



Saksframlegg

Saksbehandler: Christanse Reitan Yttervik

Saknr.	Utvalg	Møtedato
18/24	Planutvalget	21.08.2018

Områdereguleringsplan for Dammensvika - 1. gangsbehandling**Rådmannen tilrår Planutvalget å fatte følgende vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til områderegulering for Dammensvika, med tilhørende bestemmelser, ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Planutvalget - 21.08.2018**Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til områderegulering for Dammensvika, med tilhørende bestemmelser, ut til høring og offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1 02_Reguleringskart_06.07.18
- 2 03_Reguleringsbestemmelser_16.07.18
- 3 04_Dammensvika planbeskrivelse_16.07.18

Ikke trykte vedlegg (kan leses [her](#) eller klikk på det enkelte dokument under)

- 4 [Resyme av inkomne merknader med plankonsulents kommentarer](#)
- 5 [Illustrasjonsplan](#)
- 6 [Dammensvika kunngjøringsannonse](#)
- 7 [Geoteknisk notat 1](#)
- 8 [Geoteknisk notat 2](#)
- 9 [Geoteknisk notat 3](#)
- 10 [Fagrappport overvann og VA](#)
- 11 [Naturmangfoldsrapport](#)
- 12 [ROS-analyse](#)
- 13 [Trafikkanalyse](#)
- 14 [Møtereferat – møte med Statens vegvesen 13.04.18](#)
- 15 [Kvalitetsprogram](#)
- 16 [Støyutredning](#)

Saksutredning

1. Sammendrag

Forslag til områderegeringsplan for Dammensvika legger til rette for en utvikling av planområdet med høy utnyttelse og urban bebyggelse. Planforslaget legger til rette for ca. 400 boliger, samt arealer for kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting.

Planforslaget innebærer opparbeidelse av et gatetun som et sentralt plassrom i området. Her vil det være mulighet for svært begrenset bilkjøring, men prioritert for myke trafikanter samt møteplasser og opphold. I tillegg planlegges det et sentralt grønt uterom, og bruk av takterrasser som solrike uteoppholdsareal.

Planforslaget legger opp til å flytte dagens avkjørsel fra fylkesveien østover. Dette er for å unngå at de største mengdene biltrafikk kjører gjennom området og gatetunet. Biltrafikken vil ledes inn i parkeringskjellere, og videre østover for eksisterende boliger øst for tunnelen.

For alle feltene er det krav om detaljregulering før det kan bygges ut.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 er planområdet avsatt til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Området ligger også innunder en hensynssone med krav om felles planlegging.

Områdeplanens formål er å legge til rette for en høyere utnyttelse av planområdet med en mer bymessig bebyggelse, for å følge opp overordnede føringer om å fortette nær kollektivknutepunkt.

Å utarbeide områderegeringsplaner er i utgangspunktet en kommunal oppgave. Men kommunen kan inngå avtale med private om å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet, innenfor de rammer kommunen bestemmer. Det er fremdeles kommunen som legger premisser for planarbeidet. For utarbeidelsen av denne områderegeringsplanen har kommunen inngått avtale med noen av grunneierne i området. Arcasa arkitekter har vært plankonsulent, med bistand fra Rambøll på fagrapporter og Link arkitektur på landskapsarkitektur.

3. Tidligere behandling og vedtak

Kommunestyret vedtok i sak 17/22 i møte 15.02.17, en avtale mellom kommunen og grunneierinteresser i området om å utarbeide områderegeringsplan.

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter

4. Sakens innhold

Eksisterende situasjon

Planområdet ligger sentralt i kommunen, med gangavstand til Lillestrøm jernbanestasjon. Planområdet grenser til Nitelva i nord, mot Liavegen og annen eneboligbebyggelse i vest og sør, og i øst mot tunnelkilveren for Rælingstunnelen.

Innenfor planområdet er det 12 eksisterende eneboliger. I planområdet ligger også deler av en ravine som er kartlagt til C-verdi. I deler av ravinen er det gråor-heggeskog som er vurdert som viktig. Planområdet har store høydeforskjeller, med en skråning som faller mot nord. I nordvest, der det i dag er eneboliger, er det et flatere parti.

Under deler av planområdet, går tunneløpet til Rælingstunnelen. Fylkesvei 304 og Nedre Rælingsveg går gjennom området.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er for en områderegeringsplan, hvor det for alle feltene er krav om detaljregulering før det kan gjennomføres tiltak.

Planforslaget legger til rette for boliger og noe kontor og næring i blokkbebyggelse. Felt Aa, Ab, Ac, Ba og Bb reguleres til kombinert formål med bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning. Det er i de nederste etasjene som knytter seg til fylkesveien og gatetunet tenkt næringsformål, mens det i de høyere etasjene er tenkt bolig. Felt Ca, Cb og Cc reguleres til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, mens felt Ad reguleres til forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning. Planen legger til rette for omtrent 400 boliger.

Planforslaget legger opp til en bebyggelse av mer urban karakter på det flate partiet i tilknytning til fylkesveien, og en mer «grønn» bebyggelse oppe i skråningene i sør og øst. Det planlegges et gatetun sentralt i området, som de ulike funksjonene i første etasje av byggene vil henvende seg mot. Her vil det være tillatt med begrenset bilkjøring, mens myke trafikanter blir prioritert gjennom møblering, design og hastighetsdempende tiltak. Langs dette gatetunet vil det legges opp til gode møteplasser. Sør for gatetunet, ett nivå opp, planlegges et stort uteoppholdsareal. Her vil det være gode solforhold, lekeplasser og oppholdssteder og god tilgjengelighet for hele planområdet. Felles takterrasser vil også være viktige uteoppholdsarealer, med gode solforhold.



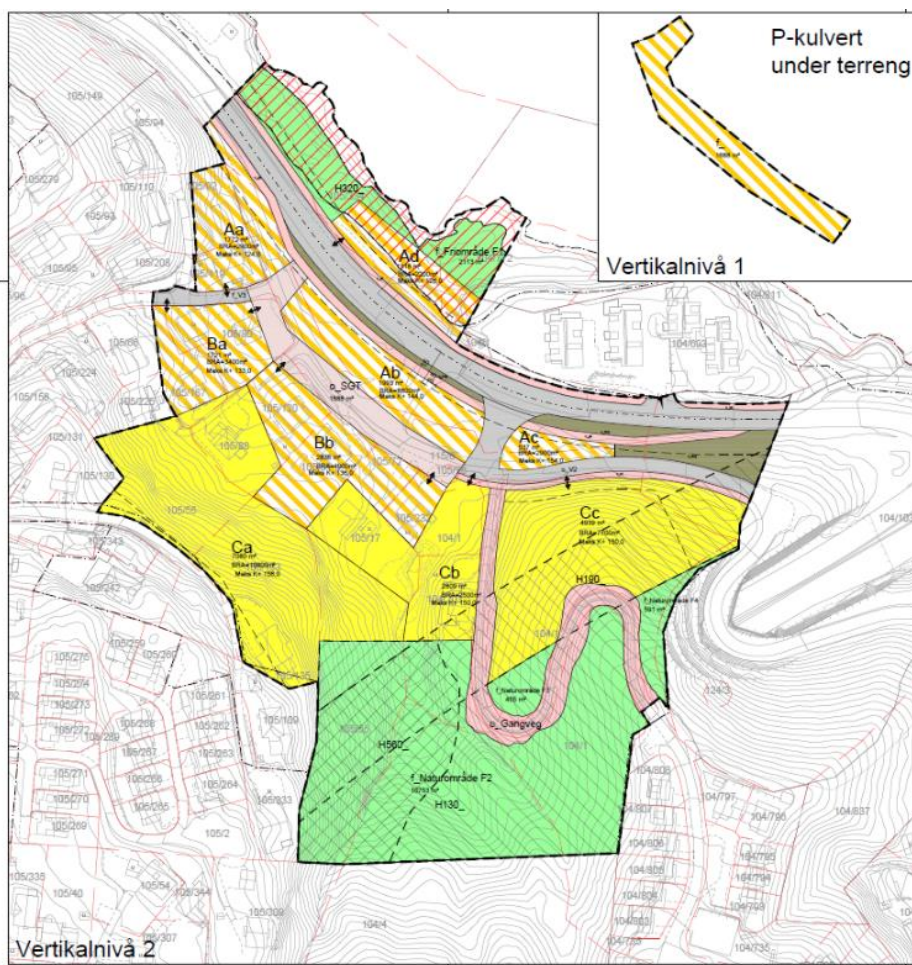
Illustrasjonsplan

For å ivareta hensynet til kvalitet for miljø og estetikk, er det utarbeidet et kvalitetsprogram. Dette er gjennom bestemmelser gitt status som retningslinjer for områderegeringsplanen og for videre detaljreguleringsplaner. Her tydeliggjøres kommunens ønsker og krav for planens miljøpåvirkning, samt estetikk og bokkvalitet.

Med høy utnyttelse er høy kvalitet i utearealer viktig for å oppnå bokkvalitet. Kvalitetsprogrammet legger føringer for utforming av uteareal. Solforhold må være styrende for

hvor man plasserer oppholdsareal og lekeplasser. I tillegg gir takene mulighet til solrike uteareal i form av takterrasser.

Bestemmelsene sier at ingen leiligheter skal være under 45 m², og at maksimum 20% av leilighetene skal være mellom 45 m² og 50 m².



Utsnitt av reguleringsplankart

Planområdet er delt inn i flere felter for utbygging. Det er mulig med en trinnvis detaljregulering og utbygging av de ulike feltene. Bestemmelsene sikrer at feltene Ab og Ac skal detaljreguleres samlet, og skal også omfatte gatetun SGT og areal knyttet til fylkesveien. Dersom feltene Ba og Bb detaljreguleres før A-feltene, skal gatetun SGT innlemmes i denne reguleringen.

Trafikale forhold

I reguleringsplanen er det lagt inn en byggegrense mot fylkesveien på 15 meter fra midtlinje vei, for å sikre mulighet for å i fremtiden bygge ut kollektivfelt.

Planforslaget legger opp til å flytte dagens avkjørsel fra fylkesveien østover. Dette er for å kunne lage et gatetun sentralt i området som er mest mulig bilfritt. Av trafikken til eksisterende boliger som vil fortsette å ha adkomst gjennom planområdet, er det trafikken østover som er størst. I tillegg vil man i størst mulig grad legge adkomst til parkeringsanlegg og handelsfunksjoner i den østlige delen av planområdet. På denne måten vil den nye avkjørselen føre til mindre trafikk gjennom de mest sentrale delene av planområdet, og gatetunet. I planarbeidet har det vært diskutert en løsning med to avkjørsler til planområdet, den foreslåtte i øst samt en i nordvest mellom felt Aa og Ab. Dette har ikke blitt med i det endelige forslaget på grunn av utfordringer med tanke på kryssavvikling til fylkesveien. Dersom man i senere detaljregulering ønsker å åpne for denne ekstra avkjørselen, må trafikale konsekvenser for dette utredes og avklares med Statens vegvesen.

Adkomst til de ulike feltene er via V3, samt gatetun for enkelte felt, og med innkjøring til parkeringskjeller markert med piler på plankartet. Nøyaktig plassering av innkjøringer til parkeringsanlegg kan justeres i forbindelse med detaljregulering.

Planforslaget legger opp til liten grad av bilkjøring, med begrensninger på biltrafikk i området, lav parkeringsdekning, gode gang- og sykkelforbindelser samt nærhet til kollektivknutepunkt. Det planlegges en endret forbindelse for gående og syklende langs fylkesveien gjennom området, med gang- og sykkelvei som kobler seg på eksisterende løsning i nordvest og på motsatt side av fylkesveien i øst.

Gatetunet sentralt i området skal fungere som en ferdselsåre med begrenset biltrafikk hvor de myke trafikantene prioriteres, og som en viktig møteplass for beboere og andre som oppholder seg i området.

For en mer detaljert beskrivelse av dagens situasjon og planforslaget, se planbeskrivelsen som ligger vedlagt saken.

Innkommne merknader og kommentarer

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Romerikes blad, på kommunens hjemmeside og ved brev til berørte 12.06.17. Det kom inn 20 merknader til varsel om oppstart.

Statens Vegvesen

Det bes om at det må reguleres inn hensynssone tunnel H_190 over Rælingstunnelen med tilhørende bestemmelser da planområdet ligger over tunnelen.

Det bemerkes at retningslinjer for støy T-1442/2016 skal følges og at en støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med planforslaget da deler av planområdet ligger i gul støysone i henhold til støykart utarbeidet av Statens vegvesen i mai 2010.

De ønsker en rekkefølgebestemmelse om støyskjerming for å sikre nødvendig støyskjermingstiltak for nye boliger og at det reguleres en byggegrense på 20 m målt fra midtlinjen på fv. 120.

Plankonsulents kommentar

Krav til regulering av hensynssone over Rælingstunnelen følges opp i videre planarbeid og sikres med bestemmelser.

Det blir foretatt en støyutredning som følger planforslaget som vedlegg.

Bemerkning vedrørende støyskjerming tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.

Det tas til orientering at Statens vegvesen ønsker byggegrense på 20 m fra målt midtlinje.

Det er planlagt for et møte med SVV for å avklare forholdene rundt fylkesveien og eventuelt fremtidige planer for veistrekningen

Rådmannens kommentar

Møte med SVV i planprosessen har ført til enighet om en byggegrense på 15 meter fra midtlinje av fylkesveien.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE bemerker at det må tas tilstrekkelig hensyn til flom og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar og en sjekklister de har utarbeidet som et hjelpemiddel i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområde kan ivaretas i planleggingen.

Plankonsulents kommentar

Det er store topografiske høydeforskjeller innenfor planområdet og det grenser mot Nitelva i nord. Det går en ledningstrase nord i planområdet som krysser elva. NVEs bemerkninger tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.

Rådmannens kommentar

Det er i planarbeidet utarbeidet en geoteknisk rapport som følger som vedlegg til saken. Geotekniske undersøkelser og nødvendige tiltak må komme i forbindelse med detaljreguleringsplanene for de ulike feltene.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen uttaler at planen viderefører føringer i kommuneplanens arealdel. Det bemerkes at det er registrert en naturtype med B-verdi innenfor planområdet og at kommunen bør vurdere behovet for ny kartlegging. Det bes om at naturverdier blir ivaretatt i det videre planarbeid. De har ellers ingen ytterligere merknader.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende naturmangfold tas til orientering. Kommunen har gjort en vurdering av naturmangfold i sammenheng med utarbeidelse av kommuneplanen. Det vil ved ny utbygging måtte vurderes hvilke hensyn som skal tas i forhold til naturverdiene i området. I Dammensvika fungerer disse områdene som grøntkorridorer for gjennomgang, mer enn oppholdsarealer for lek.

Rådmannens kommentar

Kommunen har gjennomført en kartlegging av raviner i 2017. Dette, i tillegg til en befaring i forbindelse med planarbeidet, har vært grunnlaget for vurderingen av naturmangfold. Naturmangoldsrapport fra Rambøll ligger ved saken. Den konkluderer med at ravinelokaliteten bør forbli ubebygget i størst mulig grad. Planforslaget legger opp til å i stor grad bevare ravinen.

Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen uttaler at boligfortetting innenfor planområdet er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus da det ligger i gangavstand til Lillestrøm stasjon som er et prioritert vekstområde. Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet. Det påpekes at det må vurderes om formålene bevertning og tjenesteyting er i tråd med intensjonene i kommuneplanen som har som arealformål bolig/forretning/kontor.

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det bemerkes at parkeringsbestemmelsene for planen bør samsvare med parkeringsnormene for Lillestrøm i Skedsmo kommune og at det er særlig viktig for kontorvirksomhet. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Det bemerkes at barn og unges interesser skal følges opp i det videre planarbeid. Det anbefales å etablere trygge ferdselsforbindelser særlig mellom utbyggingsområde og skole, før utbygging er ferdigstilt, og krav til leke- og oppholdsareal i kommuneplanen blir ivaretatt.

Fylkesrådmannen mener det er viktig at det sikres en ferdselsforbindelse langs elva som er tilgjengelig for allmenheten.

Det er ingen registrerte fornminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt grunnet topografien. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig.

De bemerkes at planområdet berøres av vedtatt regionalplan for vannforvaltning 2016-2021.

Det skal etter planen gjennomføres lokal overvannsdiskonering og oppgradering av ledningsnett. Tiltak i planen som berører arealplanlegging bør innarbeides i detaljplanleggingen.

Plankonsulents kommentar

Det registreres at Fylkesrådmannen er positiv til boligfortetting innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse med lav parkeringsdekning for å fremme miljøvennlige reisemidler.

Ruter

Ruter uttaler at planområdet er svært godt egnet til fortetting da det er god kollektivdekning i nærheten.

De bemerker at det oppstår kødannelser på Nedre Rælingsveg inn mot rundkjøring mot rv. 159 og mener det bør avsettes areal til kollektivfelt på strekningen.

De påpeker at det er viktig å etablere gode gang- og sykkelforbindelser slik at det er lett å komme seg til nærmeste holdeplass og i retning Lillestrøm.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende kollektivfelt tas til orientering. Det er planlagt for et møte med SVV for å avklare forholdene rundt fylkesveien og eventuelt fremtidige planer for veistrekningen.

Det vil i planen arbeides for at forbindelser over planområdet som sikrer flere tilgang til nærmeste holdeplass og kollektivtilbudet blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar

Det er i planforslaget lagt inn en byggegrense mot fylkesveien som sikrer fremtidig mulighet for kollektivfelt, etter dialog med SVV.

Akershus Energi Varme AS

Akershus Energi Varme AS anmoder om at det blir tilknytningsplikt til fjernvarme for planområdet.

Det påpekes at bruk av fjernvarme vil være et redskap for kommunen for å nå sine klima- og miljømål.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende fjernvarme tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

Nedre Romerike vannverk og avløpssekskap IKS

Det orienteres om at trase for fiberkabel samt fjernvarme- og kjøleledninger går over planområdet som vist på vedlagte kart.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende ledningstrase tas til orientering. Det vil gjøres en vurdering på hvilke føringer det vil gi for en eventuelt bebyggelse i nevnte område.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

Romerike Avfallsforedling IKS

Det bemerkes at det i kommuneplanen er satt krav til avfallshåndtering og at ROAF som leverandør ønsker å bli tatt med på råd så tidlig i prosessen som mulig.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende avfall/renovasjon tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS

Det bemerkes at ved en utbygging skal alle forskriftskrav med hensyn til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ivaretas.

De ber om at det benyttes brannhydranter i stedet for brannkummer og at dette nedfelles i bestemmelsene.

Det anbefales at det til all bebyggelse bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.

Det bemerkes at det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning og plassering.

Det påpekes at overordnede VA-planer må inngå i planen og det må redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst.

Det bemerkes at en utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet.

Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden og ved etappevis utbygging. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende tilrettelegging for redning- og slokkemannskap tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.

Bemerkning vedrørende rekkefølgebestemmelser tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser er tatt inn i planforslaget. For løsninger for tilgjengelighet for brannbil, plassering av hydranter etc. vil dette bli tema i detaljreguleringsplanene for de ulike feltene.

105/66 - Dammensvegen 2

Det bemerkes at høyder på planlagt bebyggelse vil gi verditap på boligen og gjøre den mindre attraktiv da de vil miste morgensol og utsikt mot Lillestrøm. De foreslår å kun bygge i to etasjer på tomtene øst for deres eiendom.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende sol og utsiktsforhold tas til orientering.

Det er forståelig at endring av boligstrukturer på naboeiendommer kan oppleves som en forringelse av egen eiendom. Ønske om mest mulig sol og utsikt må veies opp mot behovet for fortetting og flere kollektivnære boliger.

Planområdets nære beliggenhet til Lillestrøm stasjon gjør det svært godt egnet for fortetting. En omforming og fornying av byggeområder med en mer effektiv arealutnyttelse i gangavstand fra kollektivknutepunkt er i tråd med overordnede planer og føringer. Det legges opp til en variasjon

i funksjoner, volum og høyder tilpasset området som ivaretar nødvendig kvalitet for planlagt og eksisterende bebyggelse.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

105/208 – Dammensvegen 3b

Det ønskes mer utfyllende informasjon om prosjektet og bemerkes at plassering av eiendomsbenevnelse på 105/208 ligger feil på varslingskartet.

Plankonsulents kommentar

Bemerkninger følges opp i det videre planarbeid.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

105/224 - Dammensvegen 4

Det bemerkes at høyder på planlagt bebyggelse vil gi verditap på boligen og gjøre den mindre attraktiv da de vil miste morgensol.

Plankonsulents kommentar

Se tilsvar til bemerkning for 105/66 Dammensvegen 2.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

105/95 – Dammensvegen 5

Det bemerkes at høyder på planlagt bebyggelse vil resultere i tap av sol og utsikt for boligen og flere naboeiendommer.

Plankonsulents kommentar

Se tilsvar til bemerkning for 105/66 Dammensvegen 2.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

Rudsberghaugen huseierforening

Det bemerkes at det ikke er ønskelig at Øvre Rælingsvei vurderes som adkomst eller anleggsvei for planlagt bebyggelse da adkomstvei til dagens boligområde ikke er tilpasset mer trafikk enn det dagens boliger generer.

Det bemerkes at gang- og sykkelvei fra Rudsberghaugen til Nedre Rælingsvei er en sentral gangforbindelse for flere av beboerne og det er viktig at den ikke stenges eller forringes i anleggsperioden eller gjøres lengre enn i dag. De vil være positive til å gjøre den kortere men den må forbli bred nok til både brøytebil og ikke brattere enn i dag.

De bemerker at utsikt fra alle terrassene til eneboligene på Rudsberghaugen må ivaretas og ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende småhusbebyggelse. De mener antall enheter som er planlagt overstiger det antallet som ligger inne i Kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Det bemerkes at rassikring, områdestabilitet og overvannshåndtering må bli håndterte ordentlig da det er mye leirgrunn i området og det har vært utglidninger ved gangveien, spesielt på steder med lite trær.

De bemerker at det er begrenset kapasitet på barnehager og skoler i området og mener deres boligområde skal sokne til Rud skole også i fremtiden.

Det påpekes at ravinen er et av få steder hvor Østmarka forbindes med Nitelva med et grøntareal.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende adkomst til planlagt bebyggelse tas til orientering. Adkomst er tenkt fra Nedre Rælingsveg. Det er registrert en tråkksti som gir en snarvei i forhold til dagens gang- og sykkelvei. Det vil arbeides for å legge til rette for mest mulig trafikksikre løsninger for gående og syklende. Det vil gjøres en vurdering på hvilken plassering som gir de beste gang- og sykkelforbindelser både med tanke på tid og fremkommelighet.

Bemerkning vedrørende høyder og utnyttelse tas til orientering.

Det er forståelig at man ikke ønsker endring av nåværende forhold ved utbygging på naboeiendommer. Ønske om mest mulig sol og utsikt må veies opp mot behovet for fortetting og flere kollektivnære boliger.

Boligfortetting med høy arealutnyttelse innenfor planområdet er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus da det ligger i gangavstand til Lillestrøm stasjon som er et prioritert vekstområde. Det legges opp til en variasjon i funksjoner, volum og høyder tilpasset området som ivaretar nødvendig kvaliteter for planlagt og eksisterende bebyggelse.

Bemerkning vedrørende rassikring, områdestabilitet og overvannshåndtering vil bli tilstrekkelig ivaretatt i plansaken.

Bemerkning vedrørende barnehage- og skolekapasitet tas til orientering. Boligprogram og rekkefølgebestemmelser kan brukes for å styre utbyggingstakten.

Rådmannens kommentar

Planforslaget legger opp til å opprettholde og skape gode forbindelser gjennom området, også for de som skal fra Rudsberghaugen og Liavegen ned til Nedre Rælingsveg og Lillestrøm. Konkret plassering og utforming av disse forbindelsene vil være tema i detaljreguleringsplanene for de ulike feltene.

Rekkefølgebestemmelse sikrer at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være på plass før det kan bygges.

104/751 – Rudsberghaugen 35

Det bemerkes at det ikke vil være akseptabelt med mer trafikk gjennom bebyggelsen på Rudsberghaugen da det vil gå utover sikkerheten til barna slik at adkomst til planlagte leiligheter må skje fra Nedre Rælingsvei.

Gang- og sykkelvei er en viktig forbindelse som det er viktig fortsetter å eksistere da den er en viktig premiss for verdien av det å bo på Rudsberghaugen.

Plankonsulents kommentar

Se tilsvar til bemerkning Rudsberghaugen huseierforening.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

104/807 – Rudsberghaugen 56

Det bemerkes at deres tomt grenser mot planområdet og de er bekymret for ustabilitet og skader på deres tomt/hus dersom det ikke gjøres en grundig nok undersøkelse av grunnforholdene i området.

Det er viktig at gang og sykkelveien opprettholdes da de bruker den daglig, men de ser gjerne en midlertidig løsning dersom den må stenges i anleggsperioden. De bemerker at de ikke ønsker bebyggelse nærmere enn skissen de har sett viser da de mener det vil medføre innsyn til deres soverom.

Det påpekes at det er vist med adkomst til blokker fra denne veien som vil komme i konflikt med trafikksikkerheten for bl.a. barn.

De ønsker også mer informasjon om fremdrift.

Plankonsulents kommentar

Se tilsvar til bemerkning Rudsberghaugen huseierforening.

Undersøkelser av grunnforhold er gjort på et tidligere stadiet, men det ligger som en forutsetning i planen av vurdering av områdestabilitet, rasfare etc. blir gjennomført og eventuelle behov for sikringstiltak blir ivaretatt i sammenheng med utbyggingen.

Avstand mellom planlagt bebyggelse og eksisterende boliger tas til orientering. Det vil ikke bli noe mere innsyn enn det som må påregnes i et vanlig boligområde.

Rådmannens kommentar

Det er i planarbeidet utarbeidet en geoteknisk rapport som følger som vedlegg til saken. Geotekniske undersøkelser og nødvendige tiltak må komme i forbindelse med detaljreguleringsplanene for de ulike feltene.

104/808 – Rudsberghaugen 58

Det bemerkes at området i dag består av småhusbebyggelse og grøntareal. Det er viktig å beholde dagens koselige atmosfære og popularitet slik at høyder og antall blokker som ble fremlagt i oppstartsmøte vil etter deres mening vesentlig endre området karakter, og forringe området attraktivitet.

De mener at næringsaktivitet vil medføre ytterligere belastning i form av trafikk, støy og forurensning.

Det bemerkes av Rudsberghaugen i dag er en blindvei og de ønsker ikke gjennomgangstrafikk, heller ikke i en utbyggingsfase.

De ønsker beholde gangstien da det er en viktig forbindelse til Nedre Rælingsvei og Lillestrøm sentrum. De ber om at ravinen som friområde tas hensyn til i den videre planleggingen.

De ønsker å bli underrettet om den videre prosessen.

Plankonsulents kommentar

Se tilsvar til bemerkning Rudsberghaugen huseierforening.

Bemerkning vedrørende næringsaktiviteter tas til orientering. Kommunen har vurdert det til å være et egnet område for kombinasjonsformål bolig/ forretning/ kontor. Nærhet til Lillestrøm gjør at det aktuelt å tenke for eks. kontorplasser, undervisningslokaler og mindre næringsvirksomhet. Det må påregnes noe økt trafikk i tilknytning til utvikling av området men det er i hovedsak ikke tenkt plasskrevende næringsaktiviteter eller tilsvarende som gir stor trafikkbelastning.

Det vil bli gjennomført ytterligere undersøkelser av bl.a. trafikk som belyser gang- og sykkeltrafikk i området og naturmangfold hvor ravinen vil være en naturlig del av utredningen.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

105/109 – Liavegen 10

Det bemerkes at det er ønskelig med en oppmerking av tomtegrensen da deres eiendom grenser mot planområdet.

Det gjøres oppmerksom på at deres eiendom og naboeiendom har privat septiktank i skråningen. Det må tas hensyn til slik at de ikke mister kloakktilkobling til huset.

De ønsker ikke at trær blir hugget på deres tomt da de er bekymret for erosjonsfare da tomten er meget bratt.

Plankonsulents kommentar

Bemerkning vedrørende tomtegrenser tas til orientering. Det legges i utgangspunktet ikke opp til tiltak i tilgrensende område for deres eiendom. Dersom det blir behov for det vil det bli utført en markering av tomtegrensene.

Undersøkelser av grunnforhold er gjort på et tidligere stadium, men det ligger som en forutsetning i planen av vurdering av områdestabilitet, rasfare etc. blir gjennomført og eventuelle behov for sikringstiltak blir ivaretatt i sammenheng med utbyggingen.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

105/333 – Liavegen 12

Det bemerkes at de ønsker all parkering skal være underjordisk og at blokkene skal ha maks 3 etasjer. Solforhold og utsikt skal ikke endres for eksisterende boliger rundt og bekken bevares.

Plankonsulentens kommentar

Bemerkninger tas til orientering. Det legges i hovedsak opp til underjordisk parkering. Det foreslås ny bebyggelse med varierte høyder og volumoppbygging for å skape et mangfoldig og attraktivt område med ulike funksjoner og aktiviteter. Bokkvaliteter som sol og utsiktsforhold vil tas hensyn til i planprosessen.

Rådmannens kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.

5. Rådmannens vurdering

5.1 God folkehelse i befolkningen

Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone. Det overordnede plangrepet legger opp til at bebyggelsen nærmest fylkesveien fungerer som en skjerm og vil bidra til å skape boliger og utearealer uten støy lenger inn i området. Bestemmelser sikrer at alle boliger skal ha en stille side, og at støynivået på uteareal for opphold og lekeplasser ikke skal overstige 55 dB. Støyutredning må være med som en del av detaljreguleringsplanene for de ulike feltene, for å se hvordan hensynet ivaretas og hvilke tiltak som er nødvendig når den endelige plasseringen og utformingen av bebyggelsen er avklart.

Planforslaget prioriterer miljøvennlige reisemidler som gange, sykkel og kollektivtransport fremfor privatbilen. Å fremme gange og sykkel vil bidra til en bedre folkehelse gjennom mer bevegelse og aktivitet. I tillegg fremmer et område med lite biltrafikk i større grad bruk av møteplasser og uteoppholdsareal.

Kvalitetsprogrammet, som er retningsgivende for planen og senere detaljplaner, legger føringer for at uteareal opparbeides med høy kvalitet. Tilgang på gode møteplasser vurderes som en viktig bokkvalitet som vil bidra til bedre folkehelse.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Biltrafikken vil i området ledes ned i parkeringskjellere nærmest mulig avkjørselen fra fylkesveien, for å minimere bilkjøringen i området. Dette bidrar til gode og trygge omgivelser for myke trafikanter og folk som oppholder seg i området. Gatetunet vil være åpent for bilkjøring, men på de gåendes premisser. Gjennom møblering, dekkematerialer og hastighetsdempende tiltak prioriteres gående og syklende.

Det er i planarbeidet utarbeidet en geoteknisk rapport som følger som vedlegg til saken. Det er i deler av området utfordrende grunnforhold med stedvis bratte skråninger. Den geotekniske rapporten peker på tiltak det er mulig å gjøre for å stabilisere og fundamentere bebyggelsen, men dette må utredes grundigere i forbindelse med detaljreguleringsplanene for de ulike feltene.

Det er lagt inn en byggeforbudssone over traseen for Rælingstunnelen, og en hensynssone hvor tiltak må godkjennes av berørte samferdselsmyndigheter.

For felt Aa på nordsiden av fylkesveien ligger det meste av tenkt bebyggelse innenfor hensynssone for flom. For denne bebyggelsen må det i detaljregulering sikres at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planen, som er vedlagt i saken. Ras i tunnel og skred er her identifisert som de hendelsene med størst risiko, og det er derfor viktig med tiltak for å minske denne risikoen.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Innenfor planområdet er det en ravine som i kommunens kartlegging ble registrert med en C-verdi. Naturmangfoldrapporten utarbeidet av Rambøll konkluderer med at ravinelokaliteten bør forbli ubebygd i størst mulig grad. Planforslaget legger opp til å i stor grad bevare ravinen gjennom å plassere bebyggelse nord i planområdet og regulere ravinen som et naturområde.

I anleggsperioden vil det være viktig med tiltak for å hindre forurensning ut i Nitelva. I tillegg må det settes inn tiltak for å hindre spredning av svartlistede arter som er registrert i planområdet.

Planforslaget innebærer en fortetting i nærheten av kollektivknutepunktet på Lillestrøm. Dette er i tråd med overordnede føringer om areal- og transportplanlegging, blant annet i Regional plan for areal og transport. Nærheten til Lillestrøm, lav bilparkeringsdekning og gode forhold for gående og syklende, vil bidra til at det blir mer attraktivt å gå, sykle og ta kollektivt fremfor å kjøre egen bil. Dette bidrar til lavere klimagassutslipp fra transportarbeidet for området.

Kvalitetsprogrammet legger føringer for hvordan planen skal ivareta hensynet til miljø og klima. Det gir føringer for materialbruk, energiløsninger, løsninger for grønn mobilitet, samt mulige innovasjonsprosjekter for miljø. Disse føringene vil være viktige for å oppnå gode løsninger i detaljreguleringsplanene for de ulike feltene. Rådmannen mener det er viktig å ha et høyt ambisjonsnivå for hvilke løsninger som velges i et område som er så sentralt og har så stort potensiale som Dammensvika.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Områdereguleringen legger til rette for utvikling med ca. 400 boliger. Rud skole, som er den skolen planområdet sokner til, har lite kapasitet. Det er stilt rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet må dokumenteres før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

Gatetunet i området er regulert inn som offentlig, og det vil i utgangspunktet bli kommunens oppgave å drifte og vedlikeholde det.

Et arealeffektivt utbyggingsmønster gir en bedre utnyttning av kommunal infrastruktur, sammenlignet med spredt utbygging. Det vil også gi bedre kundegrunnlag for kollektivtransport, og bidra til at man i større grad kan beholde landbruks- og grøntarealer ubebygd.

Sentrale boliger med god kvalitet vil bidra til å gjøre kommunen mer attraktiv som bosted for nye innbyggere.

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn

For at planforslaget skal realiseres slik det er tenkt, må 12 eneboliger rives. I tillegg er det eksisterende boliger som grenser til området, som vil få et område med vesentlig høyere utnyttelse enn i dag som nabo. Rådmannen vurderer at det for denne saken er viktig med en høy utnyttelse for å få utnyttet området sentralitet og potensiale. Planområdet er et sentralt areal i kommunen med svært lav utnyttelse og mye ubebygd areal.

6. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen anbefaler planutvalget å legge forslag til områderegulering for Dammensvika, slik det foreligger, ut på høring og offentlig ettersyn.

Rælingen, 08.08.18

Eivind Glemmestad
rådmann

