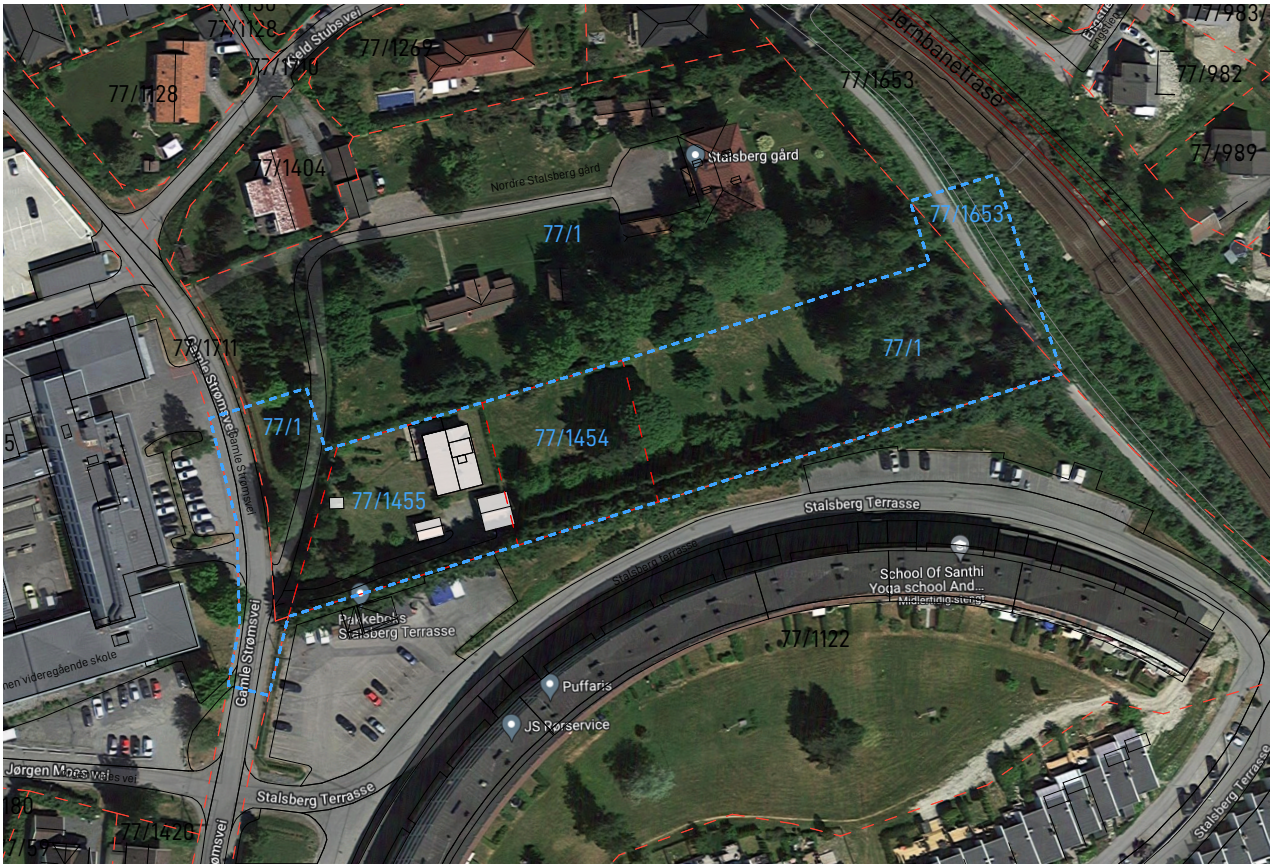
PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Stalsbergstien (Gamle Strømsvei 110)



Utarbeidet av: Crux Arkitektur AS

Dato: tirsdag 20. desember 2022

1. Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Crux Arkitektur AS
	Adresse	Tromsøgata 6b, 0565 Oslo
	Org.nr	922 252 556
	Kontaktperson	Tarjei Forseth / Maia Hodne
	E-post	tarjei@cruxarkitektur.no /maia@cruxarkitektur.no
	Telefon	40215961/ 48032310
Forslagsstiller	Firma	
	Adresse	
	Org.nr.	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	
	E-post / Telefon	

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Forslagstiller

2. Bakgrunn

2.1. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for bebyggelse i form av *bolig, konsentrert småhusbebyggelse* med tilhørende anlegg på eiendommene 77/1454 og 77/1455 samt deler av 77/1.

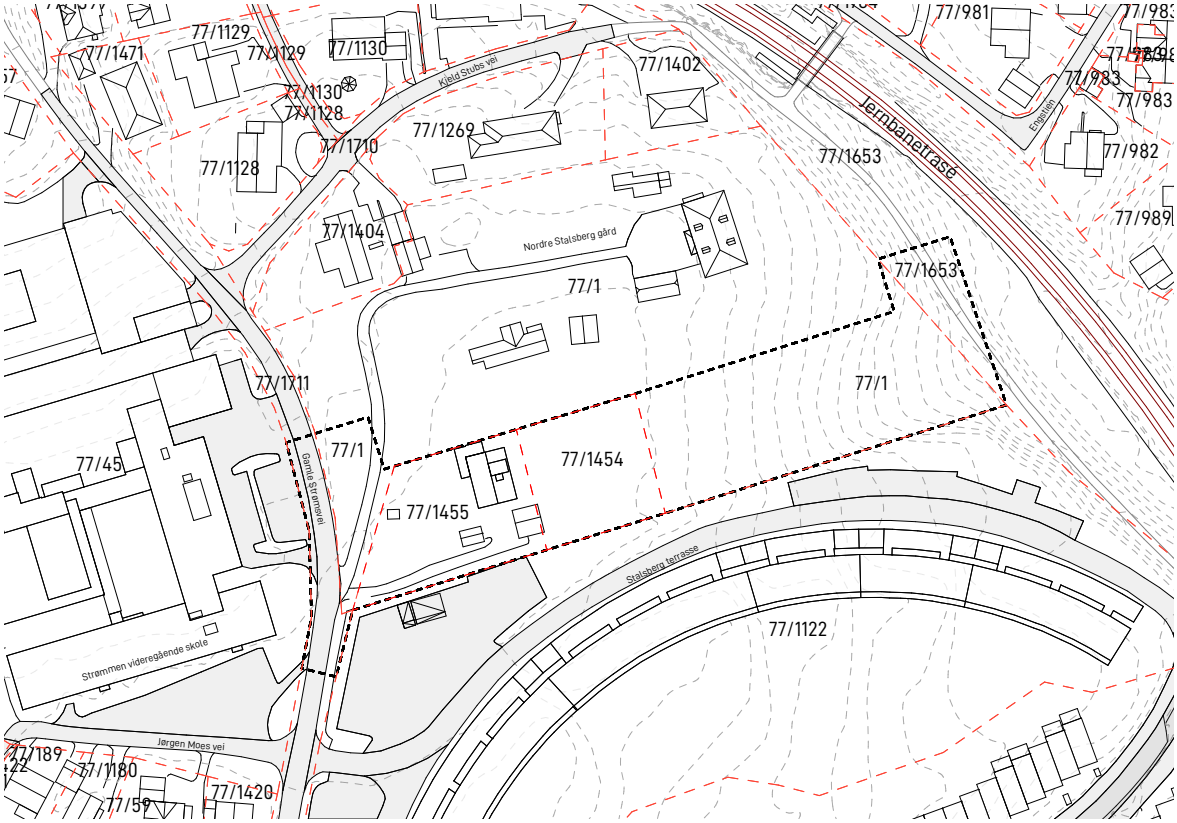
2.2. Planområdet

Planområdet ligger i tilknytning til Nordre Stalsberg gård i Lillestrøm kommune. Det er anslått av varslingsområdet vil være ca. xx daa og omfatte eiendommene 77/1454, 77/1455 samt deler av 77/1 (Nordre Stalsberg gård) og 77/1711 (Veieiendom, Gamle Strømsvei)

Vi har vurdert planes avgrensing ut ifra følgende kriterier:

- hvilke eiendommer ny bebyggelse er tiltenkt,
- hvor vi ser for oss innkjøring inn siktlinjer og svingradius iht. Vei- og gatenorm.
- ny avkjørsel for Stalsberg gård

Planområdet er, eller har tidligere vært, en del av Nordre Stalsberg gårds utbredelse og dyrka mark.



En del av planområdet er en del av eiendommen 77/1, Nordre Stalsberg gård, og blir i dag benyttet som hage og uteområde. Eiendommen 77/1 er delvis avsatt til LNF i kommuneplanen, men delen som så ønskes regulert blir avsatt som boligbebyggelse - fremtidig i forrige rullering av kommuneplanen.

Eiendommen 77/1455 er utparsellerer fra Nordre Stalsberg gård og er bebygget med en enebolig med tilhørende garasje.

Eiendommen 77/1454 er utparsellerer fra Nordre Stalsberg gård og er i dag ubebygget og er i dag en del av gårdens hage.

Eiendommen 77/1 er delvis avsatt til LNF i kommuneplanen, men delen som så ønskes regulert blir avsatt som boligbebyggelse - fremtidig i forrige rullering av kommuneplanen.

2.3. Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Vi ønsker å regulere for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse.

Eksisterende enebolig med tilhørende garasje og uthus på 77/1455 rives.

Boligtypen det ønskes oppført er rekkehus over tre plan, ca 120m2 BRA pr. Enhet. Illustrasjonsplanen viser 29 enheter fordelt på 6 bygninger.

Parkering etableres i carport, 1 plass pr. boenhet, samt fire gjesteparkeringsplasser på terreng.

2.4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Rekkehusene har salttak med maks gesims 8 m og maks møne 9m. Rekkehusene vil faller inn under kategorien konsentrert småhusbebyggelse ihht. pbl. §29-4.

Rekkehusene er fordelt på 6 bygg med 4, 5 og 6 boenheter.

Byggene vil følge terrenget i form av naturlig nedtrapping g mot øst.

29 boenheter med et fotavtrykk på ca. 45m2 pr enhet gir en utnyttelse på ca. 23% BYA.

2.5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området er et allerede veletablert boligområde på Strømmen. Nord for planområdet ligger Nordre Stalsberg gård med store grøntarealer og mye vegetasjon og sør for eiendommen ligger Stalsberg terrasse.

Boligene vil ligge i et avgrenset område, noe som vil bidra til å skape et trygt bomiljø et større felles uteområde med lekeplass i sør.

Alle boligene har stor privat hage på terreng som enten vender mot vest eller nord og en balkong som enten vender mot øst eller sør. Det medfører at alle boligene har private uteområde med gode solforhold store deler av dagen.

Alle boenhetene vil får parkeringsplass i privat carport, enten tilknyttet boligen eller med umiddelbar nærhet til boligen

Det vil trolig bli nødvendig å opparbeide en støyskjerm mellom bebyggelsen og jernbanen i øst, se punkt 6. *Ytre påkjenninger, støy i stedsanalysen.* Det må også vurderes muligheten for å etablere en kobling mellom kommunal gang- og sykkelveien langs jernbanen i øst og intenveien i det nye boligområdet. Dette vil minimere gangavstanden fra boligene til togstasjonen.

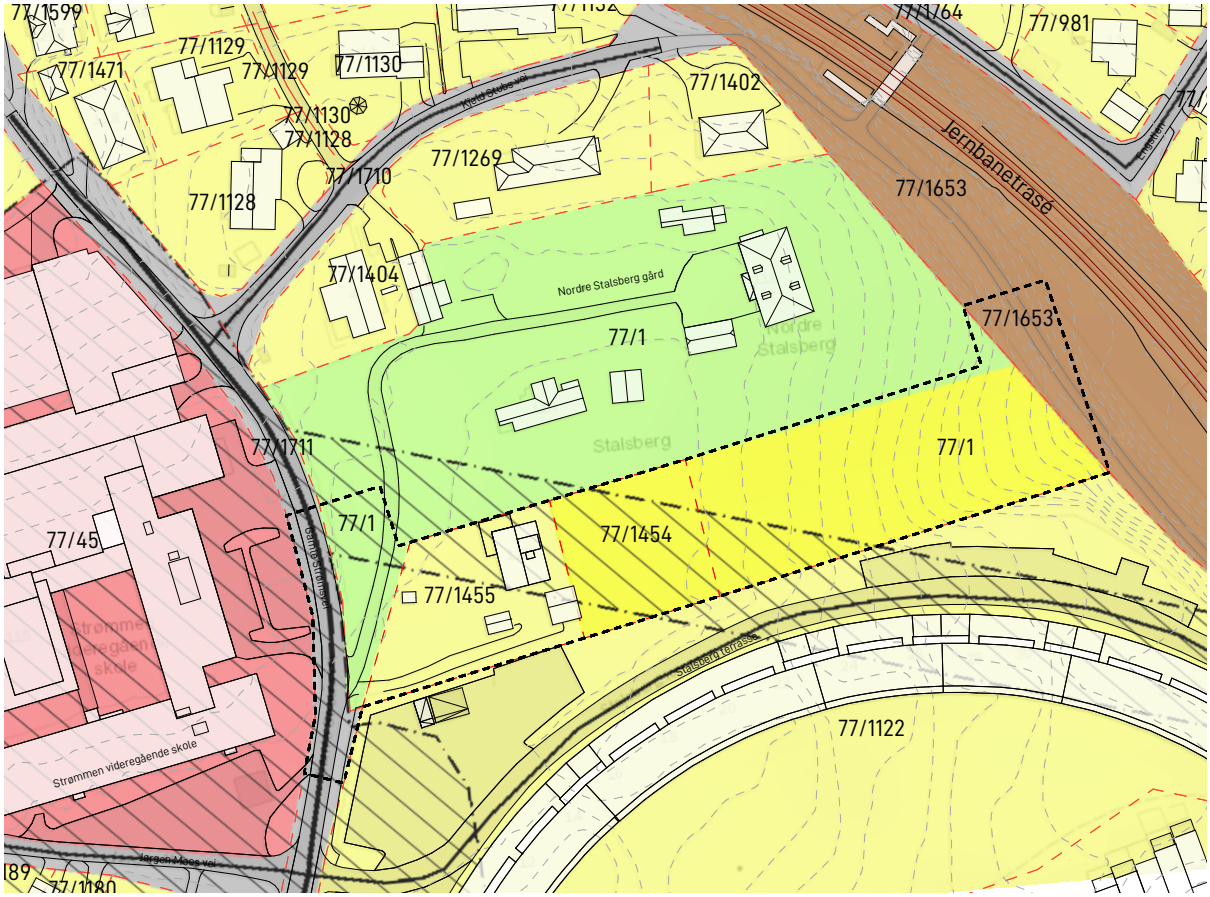
Nordre Stalsberg gård
Ny boligvei
Felleslig areal/uteområde
3481 m2
Strømmen Stasjon
Jernbanen
Ny gang- og sykkelvei
Ny gang- og sykkelvei
Ny gang- og sykkelvei

3. Planstatus og føringer

3.1. Forholdet til kommuneplanen

Området er avsatt til B*olig- fremtidig* og *Bolig -nåværende* i gjeldende kommuneplan. En detaljregulering vil således være i tråd med kommuneplanens føringer.

Kommuneplanbestemmelse §2-2.3.2 Felt for fremtidig boligbebyggelse i Strømmen
Felt B25 – ved Stalsberg
- Lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse. Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.



Gjeldende kommuneplan for området

Videre gjelder bestemmelser for:

Byggegrenser:

§ 1-6.1 Mot vei: Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommuneplankartet, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra veimidte jf. Vegloven § 29: Kommunal vei – 15 meter

§ 1-6.2 Mot andre tekniske anlegg
Langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 meter, målt fra senter nærmeste spor.

§ 1-8 Krav ved reguleringsplanforslag:

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet : Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.

1-8.2.1 Landskap og omgivelser: Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, ravineområder og elvelandskap skal bevares. Ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap skal det tas spesielle hensyn. I alle reguleringsprosesser skal det vurderes om det er behov for en landskapsanalyse.

1-8.2.2 Stedsanalyse: Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens veileder.

1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

1-8.2.4 Materialbruk: Bruk av tre/massivtre som bygnings- eller fasadematerialе i bygg og konstruksjoner skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. Det skal i reguleringsplanforslaget redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre i bærende konstruksjoner og fasader. I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Trematerialer som benyttes skal være av god kvalitet.

1-8.2.5 Dokumentasjon: Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell som synliggjør bygningers estetikk, samspillet med omgivelsene, og utforming av gatefasader langs viktige akser.

Retningslinje: Illustrasjonsmateriale skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

1-8.2.6 Byromsprogram: Kommunen kan stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn.

1-8.2.7 Miljøoppfølgingsprogram: Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag.

1-8.2.8 Estetikk og utomhusplan: Estetikk og utomhusplan skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget.

Geoteknikk:

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl § 11-9 nr. 8, § 28-1 jf. 3-1 bokstav h) I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for den aktuelle type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføringen av

utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred eller nyere retningslinjer som erstatter disse. Kommunen kan kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser i plansaken, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser.

Kravet for utredning av kvikkleireskredfare gjelder kun under marin grense.

For tiltak som kan ha betydning for jernbaneinfrastruktur eller annen viktig samferdselsinfrastruktur, skal det dokumenteres at tiltaket ikke innebærer økt fare for erosjons-, setnings- og eller skredfare.

Parkering:

§1.12.1 Konsentrert småhusbebyggelse: 1-2 plasser pr enhet, mint 10% gjesteparkeringsplasser

2-1.3.5 MUA-krav for småhus: I områder med konsentrert småhusbebyggelse og øvrige former for småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 60 m^2 egnet uteoppholdsareal per boenhet til privat bruk, og minimum 30 m^2 i felles uteoppholdsareal. Maksimalt 10 m^2 av det private arealet, og ingenting av det felles, kan være på balkong/takterrasse eller lignende.

2-1.4.1 Krav om nærlekeplass
Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold for barn som trenger tilsyn innen 50 meter fra bolig. Minimumsstørrelsen skal være 150 m^2. Arealet skal økes med 50 m^2 pr 50 boenheter.

Miljøkvaliteter:

1-14.1.1 Generelt for byggeområder: Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille gjeldende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Retningslinjen skal følges, også for anleggsstøy.

At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grøntstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til arealformål som åpner for etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg eller grøntstruktur, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Formål utsatt for luftforurensing etter andre ledd skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftskvalitetskriterier for rød sone fastsatt i gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Helseinstitusjoner, barnehager, og grunnskoler skal heller ikke etableres i gul sone.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer I reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

§ 1-14.7 Forurensing i grunnen Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av

forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

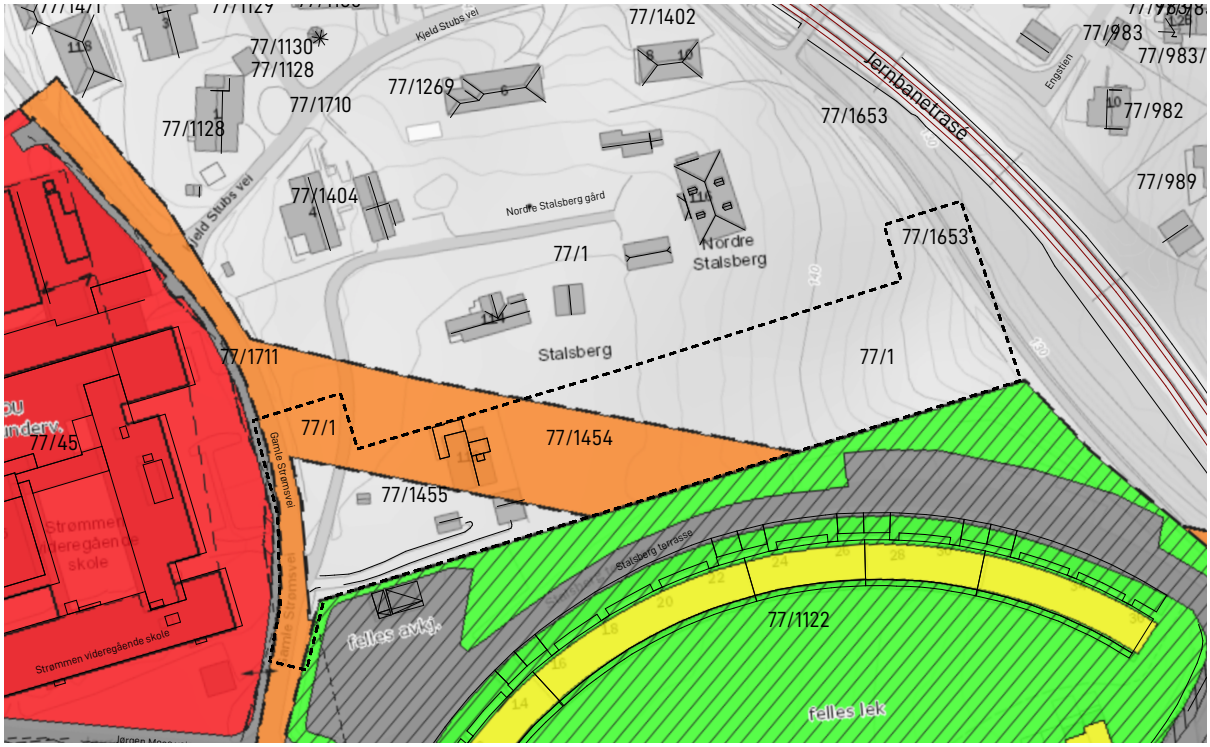
Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jamfør forurensingsregelverket. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og kommunens egen handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

3.2. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Området er ikke regulert, men deler av området er regulert under grunnen med formålet *1542 avløpsanlegg* i Reguleringsplan for NRA sentralrenseanlegg på Strømmen, PlanID: 542.

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- Endret regulering Stalsberg nordre - søndre datert 12.02.1964
- Reguleringsplan Strømmen videregående skole datert 04.02.2009.



Kart over gjeldende regulering for området.

3.3. Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

- *Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.*
- *Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.*

- *Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernete regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.*
- *Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har i tillegg felles mål om å halvere klimautslippene innen 2030. Både Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3 har som mål at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gang og sykkel. Det vil bidra til å opprettholde tilgjengelighet og mobilitet også for dem som har behov for å bruke bil.*

Planområdet ligger i Lillestrøm kommune, innenfor område avsatt til «Særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Planområdet ligger innenfor området omtalt som bybåndet omkring Oslo.

Nærmeste togstasjon er Sagdalen som ligger 5 minutters gangavstand fra planområdet. Fra Sagdalen går lokaltoget L1 med 3 minutters reisetid til Lillestrøm stasjon og 26 minutters reisetid til Oslo S. Fra Lillestrøm stasjon går det lokaltog med reisetid på 11 minutter til Oslo S. Lokaltoget L1 går via Strømmen, Lørenskog, Alnabru, Oslo S, Nasjonalteateret, Skøyen, Lysaker Sandvika, Billingstad og Asker , der flere arbeidsplasser er lokalisert.

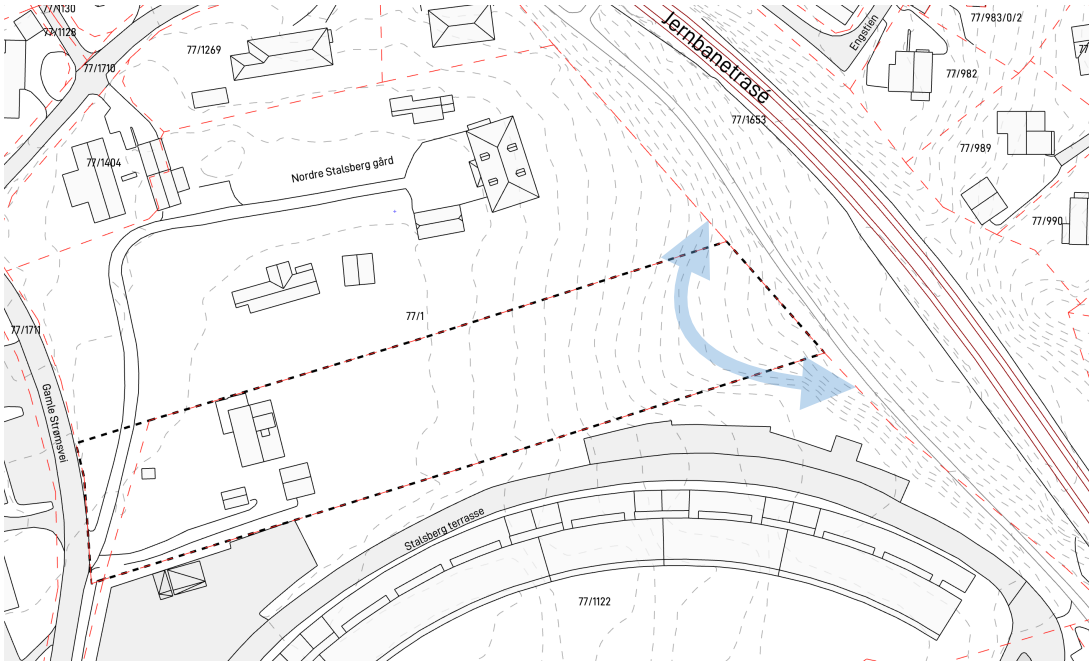
3.4. Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens prioriterte vekstområde.
«Byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er en forlengelse av bybåndet til Oslo, og skal ha stor vekst og urban utvikling.»

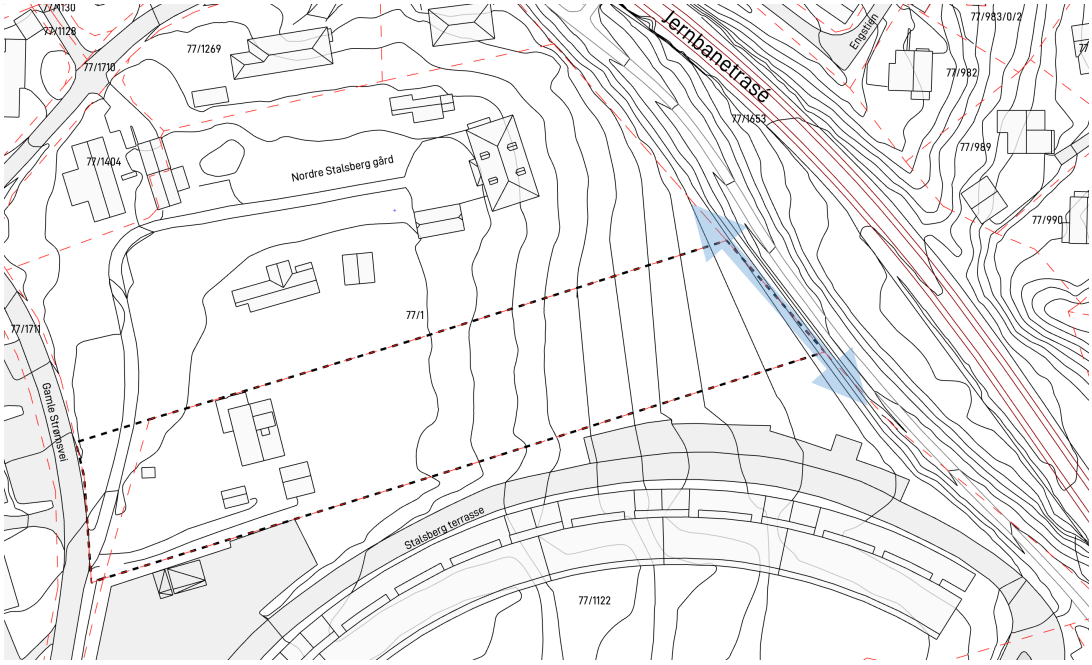
Planområdet ligger innefor kommuneplanens indre sone, men siden området skal detaljreguleres med formålet konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk iht. Kommuneplanen vil ikke kommuneplanbestemmelsene for indre sone ha noen innvirkning på reguleringsplanen.

4. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er ganske flatt i vest mens det faller 12 meter ned mot jernbanen øst. Bebyggelsen er planlagt for å trappes med terrenget. Det må gjøres noe terrengarrondering lengst øst.



Dagens situasjon: Terrenget faller ganske bratt ned mot gangveien og jernbanen øst for Stalsberg gård og øst for Stalsberg terrasse. Innenfor planområdet er terrenget noe mer slakt, og fremstår som et «søkk».



Tenkt situasjon: Ved å fylle ut terrenget øst på planområdet vil terrengformasjonen gå mer i ett med situasjonen nord og sør for planområdet.

Planområdet ligger mellom Nordre Stalsberg gård og småhusbebyggelse i nord, jernbanen i øst, Stalsberg terrasse og rekkehusbebyggelse i sør og Strømmen videregående skole i vest. Det er altså flere forskjellige boligtypologier i umiddelbar nærhet. Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus i tråd med kommuneplanen.

Vegetasjon: Planområdet fremstår overordnet som svært grønt og «veletablert» som grøntområde. Markdekket er gress og det er flere store trær på eiendommene. I eiendomsgrensen mot sør er det to rekker med grantrær som er svært tette og høye. Trærne er trolig etablert som en visuell skjerming mellom Nordre Stalsberg gård og blokkbebyggelsen i Stalsberg terrasse, da denne ble bygget på 60-tallet.

Infrastruktur: Planområdet har avkjørsel fra Gamle Strømsvei som er en svært lite trafikkert vei som ender i en gang- og sykkelvei og en blindvei. Øst for planområdet ligger jernbanelinja som går mellom Oslo S, via Alna og Haugenstua, og Lillestøm. Det tar bare et par minutter å gå fra planområdet til nærmeste togstasjon, Sagdalen.

Virkning på lokalmiljøet: Planområdet fremstår i dag som svært lukket og privat. Ved å reguleres for bolig vil området bli mer åpent og tilgjengelig.

6. Samfunnssikkerhet

Det skal utføres en ROS-analyse i planarbeidet. Per nå ser vi at det må sees spesielt på:

-Overvannshåndtering

-Støy og støv fra togbanen. Det må utføres en støy- og støvanalyse og vurderes tiltak.

-Geoteknisk vurdering av grunnforhold og mulighet for oppfylling av terreng øst på planområdet.

7. Krav til planprogram og konsekvensutredning

jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8 skal planen ikke konsekvensutredes. Planens program er ikke en del av listen i vedlegg I som skal konsekvensutredes jf. §6, ei heller vil den få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §8. Ettersom det ikke er krav til konsekvensutredning er det heller ikke krav til planprogram.

8. Planprosess og medvirkning

8.1. Vesentlige interesser som berøres

Planområdet ligger i kommuneplanens prioriterte vekstområde, noe som vil tilsi at det er en vesentlig interesse for flere boliger i området

Vi kan ikke se at det er noen spesielle samfunnshensyn som berøres av planinitiativet.

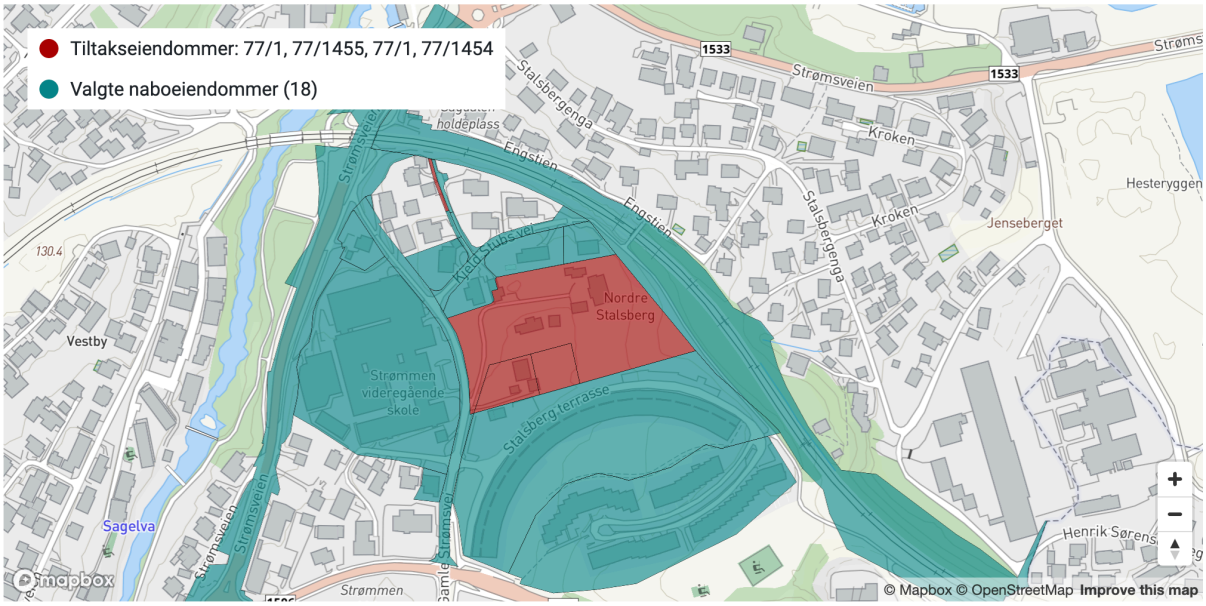
8.2. Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Særlige berørte av planen vil være Strømmen videregående skole, barne og unges representant i kommuen, velforeninger, strømselskap, BaneNor (og evt. andre aktører i forbindelse med jernbanen).

8.3. Medvirkning

Oppstart av planarbeidet vil varsles per brevpost eller epost til berørte naboer og berørte offentlige instanser, samt kunne gjøres i minst en avis som leses på stedet.

3030 - 77/45	3030 - 77/657	3030 - 77/1122	3030 - 77/1128	3030 - 77/1129	3030 - 77/1130	3030 - 77/1131
3030 - 77/1151	3030 - 77/1269	3030 - 77/1402	3030 - 77/1404	3030 - 77/1406	3030 - 77/1420	3030 - 77/1653
3030 - 77/1710	3030 - 77/1711	3030 - 77/1756				



Forslag til hvilke naboer som er aktuelle å varsle med varslingbrev.

8.4. Fremdrift

Etter oppstartsmøte ønsker vi å varsle planen ganske umiddelbart. Vi ønsker å arbeide parallelt med reguleringsplansforlag og et skisseprosjekt og videre rammesøknad, slik at reguleringsplanen vil være skreddersydd for et bestemt prosjekt. Dette vil gi en forutsigbarhet for naboer, kommunen og utbygger. Vi ønsker å sende inn en rammesøknad umiddelbart etter vedtatt reguleringsplan.

Vi ønsker å drøfte hva som vil være en realistisk fremdrift i oppstartsmøte.