

BORGEN

Uttalelser ved varsel om oppstart regulering:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus	01.02.2018
Akershus fylkeskommune	15.03.2018
Statens vegvesen	12.03.2018
Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2018
Hafslund nett	13.03.2018
Nedre Romerike Brann- og redningsetat	23.02.2018
Romerike Avfallsforedling	14.03.2018
Midtre Rælingen vel	03.03.2018
Ailin Blankvandsbråten (Strandv. 7)	16.02.2018
Tunsvoll / Pelerud (Strandv. 4B)	20.03.2018

Fylkesmannen

Ber om at overordnede føringer og nasjonale og regionale mål blir ivarettatt i planarbeidet, men har ingen konkrete merknader. Det henvises til Fylkesmannens forventningsbrev av 1. mars 2017 og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging.

Akershus fylkeskommune

Merknader:

Medvirkning: Planleggingen skal sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Barn og unges interesser: Barn og unges oppvekstmiljø skal sikres. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. Dette inkluderer bl.a. aktivitetsarealer. Det anbefales å etablere trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter.

Samordnet areal- og transportplanlegging: Regional plan for Oslo og Akershus skal legges til grunn for planleggingen. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og bevare overordnet grønnstruktur. Dette inkluderer også at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Det hevdes at arealet ligger omtrent midt mellom Lillestrøm og Fjerdingby. Kommunen bes vurdere utbyggingen på grunnlag av målet om at hoveddelen av boligveksten skal skje i Fjerdingby.

Parkering: Det bør fastsettes maksimumsnorm for bilparkering og krav om sykkelparkering og ladepunkter for elbil.

Vannforvaltning og overvannshåndtering: Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 skal legges til grunn for planen.

Masseforvaltning: regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016, inneholder retningslinjer, som forutsettes lagt til grunn i planarbeidet.

Automatisk fredete kulturminner: Det er ingen registrerte fornminner innen planområdet. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke nødvendig.

Nyere tids kulturminner: Det er ingen merknader til dette.

Statens vegvesen

SVV har ingen merknader til varselet.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE minner om at etaten har nasjonal sektormyndighet og innsigelseskompetanse innen saksområdene flom, erosjon og skredfare. Det minnes om mulig konsesjonsplikt etter vannressursloven. De anbefaler at etatens veiledere og verktøy nyttes ved oppstart av planarbeidet.

Hafslund nett

HN drifter strømmettet i kommunen. Det kan bli behov for å sette opp nettstasjon innen planområdet.

Nedre Romerike Brann- og redningsetat

Etaten ber om at det etableres brannhydranter i området. Evt. solcelleanlegg skal forelegges brannvesenet før igangsettingstillatelse blir gitt. Brannvanndekning skal utredes. Brannvesenet bør ha to uavhengige adkomstmuligheter for utrykningskjøretøy. Dette kan kombineres med gangveier. Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for brannvesenet. Tilgjengeligheten til den omkringliggende bebyggelsen skal ikke forringes. De overnevnte krav bes innarbeides i bestemmelsene.

Romerike Avfallsforedling

ROAF ønsker avfallsbrønner. Plassering avklares tidlig i prosessen, og arealet for renovasjon reguleres til dette formålet.

Midtre Rælingen vel

Vellet bifaller tilrettelegging for ferdsel langs elven. Det bør planlegges fullverdig gangveg gjennom planområdene. Denne kan bli den nye sykkelpendlevegen til Lillestrøm stasjon. Vellet ønsker også at tilrettelegging for bussfil langs fylkesveien.

Ailin Blankvandsbråten (Slektning av eier av Strandvegen 7)

Blankvandsbråtens mor og mormor bor i Strandvegen 7. I e-postkorrespondansen blir kommunen kritisert for at denne eiendommen er medtatt i planen. Det blir spurt om dette kan medføre at mormoren på 92 tvinges til å flytte. Det etterlyses svar på hvorledes eiendommen vil bli berørt av utbyggingen.

Jan Erik Tunsvoll, Gerd Torill Pelerud

De er eiere av Strandvegen 4B. De hevder at deres eiendom er inntatt i reguleringen uten at de er informert om dette. De ønsker ikke omregulering av deres eiendom. Omregulering til blokkbebyggelse vil medføre verditap. Nye blokker vis a vis 4B vil ta bort mesteparten av dagssolen. Dette underbygges av soldigrammene fremlagt på informasjonsmøtet. Godkjennelse av planene vil medføre krav om erstatning basert på verditap. Naboene ønsker reduksjon av foreslått bygningsmasse og de vil vurdere rettslige skritt dersom reguleringen blir vedtatt.

Kommentarer til merknadene:

Fylkesmannen

Fylkesmannen henviser til forventningsbrevet for 2017. Da det er kommet et nytt brev datert 30.01.2020, velger vi å legge dette brevet til grunn. Her pekes det på følgende føringer, som er relevante for denne planen:

Samfunnssikkerhet og beredskap

Kommunene må generelt sikre bedre kvalitet på risiko- og sårbarhetsanalysene av arealplanene som vedtas.

Risikobildet er i endring og kommunen bør ha spesiell oppmerksomhet mot konsekvensene av klimaendringer og sårbarheten i IKT og samfunnskritisk infrastruktur. Øvrige tema som kommunene bør fokusere på i 2020 er:

- vurdere sårbarheten og nødvendige tiltak i egen infrastruktur og tjenesteproduksjon,
- sikre gode ROS-vurderinger og vedta nødvendige planbestemmelser i arealplanene, spesielt i skredutsatte byggeområder og områder med storulykkesvirksomhet.

Det kommunale barnevernet

Barn og unges interesser blir sterkt berørt av kommunens planer. De bør involveres og få fremme sine synspunkter. Ved konflikt om areal skal barns interesser gå foran andre interesser. Ved fortetting bør nødvendige uterom og grøntarealer bestå, for at barn skal kunne utfolde seg trykt i sitt nærområde. Uteoppholdsarealer vil tilrettelegges for barns lek. Bygging av gangveier bidrar til sikrere oppvekstmiljø og øker tilgjengeligheten til strandsonen langs elven. Fra planområdet er det sikre gangforbindelser til andre friområder, som er attraktive for barn, bl.a. Torva.

Kommunens arbeid med helse og sosial

Det skal legges til rette for at vanskeligstilte barnefamilier bor i egnet bolig. Variert boligutbygging skal også bidra med boliger for vanskeligstilte grupper. Det legges til rette for varierende leilighetsstørrelse og priser og planlegging i h. t. Husbankens krav. I tillegg vurderes borettslag for deler av utbyggingen.

Kommunens arbeid med samfunns- og arealplanlegging

Det skal utarbeides kommunal planstrategi, som viser hvilke planoppgaver som prioriteres. Klimaendringer er en av de største utfordringene vi står overfor i vår tid og arbeidet for å bidra til reduserte klimagassutslipp skal prioriteres. Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren og fra endret arealbruk og for å håndtere konsekvensene av klimaendringene.

Planleggingen skal minimere transportbehovet og legge til rette for at veksten i persontrafikk tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Planforslag må ikke være i strid med regional plan. Fortetting innenfor eksisterende byggesone og tettsteder bør prioriteres. De nye boligene på Borgen vil ligge i gangavstand 1,7 km fra Lillestrøm stasjon. Utbyggingen må derfor anses å minimere transportbehovet og være i samsvar med både nasjonale og regionale mål.

Kommunen har i sin planlegging også et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Matjord er en ikke-fornybar ressurs. Fortetning i byggesonen, som dette planarbeidet er, medfører ikke tap av dyrkbar jord.

Det er behov for et bedre kunnskapsgrunnlag når det gjelder naturmangfold. For utbygging langs Nitelva er dette særlig viktig. Egen rapport har vurdert dette. Den konkluderer med at tiltaket ikke berører utmarkspregede arealer.

Digitaliseringen av kommunenes arealplanlegging må videreutvikles. Nasjonal geodatastrategi er bl.a. rettet mot effektiv tilgang til arealplaner i alle planfaser. Sosi-filer innsendes sammen med planforslaget. Dette sikrer at kommunen har det digitale grunnlaget for planforslaget.

Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen berører mange av de samme temaene som i Fylkesmannens forventningsbrev. Under punktet Samordnet areal- og transportplanlegging hevdes det at planområdet ligger omtrent midt mellom den regionale byen Lillestrøm og det prioriterte vekstområdet Fjerdingby.

Kommunen oppfordres til å vurdere boligutbyggingen på grunnlag av at hoveddelen av boligveksten skal skje i Fjerdingby. Det er over dobbelt så langt til Fjerdingby sammenlignet med Lillestrøm sentrum. Det er vanskelig å følge fylkeskommunens resonnement om at boligfortetning i de deler av Rælingen, som ligger tett opp til Lillestrøm skal være i konflikt med utviklingen av Fjerdingby. Norm for bilparkering, sykkelparkering og lade-punkter for elbil innarbeides i planbestemmelsene. På grunnlag av Fylkeskommunens vurdering utredes ikke forholdet til automatisk fredete kulturminner.

Fylkeskommunen anbefaler å etablere trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter. Dette er ivaretatt i planen ved forlengelse av gang- og sykkelveien på Borgensberget videre nordover. I tillegg inkluderer planen trygg krysning av innerste del av Strandvegen med forlengelse av fortau til bussholdeplassen ved Fv. 120 og den nye kvartalslekeplassen i Strandvegen 4.

Statens vegvesen

SVV har ingen merknader til varselet. Det er utarbeidet egen trafikkanalyse. I denne er vurderinger av krysset mellom Fv. 120 og Strandvegen viet stor plass. Analysen konkluderer med at trafikkøkningen i krysset vil bli svært liten. Denne konklusjonen ble gjort på grunnlag av et noe større prosjekt enn det aktuelle.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE henviser til etatens veiledere og verktøy ved oppstart av planarbeidet. For planområdet Borgensberget ble cote for 200-årsflom satt til 106,2 av NVE. Det er i bestemmelsene innarbeidet krav til sikring av parkeringskjeller med vanntett støp.

Hafslund nett

Det er avsatt plass for nettstasjon innen planområdet på eiendommen Strandvegen 4.

Nedre Romerike Brann- og redningsetat

Brannvesenet ønsker ha to uavhengige adkomstmuligheter for utrykningskjøretøy. Strandvegen er blindvei, og gangveien opp til bussholdeplassen er ikke mulig å kjøre på for brannbiler. Det har vært ytterligere dialog med etaten, som har medført plan for oppstillingsplasser for kjøretøy og plassering av brannhydranter mm.

Romerike Avfallsforedling

ROAF ønsker avfallsbrønner. Disse er lagt inn som eget formål i planen i Strandvegen 4, og etaten har akseptert lokaliseringen.

Midtre Rælingen vel

Planen har innarbeidet gang- og sykkelvei langs elven og bussfil langs fylkesveien.

Ailin Blankvandsbråten (Slektning av eier av Strandvegen 7)

Formelt sett kan private eiendommer medtas uten eiers godkjenning. Om dette er hensiktsmessig vil variere. I dette tilfellet har ikke forslagsstiller ønske om å medta eiendommen. Reguleringsprosessen i seg selv vil ikke medføre at dagens beboere må flytte. Planen åpner for trinnvis utbygging, og utbygging av Strandvegen 7 er ikke en forutsetning for å gjennomføre resten av planen.

Jan Erik Tunsvoll, Gerd Torill Pelerud

Etter at dette brevet ble skrevet er det inngått avtale med eierne.