

Lillestrøm kommunekommune
Plan og regulering
v/ Jeppe Wethal

Drammen 05.11.2019

Revidert 24.02.2020

Søknad om mindre endring av Reguleringsplan for Sørumsand næringspark

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd søkes det herved om mindre endring av Reguleringsplan for Sørumsand næringspark, med plannummer 225, P360-saksnr. 12/00957 vedtatt 26.10.2016.

1. Kommuneplan

Sørumsand sentrum er i kommuneplanen definert som satsningsområde nr. 1 for utvikling og fortetting med nye boliger. Sammen med Frogn skal sentrum stå for 80% av boligutviklingen i de kommende årene. Det er også stadfestet at Sørum kommune har et behov for utbygning av leiligheter da 85% av dagens boliger er tilpasset familier.

Videre er det i kommuneplanen en målsetting å utvikle boliger i gangavstand fra kollektivknutepunkt og innenfor det som er definert som grønn grense.

2. Reguleringsplan- Sørumsand næringspark

Reguleringsplan for Sørumsand næringspark omfatter området sør for sentrumsområdet/ Sørum stasjon og ligger innenfor grønn grense i kommuneplanen.

Deler av området (felt B1 og B2) er avsatt til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. I vedtatt reguleringsplan er det lagt opp til at det innenfor felt B1 kan det oppføres punkthus med maksimal gesimshøyde +131.0m og +134.0m for øverste etasje. Punkthusene kan oppføres med opptil 4 etasjer.

Tillat bebygget areal (%BYA) skal ikke overskride 35%.

Det søkes om mindre endring av bestemmelsene for felt B1 og B2.

Endringene som omsøkes omfatter at maks. antall etasjer økes fra 4 til 5 for felt B1, innenfor gjeldende regulerte gesimshøyde, samt økt utnyttelsesgrad fra 35% til 45% BYA for både B1 og B2.

3. Eksisterende forhold

Felt B1 har en størrelse på ca. 4,5 daa og ligger i slakt skrånende terreng. Det finnes ikke noen bebyggelse på tomten og store deler av arealet benyttes i dag som parkeringsareal. Bebyggelsen på nabetomtene mot nord, syd og vest består hovedsakelig av småhusbebyggelse. I Ing. Bøhns veg ligger verneverdige sveitervillaer som danner et karakteristisk bomiljø. Felt B1 grenser direkte mot industriområdet mot øst, hvor det finnes store industribygninger av varierende alder og standard. Det er regulert gang/sykkelvei som skiller område regulert til boligformål fra industriområdet.

4. Rekkefølgebestemmelser

For vei og adkomst er det i forslaget tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at Turbinveien må være opparbeidet før midlertidig bruk eller ferdigattest kan gis innenfor felt B1. Planens begrensing ligger nå midt i veien og en opparbeidelse må derfor skje i samsvar med denne planen og reguleringsplan for Bakseter gård. En tilsvarende rekkefølgebestemmelse må legges inn i planen for Bakseter gård slik at opparbeidelse av veien er sikret ved første utbyggelse. Det vil være behov for en avtale vedrørende kostnadsfordeling.

Det er videre tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av park (GP) med lekeplass.

5. Utnyttelse

Bebygd areal er regulert til 35% BYA. Det søkes om endring fra 35% til 45% BYA med grunnlag i kommuneplanens målsetting om økt utnyttelse i sentrum. Vedlagte illustrasjonsprosjekt viser at det er en realiserbar utnyttelse innenfor de rammer som ligger i regulerings- og kommuneplan med hensyn på arealkrav til bla. lek og MUA. 45% BYA er vesentlig lavere enn utnyttelsen på eiendommene på den andre siden av jernbanen som ligger på 80%BYA.

Endringen vil gi litt større bygningsmasse på tomten, noe som muliggjør flere leiligheter pr. plan og derav gjør reguleringsplanen mer robust med tanke på miljøriktig prosjektering og ressursbruk. Større kompakte bygg gir mindre energitap og derav et bedre utgangspunkt for miljøriktig bebyggelse.

Større utnyttelsesgrad er også hensiktsmessig i området som ligger veldig sentralt i Sørumsand, rett ved jernbanestasjon. *Sørumsand kommune anser området til å være en viktig del av Sørumsand med stort utviklingspotensiale.*

Det er videre viktig å understreke at en høyere arealutnyttelse ikke vil gi negative visuelle virkninger for området eller ulemper for naboer med tanke på sol, utsikt eller innsyn. De nye boligene vil ikke kaste skygge på eksisterende omkringliggende boliger.

Se sol/skygge analyse, tegning 004.

6. Maks. antall etasjer

Reguleringsbestemmelser angir minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer på bebyggelsen innenfor felt B1. Det foreslås å endre maksimalt tillatt antall til 5 etasjer. Krav til minimum antall etasjer beholdes uendret. Foreslått endring baseres på terrengfallet innenfor B1 som gir mulighet for å etablere 5 etasjer på den sørligste delen av tomten, innenfor eiendom 41/27, uten at dette utfordrer maksimale gesimshøyder.

Reelt vil dette kunne gi 1 ekstra etasje på to av de tre byggene som tillates innenfor B1.

På lik linje med økt BYA vil en økning på 1 etasje være i tråd med ønsket utvikling/fortetting innenfor Sørumsand sentrum.

Parkeringsetasjer medregnes ikke og det tas inn en bestemmelse som begrenser antall parkeringsetasjer til maksimalt 2.

7. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Reguleringsplanen hadde ikke bestemmelser for minste krav for uteoppholdsareal.

Kommuneplanens bestemmelser er nå tatt inn i bestemmelsene for planen med 25m² pr.

bolig. Illustrert prosjekt på B1, med 45% BYA, har et uteoppholdsareal på ca.2550m² hvilket tilsvarer ca. 27m² pr. leilighet.

I tillegg kommer private terrasser og balkonger til den enkelte leilighet. I beregning av MUA er formål GP – Grøntareale park medtatt i beregningen. Opparbeidelse av dette sikres gjennom forslag til ny rekkefølgebestemmelse i punkt 4.3. Det er videre tatt inn et krav om opparbeidelse av lekeplass innenfor GP, hvis arealet medtas som del av uteoppholdsarealet til B1.

Situasjonsplan med MUA areal – 007.

8. Parkering

Reguleringsbestemmelsene angir for felt B1 og B2 min. parkering 1,2 pr. boenhet og max parkering 1,7 pr. boenhet. Foreslått endring reduserer minimumskravet til 1 plass pr. boenhet for B1 og B2. Dette med grunnlag i områdets nærhet til kollektivknutepunkt og sentrum og ønsket utvikling med redusert bilbruk. Illustrert prosjekt, 007 parkering, viser 103p-plasser til B1. Dette tilsvarer litt i overkant av 1 plass pr. boenhet.

Krav fra kommuneplanen om at 50% av plassene skal ha eget ladepunkt er også tatt inn i bestemmelsene i dette forslaget til endring.

9. Konsekvenser – vurdering

Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke sees å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene. Utnyttelsen justeres noe opp slik at den er i tråd med ønsket utvikling og potensialet for tomten, samtidig som den ikke økes så mye at intensjonen bak, eller hovedgrepet i planen, endres.

Maksimalt høyder beholdes, og et endret antall etasjer vil derfor ikke gi endring med hensyn til utsyn/utsikt, eller solforhold, for omkringliggende bebyggelse.

Endingene vil potensielt gi flere sentrumsnære leiligheter med gangavstand til både jernbane og handel.

10. Plankart:

Plankart oppdateres med tillatt BYA pr. felt, samt at planens avgrensning er justert mot undergang til BaneNor og avgrensning mot tilstøtende reguleringsplan for Bakseter gård.

11. Reguleringsbestemmelser:

Komplette bestemmelser følger som vedlegg til søknaden.

Ny tekst er markert med kursiv og kommentert direkte i bestemmelsen.

Fjernet tekst er også kommentert i bestemmelsene.

12. Planbeskrivelse:

Det er utarbeidet en forenklet planbeskrivelse etter mal fra Lillestrøm kommune. Denne følger vedlagt.

Ved spørsmål eller behov for avklaring ber vi om at undertegnede kontaktes på tlf 32 26 55 86/ 456 00 285 eller på epost: ta@agd.no

Med vennlig hilsen



Torhild Aakvåg
Siv.ark MNAL
Arkitektgruppen Drammen AS

Vedlegg:

- Forslag til nye bestemmelser
- Forslag til oppdatert plankart
- Forenklet planbeskrivelse
- SØR - 002 – A - Illustrasjon Situasjonsplan
- SØR - 003 – A - Illustrasjon Snitt.
- SØR - 004 - Sol/skyggeanalyse
- SØR - 005 – A - Vårjevndøgn
- SØR - 006 – A - Illustrasjon MUA plan
- SØR - 007 - A - Illustrasjon parkering
- 24.02.2020 – Høringsbrev, med liste over mottakere.