høstjevndøgn vil utearealene mellom husene på planområdet ligge i skygge. I disse tidspunktene vil også bakkenivået til nabohusene i Lysåskroken og i Gamleveien 1 ligge i skygge. Lekeplassen på områdets nordende, vil få sol i perioden.

I sommerhalvåret vil hele området få svært gode solforhold midt på dagen, og uteområdene vil også få delvis sol både formiddag og ettermiddag. Mellom vårjevndøgn og høstjevndøgn vil den prosjekterte bebyggelsen i liten grad føre til forverring av solforhold på nabobebyggelse på planområdets nabobebyggelse mot vest og øst, og vil neppe forringe solforholdene til eksisterende bebyggelse mot syd i det hele tatt.

Støy

Evt. støy fra eksisterende virksomhet på tomta vil utgå. Planforslaget vurderes ikke å medføre støy av betydning.

Luftkvalitet

Miljødirektoratets register for måling av luftkvalitet i Lørenskog (Solheim) viser lavt til moderat nivå for de periodene som er sjekket. Luftkvalitet i henhold til T-1520 forutsettes ivaretatt. Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for luftkvaliteten i området.

Forurensning

Det er krav om ytterligere undersøkelser og tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Forurensede masser forutsettes håndtert iht. tiltaksplan.

Teknisk infrastruktur

Bygging av Lysåsveien med nytt vann- og avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet til 20 nye boliger. Eksisterende transformatorstasjon på eiendommen blir byttet, og strømkapasiteten på eiendommen økes.

Overvann

Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Overvannsplan skal sikre at det ikke er forverret vannkvalitet på avrenning/overvann under eller etter utbygging.

Konsekvenser for barn og unge

Beliggenhet og topografiske forhold egner seg svært godt som boligområde. Forslagsstiller anser at nye rekkehus på eiendommen vil være svært attraktive for småbarnsfamilier. Planforslaget legger til rette for et attraktivt og trygt bomiljø for barn og unge. Det opprettes felles leke- og oppholdsområde sentralt i området.

Planområdet sogner til Rasta skole, som ligger mellom 1,5 og 2 km unna langs Gamleveien. Det er gang-/sykkelvei langs Gamleveien til skolen fra krysset med Vestaveien. Kryssinger av Gamleveien, Østlifaret og adkomst til Rasta senter er relativt trafikkerte. Det er også mulig å komme til skolen via boliggate med relativt lite trafikk.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggstrafikk til eiendommen vil gå i Lysåsveien og Lysåsbakken. Det forutsettes at gangtrafikk for nabo eiendommene blir uhindret. Det blir ikke nødvendig å stenge Lysåsbakken. Eventuell periodisk stenging av Lysåsveien forutsettes avklart med berørte naboer på forhånd.

Det forutsettes at det settes opp fysisk skille mot tilgrensende boligområder og fortau i byggeperioden. Dette for å hindre trafikkulykker, og eventuelle fallulykker inne på det fremtidige byggeområdet.

Det er i dag hyppig trafikk med tunge biler fra eiendommer. Trafikken i byggeperioden vil bli redusert i forhold til dagens trafikksituasjon.

Risiko og sårbarhet

ROS-analyse viser generelt liten fare for uønskede hendelser. Det medtas bestemmelser for bygging, opphold, anleggsarbeid og bruk av hensynssonen mot høyspentanlegget i reguleringsbestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser sikrer fotgjengerkryssing av Lysåsbakken, trafikk i byggeperioden og grunnundersøkelser/ forurensset grunn.

For øvrige risiko-områder anses gjeldende regelverk som tilstrekkelig.

Eierforhold

Planforslaget forutsetter ikke erverv av grunn eller rettigheter.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger ikke opp til tiltak som skal finansieres av kommunen.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag til detaljregulering. Bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter plan- og bygningslovens §12-11, forutsettes igangsatt senest 10 år etter at planen er vedtatt.

Framdrift

Utbygging planlegges igangsatt så snart som mulig etter planvedtak.

Bemerkninger

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19. februar 2021 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 merknader.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren påpeker at styrking av barn og unges interesser må legges til grunn i planleggingen, og at alle planer skal ha ROS-analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsforhold.

Forslagstillers kommentar:

Statsforvalterens innspill er ivaretatt i reguleringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Den foreslåtte reguleringsplanen legger opp til en bruk av eiendommen som er langt mer tilrettelagt for barn og unge enn dagens bruk. Gjennomføring av planforslaget vil også bidra til reduksjon av tungtrafikken i området, hvilket også vil være positivt for barn og unge innbyggere både i og utenfor planområdet.

ROS-analysen som følger planforslaget, har ikke avdekket forhold som tilsier at arealet ikke er egnet for utbyggingsformål. Der det er avdekket behov for tiltak er dette ivaretatt i bestemmelsene.

Viken Fylkeskommune

Viken fylkeskommune ber om arealeffektivt utbyggingsmønster angitt i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og at persontransportveksten tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Det anbefales begrensning i parkeringsdekning, og at det legges vekt på å sikre kvalitet for lek- og uteopphold. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene, og at tilgjengelighet for alle sikres i planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i det varslede planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Rekkehus med foreslått grunnflate gir ikke tilstrekkelig areal på inngangsplanet til å tilfredsstille krav til tilgjengelig bolig. Utearealer forutsettes tilgjengelig for alle. Øvrige punkter er ivaretatt i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Gamleveien 3B ligger i et område som stort sett består av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I henhold til planforslaget planlegges det etablert konsentrert småhusbebyggelse med en BYA på maksimum 29%. Utfra planområdets beliggenhet og omkringliggende bygningstypologi mener kommunedirektøren at det vil være unaturlig å legge opp til en høyere utnyttelse enn dette i denne planen.

Planforslaget viser at planområdet har en god kollektivdekning både mot Oslo og Lørenskog sentrum/Lillestrøm innenfor en gangavstand på ca. 10-15 minutter. Det er også lagt opp til en parkeringsnorm som er restriktiv sammenlignet med omkringliggende områder, og som er tilnærmet lik parkeringsnormer for flere utviklingsområder i Lørenskog sentrum. Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget legger godt til rette for bruk av kollektivtransport, gange og sykkel som fremkomstmiddel.

Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

Romerike Avfallsforedling IKS

ROAF anbefaler at det legges opp til mest mulig bruk av fellesløsninger for renovasjon.

Forslagstillers kommentar:

Løsning for avfallshåndtering er basert på fellesløsninger med avfallsbrønner for restavfall og papir/papp i Lysåsveien i henhold til avtale med ROAF. Eksisterende glass- og metall-brønn ved enden av Lysåsveien benyttes av alle beboerne i Gamleveien 3B og 3C. Avfall hentes med ROAFs kranbiler fra relativt flatt område.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Nedre Romerike brann- og redningsvesen anbefaler at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og ber om at det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges ved detaljregulering. Det må dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i VA-nettet og anbefales tosidig vannforsyning til brannvannsuttakene. De anbefaler to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy, og påpeker at utomhusplan må vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet. NRBR foreslår rekkefølgebestemmelser som sikrer slokkevannsmengde og adkomst for brannvesen.

Forslagstillers kommentar:

Overordnet plan datert 29.01.2021 for vann og avløp samt slokkevann er utarbeidet av Asplan Viak, og vedlegges. Det tas hensyn til brannvesenets anbefaling om brannhydranter. Vi mener at det er unødvendig med rekkefølgebestemmelser for adkomst og vannforsyning siden dette er ivarettatt i Teknisk Forskrift.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har sendt innspill med strategi for overvannshåndtering, sikkerhet for kvikkleireskred, allmenne interesser i vassdrag og grunnvann, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, samt flom- og skredfare.

Forslagstillers kommentar:

NVS sine innspill er ivarettatt i reguleringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Tonje og Karl Johan Seim-Wikse:

Seim-Wikse er naboer til planområdet og ønsker utbygging av boliger på tomten velkommen. De motsetter seg endring av eksisterende terreng på tomten, og påpeker at eventuelle loftsetasjer må være under gjeldende høydebestemmelser for flate tak. De stiller seg kritiske til allerede forflyttede masser fra Gamleveien 3C til 3B, og mener det er på høy tid med fartsdempere i Lysåsbakken. De mener at utkjørsel bør legges til Lysåsveien, og at det bør gjøres grep for å bedre trafikkforholdene i krysset Industriveien/ Gamleveien/ Lysåsbakken.

Forslagsstillers kommentar:

Det er tidligere gravet bort og senket eksisterende terreng med mange meter for å gi bedre parkerings- og kjøremuligheter på eiendommen. I vårt forslag til regulering, har vi forutsatt tilbakefylling av masser, slik at terrenget mot øst følger kotene mot Lysåsbakken og skråer mot vest. I forslaget er reguleringsbestemmelsene på høydebegrensing av bygningene slik at de vil følge Lysåsbakken som på naboeiendommen Gamleveien 3C. Utført masseforflytning for Gamleveien 3C til 3B må anses som midlertidig masseforflytning så lenge planen for Gamleveien 3B ennå ikke er godkjent. Planen viser at biltrafikk og søppelbil vil kjøre på Lysåsveien. Det blir etablert gangfelt ved krysset Lysåsveien/ Lysåsbakken.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Elvia:

Elvia AS har i sin uttalelse datert 15. mars 2021 påpekt at det er høyspenningsanlegg innenfor/nær planområdet med byggeforbudslinje på 20 meter målt horisontalt på hver side av senter av ledningen. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Endringer av kabler og luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må meldes til Elvia i god tid før omleggingen ønskes utført, og ha minst den kapasiteten de har i dag. Transformatorstasjonen på området må være tilgjengelig for Elvia til enhver tid.

Eventuell ny nettstasjon må plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse, minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og ønske om minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisisiksoner.

De ber om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

De angir en del generell informasjon om avstander til kraftledning, og at det må innhentes tillatelse fra Elvia for alle tiltak innenfor eller i gitte avstander fra byggeforbudsbeltet eller kraftledninger og master.

Forslagstillers kommentar:

Elvias innspill er ivarettatt i reguleringsforslaget. Innhenting av tillatelse fra Elvia ved tiltak innenfor eller i gitte avstander fra byggeforbudsbeltet eller kraftledninger/master vil bli videreformidlet ved byggesøknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Statnett

Statnett ber i brev datert 15.03.2021 om at reguleringsbestemmelser knyttes opp mot hensynssonen for transmisjonsanleggene. Byggeforbudsbeltet er totalt 38 meter bredt, 19 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

Statnett ønsker å gjøre tiltakshaver og kommunen oppmerksom på at det ved bygging i nærheten av luftledninger, så er det ikke nødvendigvis samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

Statnett bemerker at tiltakshaver har varslingsplikt for anleggsarbeid og sprenging på et tidlig tidspunkt (6 uker før planlagt oppstart) slik at viktige forhold avklares mellom ledningseier og tiltakshaver.

Forslagsstillers kommentar:

Byggeforbudsbeltet er angitt som 40 meter bred hensynssone i henhold til Elvias uttalelse. Statnetts varslingsfrist er tatt til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.