



OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE KONSEKVENsutREDNING FOR FJELLHAMAR ØST

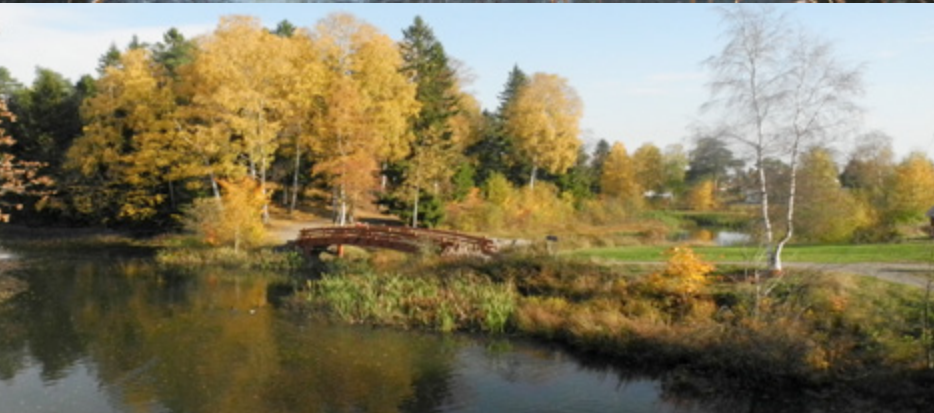
LØRENSKOG KOMMUNE

FORSLAG TIL **PLANPROGRAM**
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB

09.03.2017

REV. 31.08.2017



Innhold

1. INNLEDNING.....	3
Formål med planarbeidet	4
Utredningsplikt	4
2. PROSESS OG MEDVIRKNING.....	4
Medvirkning	4
Høring	4
Planprosess med viktige milepæler og frister (framdrift)	5
3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET	6
Beliggenhet og størrelse	7
Det regionale perspektivet	7
Beskrivelse av planområdet.....	8
Kulturminner og kulturmiljø.....	8
Bebyggelse og bruk	8
Bilder fra planområdet	9
Bilder av veier rundt planområdet	10
Landskap og vegetasjon	11
Vassdrag - vernesone	11
Tilstøtende arealer	11
Trafikkforhold	11
Sosial infrastruktur og møteplasser	12
Skolekapasitet	12
Teknisk infrastruktur	12
Grunneiere	12
Sikringssone for B låkolltunnelen	12
4. PLANSTATUS	13
Statlige retningslinjer	13
Fylkesplaner, fylkesdelplaner og strategier	13
Kommunale planer og reguleringsplaner	14
Gjeldende regulering	14
Andre planer og planarbeid av betydning for arbeidet	15
5. VURDERING AV VIRKNINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER	16
Tematisk analyse og mulighetsscenarior.....	16
Konsekvensutredning	16
6. BESKRIVELSE AV UTREDNINGSLTERNATIVENE	17
0-alternativet.....	17
Utbyggingsalternativ.....	17
Utredningsdiagrammer	18-21



Forslag til
planområde

1. INNLEDNING

Området ligger øst for Fjellhamar sentrum, er avgrenset av Fjellhamarelva i vest og Fjellhamarveien i øst. I sør har området en vakker høyde med gran og furu. I sørøst ligger Gundersenvika, sannsynligvis en tidligere del av Fjellhamarelva.

Midt på området ligger et kontorbygg på 5 etasjer og to større industribygg. I øst finner vi en brakkerigg og i nordøst har en grunn-/ veg-entreprenør sin anleggsbase. Området består av 4 grunneiere, Lørenskog kommune i sør og de resterende; Fjellhamar park 1,2,3 og 4 eies av tre private grunneiere.

Planen skal utformes som en områderegulering og legge til rette for en transformering av dette industripregede området til et tettstedsområde med hovedsakelig boliger. Dette i samarbeid med kommunen og de andre grunneierne innenfor planområde Fjellhamar Øst.

Blå arkitektur landskap ab er planlegger for reguleringen. Planarbeidet vil foregå i samarbeid med LPO arkitekter AS. Planforslaget skal fremmes som kommunal områderegulering utarbeidet av private.



Fjellhamar sentrum sør for Togstasjon



Fjellhamardemning sett fra planområdet



Fjellhamardemning sett fra planområdet

FORMÅLET MED PLANARBEIDENE

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger, ny næring, uteoppholdsområder, lekeplasser og veier samt å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for primært familier, i nærhet til så vel bysenter som natur. Dette i henhold til kommuneplanens retningslinjer om fortetning ved fire av kommunens naturlige sentrumsområder i nærheten av knutepunkter, hvorav Fjellhamar er et slikt sted.

Utbygging er i tråd med gjeldende kommuneplan men krever en område-regulering. Dette er formelt kommunens ansvar, men kommunen har gitt grunneier for den største eiendommen tillatelse til å fremme forslag til område-regulering. Planarbeidene vil gjennomføres i samarbeid med grunneier for eiendommen Fjellhamarveien 44C. Kommunen har bistått til å etablere et samarbeid mellom de ulike grunneierne.

Omreguleringen vil her innebære at området endres fra «ensidig nærings-virksomhet» til «boligområde med innslag av næring». Planforslaget vil bygge på rammene gitt i kommuneplanen 2015-2026.

UTREDNINGSPLIKT

I samsvar med plan- og bygningslovens § 4-2 andre ledd skal det for en områderegulering for området Fjellhamar Øst som sådant, utarbeides konsekvensutredning (KU) med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

I henhold til §1 andre ledd i Forskrift om konsekvensutredninger, er formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Dette gjøres ved å belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn.

Første fase i dette planarbeidet er utarbeidelse av et planprogram (dette dokumentet) som gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosesser og hvorvidt det er planlagt tiltak for å få innspill fra grupper som antas bli særlig berørt. Forslaget til planprogram sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsling av oppstart av planarbeid. Det er teknisk utvalg i Lørenskog som vedtar planprogrammet.

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

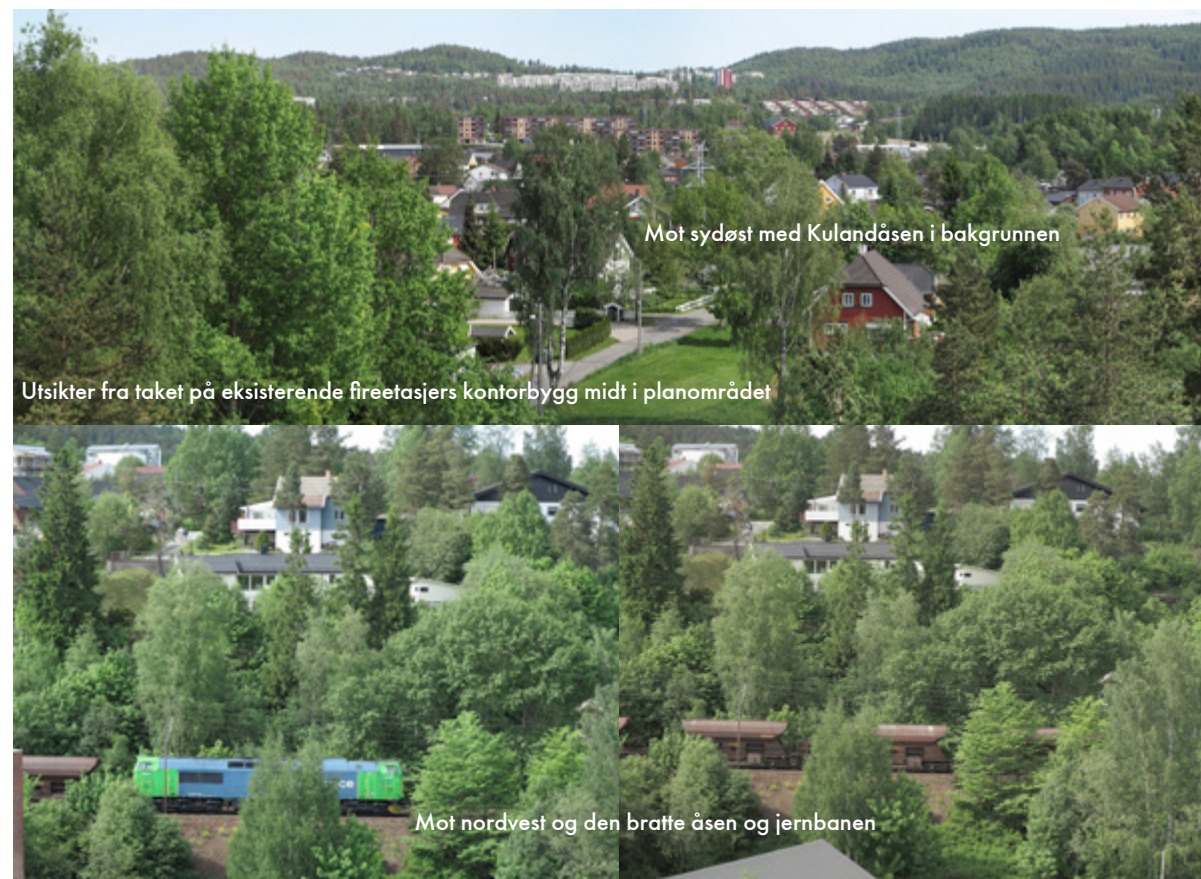
Det skal utarbeides en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelse og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

MEDVIRKNING

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning (§ 5-2), slik at allmenheten og berørte parter vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn.

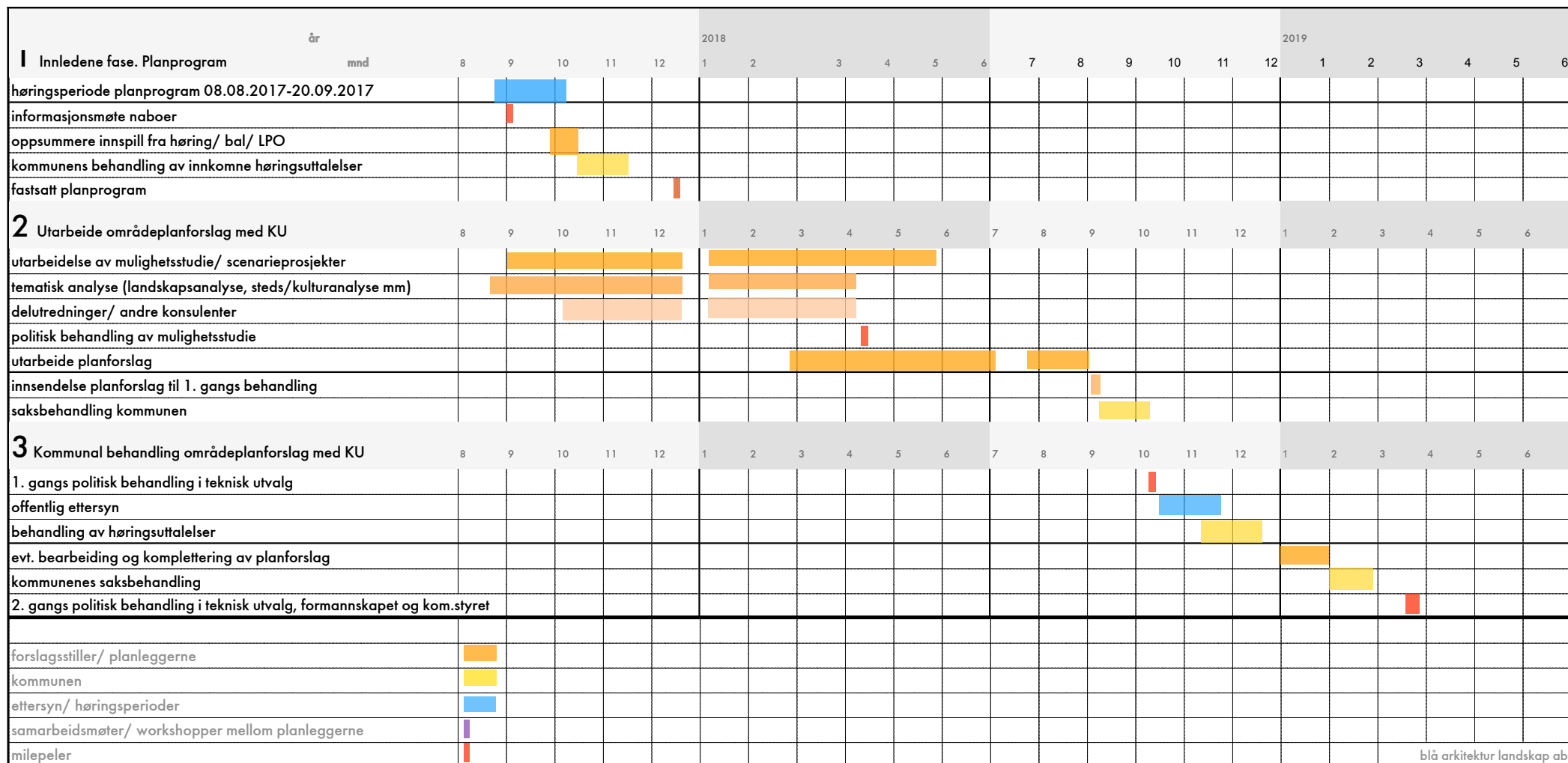
HØRING

Planprogrammet legges på høring samtidig med varsling om oppstart av planarbeidet, slik at berørte og interesserte kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningen bør skje. Frist for å uttale seg til planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet, er 6 uker. I denne perioden vil allmenheten, naboer og berørte parter bli invitert til et orienteringsmøte. I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for mulighetsstudier der politikerne kommer til å velge et utviklingsalternativ som utarbeides til et planforslag. Planforslaget skal godkjennes politisk i 1.gangsbehandling og deretter legges ut på høring.

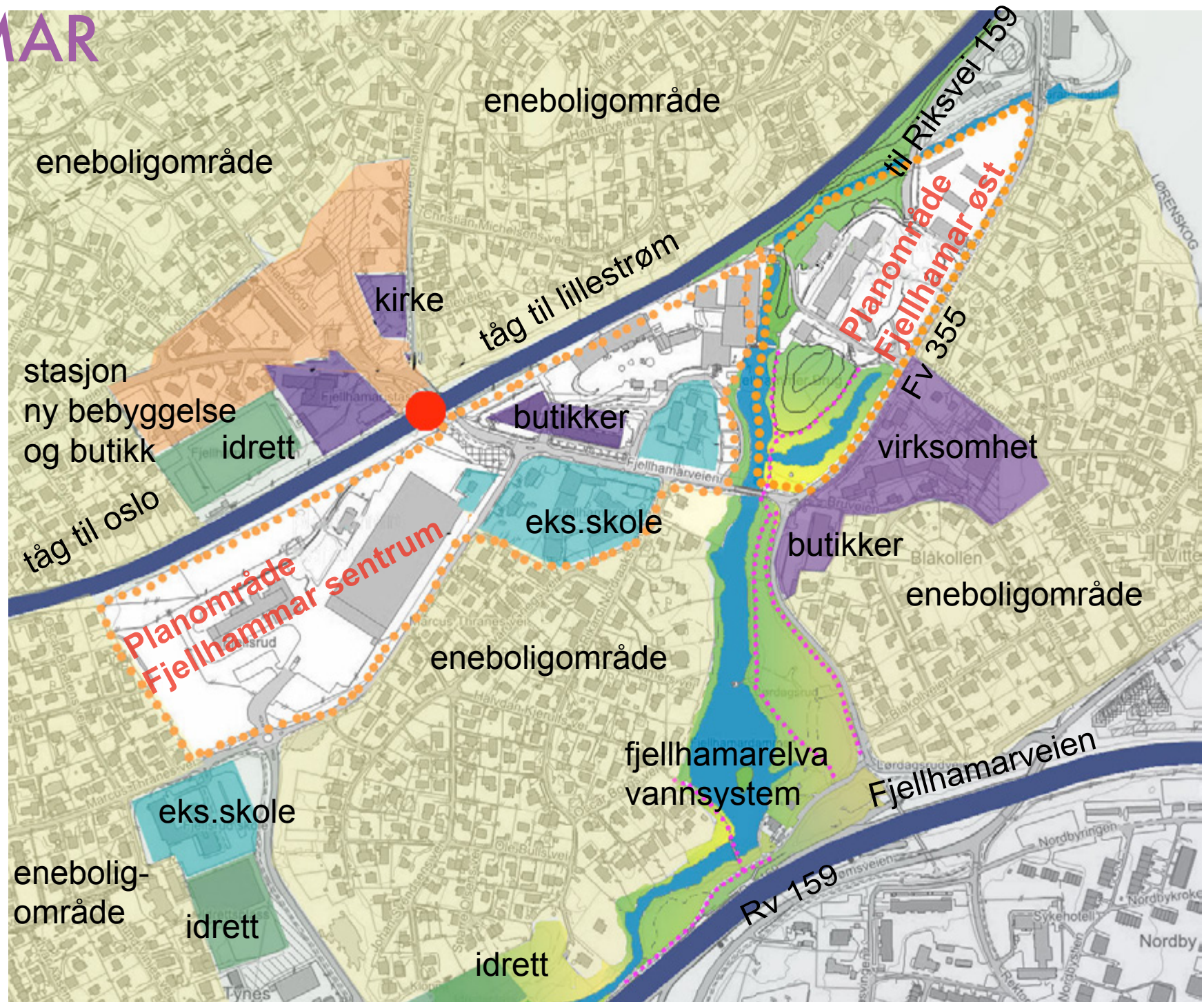


PLANPROSESS MED VIKTIGE MILEPÆLER OG FRISTER

skisse framdrift områderegulering fjellhamar øst/ 24.08.2017



FJELLHAMAR



3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET

Planområdet ligger i det nordøstre hjørnet av Lørenskog kommune og grenser til Strømmen i øst og Skjettenåsen i nord. Fjellhamarelva renner gjennom Fjellhamar fra Langvann i vest mot Sagdalen i øst. Boligbebyggelsen i Fjellhamar består i hovedsak av eneboliger med hager som utgjør en viktig del av grønnstrukturen.

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Området er ca. 64 daa stort. Det er avgrenset av Fjellhamardammen og Fjellhamarelva i vest og nord, og av Fjellhamarveien i øst og sør.

Det regionale perspektivet

Fra planområdet er det ca. 1 km til Akershus Universitetssykehus, knappe 1,5 km til Strømmen storsenter og 2,5 km til Lørenskog sentrum. Oslo-banen, som utgjør et viktig kollektivt knutepunkt, tangerer planområdet og stasjonen er på gang- og sykkelavstand. Det er kort gangavstand fra Fjellhamar jernbanestasjon, barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, marka i nord og grønne områder langs Fjellhamarelva i øst.

Fjellhamarveien Fv355

til Rv159

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET FJELLHAMAR ØST

Området er en del av et tidligere industriområde som har sin historie fra 1895 da Fjellhamar Brug ble etablert som pappfabrikk.



Dette historiske bilde viser Fjellhamar brug/ Icopals fabrikk som grenser til planområdet til venstre i bilde

Planområdet består i dag av næringsbygg, provisoriske haller og utelagringsplasser, samt friområde Fjellhamar miljøpark, langs Gundersenvika i Fjellhamardammen og et smalt grøntbelte mot Fjellhamarelda. Planområdet er i dag regulert til næringsområde og naturområde.

Kulturminner og kulturmiljø

Fjellhamar Øst grenser direkte til en del av Fjellhamareldas gamle industribebyggelse innenfor planområde Fjellhamar sentrum, som har en klar historiebakkende verdi. Planområdet Fjellhamar Øst har ingen registrerte bevaringsverdige bebyggelse. Derimot er dammanlegget i sør, innenfor planområde Fjellhamar Øst, integrert i Lørenskog kommunes kulturminneevaluering (2006) av Fjellhamar brug og er tillsammans med industrimiljøet vurdert til klasse B kategori kulturmiljø. Akershus fylkeskommune skriver i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for tilgrensende planområde Fjellhamar sentrum at Lørenskogs kommunes vurdering fra 2006 betyr at byningsmassen, damanlegget og sammenhengen med elva har verdi ikke bare for Lørenskog, men også for regionen. De historiske strukturene, og ikke bare bygninger og de eldste strukturene, bør reguleres med hensynsone for bevaring etter plan- og bygningsloven og kan gi noe unikt til Fjellhamar som skaper trivsel og særpreg, og bidrar til stedsidentitet.

Bebyggelse og bruk

Området antas å ha sin historie knyttet til virksomheten på Fjellhamar brug. Til høyre er to bilder som i forgrunnen viser planområde Fjellhamar sentrum, men i bakgrunnen vises det aktuelle planområdets utvikling fra 1956 (svart-hvit bilde) og fra 1962 (farvebilde). Begge bildene er tatt mot nordøst. Disse bildene viser at det er hovedsaklig i disse årene som det meste av bebyggelsen på Fjellhamar Øst ble bygget.

Hoveddelen av bebyggelsen på planområdet består i dag av bygg knyttet til industri- og lagervirksomhet men også kontor.



1956



1962



en av innkjørslene til området

kontorbygg som er en ombygging av et industribygg fra slutten av 1950-tallet



kontorbygg fra sør



oversiktsbilde



mellom bygg 5 som brukes som lager og bygg 3 med industrivirksomhet



fjellhamarelva med del av fjellhamars bruk

- 1 Fjellhamar bruk fra 1895 ligger i vest
- 2 "Fyrhuset" kontorbygg, slutten av 1950-tallet, bygget/pusset opp ca 1980
- 3 "Foliefabrikken", trinnvis utbygd, fra slutten av 1950 tallet til 1960-tallet
- 4 tilbygg til industrihall, etter 1962
- 5 lagerbygg, 1950-tall, ombygget senere
- 6 boligbrakkerigg fra 1980-tallet og utomhuslager/containeroppstillingsplass
- 7 lager/industribygg, samt utendør lagring av tungt maskinentreprenørsutstyr



industrihall, bygget mellom 1956 og begynnelsen av 1960-tallet, utbygget i trinn



riksveg 159 går inn i Blåkollstunellen
lager/ industribygg nr. 7

riksveg 159 går inn i Blåkollstunellen



nordre del av planområdet, bygg 7, sett fra nord

nordre del av planområdet, bygg 7- brukes
til industrivirksomhet





bebyggelsen på andre siden elven



Landskap, vegetasjon og natur

Fjellhamardammen miljøpark utgjør den sørlige delen som vender delvis mot Icopals tidligere tomt og delvis mot vegområdet som danner entreen til Fjellhamar sentrum, kalt Henriksenåsen. Her finnes det en tursti, og «rasteplass» med bord og benk. Området er tilgjengelig via en gangbro over Fjellhamarelda ved den sørlig odden og fra natursti ved inngangen til Fjellhamar park. Vannet mellom Icopal og miljøparken har en fontene med lydspill. Det er ikke registrert verdifulle funn av forekomster i Naturbase innsyn (driftet av Mijlødirektoratet).

Resten av planområdet er opparbeidet for næringsvirksomhet, med store asfalterte (eller grusbelagte) åpne områder og store lagerbygninger.

Vassdrag - vernesone

Fjellhamarelda renner forbi området fra Langvann i vest mot Strømmen i øst. Vassdraget er registrert som viktig naturtype; sumpskog, kulturlandskapssjø og bekkedrag, og det er både rasteområde og yngleområde for flere rødlistede arter som edelkreps, elvevannymfetang og elveøyenstikker. Ved elva er det også bever og nattergal.

Tilstøtende arealer

Elvebredden på tilstøtende område er preget av tett vegetasjon mellom elva og jernbanen, deretter følger områdene hvor Icopal industrier har hatt sine aktiviteter. Disse områdene omfattes av områderegeringsplanen Fjellhamar sentrum. Fylkesvei 355, Fjellhamarveien, skiller området fra et boligområde i øst preget av familieboliger, hovedsakelig eneboliger.

Trafikkforhold

Området er naturlig avgrenset av elva i nord og vest, og fylkesveien fra østligste punkt til det nordligste punktet. Det er ingen gjennomgående trafikk på området i dag, men Blåkolltunnellen (Rv 159) har en åpning nord på området og går ned under en del av planområdet. Det er i dag innkjørsel til området fra Fjellhamarveien rett nord for miljøparken samt en innkjøring nord på området i krysset Fjellhamarveien/ Rolf Wickstrøms vei.

Området kan nås med offentlig transport via tog og buss som stopper ved Fjellhamar jernbanestasjonen 0,5 km fra området. Adkomst fra jernbanen til planområdet er tilrettelagt med gang og sykkelsti og fortau, men gangfelt der vei må krysses. Det vil også være gangavstand fra stopp på den planlagte Ahus-banen.

Fjellhamarveien har gang og sykkelvei, som gir god gang- og sykkelveiforbindelse både mot Lørenskog og Lillestrøm og ut i marka. Det er en opparbeidet natursti som går fra miljøparkens nordvestligste punkt og sørover til det sørligste punktet hvor naturstien er knyttet til Fjellhamarveien med en gangbro.

Sosial infrastruktur og møteplasser

Området ligger godt til med tanke på eksisterende sosiale infrastruktur og møteplasser. Langs Fjellhamarveien ligger både service og flere butikker. Nord for jernbanen ligger post, butikk og kirke. Øst for elva, rett sør for området, ligger Brogården med helse relaterte virksomheter, kontorer, frisør og butikk. I tillegg ligger Strømmen Storsenter kun halvannen kilometer unna. Det finnes barne-skole og barnehage i sentrum, ungdomsskole i vest og videregående skole i sør. Fjellhamar stadion ligger nord for jernbanen og i tillegg finnes det idrettsanlegg i tilknytning til ungdomskolen og videregående skolen. Akershus Universitetssykehus ligger sør for Rv 159, litt over en kilometer unna.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er sprengt i denne delen av Lørenskog kommune. Etter en utredning av tilgjengelige alternativer, er det nå vedtatt at en ny skole skal bygges på Icopaljordet.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra flere retninger: vei, jernbanen og trafikk ved tunnelen. Fjellhamarveien er fylkesvei med rundt 5000 biler/ døgn. Den har lav fartsgrense der den passerer planområdet hvilket begrenser støy nivået noe. Støyreducerende tiltak blir viktige å studere.

Teknisk infrastruktur

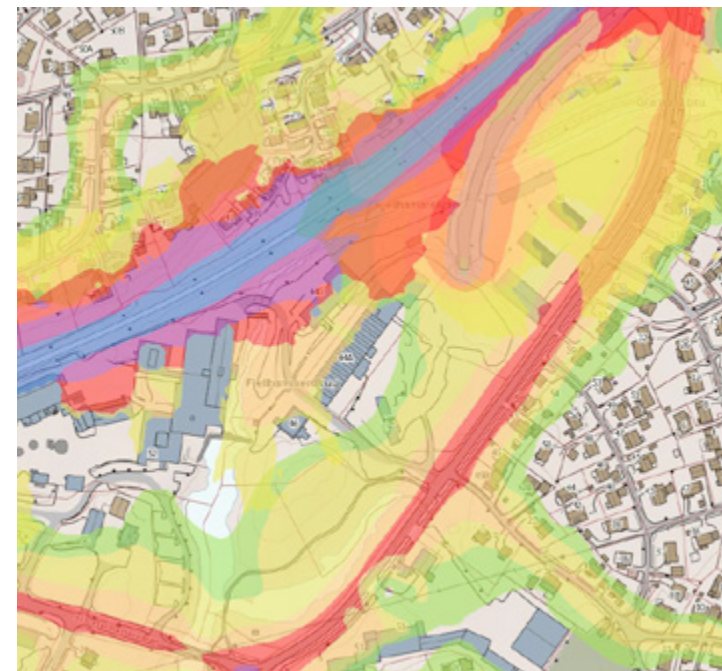
Det er eksisterende teknisk infrastruktur i deler av området.

Grunneiere

Området består av 4 grunneiere. Lørenskog kommune eier av den sørlige delen, deres arealer er regulert til friområde. Fjellhamar park 1 eies av Selvaag eiendom AS, Fjellhamar park 2 og 3 eies av Taraldset eiendom AS og Fjellhamar park 4 eies av Granheim AS.

Sikringssone for Blåkolltunnelen

Statens vegvesen har i løpet av 2014 endret sin sikringssone. Hvilke muligheter til tiltak innenfor denne sonen som kommer til å utredes innenfor områdereguleringen skal vurderes. Her ønsker forslagstiller et tidlig samarbeid med Vegvesenet for å klargjøre muligheter og eventuelle begrensninger.



Støykart fra Miljøstatus.no

4. PLANSTATUS

STATLIGE RETNINGSLINJER

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stiller krav til den fysiske utformingen av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. De skal ligge i nærmiljøet og være store nok, og egne seg for lek og opphold i ulike årstider, og de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til SPR for bolig-, areal- og transportplanlegging skal arealbruk og transportsystem utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Skal sikre at vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv vernes. Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.

FYLKESPLANER, FYLKESDELPLANER OG STRATEGIER

Areal- og transportplan for Oslo og Akershus

Osloregionen har et felles mål om at den skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. For å oppnå dette må utbyggingsmønsteret være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal legges til rette for at flere kan gå og sykle i hverdagen ved å utvikle stedene med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, gode bomiljøer som kan appellere til en bredt sammensatt befolkning, og gangavstand mellom funksjonene. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud.

Regional planstrategi for Akershus

Regional planstrategi er nå eneste obligatoriske grunnlag for videre planlegging på regionalt nivå. De valgte temaområdene for Planstrategi 2013-2016 er: utdanning og næringsutvikling, bomiljø, mangfold og inkludering. Videre klima og miljø, areal og transport.

Klima- og energiplan Akershus

Utviklingen i Akershus skal baseres på prinsippene om langsiktig bærekraft, med så lave klima-gassutslipp at fylket framstår som en foregangsregion i internasjonal målestokk. Frem til 2030 skal Akershus halvere fylkets totale klimagassutslipp, sett i forhold til 1991-nivået.

Verneplan for Oslomarkvassdragene

Nitelva, som Fjellhamarelvva renner ut i, er vernet gjennom verneplan for Oslomarkvassdragene som skal sørge for at verdiene ikke forringes ved inngrep. Elva er godt egnet for friluftsliv og har en høy artsdiversitet av fisk, som gjør fiske til en spennende friluftaktivitet.

Regionalplan for vannforvaltning for Glomma vannregion

Den regionale vannforvaltningsplanen er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressurser. Regional plan for vannregion Glomma 2016-2021 skal gjelde for alt vann i regionen og skal bidra til bærekraftig bruk av vannressursene i et langsiktig perspektiv. Planen presenterer hvordan dette skal gjøres for å oppfylle målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Myndigheter med ansvarsområder som berører vann må i fremtiden blant annet legge denne planen til grunn for sin saksbehandling.

Spor for fremtiden - regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018

Planens hensikt er å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs i Akershus, og bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping. Kulturhistoriske stedsanalyser anbefales som viktige å ta frem ved utvikling.

Handlingsplan for kulturminner i Akershus 2014-2018

Handlingsplanen utgår fra hovedmålene i Spor for fremtiden og tar et dypt grep på kulturminne- og kulturmiljøverdier i henhold til vekst og utvikling. Man slår fest at utfordringen blir å legge til rette for en god utvikling samtidig som stedenes etablerte kvaliteter ivaretas og videreutvikles, noe som innebærer blant annet at historiske strukturer integreres og at bevaringsverdige bygningsmiljøer tas aktivt i bruk. Videre at fylkeskommunen særlig ivaretar integrering av kulturminner og kulturmiljøer i tettstedsutviklingen gjennom fylkeskommunens innspill til kommunenes planarbeid og at de ser kulturhistoriske stedsanalyser som viktige deler i planarbeid ved reguleringer.

KOMMUNALE PLANER OG REGULERINGSPLANER

Kommuneplanen for 2015- 26

Fjellhamar inngår i kommunens overordnede arealstrategi om fortetting og vekst rundt lokalsentre ved jernbanestasjonene. Fjellhamar skal videreutvikles som tettsted med lokalsenterfunksjoner. I planbeskrivningen slås det fast at området har stor potensial for boligutbygging.

For det sentrale Fjellhamar (H810_1), på sørsiden av jernbanen, skal arealbruken fastsettes i denne områderegulering og i områdereguleringen for Fjellhamar Sentrum. Arealformål er derfor ikke nærmere spesifisert i kommuneplanen og det er satt krav om felles planlegging for flere eiendommer. Innenfor denne sone tillates ikke detaljregulering uten hjemmel i områderegulering.

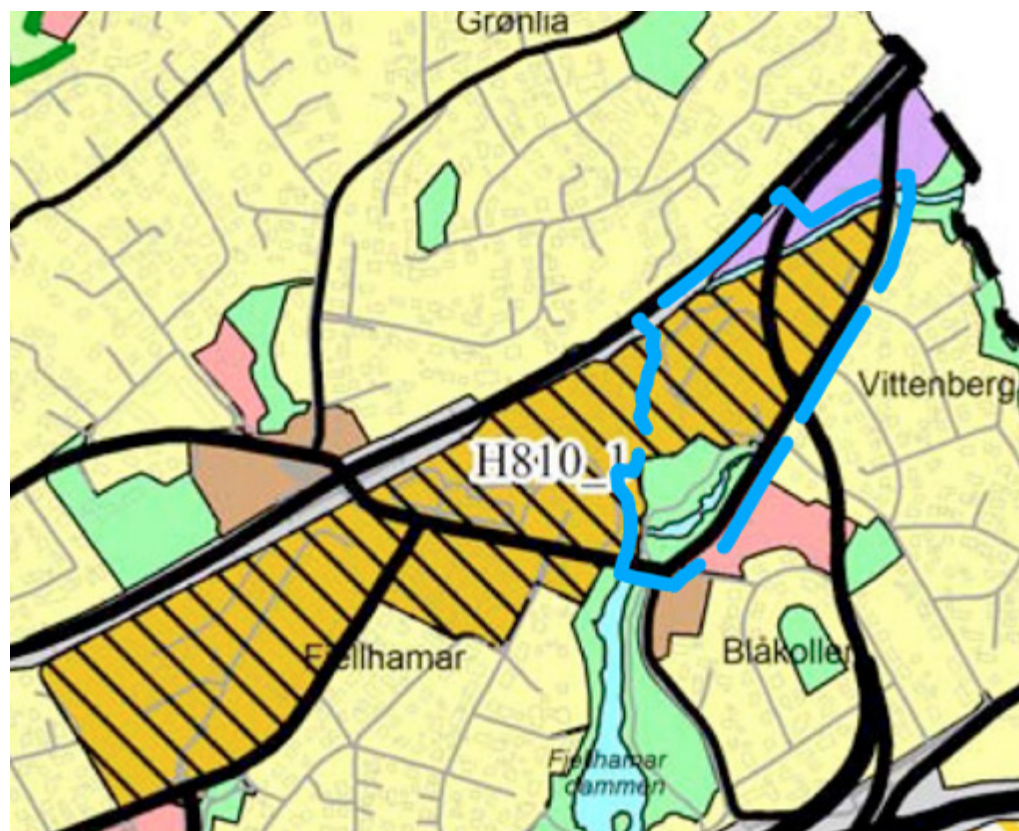
Utviklingen som et lokalsenter skal gjøres med vekt på områdets kulturhistoriske og naturgitte forutsetninger.

Utviklingen i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt ferdsel med sykkel og fotgjengerbevegelse som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til jernbanestasjonen.

Kommuneplanen sier videre at Fjellhamarelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig, samtidig som viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas. Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger.

Lørenskogs kommuneplan legger vekt på å ta vare på sammenhengen og helheten i et miljø, ikke bare enkeltstående bygninger eller andre kulturminner.



Lørenskog kommuneplan 2015-2026 ble vedtatt 11. februar 2015 (blå linje er foreslått plangrense for denne områderegulering).

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturforvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune 2006 (nå under revisjon)

Kommunens mål er å bevare markerte landskapstrekk, kulturmark og kulturminner som viktige elementer for opplevelse. Det er foretatt registreringer og verdigraderinger av kulturlandskap, kulturmiljøer, og kulturminner. Vurderingen av disse skal ligge til grunn for fremtidige beslutninger knyttet til arealendring og regulering av områder i kommunen.

Kulturminnevernplanen skal brukes som et av grunnlagene når det utarbeides reguleringsplaner for bruk av areal i Lørenskog kommune. Planen vil være retningsgivende i forbindelse med arealbruk, og interesser i kulturminnevernplanen vil bli vurdert opp mot andre interesser i området når en reguleringsplan skal utarbeides. Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner innenfor planområdet.

Planprogram 2014 - for revisjon av Kommunedelplanen for bevaring og forvaltning av kulturforvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune.

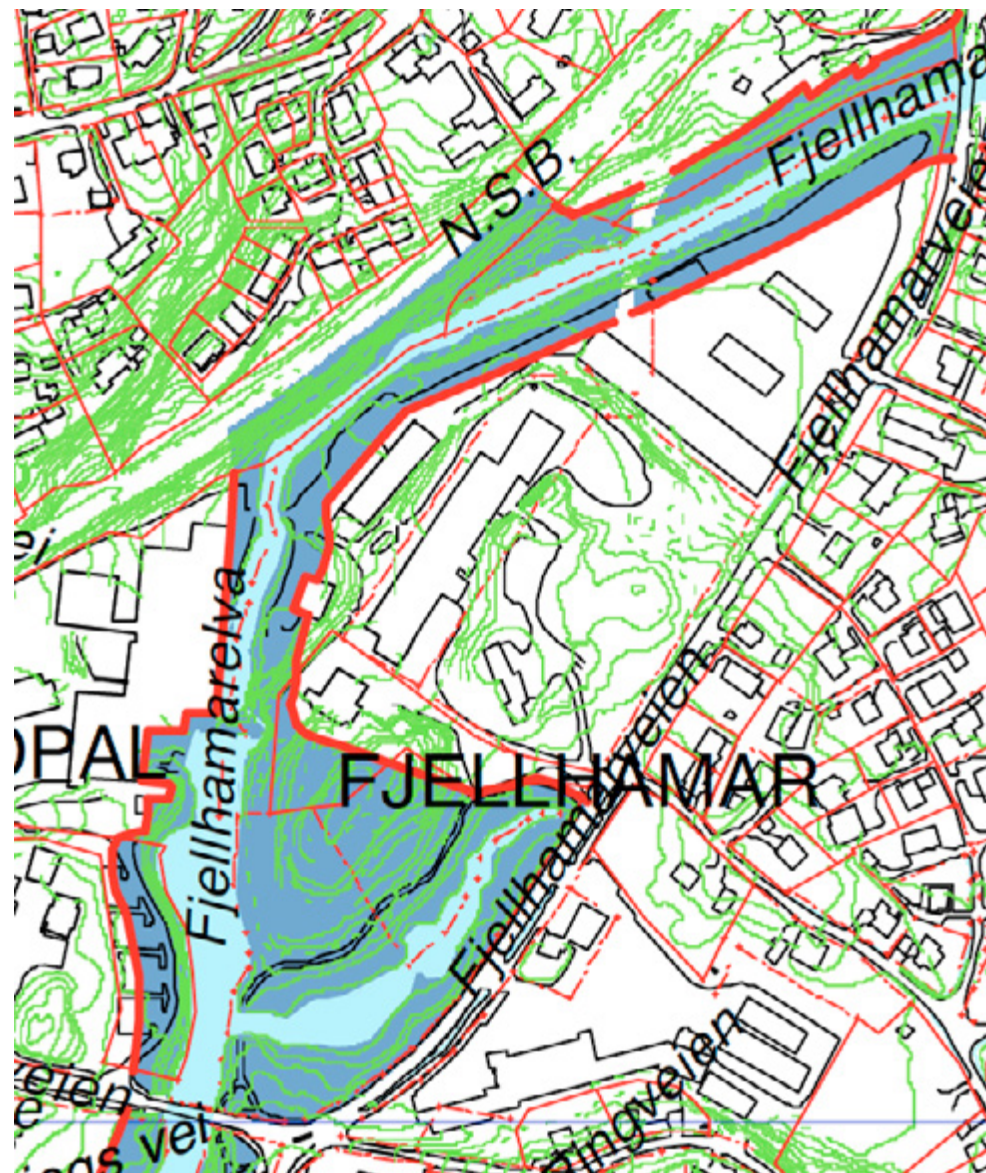
Planprogrammet løfter frem at gjeldende kulturminnevernplan sier at man ved regulering av planen særlig bør legge vekt på å inkludere eventuelle nyvurderte objekter og områder. Videre bør status for de allerede vurderte områdene gjennomgås for å se om disse vurderingene må justeres etter de endringer kommunen gjennomgår.

Kommunedelplan for klima og energi i Lørenskog kommune 2010

– 2014 er utarbeidet for å være et redskap for reduksjon av energiforbruk og klimagassutslipp i Lørenskog kommune i tråd med nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer. Planen skal bidra til mer effektiv ressursbruk i kommunen, og samtidig gi kommunen større innvirkning på prioriteringer og tiltak i lokalsamfunnet. Blant tiltakene som beskrives er tilknytningsplikt til fjernvarme.

Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog

Det skal legges særlig vekt på å ivareta og sikre grøntstrukturen langs vassdragene, samt utvikle sammenhengende grønt korridorer der dette mangler og hvor det er mulig å opparbeide dette. Vannsystemet er et viktig landskapselement i det urbane miljø, er en del av det viktige friluftsområdet langs elven og det må etterstrebes å bevare dette som en trivselsfaktor.



Kart kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog. Blå farge er vernesone, rød linje er byggegrense mot vassdrag.

GJELDENE REGULERING

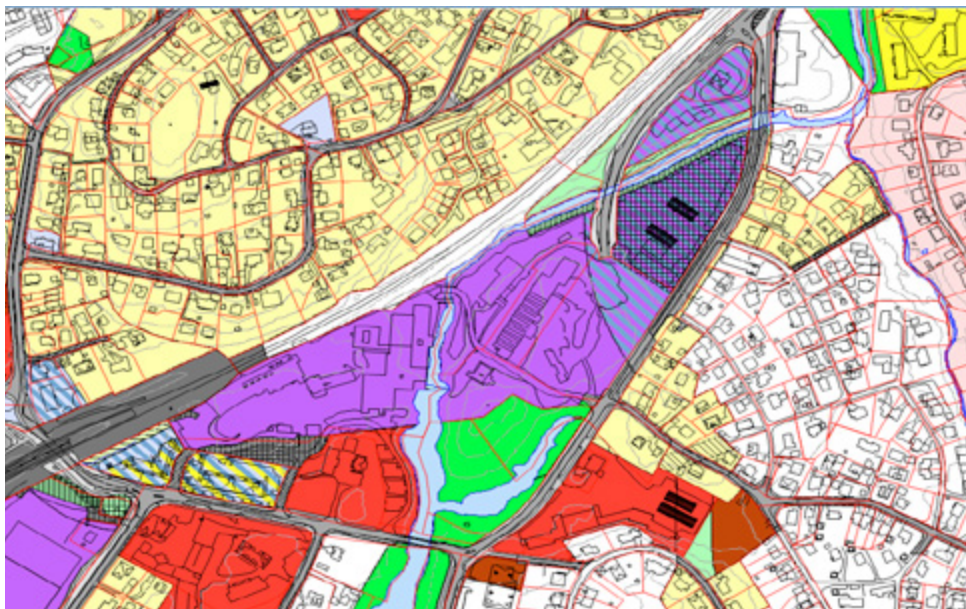
Eiendommene omfattes av følgende reguleringsplaner:

“Fjellhamar sentrum – del 1-3”, plan 12-4-06 1-3, hvor reguleringsplanen trådte i kraft den 31.10.83.

“Fjellhamar sentrum – del 4”, plan 12-4-06 4, hvor reguleringsplanen trådte i kraft den 25.11.92.

“Blåkolltunnelen og omkjøringsvei Blåkollen-Skedsmo grense”, plan 24-3-14, hvor reguleringsplanen trådte i kraft den 11.02.98.

Alle reguleringsplanene er av eldre dato enn kommuneplanen.



Gjeldende reguleringsplaner

5. VURDERING AV VIRKNINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER

TEMATISK ANALYSE OG MULIGHETSSTUDIE

Det skal utarbeides en tematisk analyse tidlig i prosessen som utfra et antall analysetemaer redegjør for forutsetninger på stedet som historie, kontekst, grunnforhold, natur, eksisterende bygninger, plasseringen i lokalmiljøet og regionalt. Temaene kan komme til under arbeidets gang.

Tematisk analyse er å forstå som en utvidelse av det man kalte stedsanalyse på 90-tallet. Den skal være mer helhetlig og sammenstille relevant kunnskap.

Mulighetsstudie/-scenarier omfatter utarbeidelse av konkret illustrasjonsmateriale som viser flere alternative utbygningskonsept. Disse skal vise bebyggelsesmønster, typologi, intern infrastruktur og prinsipper for kapasitet og utnyttelse.

Mulighetsstudie skaper grunnlag for vedtak i teknisk utvalg om hvilket av de alternative utbygningskonseptene (scenarier) som skal utarbeides i reguleringsplanen. Tematisk analysen og mulighetsstudie blir en del av planmaterialet som legges ut til høring og til behandling av planen.

Målet med denne analysen er å samle kunnskap om området, vurdere konsekvensene opp mot dette og lettere forstå/ ta til seg dette og derved å etablere et grunnlag for å gi form til prosjektet.

KONSEKVENsutredning

Hensikten med konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

6. BESKRIVELSE AV UTREDNINGSMULIGHETEN

Planprogrammet skal redegjøre for relevante og realistiske alternativer iht. KU-forskriftens § 6.

Det legges opp til at konsekvensene av utbyggingsalternativet skal vurderes i forhold til et såkalt 0-alternativ. 0-alternativet og forslagsstillerens utbyggingsalternativ i mulighetsstudie er beskrevet nedenfor.

0-alternativet

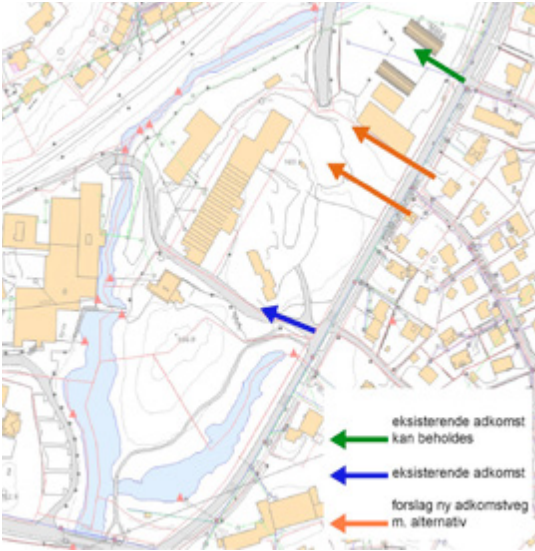
0-alternativet er forventet utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres. Dette innebærer en forlengelse av dagens situasjon med industri-, lager- og kontorvirksomhet. Enhver utvikling ville betinge en reguleringsplan.

Utbyggingsalternativ

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et variert boligområde med urbane kvaliteter. Målet er å utvikle området til et konsentrert boligområde samtidig som bebyggelsen kan tilpasses de mindre eneboligene og rekkehusene i nærområdet. Dette kan gjøres ved å ha god variasjon i både bygningstyper og uterom, samt etablere spesifikke vegetasjonstiltak som overgangselement mellom landskapsrommene.

Utbyggingen av område vil kunne by på en blanding mellom urbane kvaliteter som nærhet til service og gode kollektivtransport muligheter samtidig som vi vil skape en ny urbanitet som har god nærhet til naturen. Med andre ord, et sted som kan tilby en god blanding av alle tre. Ved utbygging av nye boliger vil det bli vektlagt utvikling av gode uteoppholds-arealer, inkludert lekeplasser på området.

Det vil utvikles scenarie-skisser som studerer ny bebyggelsesstruktur med hensikt å studere forholdet mellom gode uteoppholdsarealer og en effektiv og rik bebyggelse.

UTREDNINGSTEMA	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER	UTREDNINGSBEHOV OG KOMMENTARER
STRUKTURER		
Bebyggelse, landskap og fjernvirkning	Innvirkning av ny bebyggelse på omkringliggende omgivelser.	Bebyggelsemønster, nær- og fjernvirkning skal belyses i form av 3D-illustrasjoner, illustrasjonsplan, snitt og sol/skygge-diagrammer for dette område og tiliggende områder. En aktiv dialog bør føres rundt intensjonene i verneplan en for vassdrag og dagens grense. Hvis intensjonene i verneplanen ivaretas bør det kunne åpnes for noen justeringer på grensene.
Grønnstruktur og utearealer	Sikre at verdifulle rekreasjonsområder og sammenhengende grøntdrag beholdes samt at tilstrekkelige gode ute-arealer til boligene skapes.	Dette vil etterstrebes i prosjektet og vises i konsekvensanalysen med kart, diagram og tall. Intensjonene er at naturområdet i den sørlige delen av området vil bli bevart. Videre vil utarbeidelse av gode utearealer mellom husene og langs Fjellhamarveien skape grønne forbindelser mellom Fjellhamarrelva og det øvrige villaområdet rundt planområdet.
Naturmiljø og biologisk mangfold	Sikre at det tas hensyn til biologisk mangfold i henhold til naturmangfoldloven (§7)	Biologisk mangfold vil bli kartlagt.
TRAFIKK		
Adkomst og parkering 	Sikre god og lett tilgang til og fra området. Områdeplanen vil undersøke muligheten til en ny hoved innkjøring til området lengre nord enn dagens innkjøring. Illustrasjonen viser eksempler på hvor dette muligens kan gjøres. Det er ikke ment som et planforslag.	Planområdet er lett tilgjengelig fra Oslo og Lillestrøm med kollektiv trafikk. Fjellhamar tog stasjon ligger under en kilometer unna området. Intensjonen er at innkjøring til området fortsatt vil skje fra Fjellhamarveien (fylkesvei 355) men evt med annen plassering (se kart). Parkering vil så langt det er mulig bli prosjektert under overflaten. Da dette området ligger veldig nære kollektivknutepunkt som binder området til Oslo, Lillestrøm, Gardemoen etc. vil det undersøkes om en noe lavere parkeringsdekning per boenhet i dette prosjektet er mulig. Brua over Fjellhamarveien skal inngå som en del av trafikkanalyse m.h.t. trafikkforhold og forbindelse/adgang til kollektivtrafikk og Fjellhamar sentrum.

UTREDNINGSTEMA	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER	UTREDNINGSBEHOV OG KOMMENTARER
Tilkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk	Tilgjengelighet for redningspersonal ved brann og ulykker.	KU skal redegjøre for løsningen med hensyn på atkomstforhold, parkeringsdekning, adkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk.
Biltrafikk: dagens og fremtidig	Kapasiteten til veinettverket.	Trafikksituasjonen og trafiksikkerhet på Fjellhamarveien (Fv 355)/ utfartssituasjon skal studeres. Det skal redegjøres for dagens trafikk og trafikkavvikling på tilliggende veier og i samråd med Statens Vegvesen omfatter det hovedveisystemet med kryss opp mot Rv 159. Det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for trafikkgenereringen for dagens bruk samt vedtatte planer og viser økte trafikkmengder på veiene som resultat av forslaget, og om det vil kunne oppstå kapasitetsproblemer i veinettet.
Fotgjengere og syklist	Tilrettelegging for myke trafikanter.	Det er et mål at området skal tilrettelegges for fotgjengere og syklist.
Kollektivtransport	I hvilken utstrekning området er tilgjengelig med kollektivtransport.	Det skal redegjøres for tilgjengelighet til området fra aktuelle holdeplasser.
MILJØFORHOLD		
Støy	Området er utsatt for trafikkstøy fra omkringliggende vei og jernbanenett. Innen selve planområdet er det ikke virksomheter som generer støy.	Det skal dokumenteres at kravene i gjeldende retningslinjer kan tilfredsstilles for bebyggelse og utearealer.
Utslippseffekter på luftkvalitet	Det er i dag ingen utslippskilder innenfor planområdet, og ny utvikling innebærer heller ikke utslipp til luft.	Med utgangspunkt i trafikkutredningen skal luftforholdene, grad av forurenset luft, ev. støvmengder langs veinettet redegjøres for etter gjennomføring av planen.
Forurenset grunn	Tidligere industrivirksomhet i området.	Tidligere virksomhet i området tilsier at grunnforholdene må undersøkes med hensyn til forurenset grunn.
Sol/skyggeforhold	Hvorvidt den nye bebyggelsen vil kunne få innvirkning på naboers solforhold.	F.eks. kan disponering av høyder på tomten ha betydning for solforholdene på tilstøtende områder. Sol-/skyggediagram skal redegjøre for hvordan sol-forholdene blir etter utbygging, både internt i området og for nabo-områdene.
Grunnforhold	Status på grunnforhold.	Grunnforholdene skal utredes. Dette gjelder særlig i forhold til Blåkolltunnelen.

UTREDNINGSTEMA	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER	UTREDNINGSBEHOV OG KOMMENTARER
Vern av vassdrag	Kommunedelplan "Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog" berører planområdet med vernesonen langs Fjellhamarelva.	Det må foretas vurderinger for å sikre at intensjonene i kommunedelplanen oppfylles. Det skal undersøkes om det skal kunne åpnes for noen justeringer på grensene, hvis intensjonene i verneplanen ivaretas.
Flom og overvann	Hvorvidt planområdet kan, og til hvilken grad, bli påvirket av flom og overvann.	Flomsonekart fra NVE viser at området ikke er den mest utsatte delen av vassdraget med begrensede konsekvenser ved 10 og 200 års flom. Et klimatillegg på 1,5 skal medregnes i utredningen her.
SOSIALE OG ØKONOMISKE VIRKNINGER		
Sosial infrastruktur	Hvor sosial infrastruktur påvirkes av forventet antall av nye beboere.	Det skal redegjøres for antall boliger som vil kunne innpasses i prosjektet, og ut fra dette forventet antall beboere i området.
Elevtall og skolekapasitet	Effekten av utbygging på skolekapasiteten i nærområdet.	Ut fra erfaringstall skal det anslås hvor mange barn i skolealder prosjektet vil kunne få.
Barnehage og kapasitet i barnehager	Effekten av utbygging på barnehagekapasiteten i nær-området.	Ut fra erfaringstall skal det anslås hvor mange barn i skolealder prosjektet vil kunne få.
Offentlig og privat service	Hvor offentlig og privat service påvirkes av forventet antall nye beboere.	Det vil tilrettelegges for mulige forretninger, bevertning eller andre tilbud på området. Tilbudet avveies i forhold til det gode tilbudet på tilgrensende sentrumsområde.
Konsekvenser for barn og unge	Utbyggingens innvirkning på barn og unges oppvekst-vilkår.	Området har i dag ingen tilrettelagte tilbud til barn og unge. Det nye området vil bli utformet med tilliggende leke- og uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealenes kvaliteter skal beskrives.
Tilrettelegging for universell tilgjengelighet	Tilgjengelighet for alle.	Universell tilgjengelighet vil bli lagt til grunn ved planlegging av området. Prosjektet legger til rette for universell utforming av fortau, boligentreer og i de fleste boligene. Dette skal omhandles i KU.
Teknisk infrastruktur	Det må utvikles ny teknisk infrastruktur på deler av området.	Det må diskuteres behov for hovedledninger og etappevis gjennomføring.

UTREDNINGSTEMA	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER	UTREDNINGSBEHOV OG KOMMENTARER
Økonomi og gjennomføring	Utbygging av området vil gjennomføres av private utbyggere med utgangspunkt i delområdene. Grunneierne vil ha en avtale om utvikling av felles infrastruktur.	Det må avklares behov for nye vann og avløpsledninger og i hvilken grad det dekkes av kommunen. Drift av offentlige områder må avklares med kommunen. En overordnet "rammeplan" for teknisk infrastruktur skal etableres. Dette bør avklares i utbyggingsavtale.
Risiko og sårbarhet		I forbindelse med planarbeidet skal det også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til kommunens mal.
Konsekvenser i anleggsperioden		Det er vesentlig at anleggsperioden for delområdene kan legges opp slik at den gir minst mulig ulemper for beboerne på naboområdene samt for de første som flytter inn på området med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning. En plan for etappvis utbygging skal foreligge før igangsettelse (IG) av byggearbeider.
Forholdet til overordnede planer og mål		Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget forholder seg til nasjonale, fylkeskommunale og kommunale overordnede planer og mål.
Konsekvenser for miljø og samfunn		Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som endringene i forhold til gjeldende plan kan medføre for miljø og samfunn. For relevante tema skal konsekvensene sammenlignes med 0-alternativet.
Kulturminne	Fjellhamardammen er et viktig lokalt kulturminne og bør ses i sammenheng med tilgrensende områdeplaner.	Hvordan best bevare og fremme de kulturminner og den lokale historie som finnes i og rundt planområdet.

Før rådhuset ble bygget var Lørenskog sentrum synonymt med Fjellhamar. I denne kommunen, med sitt forstadspreg, har nettopp Fjellhamar et potensiale til å utvikle seg til et sted med identitet.

Fjellhamar har historisk vært et naturlig sentrum i Lørenskog. Dette historiske tyngdepunktet har potensiale til å utvikle seg til et sted med tydeligere identitet.

De to områdeplanene som er på vei, Fjellhamar sentrum og Fjellhamar øst vil kunne være starten på, og utgjøre en viktig drivenende kraft for utviklingen av både Fjellhamar og Lørenskog.

Dette er et viktig element som våre arbeider vil fokusere på.



blå arkitektur landskap ab
adresse
box 7036
12107 Stockholm Globen
e-post: info@bluearchitecture.com

Nils Mjaaland
Tlf: 90827789
Louise Robinson
Tlf: +46703742091