

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Mindre endring av reguleringsplan for Sørumsand Næringspark

Plan-ID: 0226_225

Forslagsstiller: Ne Sørumsand Utvikling i AS

Dato: 24.02.2020

1. Sammendrag

Sørumsand sentrum er i kommuneplanen til tidligere Sørumsand kommune definert som satsningsområde nr. 1 for utvikling og fortetting med nye boliger.

Sørumsand næringspark ligger i Sørumsand sentrum, med jernbanen i nord og et eksisterende boligfelt i sør og vest. Boligfeltene ligger med direkte tilknytning til ny undergang og Sørumsand stasjon.

Det søkes om å endre regulert utnyttelse for boligfeltene B1 og B2 fra max. BYA 35% til 45%. Videre søkes det om å øke antall tillatte etasjer innenfor felt B1 fra 4 til 5 etg. Dette innenfor gjeldende maksimale kotehøyde og med de samme kravene til inntrekning av øverste etasje og mot eksisterende bebyggelse. Det er terrengfallet på tomten som gir rom for et økt antall etasjer uten at maksimal kotehøyde utfordres.

Det søkes videre om å endre minimums parkeringsdekning fra 1,2 til 1,0 pr. bolig.

Maksimumsdekning på 1,7 beholdes. Endringen søkes med grunnlag i nærhet til, og ønske om bruk av, sentrum, kollektivknutepunkt og jernbane.

I tillegg til de tre nevnte endringene er det gjort mindre justeringer og presiseringer i bestemmelser og plankart. Dette er gjort for å sikre kvaliteter, som for eksempel opparbeidelse av parkareal med lekeplass, dagslys krav i nye boliger og minimum uteoppholdsareal. Endringer i bestemmelsene er markert i kursiv i nye bestemmelser.

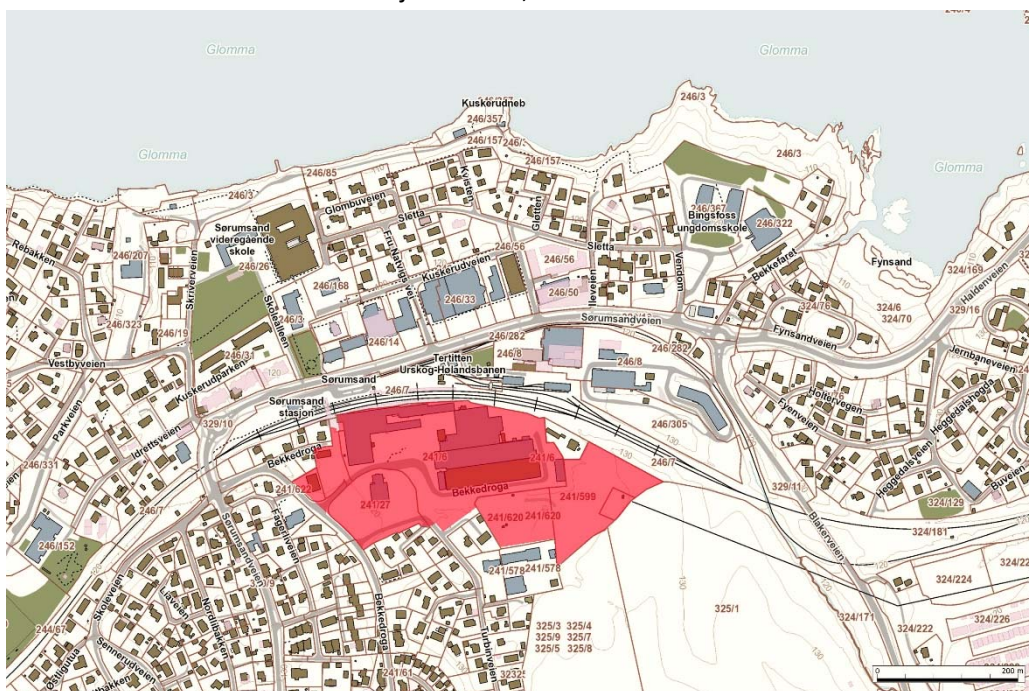
Fordelene ved en endring av planen er at det gir mulighet til en mer fremtidsrettet og miljøvennlig utnyttelse av boligfeltene i tråd med overordnede planer både lokalt og regionalt. Videre gir endringen åpning for en rekke justeringer som sikrer mer kvalitet og entydighet i den eksisterende planen. Kommunen får også et oppdatert plankart.

Den største utfordringen vil kunne være at utbygger får en litt mer krevende jobb i planlegging av boligene for å sikre gode lysforhold og uteoppholdsrom.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet er lokalisert sør for jernbanen, se kartutsnitt under.



Avgrensingen for planområdet som berøres av endringen går rundt B1 og B2, samt justering av planavgrensning mot jernbaneundergang. Se kartutsnitt under.



Området som skal få endret reguleringsstatus er 5,6daa stort.

2.2. Hensikten med planen

Forslagstiller ønsker å endre planen for å legge til rette for en noe høyere utnyttelse, i tråd med ønsket utvikling i kommunen.

2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)

Forslagsstiller er Arkitektgruppen Drammen AS, på vegne av Ne Sørumsand Utvikling i AS.

Følgende eiendommer er berørt av området som den mindre planendringen berører

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m2
241/621	Privat	1628
241/27	Lillestrøm kommune	2400
241/479	Privat	1126
241/622	Lillestrøm kommune	452

2.4. Tidligere vedtak i saken

Vedtak i Sørums kommunestyre 26.10.2016:

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Sørumsand næringspark vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og forskrift om konsekvensutredning § 10. 2

Planforslaget overlapper deler av plan for Sørumsand verksted av 19.03.98, gatebruksplan for Sørumsand sentrum av 21.05.02 og bevaringsområde Ing. Bøhns veg av 13.06.01. Del av gjeldende planer som overlappes av planforslaget oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Det skal etableres sti i G4 langs Industrivegen. Det skal etableres trygt overgangsfelt fra stien og regulert fortau til eksisterende fortau i krysset Industrivegen/Bekkedroga.

Det gis tillatelse til at Telefonsentralen skal kunne rives. Arealet der Telefonsentralen i dag står bes gjort om til park/fellesområde. Det er viktig med en buffer/overgang til eksisterende historiske bebyggelsen Ing. Bøhns veg.

3. Planprosessen

3.1. Varsel om oppstart.

Forenklet høring går nå ut til naboer og andre berørte parter, samt kunngjøring på kommunens nettsider.

Utsendelse 24.02.2020.

Frist for å komme med innspill 16.03.2020

3.2. Medvirkningsprosess.

Det er ikke gjennomført medvirkning i forbindelse med endringsforslaget utover normal varsling for naboer og berørte parter, samt kunngjøring på kommunens nettsider.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Målsetting om vekst i prioriterte områder som gir grunnlag for mer levende byer med bedre handel og næring, basert på at økning i persontrafikk skjer med kollektivtransport, gang og sykkel.

- Kommuneplanens arealdel

Arealet er satt av til fremtidig boligbebyggelse.

- Kommunedelplaner eller områdeplaner.

Ikke relevant

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Sjørumsand næringspark. Formål og utstrekning endres ikke.

4.3. Tilgrensende planer

Bevaringsområde Ing.Bøhnsveg

4.4. Temaplaner

Ikke relevant

4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige føringer om fortetning i bysentre / miljøriktig utvikling / nærhet til kollektivtransport

5. Planforslaget: Utgangspunkt, endringer og vurderinger.

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

- 1) Dagens landskap er slakt skrånende innenfor formål avsatt til bolig.
- 2) Planendringen påvirker ikke landskapet utover det gjeldende plan åpner for.

5.1.2. Solforhold

- 1) Det er gode solforhold fra sør og vest på både B1 og B2
- 2) Solforholdene for planen endres ikke. Økt tetthet kan gi noe redusert solforhold på bakkeplan innenfor formålsområdet.
- 3) Solforholdene for ny bebyggelse sikres gjennom bestemmelse og PBL.
Planendringen sikrer også opparbeidelse av tilstøtende park med gode solforhold.
Det vil gi et tilskudd også til eksisterende boligbebyggelse rundt.
Ny bebyggelse vil ligge lenger nord for eksisterende bebyggelse og vil ikke kaste skygge på denne.

5.1.3. Lokalklima

- 1) Planendringen påvirkes ikke av klima

5.2. Arealbruk

- (1) Arealet er i gjeldene plan avsatt til boligformål. I dag brukes området i stor grad til parkering, men også noe næring.
- (2) Planendringen vil ikke gi noen endringer fra gjeldende plan.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

- 1) Ingen endring fra gjeldende plan, vedtatt i 2016

5.3.2. Grad av utnytting, volumer.

- 1) Gjeldene plan har BYA 35%. Endringen øker denne til 45%. Høydene i planen utfordres ikke.
- 2) Hvis endringen gjennomføres vil bygningskroppene øke noe i omfang, men det blir ikke flere i antall.
- 3) Endring vil gi mulighet til at det etableres flere boenheter innenfor felt B1 og B2 uten at det gir vesentlig endring i bygningsvolum. Dette med grunnlag i at man ikke utfordrer den maksimale byggehøyden selv om man legger til rette for en ekstra etasje. Bygningskroppene vil få en størrelse og høyde som formidler overgangen mellom industriområdet i øst og boligbebyggelse i vest.

5.3.3. Estetiske vurderinger

- 1) Vurdert i planbeskrivelse til gjeldende plan, ingen endring.

5.4. Nærmiljø

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

- 1) Boligtyper i nærområdet er i stor grad eneboliger.
- 2) Planendringen vil ikke endre typen boliger som er lagt til grunn i gjeldende plan. Det vil være naturlig å tenke seg at man i punkthus får en miks av boliger som er ensidige, tosidige/hjørne og gjennomgående. Boliger i toppetasjen vil naturlig bli gjennomgående.
- 3) Planendringen vil være positiv da den legger til rett for en utvikling av boligområdene som er i tråd med ønsket utvikling i kommuneplanen, samt at den forbedrer vesentlige punkter i eksisterende plan.

5.4.2. Demografi

- 1) Dagens befolkning i nærområdet er ikke vesentlig endret fra 2016 da gjeldende plan ble vedtatt
- 2) Planendringen kan gi en større variasjon med flere mindre og rimeligere leiligheter til f.eks førstegangsetablerere. Dette kan gi større spenn i aldersgruppene som etablerer seg i sentrumsnære boliger.
- 3) Tilrettelegging for en større variasjon i leiligheter, og derav kjøpergruppe, sees som klart positivt på et samfunnsmessig plan, men også for nærmiljøet.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

- 1) Ingen endring fra gjeldende plan.
- 2) Planendringen endrer ikke tjenestetilbudet i nærmiljøet

5.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

- 1) Nærområdet er ikke vesentlig endret fra gjeldende plan ble godkjent
- 2) Planendringen utgjør ingen endring på særpreget i bo- og levemiljø utover det gjeldende plan vil gjøre.

5.5. Barn og unges interesser

- 1) Det er ref. planbeskrivelse til gjeldende plan ikke opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert barnetråkk i området.
- 2) Planendringen forsterker gjeldene plan ved at det tas inn rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av parken i nord. Videre er det satt krav om at det skal opparbeides lekeplass innenfor parken. Det er videre tatt inn et krav om en minimums avstand mellom lekeplass og kjørevei på 10m, hvis ikke lekeplassen er skjermet av bygningskropp.
- 3) Planforslaget styrker barn og unges interesser sammenliknet med gjeldende plan både gjennom etablering av lek i parken og økt sikkerhet gjennom avstandskrav.

5.6. Støy

5.6.1. Støynivå og støykilder

- 1) Det ble i tidligere utarbeidet planbeskrivelse konkludert med at endel boliger vil være støyutsatt i en mellomperiode før adkomst til Industriområdet flyttes fra Turbinveien og til adkomst over Orderudjordet. Det kan være behov for støydempende tiltak på fasade for de nye boligene. Det konkluderes videre med at jernbanestøy ikke er et problem. Gul sone vil etter endelig utbygging gå litt innenfor de forventede yttergrensene for boligtomtene, men ikke så langt at det ikke vil være mulig å etablere tilfredsstillende uteoppholdsrom og stille side. Det er ikke utført nye vurderinger av støy i forbindelse med forslag til mindre endring av reguleringsplan. Reguleringsbestemmelse §3.4 med krav til at T-1442 skal legges til grunn ved støyskjerming av nye boliger sikrer at boligene vil få tilfredsstillende forhold, bestemmelsen sikrer også at eventuelle tiltak skal utføres samtidig som boligene oppføres.

5.6.2. Utendørs støy

Det er ikke gjort nye støyberegninger i forbindelse med forslag til endret plan. Viser til punkt. 5.6.1

5.6.3. Innendørs støy

Forslag til reguleringsendring skaper ikke nye forhold med hensyn til innendørs støy. Viser til punkt 5.6.1.

5.6.4 Støy i byggetiden

Planendringen vil ikke utløse mer støy i byggeperioden enn gjeldende plan.

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

- 1) Planendringen vil ikke bli påvirket eller påvirke naturmangfold utover gjeldende plan. Viser derfor til planbeskrivelse for denne, hvor det er konkludert med at: «Ingen deler av området kvalifiserer til status som naturtypelokalitet. Det er ikke registrert sjeldne og /eller rødlistede arter innenfor planområdet eller truede naturtyper og vegetasjonstyper.» Området ble undersøkt av naturforvalter Finn Michelsen.

5.7.2. Andre naturverdier

Ikke aktuell

5.7.3. Klimautslipp

- 1) Planendringen vil ikke bli påvirket eller påvirke klimautslipp utover gjeldende plan. Viser derfor til planbeskrivelse for denne.

5.8. Kulturminner

- 1) Eksisterende kulturminner er registrert og behandlet i forbindelse med gjeldende plan. Det er to kulturminner av nyere tids dato innenfor planområdet. Sørumsand Verksted med verkstedshall fra 1903, verneklasse 2/3 Telefonsentralen fra 1960, verneklasse 2.

- 2) Rivning av Telefonsentralen fra 1960 er behandlet i forbindelse med gjeldene plan og kommenteres ikke ytterligere her.
Sørumsand Verksted med verksteds hall fra 1903 er i gjeldende plan bevart. Det endres ikke.
Felt B1 grenser til Sørumsand Verksted. I gjeldende plan er det ca. 10m av fasaden til hallen som tillates å bygge foran. Dette er begrenset av byggegrense mot nord.
Byggegrensen endres ikke og følgelig vil en økt utnyttelse ikke legge seg mer foran det vernede bygget. Reguleringsendringen åpner videre for en økning på 1 etasje i felt B1, men maksimal kotehøyde bevares. For bygningsvolumet som vil komme noe foran Sørumsand Verksted vil det imidlertid ikke være mulig å etablere denne ekstra etasjen innenfor terreng og kotehøyde, det vil kun gjelde de to øvrige bygningsvolumene.
Kotehøyden for maksimal høyde er 134, den samme som verkstedshallen har i dag. (Ref. planbeskrivelse til gjeldende plan.)
Reguleringsendringen vil ikke utfordre verneverdig bebyggelse mer enn gjeldende plan. Den vil tvert imot trygge etablering av parken foran bygget, noe som vil øker kvaliteten på tilliggende arealer til det verneverdige bygget.

5.9. Rekreasjon

5.9.1. Private og felles uteoppholdsarealer

- 1) For vurdering av dagens situasjon vises det til planbeskrivelse for gjeldene plan.
- 2) Planendringen viderefører og presiserer, med egen bestemmelse, krav til uteoppholdsareal hentet fra kommuneplanen. Gjeldende plan har ikke egen bestemmelse om uteoppholdsareal utover krav til lek.
- 3) Planen vil sikre beboerne tilstrekkelige uteoppholdsareal innenfor de krav som gjelder for sol og areal. Planendringen sikrer også opparbeidelse av parkareal med lekeplass.

5.9.2. Offentlige friområder

- 1) Gjeldene plan har regulert offentlig park o_PG i nær tilknytning til felt for bolig B1 og B2.
- 2) Parkområdet er beskrevet i gjeldene plans planbeskrivelse og vil bli en naturlig møteplass mellom eksisterende boliger og nye, lett tilgjengelig fra gang og sykkelvei og i nær tilknytning til undergang fra jernbanen.
- 3) Planendringen vil ikke endre tilgangen til friområder da disse ligger på egen grunn. Økningen i antall boliger kompenseres ved sikring av opparbeidelse av tilstøtende friområde/park/møteplass.

5.9.3. Turdrag

- 1) Planendringen påvirker ikke kommunikasjon eller turdrag utover gjeldende plan.

5.10. Trafikk

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. Reguleringsendringen vil ikke medføre endret kjøreatkomst til planområdet.

5.10.2. Atkomst for myke trafikanter

1. Reguleringsendringen vil ikke medføre endret gangadkomst til planområdet.

5.10.3. Veier i planområdet

- 1) Reguleringsendringen vil ikke medføre endring av veier innenfor til planområdet.

5.10.4. Løsning for varelevering

- 1) Reguleringsendringen vil ikke medføre endring av muligheter for varelevering innenfor planområdet.

5.10.5. Parkeringsplasser

- 1) Krav til parkering i gjeldene plan for sykkel er 1,5 pr. bolig og for bil min1,2 og max1,7.
- 2) Planendringen påvirker ikke krav til sykkelparkering. Bilparkering foreslås endret fra min 1,2 til min. 1,0. Max begrensningen på1,7 opprettholdes. Nytt krav om at 50% av parkeringsplassene skal ha ladepunkt tas inn i planen.
- 3) Endringen vil være akseptabel og riktig utfra et miljøperspektiv. Boligene vil ligge i nær tilknytning til kollektiv transport og hver bolig sikres 1 parkeringsplass.

5.10.6. Trafikkvekst

- 1) Trafikkbelastningen er vurdert i tidligere utarbeidet planbeskrivelse og den konkluderer med Industriveien, nå Bekkedroga, vil få en økning på ca. 800kj.t/døgn frem til ny adkomstvei over Orderudjordet etableres til Industriområdet. Da vil reduksjonen av trafikk i Bekkedroga bli redusert med ca. 500kj.t/døgn. Den nyskapte trafikken i Bekkedroga vil få gå tilbake til ca.300kj.t/døgn som tilsvarer trafikken til de nye boligene i gjeldende plan.
- 2) Planendringen vil potensielt kunne øke trafikken til boligområdet noe. I planbeskrivelsen til gjeldende plan regnet man med 95 boenheter for B1 og B2. Estimert økning i antall leiligheter er beregnet til maksimalt 15 boenheter. Det representerer en økning på 3,1% av trafikkmengden i forhold til det gjeldende plan representerer, dette inkludert industriområdene. Ved reduksjon av antall parkeringsplasser er det også rimelig å anta at turproduksjonen pr. bolig vil gå noe ned.
- 3) Trafikksituasjonen vurderes på bakgrunn av forrige punkt, og tidligere utført planbeskrivelse, som akseptabel.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

- 1) Planendringen endrer ikke forhold knyttet til eksisterende bygningsmasse.
- 2) Planendringen vil ikke endre krav til universell utforming.
- 3) Tilgjengelighet til nye boliger er sikret gjennom PBL og ansees som tilstrekkelig for planen.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

- 1) Planendringen endrer ikke krav til eksisterende uteoppholdsområder.
- 2) Planendringen gir ikke endrede krav til tilgjengelighet til uteoppholdsplasser.
- 3) Situasjonen vil bli akseptabel da kravet dekkes av PBL.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

- 1) Planforslaget endrer ikke på krav til veier.

5.12. Teknisk infrastruktur

5.12.1. Vann- og avløpsnett

Forslag til mindre reguleringsendring omfatter ikke endring av vann- og avløpsnett

5.12.2. Overvannshåndtering

Planforslaget endrer ikke på gjeldene plan. Fordrøyning av overvann skal utføres iht. §3.5 i bestemmelsene.

5.12.3. Brannvann/slokkevann

Reguleringsendringen antas å være i en størrelsesorden som ikke påvirker kapasiteten på slukkevann. I følge tidligere utført planbeskrivelse skal brannvannskapasiteten være forskriftsmessig 50 l/s fra juni 2013.

5.12.4. Elektrisitetsnett

Reguleringsendringen vurderes å være i en størrelsesorden som ikke påvirker kapasiteten på elektrisitet.

5.12.5. Avfall

Reguleringsendringen vil ikke endre krav om avfallsløsning. Reovasjon beskrives i bestemmelsene § 5.4 og skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming.

5.12.6. Energiforsyning og energikilder

Reguleringsendringen vil ikke påvirke energiforsyning eller energikilde i gjeldende regulering.

5.13. Sosial infrastruktur

5.13.1. Skolekapasitet

Reguleringendringen ikke påvirke skolekapasiteten i område da endringen maksimalt vil være 15 boenheter.

5.13.2 Barnehagekapasitet

Reguleringendringen vil ikke påvirke barnekapasiteten i område da endringen maksimalt vil være 15 boenheter.

5.13.3 Annen sosial infrastruktur

Reguleringsendringen vil ikke føre til endringer fra gjeldende plan.

5.15 Landbruk/skogbruk

Det er ikke forhold som påvirkes av planendringen.

5.16 ROS

Forhold som berører risiko og sårbarhet påvirkes ikke av planendringen.

5.17 Grunnforhold/geoteknikk

Reguleringsendringen utløser ikke endrede krav til videre søknadsprosess.

5.18 Forurenset grunn

Reguleringsendringen endrer ikke forhold vedrørende grunnen i området.

6) Helheten i planendringen

a. Rekkefølgebestemmelser

§ 4.1 – supplerende tekst :

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til K1 fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før Bekkedroga kan stenges.

Teksten er tatt inn for å presisere gjeldene bestemmelser og sikre kvalitet i gjeldende plan.

§4.3 – supplerende tekst med nytt krav:

Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 skal o_GP, med lekeplass, være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.

Kravet er tatt inn for å sikre opparbeidelse av parkområde og at dette også får lekeplass. Kravet sees som en klar forbedring for nærmiljø.

b. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsendringen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

c. Interessemotsetninger

Reguleringsendringen vil potensielt ha en interessekonflikt mellom eiernes ønsker om økt utnyttelse, og nærliggende boliger, som kanskje ønsker en lavere utnyttelse. Etter at forenklet høring er gjennomført vil det være grunnlag for å si om dette er en reel interessekonflikt.

d. Forholdet til overordnede føringer

Reguleringsendringen er i tråd med overordnede målsetting i kommuneplan for tidligere Sørums kommuner om økt fortetting innenfor det som er definert som grønn grense og i gangavstand til kollektivknutepunkt. Reguleringsendringen er videre i samsvar med målsetting i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

e. Avveining av virkninger

De negative virkningene av planen vil for naboene kunne være en økt belastning på området. Imidlertid vil økningen fra gjeldende plan være relativt liten og naboene får ikke forringelse av sine uterom, eller solforhold, som konsekvens av planen. Virkningen av planen vil foruten en økt utnyttelse for eier/utbygger også være av samfunnsinteresse da det er en miljøriktig fortetting innenfor det område kommune ønsker.

Helheten av planen heves også ved at man får oppdaterte bestemmelser og plankart. Det forbedrer kvaliteten på planen gjennom sikring av vesentlige forhold som rekkefølgebestemmelse vedrørende Turbinveien og etablering av parkområde.

7) Inkomne forhåndsuttalelser

Reguleringsendringen skal ut på forenklet høring. Det er derfor ingen forhåndsuttalelser fra berørte parter.

8) Avsluttende kommentar

Reguleringsendringen vil kunne bidra til at man får et økt antall gode boliger i gangavstand til sentrum og kollektivknutepunkt.

Med en marginal økning i utnyttelse vil planen være mer robust og fleksibel for en miljøriktig boligbygging.

Kort oppsummert er foreslått endringen i samsvar med ønsket utvikling og føringer i overordnede planer, samtidig som kvaliteten på planen heves.