



Saksframlegg

Saksbehandler: Eva Grethe Pettersen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
20/33	Planutvalget	30.11.2020
20/118	Kommunestyret	14.12.2020

Detaljreguleringsplan - Borgen - førstegangsbehandling

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-11 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Borgen, med plankart på og under grunnen og bestemmelser datert 12.11.2020, ut på offentlig ettersyn etter at punktene 2-4 under er utført.
2. Planmaterialet revideres i henhold til bestemmelsene datert 12.11.2020.
3. Boligblokk 4B på Borgen vris slik at nærmeste hjørne mot Strandvegen blir liggende lengre vekk fra Strandvegen og minst 4 m fra fremtidig overvannsledning langs veien.
4. Det er for lite offentlig brøyteareal langs Strandvegen. Det må reguleres for mer offentlig areal for snøopplag i indre deler av Strandvegen.

Saksprotokoll i Planutvalget - 30.11.2020**Behandling:**Simon Friis Larsen (KrF) fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Planforslaget for Borgen avvises og legges ikke ut til offentlig ettersyn. Planutvalget legger til grunn at utnyttelsesgraden er for høy sammenlignet med øvrig bebyggelse i området
2. Planutvalget anser planområdet som bedre egnet til terrasseleiligheter, rekkehus eller småhusbebyggelse.

Lars-Jørgen Kihlberg Olsen (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Forslaget til detaljreguleringsplan returneres til forslagsstiller. Før planutvalget kan ta stilling til forslag om detaljreguleringsplan for Borgen bes forslagsstiller revidere sitt forslag ut fra forutsetningene nedenfor.
2. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om minst 80 kvadratmeter per leilighet.
3. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplass per boenhet i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
4. Gnr/bnr 103/42 og 103/146 tas ut av planforslaget.
5. Det skal gjennomføres en ny trafikkmåling og trafikkanalyse for Strandvegen og Torvavegen og for krysset Strandvegen/Fv120. Analysen skal også vise hvilken endring i det forventede trafikkbildet en eventuell endring av skolekretsgrensene vil medføre.

Ole Jakob Holt (SP) fremmet følgende tilleggsforslag til vedtakspunkt
Bygningene i området skal oppføres ved bruk av hovedsakelig trevirke.

Heidi Finstad (AP) fremmet følgende tilleggsforslag til vedtakspunkt:
Frem mot 2.gangsbehandling skal planløsningene i boenheter være universelt utformet.

Heidi Finstad (AP) fremmet følgende felles tilleggsforslag fra partiene AP, SP, H til vedtakspunkt:
Med mål om stabile skolemiljø og skolegrenser, ber Planutvalget om at det legges frem en sak for kommunestyret innen 1.tertial 2021. Hensikten er å sikre et godt skoletilbud i nærmiljøene i Rælingen.

Votering:

Forslaget fra Friis Larsen (KrF) falt mot 3 stemmer (2H, 1KrF)
Forslaget fra Kihlberg Olsen (H) falt mot 4 stemmer (2H, 1KrF, 1Sp)
Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 4 stemmer (2H, 1KrF, 1Sp)
Tilleggsforslag fra Holt (Sp) vedtatt mot 3 stemmer (2H, 1KrF)
Tilleggsforslag fra Finstad (Ap) ble vedtatt mot 2 stemmer (2H)
Tilleggsforslag fra Ap, SP, H vedtatt mot 1 stemme (KrF)

Mindretallsanke:

Representantene Friis Larsen (KrF), Langdalen (H) og Kihlberg Olsen (H) fremmet mindretallsanke i saken under behandling av eventuelt, formalkrav til mindretallsanke er oppfylt, saken sendes til kommunestyret.

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-11 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Borgen, med plankart på og under grunnen og bestemmelser datert 12.11.2020, ut på offentlig ettersyn etter at punktene 2-4 under er utført.
2. Planmaterialet revideres i henhold til bestemmelsene datert 12.11.2020.
3. Boligblokk 4B på Borgen vris slik at nærmeste hjørne mot Strandvegen blir liggende lengre vekk fra Strandvegen og minst 4 m fra fremtidig overvannsledning langs veien.
4. Det er for lite offentlig brøyteareal langs Strandvegen. Det må reguleres for mer offentlig areal for snøopplag i indre deler av Strandvegen.
5. Bygningene i området skal oppføres ved bruk av hovedsakelig trevirke.
6. Frem mot 2.gangsbehandling skal planløsningene i boenheter være universelt utformet.
7. Med mål om stabile skolemiljø og skolegrenser, ber Planutvalget om at det legges frem en sak for kommunestyret innen 1.tertial 2021. Hensikten er å sikre et godt skoletilbud i nærmiljøene i Rælingen.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.12.2020

Behandling:

Gro Langdalen (H) og Simon Friis Larsen (KrF) fremmet følgende forslag til vedtak:

Forslaget til detaljreguleringsplan returneres til forslagsstiller. Før planutvalget kan ta stilling til forslag om detaljreguleringsplan for Borgen bes forslagsstiller revidere sitt forslag ut fra forutsetningene nedenfor.

1. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om minst 80 kvadratmeter per leilighet.
2. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplass per boenhet i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel
3. Gnr/bnr 103/42 og 103/146 tas ut av planforslaget.
4. Det skal gjennomføres en ny trafikkmåling og trafikkanalyse for Strandvegen og Torvavegen og for krysset Strandvegen/Fv120. Analysen skal også vise hvilken endring i det forventede trafikkbildet en eventuell endring av skolekretsgrensene vil medføre.

Hans Otto Tomter fremmet følgende tilleggsforslag til vedtak:

Minste uteoppholdsareal skal være 80 M².

Stephen Meinich-Bache (V) fremmet følgende tilleggsforslag til vedtak:

Det skal vurderes som en del av prosjektet å innføre leie til eie, for å sikre at de med vanskeligst grunnlag får anledning til å komme inn i leiemarkedet.

Votering:

Felles forslag fra H og KrF ble satt opp mot innstillingen fra planutvalget.

Planutvalgets innstilling ble vedtatt mot elleve stemmer (7H, KrF, V, 2FrP (Blomsø, B. Ottesen))

Forslag fra Tomter falt mot fjorten stemmer (KrF, V, 2SP, 7H, 3FrP),

Forslag fra Meinich-Bache falt mot sytten stemmer (V, KrF, 7H, 2MDG, 2SV, Rødt, 3FrP)

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-11 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Borgen, med plankart på og under grunnen og bestemmelser datert 12.11.2020, ut på offentlig ettersyn etter at punktene 2-4 under er utført.
2. Planmaterialet revideres i henhold til bestemmelsene datert 12.11.2020.
3. Boligblokk 4B på Borgen vris slik at nærmeste hjørne mot Strandvegen blir liggende lengre vekk fra Strandvegen og minst 4 m fra fremtidig overvannsledning langs veien.
4. Det er for lite offentlig brøyteareal langs Strandvegen. Det må reguleres for mer offentlig areal for snøopplag i indre deler av Strandvegen.
5. Bygningene i området skal oppføres ved bruk av hovedsakelig trevirke.
6. Frem mot 2.gangsbehandling skal planløsningene i boenheter være universelt utformet.
7. Med mål om stabile skolemiljø og skolegrenser, ber Planutvalget om at det legges frem en sak for kommunestyret innen 1.tertial 2021. Hensikten er å sikre et godt skoletilbud i nærmiljøene i Rælingen.

Vedlegg

1 Detaljreguleringsplan for Borgen, datert 12.11.2020

2 Detaljreguleringsplan for Borgen - garasjekjeller under grunnen, datert 12.11.2020

- 3 Reguleringsbestemmelser Borgen, datert 12.11.2020
- 4 Planbeskrivelse fra forslagsstiller, datert 16.11.2020
- 5 Illustrasjonsplan, datert 12.11.2020
- 6 Notat til kommunestyret om mindretallsanke

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

- [1 Detaljreguleringsplan for Borgen, datert 12.11.2020](#)
- [2 Detaljreguleringsplan - garasjekjeller under grunnen, datert 12.11.2020](#)
- [3 Reguleringsbestemmelser for Borgen, datert 12.11.2020](#)
- [4 Planbeskrivelse fra forslagsstiller, datert 16.11.2020](#)
- [5 Illustrasjonsplan, datert 12.11.2020](#)
- [6 MUA](#)
- [7 Perspektiver](#)
- [8 Sol uteområdet](#)
- [9 Sol balkonger](#)
- [10 Lengdesnitt gangvei langs elven](#)
- [11 Tverrsnitt gangvei langs elven](#)
- [12 Utendørs støyforhold](#)
- [13 Supplerende beregning støy](#)
- [14 Trafikkanalyse](#)
- [15 Notat Naturmangfold](#)
- [16 Notat RIG01 Geotekniske vurderinger](#)
- [17 Avkjøringsplan til p-kjeller](#)
- [18 Fasader](#)
- [19 Plan 1-etasje](#)
- [20 Plan 2-3-etasje](#)
- [21 Plan 4-etasje](#)
- [22 Plan 5-etasje](#)
- [23 Plan kjeller](#)
- [24 U-etasje](#)
- [25 Snitt A-B](#)
- [26 Snitt B-D](#)
- [27 Adkomst kvartalslekeplass](#)
- [28 Snitt Borgen-Borgensberget](#)
- [29 Takterrasser](#)
- [30 Kvartalslekeplassen](#)
- [31 Fugleperspektiv fra nord](#)
- [32 Notat VA](#)
- [33 VA-plan](#)
- [34 ROS-analyse](#)
- [35 Resyme av innspill](#)
- [36 Samlet - innspill](#)

Saksutredning

1. Sammendrag

Planforslaget legger til rette for bygging av 4 boligblokker ved siden av Borgensberget der det nylig er bygget 3 boligblokker. Det benyttes samme krav til MUA for Borgen som for Borgensberget med minimum 67.8 kvm MUA pr. leilighet. Det er da trukket i fra MUA det som blir borte fra tidligere regulert kvartalslekeplass for Borgensberget når det blir regulert og bygget gangvei videre langs Nitelva forbi Borgen. Det maksimale antallet leiligheter som blir tillatt å bygge på Borgen blir da 112 leiligheter. Forslagsstiller ønsker imidlertid ikke et tak på antall leiligheter for reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å vedta at planmaterialet skal endres før offentlig ettersyn slik at dette samsvarer med bestemmelsene datert 12.11.2020 som bl.a. sier at de to midterste boligblokkene skal trappes mere mot Strandvegen og mot Nitelva, samt at boligblokken som ligger lengst vest skal vris for å komme lengre unna Strandvegen og at det må reguleres for mer snø-lagringsareal i indre deler av Strandvegen som er kommunal vei, se innstillingen til planutvalget.



De nye boligblokkene på Borgen og del av en boligblokk på Borgensberget sett i fra Nitelva.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Forslagsstiller for Borgen er Strandvegen Boligpark AS. Deleier her er Jacaranda eiendom AS som var ut bygger på Borgensberget, samt at USBL også er deleier av utbyggingen.

Plansaken fremmes for å legge til rette for fortetting langs Strandvegen videre fra der det allerede er bygget 3 boligblokker på Borgensberget og som vil ha Lillestrøm stasjon som nærmeste større kollektivknutepunkt. Lillestrøm stasjon ligger 1.7 km fra planområdet på Borgen.

For å realisere planen for Borgen må det rives en del eksisterende bolighus og bygninger som inneholder næringsarealer. Forslagsstiller som også er utbygger har inngått en del av avtaler med grunneiere eller har kjøpt eiendommer. Det er imidlertid noen eiere som det ikke er inngått avtale med, bl.a. gjelder dette eier av boligeiendommen gnr. 103 bnr. 42 som ikke ønsker å flytte.

På motsatt side av Strandvegen for Borgen er det under utarbeidelse detaljregulering for prosjektet Østagløtt med 14 til 16 leiligheter i to boligblokker.

3. Tidligere behandling og vedtak

Forslagsstiller informerte planutvalget om planene for utviklingen av Borgen den 29.05.2018.

Reguleringsplan for Gangvei mellom Borgensberget og Nyland for å legge til rette for planfri gangforbindelse til Fjerdingsby sentrum og nye Fjerdingsby skole, ble vedtatt 16.09.2020. Gangveien vil gi mulighet for at barn fra Borgen kan gå på nye Fjerdingsby skole ettersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet på Rud skole.

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter og kommunale føringer

Området er i gjeldende arealdelen til kommuneplan avsatt til friområde langs elva, samt at resten av arealet på land er avsatt til eksisterende boligområde. Langs elva er det også vist faresone for 200 års-flom med kotenivå 106.2 moh.

På grunn av at kommunen ønsker at strandsonen skal bli mer tilgjengelig enn i dag ved at det reguleres for gangvei langs elva gir planforslaget et større friområde med ca. 200 kvm enn i dag dersom man regner gangveien som del av friområdet.

Kommuneplanens arealdel for 2014-2026:

Følgende krav anses å være av særlig betydning for planforslaget:

§4.7 Krav til lekeplasser (pbl. § 11-9, nr.5)

Nærlekeplass minst 5 m² pr. boenhet

Kvartalslekeplass minst 15 m² pr. boenhet

§4.8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealer (MUA) for blokk-og terrassert bebyggelse er 80 m².

§6.5 grønnstruktur (pbl. 11-9, nr. 6)

Det skal tilrettelegges for sammenhengende grønnstruktur. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker

Følgende krav anses å være av særlig betydning for planforslaget:

8.1.1 Utforming av takterrasser

Takterrasser vil ha bedre sol- og utsiktsforhold, og takterrasser kan derfor være et viktig supplement til utearealer på bakkenivå. De bør ha en opparbeidelse som gir ulike soner for opphold. Disse bør skje med elementer som er en integrert del av bygningen for øvrig.

8.9 Solforhold og lokalklima

Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn.

8.10 Materialbruk, beplantning og utstyr

Et grønt og frodig gårdsrom forutsetter at dyrkingsmedium og tykkelse, drenering, opplegg for vanning osv. er tilpasset de valgte planteslagene.

9.3.5 Materialbruk

En variasjon i fasadematerialer bør benyttes for å redusere høydevirkningen. Det bør benyttes mest mulig miljøvennlige materialer. Blant materialene som fremheves er tre og tegl.

For statlige og regionale føringer vises det til forslagsstillers planbeskrivelse.

4. Sakens innhold

Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger:

Planforslaget ansees ikke til å komme inn under krav om konsekvensutredning bl.a. på grunn av at planområdet er avsatt til byggeområde for boliger i arealdelen til kommuneplanen og fordi arealet ute ved elven fremdeles vil være tilgjengelig som friområde. Se planbeskrivelsen fra forslagsstiller for nærmere vurdering i forhold til forskriften.

Beskrivelse av planområdet:

Gjeldende reguleringsplaner:



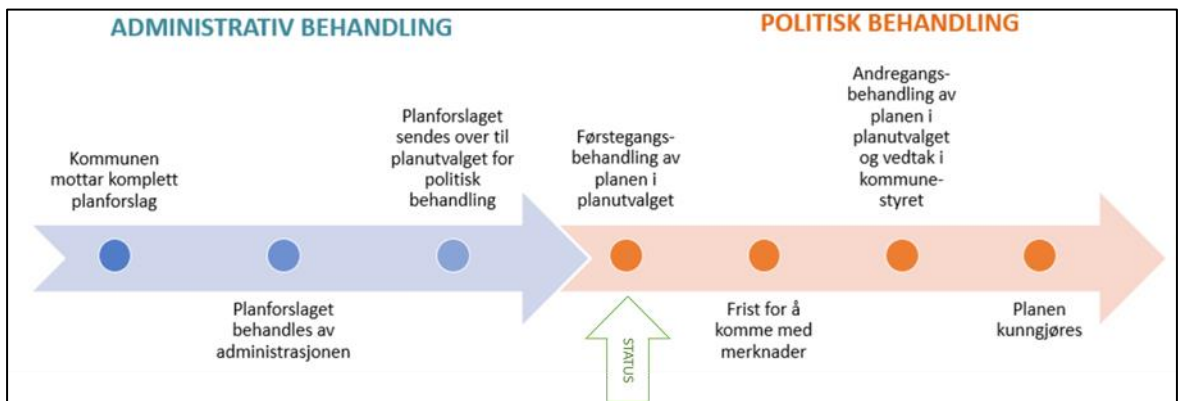
Mesteparten av planområdet er uregulert, se kartutsnitt over. Strandvegen 4 A og B er regulert til bolig samt en smal stripe langs nordsiden av veien. Planområdet mot øst er regulert til friområde og kvartalslekeplass i forbindelse med planen for Borgensberget. Dette området blir berørt i forbindelse med fremføring av gang- og sykkelvei langs elven. Strandvegen med fortau er også regulert i forbindelse med Borgensberget-planen.



Tilgrensende reguleringsplan for Borgensberget der det er bygget 3 boligblokker, samt gangvei langs elva, se kartutsnitt over.

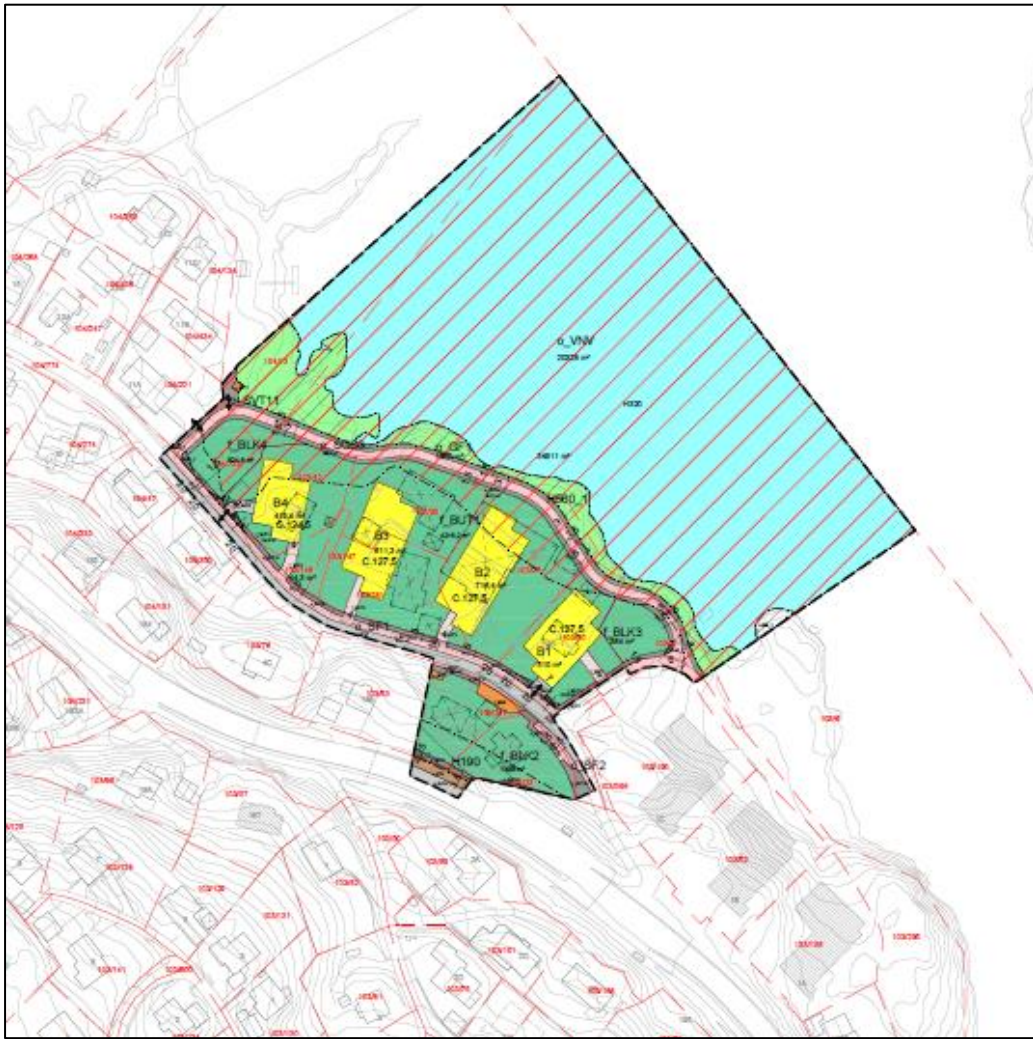
For øvrig beskrivelse av planområdet slik det er i dag vises det til planbeskrivelsen fra forslagsstiller.

Planprosessen:



Figuren over viser to av kommunens fem faser i behandlingen av reguleringsplansaker. Pilen angir status for Detaljreguleringsplan for Borgen.

Beskrivelse av planforslaget:



Detaljreguleringsplan-forslaget for Borgen uten tegnforklaringen



Oversiktsplan som viser planforslaget (øverst til venstre) i sammenheng med Borgensberget.

For forslag til arealbruk og reguleringsformål vises det til tabeller i forslagsstiller sin planbeskrivelse.

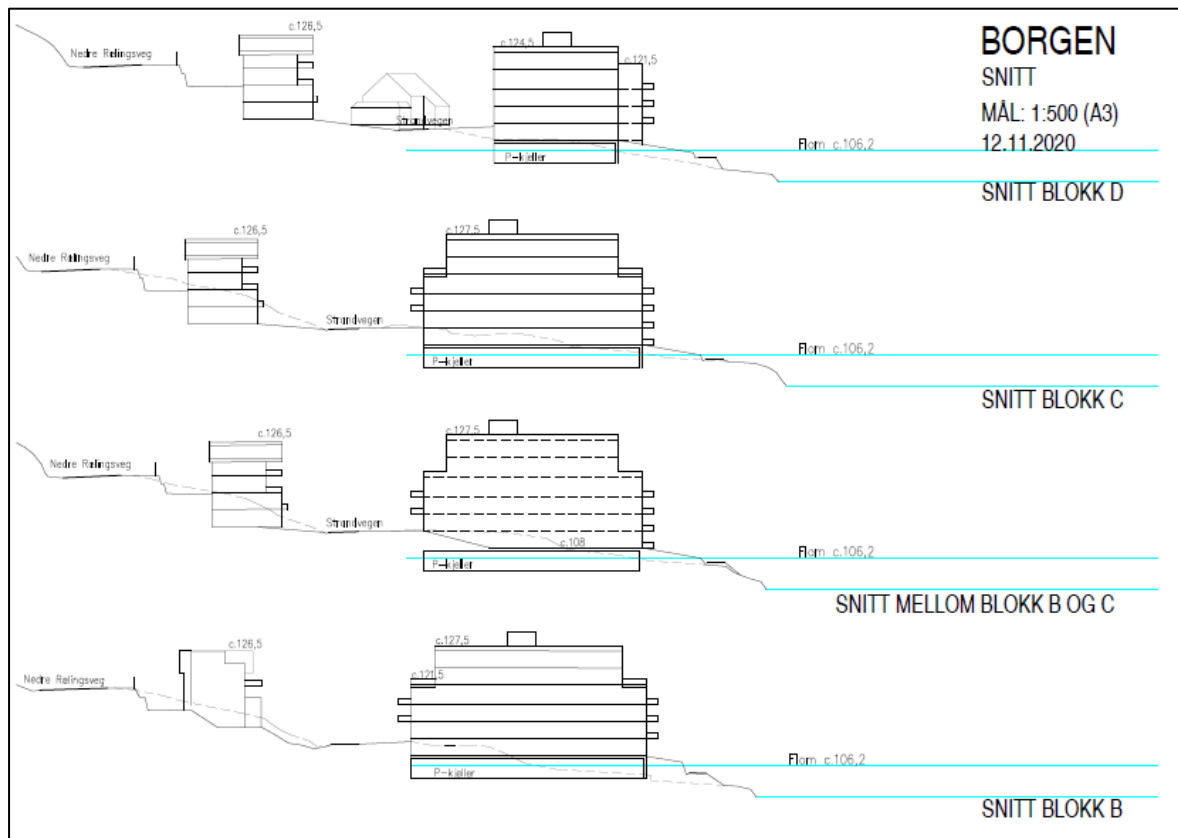
Bebyggelsens plassering, utforming og estetikk

Fortetting

Planforslaget vil medføre at åtte boenheter i frittliggende boliger og et mindre næringsbygg erstattes med 4 blokker med inntil 112 leiligheter. Dette vil gi en fortetting og utnyttelse tilsvarende som på Borgensberget med hensyn til at det settes krav til samme MUA pr. leilighet.

Bebyggelsens høyde og antall etasjer

De tre boligblokkene mot øst foreslås med 5 etasjer fra gateplan samt en sokkeletasje. Regulert gesimshøyde settes til kote 127,5. Blokken mot vest er en etasje lavere, og kote gesims for denne blokken settes til maks. 124,5. De to midterste blokkene foreslås gjennom reviderte bestemmelser mer avtrappet mot elven og mot Strandvegen enn forslagsstiller har foreslått ved innsendelse av planforslaget. Dette er de lengste blokkene og samtidig to av de høyeste blokkene. Utbyggene i hver ende av disse to blokkene senkes enda en etasje i tillegg til den ene etasje disse er senket i forhold til toppetasjen på hovedbygget. Forslagsstiller er inne forstått med dette og punkt om endring av øvrig planmateriale før offentlig ettersyn er satt inn i innstillingen til planutvalget.



Forslagsstiller har i de reviderte snittene over vist hvordan blokkene B og C, (B2 og B3 på plankartet.) avtrappes mot Nitelva og Strandvegen. Høyden på utbygget blir dermed lik høyden på utbygget i den laveste blokk D (blokk B4 på plankartet). Boligblokkene på Østtagløtt vist til venstre for blokkene på Borgen blir sannsynligvis en boligetasje lavere og med bare takterrasser øverste 5. etasje-plan, sett fra Strandvegen.

Grad av utnyttning og MUA

Krav til MUA settes tilsvarende som for Borgensberget, dvs. 67,8 kvm per boenhet. Dette er noe lavere enn kommuneplanens krav, men kan forsvares på grunn av beliggenheten nær elva og friområdene langs denne, samt at det er kort avstand til friluftsområdet på Torva. Det er MUA-kravet som bl.a. vil være styrende for hvor mange leiligheter det vil bli på Borgen.

Forslagsstiller viser i planbeskrivelsen til at det i forklarende illustrasjon i Regional plan for areal- og transport (RATP), side 28, forutsettes at avstand til regionalt senter kan ha gangavstand på inntil 2000 meter. Borgen som reguleringsområde ligger på er ca. 1.7 km fra Lillestrøm stasjon. Forslagsstiller viser videre til at forutsetningen i den regionale planen er at slike områder skal ha en høy utnyttelse i nye reguleringsplaner.

Borgensberget kan ikke sies å ligge inne i sentrumsområdet for Lillestrøm sentrum i dag, men i og med at det allerede er bygget tilsvarende boligblokker på Borgensberget på naboeiendommer til Borgen og det er bygget sammenhengende gangveier/fortau fra området, så ligger det til rette for at mange kan gå til kollektivknutepunktet Lillestrøm stasjon og til sentrumsfunksjoner i Lillestrøm selv om det er mer enn 1 km å gå og som i RATP vises til at det utover denne avstanden er det sannsynlig at man vil velge å bruke bil.

Antall boliger, leilighetsfordeling og type leiligheter

Ifølge bestemmelsene skal maks. 26 % av leiligheten i prosjektet være 2-roms mens minimum 40 % skal være 4-roms.

Maksimalt antall leiligheter settes til inntil 112 i bestemmelsene da dette tilsvarer antall leiligheter som det kan bygges i forhold til beregning av MUA når kvartalslekeplass for Borgensberget blir redusert på grunn av bygging av gangvei langs Nitelva, se beregning av

MUA under. I planbeskrivelsen har forslagsstiller skrevet litt ulike tall for antall leiligheter og de har ikke ønsket et tak på antall leiligheter. Kommunedirektøren mener imidlertid at det er viktig at det ikke blir flere leiligheter enn 112 stk. på grunn av at det skal være nok MUA for både Borgensberget og Borgen totalt. For begge disse prosjektene har man også redusert MUA-kravet fra kravet om 80 kvm i arealdelen til kommuneplanen til 67.8 kvm pr. leilighet. Det vil derfor også være maks. antall leiligheter med 112 leiligheter som vil være det styrende tallet for utnyttelsen av Borgen og ikke f.eks. maks. BRA da dette kan endre seg når planmaterialet skal oppdateres før offentlig ettersyn.

Som typisk planløsning for leiligheter viser under fra forslagsstiller tenker de å bygge leiligheter med «Laila-soverom». En slik leilighetstype ansees ikke av kommunedirektøren som god planløsning for vanlige leiligheter da du må gå ut av soverommet og inn gjennom en annen dør for å komme til den andre siden av dobbeltsengen i det samme soverommet. Det bør gjøres revidering av planene slik at det ikke søkes om bygging av slike leiligheter.

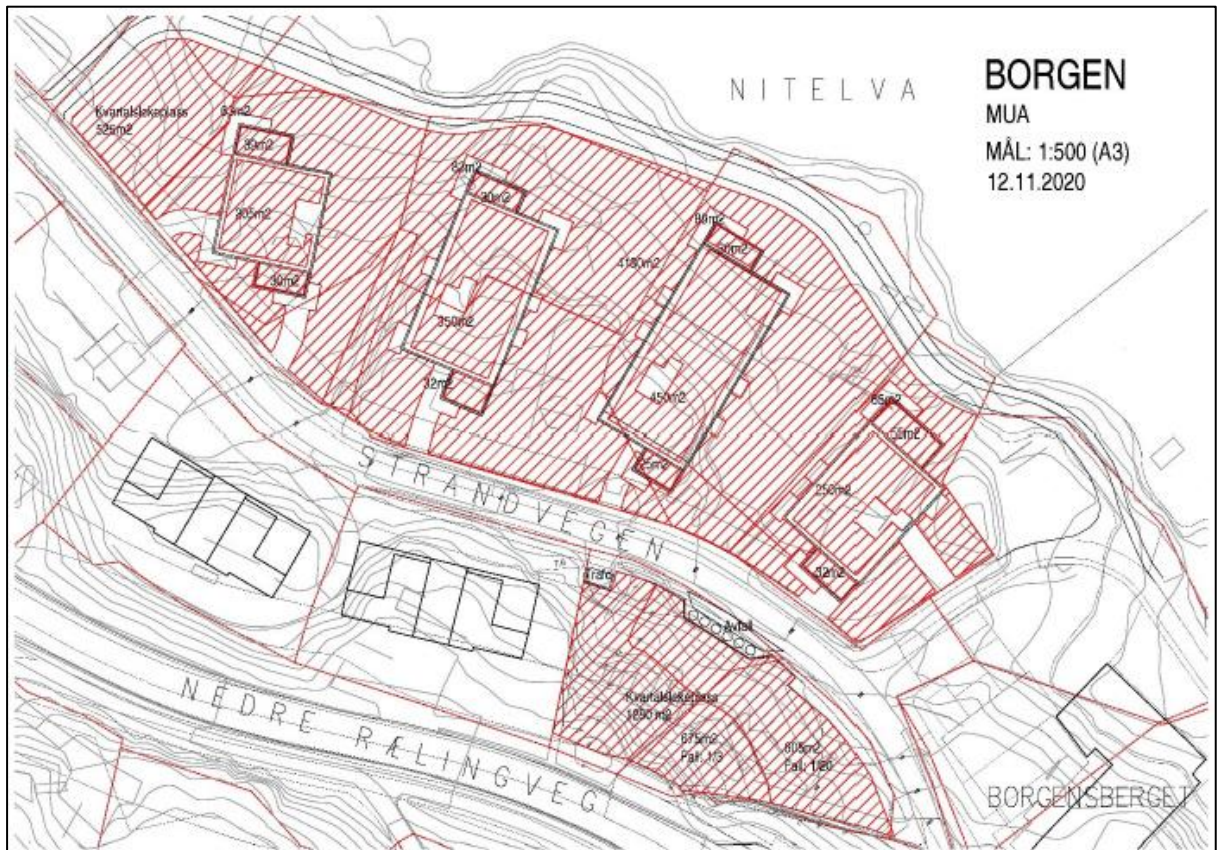


Typisk planløsning foreslått av utbygger

Oversikt over uteoppholdsarealer beregnet ut fra MUA-kart:

Uteoppholdsarealer på bakken rundt blokkene	4180 kvm
Felles takterrasser over øverste boligetasje	1255 kvm
Private takterrasser på øverste boligplan	273 kvm
Balkonger uten tak over	300 kvm
Kvartalslekeplass Strandvegen 4 UU	605 kvm
Kvartalslekeplass Strandvegen 4 fall 1/3	675 kvm
Kvartalslekeplass Strandvegen 9 UU	525 kvm
Redusert kvartalslekeplass Borgensberget	-193 kvm
SUM:	7620 kvm

Oversiktstabell over viser totalt minste uteoppholdsareal på bakkeplan (felles og privat), samt ikke overdekte balkonger og takterrasser. I oversikten over for MUA for Borgen er denne redusert med 193 kvm som er det arealet som har blitt borte fra eksisterende kvartalslekeplass på grunn av forslag til regulering av gangvei forbi Borgen. Dette vil gi et leilighets-antall på 112 leiligheter med et krav om 67.8 kvm pr. leilighet.



Over er vist kartgrunnlag for beregning av MUA.

På uteoppholdsarealet på bakkenivå skal det ved hovedinngang for hver av blokkene ifølge reguleringsbestemmelsen opparbeides nærlekeplasser med min. størrelse 80 kvm for hver av lekeplassene. Disse plasseres på det solrike arealet mellom blokkene nær Strandvegen.

Samlet areal på kvartalslekeplassene for Borgen er ca. 1805 kvm. Dette tilfredsstillere Kommuneplanens krav om min. 15 kvm pr. leilighet. Det er planlagt sikker og universelt tilrettelagt adkomst til kvartalslekeplassen i Strandvegen 4 som ligger opp mot fv. 120. Kvartalslekeplassen mot nordvest i Strandvegen 9 er tilnærmet flat og har adkomst via fortau i Strandvegen uten krysning av kjørevei.

Solforhold

De vedlagte soldigrammene med sol- og skyggekart viser solforholdene for ny og eksisterende bebyggelse. Kartene og perspektivene viser antall soltimer på de ulike uteoppholdsarealene.

Fremstillingen viser at retningslinjer i kommunens estetikkveileder tilfredsstilles for antall soltimer på bakkenivå, mens antall soltimer for de leilighetene som ligger mot nordøst ikke vil oppfylles i forhold til retningslinjene. Det foreslås store felles takterrasser på øverste tak for alle boligblokkene som vil kompensere noe for manglende sol på private terrasser. Takterrassene oppdeles i soner slik at hvert «rom» vil oppleves mer intime.

Bebyggelsens tilpasning til omgivelsene

Plassering av de fire blokkene tilnærmet vinkelrett på Strandvegen og elva vil gjøre at bebyggelsen vil se mindre massiv ut sett fra elva og Strandvegen og sett fra bl.a. ny bebyggelse som planlegges bak blokkene på området som kalles Østagløtt. Bebyggelse sør for Borgen gis dermed også sikt mellom blokkene og felles utearealer mellom blokkene vil være solbelyst på den varmeste tiden av dagen.

Terrenget vil falle forholdsvis svakt fra Strandvegen ned mot elven. Fotgjengeradkomsten fører direkte fra Strandvegen til innganger på gavlen mot veien. Utearealet nærmest Strandvegen vil følge veien, og herfra vil terrenget falle med maks 1/3 ned til det flate uteområdet på lokket over parkeringskjelleren. Fra dette nivået faller terrenget videre mot gangveien og videre ned til elva.

Boligblokkene er tilpasset nabobebyggelsen ved at lamellene på Borgensberget er ført videre på Borgen, men som enklere volumer da det flate terrenget ikke krever tilsvarende avtrappinger som den brattere tomta på Borgensberget. Mot vest reduseres høyden på boligblokken på Borgen for å møte den lavere villabebyggelsen. Et større friområde mot vest vil i tillegg bidra positivt til tilpasningen. Mellom Borgen og Nedre Rælings veg vil det bli lite gjenværende bebyggelse. Volumene til prosjektet Østagløtt som er under planlegging vises på vedlagte illustrasjoner. Det er mulighet at prosjektet for Østagløtt blir redusert med en boligetasje slik at det bare blir igjen takterrasser i 5. etasje på grunn av utfordringer i forhold til støy på fasader. Østagløtt vil dermed kunne få en lavere gesimshøyde enn de høyeste boligblokkene på Borgen.

Bebyggelsesstruktur/tomtestruktur

De fire boligblokkene på Borgen er hver for seg satt sammen av hovedvolum tilnærmet vinkelrett mellom Strandvegen og elva. Med dette grepet vil boligene på oversiden beholde mer sikt mot elva.

Fra hovedtrapp og heis nås alle leilighetene via korridor. Fra korridoren kan man også nå separat rømningstrapp. Det planlegges derfor ikke svalganger i dette prosjektet.

Estetikk, byggeskikk og arkitektur

Det planlegges at boligblokkene skal være i en forholdsvis lys fargetone med hovedmaterialene trepanel med 60 % av materialbruken og i tillegg tegl. Balkongfronter tenkes å være glass, samt at inntrukne private takterrasser får spilerekkverk.

3D-modell:

Det er laget en digital 3D-modell for prosjektet som viser prosjektet ved innsendelse til kommunen før endringer som er gjort i bestemmelsen som vil gi mer trapping av de midterste boligblokkene som er de lengste blokkene og som ligger nærme både elva og Strandvegen.

Under er vist et utsnitt fra 3D-modellen av den første boligblokka B1, som bare vil få en inntrekking av øverste etasje med 0.5 m på hver av langsiden, og i likhet med de to neste blokkene som har samme høyde, men er lengre i lengderetningen enn denne blokka.



Boligblokk B1 på Borgen sett fra Borgensberget.

Parkering

Det er planlagt nedkjøring til parkeringsgarasjen under boligblokkene på Borgen fra Strandvegen både fra øst og vest. I bestemmelsene fastsettes krav til biloppstillingsplasser. 5 % av p-plassene skal være for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Videre skal det være 5 stk. gjesteplasser utenfor port i garasjekjeller samt 2 gjesteplasser nær trapp og heis for hver boligblokk. Videre skal ladeplasser for el-bil tilrettelegges iht. bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen.

Eksakt tall for antall p-plasser må man komme tilbake til når planmaterialet er revidert. Antall p-plasser bør ikke være flere pr. leilighet enn for Borgensberget. Det er nå satt inn i bestemmelsene at: «Det skal avsettes 1 p-plass pr. leilighet for leiligheter som er større en to-roms.» Bestemmelsene til arealdelen til kommuneplanen har krav til 1.25 p-plasser pr. boenhet for blokker. I dette kravet er det inkludert gjesteplasser.

I kjelleren skal det avsettes plass for 2 stk. sykler for hver leilighet i blokkene. Det skal i henhold til bestemmelsene også tilrettelegges for vask av sykler og for lading av el-sykler. I tillegg skal det opparbeides overdekket plass for sykler og barnevogner ved hovedinngangene.

Klimatilpasning

Planen legger til rette for å begrense størrelsen på arealer med harde overflater ved at all parkering vil skje i garasjekjeller. Opparbeidelse av øverste tak på boligblokkene med plantekasser m.m. vil fordrøye regnvann noe. Forslagsstiller foreslår at takvann skal føres ned i gruslag for fordrøyning før videre ledning til elven. Sluk og sandfang langs Strandvegen vil ivareta vann ved normalregn. Videre er det i vedlagte VA-plan vist flomveier mellom boligblokkene på Borgen ved mye regn. Busker, trær og gress vil også bidra til å holde på jordmassene og hindre at flomvann graver ut masser og fører dem mot elven.

Teknisk infrastruktur – snøopplag, VA, renovasjon og gangveier

Det er satt inn et punkt i innstillingen til planutvalget om at: «Det er for lite offentlig brøyteareal langs Strandvegen. Det må reguleres for mer offentlig areal for snøopplag i indre deler av Strandvegen.» Dette på grunn av at det er lite snøopplagsplass innerst i Strandvegen da kjøreveien er en blindvei.

For teknisk infrastruktur som vann- og avløp vises det til vedlagte VA-plan og - notat. I VA-notatet er det en illustrasjonsplan som redegjør for oppstillingsplasser for brannbiler og plassering av brannhydranter og brannkummer.

Renovasjonsløsningen er vist i vedlagt illustrasjonsplan. Det foreslås nedgravde avfallskontainere på sørsiden av Strandvegen. Plasseringen medfører skal ikke medføre sikthindring i forhold til krysning av Strandvegen for gående på fortau. Videre er det lagt ved lengdeprofiler for nye gangveier. Gangveien langs elven legges på et lavt nivå og vil flomme over fra tid til annen. Dette er mulig da fortauet langs Strandvegen kan benyttes når det blir flom fra elva. I nordenden vil denne gangveien ikke være universelt utformet da den på det bratteste blir 1:12.

Miljøkvalitet

I bestemmelsene er det satt krav til minimum 60 % tremateriale med langt vedlikeholdsintervall for fasadene, samt at det er satt krav til støyskjerm langs Fv. 120 nordover fra Borgensberget og til og med tomtene for Østagløtt - prosjektet. Dette gjør at alle boligblokkene med takterrasser og annet uteoppholdsareal på Borgen vil bli støyskjermet / i hvit støysone.

ROS-analyse:

Det er utarbeidet ROS-analyse for detaljreguleringsplanen for Borgen. Det viktigste hensynet som må ivaretas her er og som følges opp gjennom bestemmelsene til planen er at garasjekjeller må bygges tett mot flom og at gangveien ved elven skal flomsikres, samt at boligblokker og alt uteareal skal skjermes mot støy fra fv. 120.

For øvrig beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen fra forslagsstiller.

Rekkefølgebestemmelser:

Det er lagt inn en del rekkefølgebestemmelser for utbyggingen, bl.a. skal det:

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides vei-, overvanns-, vann- og avløpsplaner i tillegg til utomhusplan. Geoteknisk rapport skal i tillegg foreligge.

Før det gis igangsettingstillatelse for graving skal det utføres miljøteknisk undersøkelse og utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. I tillegg skal spredning av fremmede arter forhindres, samt at tiltak mot forurensning av elven skal gjennomføres.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging på Borgen må det dokumenteres at det er kapasitet på skole og barnehage. Dette er en bestemmelse for kommunen benytter i alle reguleringssaker. Det er god kapasitet på barnehager i kommunen. Men det er ikke kapasitet på Rud skole for barn ved utbygging av Borgen. Det er derfor tatt med en bestemmelse om at før det gis brukstillatelse for første leilighet på Borgen må gangvei fra Borgensberget til Nyland være ferdig bygget. Dette for at barn fra Borgen kan gå trafikksikkert til nye Fjerdingby skole.

Varsling av planoppstart:

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 06.02.2018 i Romerikes blad og på Rælingen kommune sin hjemmeside. Hjemmelshavere, naboer, lag, foreninger og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev. Frist for å komme med innspill ble satt til 15.03.2018. Det kom inn 10 innspill til varsel om oppstart og. Høringsinnspillene til planarbeidet er oppsummert og kommentert under:

Resymé av innspill til planoppstart:

Fylkesmannen:

Fylkesmannen ber om at overordnede føringer og nasjonale og regionale mål blir ivaretatt 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:

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 tilrettelegging for bussfil langs fylkesveien.

Ailin Blankvandsbråten (Slekting 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 dagsolen. 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 innspillene fra forslagsstiller og kommunedirektøren:

Fylkesmannen

Fylkesmannen henviser til forventningsbrevet for 2017. Da det er kommet et nytt brev datert 30.01.2020, velger forslagsstiller 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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er utarbeidet ROS-analyse for de viktigste temaene for Borgen-planen, se vedlagte ROS-analyse bl.a. er det utarbeidet geoteknisk notat som konkluderer med at det ikke er fare for områdestabilitet med utbyggingen på Borgen.

Det er i området i dag ikke tilrettelagte lekeplasser utenom kvartalslekeplassen for Borgensberget som blir litt berørt av ny gangvei langs elva, men som gjør at strandsonen blir tilgjengelig for alle. Det anlegges også ny stor kvartalslekeplass like ved Borgensberget som ifølge forslag til bestemmelser også skal være felles for Borgensberget.

For vurdering av om planforslaget er i strid med Regional plan for areal og transport fra desember 2015 vises det til kommunedirektørens kommentarer under innspill fra Fylkeskommunen.

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold vurderes til å være godt nok for å kunne utrede hvilken innvirkning planforslaget får på viktig natur. I vedlagt naturmangfold-notat konkluderes det med grunnlag i forslaget som viser gangvei ved elva at konsekvensene for flora og naturtyper under anlegg er små. Noe kantvegetasjon må fjernes, men området er produktivt og etter en tid, vil de mindre fyllingene langs gangveien gro igjen og det fysiske tiltaket vil i stor grad dreie seg om inngrepet gangveien med natursteinsmur innebærer. Forekomster av mandelpilkratt (nær truet art, nær truet natursystem) avmerkes i terrenget før anleggsarbeidet starter slik at nærføring til gangveien reduseres. Det siste punktet ivaretas igjennom rekkefølgebestemmelsene til 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 resonnering 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 ivarettatt 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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Borgen ligger lengre fra nærmeste dagligvarebutikker og andre sentrumsfunksjoner i Lillestrøm enn 1 km som defineres i Regional plan for areal og transport til å være den avstanden som man vil kunne velge å gå fremfor å benytte bil. Kommunedirektøren mener imidlertid at på grunn av at det er bygget sammenhengende fortau og gang- og sykkelvei fra Borgensberget og dermed også Borgen, ligger det derfor til rette for å bygge noe tettere her da området ligger i kortere avstand fra kollektivknutepunktet Lillestrøm stasjon enn 2 km og at det dermed er sykkelavstand fra Borgen. På vinteren er det også mulig å benytte buss fra bussholdeplass som ligger nær Borgen og Borgensberget ved Nedre Rælingsveg.

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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er allerede i forbindelse med bygging av boligblokkene på Borgensberget bygget fortau forbi Borgen, samt gang- og sykkelvei videre mot Lillestrøm. Det er dermed sammenhengende gangvei helt fram til Lillestrøm stasjon. Det legges også til rette for mange sykkelplasser både inne og ute for Borgen, samt for bruk av el-sykler. Videre er det kort vei opp til bussholdeplass langs fv. 120. Kommunedirektøren mener derfor at dette gir mindre behov for bruk av bil for nye beboere på Borgen og at Borgen derfor også vil gi liten økning i belastning av krysset fv. 120 og Strandvegen.

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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren viser til at det i bestemmelsene til reguleringsplanen stilles krav om flomsikring av ny offentlig gangvei langs Nitelva. Vedrørende mulig konsesjonsplikt, så mener kommunedirektøren at vassdragsinteressene er godt ivaretatt i reguleringsplanforslaget for gangveien langs Nitelva som her legges fram i forbindelse med Borgen-planen.

Hafslund nett

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

Kommunedirektørens kommentarer:

Foreslått plassering av trafo må sjekkes i forhold til om den blir plassert langt nok unna ny bebyggelse på Østagløtt i reguleringsplan som er under utarbeidelse med hensyn til fare for brann og i forhold til støy fra ny trafo.

Nedre Romerike Brann- og redningsetat (NRBR)

Brannvesenet ønsker å 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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Plan som viser oppstillingsplasser for brannbiler, samt plassering av ny brannhydrant og brannkummer er vist i vedlagte VA-notat. Planen er godkjent av NRBR.

Romerike Avfallsforedling

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

Kommunedirektørens kommentarer:

I formålet renovasjonsanlegg skal det også være plass til at renovasjonsbil skal kunne stå utenfor kjøreveien for Strandvegen.

Midtre Rælingen vel

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

Ailin Blankvandsbråten (Slekting av eier av Strandvegen 7)

Formelt sett kan private eiendommer medtas uten eiers godkjennelse. 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.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren ønsker å få en helhetlig plan for utvikling av Borgen også med tanke på mulig fremtidig fortetting. Det er da naturlig avgrense planen der gangvei kan kombineres med atkomst til eksisterende kommunal pumpestasjon i nord.

Jan Erik Tunsvoll, Gerd Torill Pelerud

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

5. Kommunedirektørens vurdering

Avveining av ulike hensyn og valgt løsning

Beboere i etablerte boområdet ønsker vanligvis ikke fortetning. Det er derfor viktig at eksisterende bokvaliteter ivaretas. Vegetasjon og dyreliv i og langs elven vil ivaretas så langt det er mulig, men må veies opp mot allmenhetens mulighet for adkomst til strandsonen. Den vesentligste virkningen av den foreslåtte utbyggingen vil være økt trafikk i Strandvegen. Høyde på nybyggene må vurderes opp mot omgivelsenes dimensjoner og utsyn. De to lengste boligblokkene vil derfor trappes mer mot Strandvegen og Nitelva, samt at det er satt inn et punkt til i innstillingen til planutvalget om at boligblokken B4 lengst vest skal vris lengre vekk fra Strandvegen. Dette vil samtidig gi mulighet for bedre utsikt fra eksisterende bakenforliggende eneboligbebyggelse.

Disse virkningene på det eksisterende bomiljøet må avveies mot positive virkninger som supplering av boligtyper tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne i området.

5.1 God folkehelse i befolkningen

Planforslaget legger til rette for å forlenge gang- og sykkelvei langs Nitelva ved Borgen og som en følge av denne utbyggingen vil det også bli tilrettelagt gang- og sykkelvei videre fra Borgen og til undergangen ved Nyland. Samlet sett vil dette gi mulighet for at flere kan gå og sykle både på hverdag og i forbindelse med friluftsliv bl.a. i helger.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Borgen ligger nesten innerst i Strandvegen der kjøreveien slutter og vil dermed ikke ha gjennomgangstrafikk fra andre steder enn fra Borgensberget. Kvartalslekeplassen som ligger på andre siden av Strandvegen planlegges med fortau fra Strandvegen og opp til lekeplassen. Trygghet for litt større barn som ønsker å leke her skal dermed være ivaretatt i

t tillegg til at det anlegges nærlekeplasser nær inngang/gangadkomst ved hver av boligblokkene. Kvartalslekeplass som ligger i nordvest bygges litt senere i prosjektet og vil ha sikker adkomst langs fortau i Strandvegen.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Det går en liten bekk i området i nordvest og det vil bare bli et kort stykke av åpen bekk igjen når ny gangvei bygges nordover til pumpestasjonen langs elven. Det er lite vann som renner i bekken til vanlig og det må til store tiltak for å få til vannspeil og rennende vann for å unngå at det blir en sump med mye mygg. Fra Strandvegen og oppover går det en gammel avløpsledning i samme trasé som overvannsledningen som bekken renner ut av. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å gjøre store tiltak for at det på den korte strekningen skulle renne vann i bekken, men med mulig fare for kloakkinnlekking. Kommunedirektøren mener derfor at bekken kan tillates lagt i rør på denne korte strekningen av bekken.

Planforslaget legger til rette for bevaring av kantsone og den mest naturlige vegetasjonen langs elven ved at det skal bygges mur langs gangveien ute ved elven. Mandelpil som er en nært truet art vil bli bevart gjennom tiltak ved utbygging av gangveien, samt at det skal gjøres tiltak mot forurensing av elven gjennom tiltak ved utbygging av Borgen. Begge deler ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Før andregangsbehandling av planen vil det bli framforhandlet en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Denne vil omhandle bl.a. bygging av gangvei til Nyland og gangvei langs elven ved Borgen.

5.5 Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn

Regional plan for areal og transport sier at dersom det er lengre enn 1 km til sentrumsfunksjoner vil man sannsynligvis velge å bruke bil fremfor å gå. Borgen ligger lengre fra nærmeste dagligvarebutikker og andre sentrumsfunksjoner i Lillestrøm enn 1 km. Kommunedirektøren mener imidlertid at på grunn av at det er bygget sammenhengende fortau og gang- og sykkelvei fra området ved Borgen ligger det derfor til rette for å bygge noe tettere her da området ligger i sykkelavstand til kollektivknutepunktet.

6. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren mener at det er positivt at utbyggingen på Borgen gir en variasjon i boligstørrelse i området og at det oppføres flere boliger med krav om tilgjengelighet. Utbyggingen av Borgen vil gi noe mer biltrafikk i Strandvegen og Torvavegen, men trafiksikkerheten vil bli ivaretatt for gående og syklende også for eksisterende boliger i og med at det er bygget fortau og gang- og sykkelvei slik at dette er sammenhengende mot Lillestrøm.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget vedtar utleggelse av planforslaget for Borgen til offentlig ettersyn etter at planmaterialet er endret i henhold til innstillingen.

Rælingen, 18.11.2020

Eivind Glemmestad
kommunedirektør