

Dato: 16.10.2019

Planinitiativ – Mal

Reguleringsplan for Skjærvaveien 22-38

1. Bakgrunn

Vedlagt planinitiativ har utfyllende informasjon om alle punktene under.

1.1 Informasjon om hvem som er forslagsstiller og konsulent og deres kontaktinformasjon.

Informasjon om fakturaadresse for plansaksgebyret.

- Forslagsstiller: Stor-Oslo eiendom, Postboks 606, 0106 OSLO
- Fagkyndig: A-lab AS

1.2 Redegjøre for formålet med planen

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av boliger på eksisterende lager- og industrieiendommer mellom Skjærvaveien og Nitelva.
- All eksisterende bebyggelse planlegges revet. Eiendommene er i dag benyttet til industrivirksomhet, lager, kontor, forretningsutsalg og et brakkebygg med 50 hybler.

1.3 Redegjøre for planområdet – lokalisering og størrelse

- Planområdet omfatter Skjærvaveien 22, 24, 34, 36 og 38.
- Gårds- og bruksnumre: 75/55, 75/225, 75/394, 75/396, 75/563, 75/594
- Samlet tomteareal er 25 272 m²

2. Planønsket

Vedlagt planinitiativ har utfyllende informasjon om alle punktene under.

2.1 Redegjøre for ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Ønsket bebyggelse vil i all hovedsak være boliger med tilhørende anlegg. Prosjektet vil også omfatte blågrønnstruktur og koblinger mot tilstøtende områder; herunder elvelandskapet. En mindre del av prosjektet vil bli vurdert til næringsformål.
- Det vil bli lagt vekt på å gi området gode og intuitive forbindelser til det høyfrekvente kollektivtilbudet for buss og tog ved Sagdalen stasjon.

2.2 Redegjøre for ønsket utbyggingsvolum og byggehøyder

- Målsetningen med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg med samlet utnyttelse mellom 45 000 og 50 000 m²; tilsvarende mellom 175 og 200 % tomteutnyttelse.
- For å ivareta variasjon i prosjektet og arkitektoniske kvaliteter er det ønskelig å utforske bygg med varierende byggehøyder mellom 3 og 8 etasjer.

2.3 Redegjøre for funksjonell og miljømessig kvalitet

- Ambisjonen med prosjektet er å utvikle et konsept med variert utvalg av boligtyper samt høye kvaliteter både inne- og utendørs med særlig vekt på kvalitetene som elvelandskapet tilbyr.
- Prosjektets miljøambisjoner vil ta utgangspunkt i Stor-Oslo eiendoms egne retningslinjer for miljø; herunder strategien «10 strakstiltak» (Grønn byggallianse).

2.4 Redegjøre for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Herunder også hvordan følgende planfaglige tema blir berørt: Natur- og ressursgrunnlaget, landskap, verneinteresser, trafikkforhold, risiko og sårbarhet, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, estetikk og byggeskikk, barns interesser, universell utforming, evt. andre forhold.

- Eiendommene er i dag benyttet til lager- og industriformål. På bakgrunn av foreliggende informasjon er det ingenting som tyder på at transformasjon til boligformål vil ha negative konsekvenser av betydning for natur- og ressursgrunnlaget, risiko- og sårbarhetsforhold, verneinteresser og eksisterende landskap.
- Trafikkforhold: Eksisterende lager- og industrivirksomhet genererer en del trafikk; herunder tungtransport. Transformasjon til hovedsakelig boligformål vil ventelig endre reisemiddelfordelingen i retning av flere gående/syklende og vil redusere andelen tungtrafikk. I planprosessen vil det bli undersøkt hvordan trafikksituasjonen endres ved realisering av tiltaket; herunder konsekvensene dersom prosjektet også skal ha næringsarealer.
- Prosjektet vil legge stor vekt på å skape overganger av høy kvalitet mot elvelandskapet og flomvernet langs Nitelva. I dette arbeidet vil det også bli vurdert hvordan flom- og overvannsløsninger kan representere kvalitetshevende elementer både internt i prosjektet og mot omgivelsene.

2.5 Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Det foreslåtte prosjektet vil ha viktige grensesnitt mot elvelandskapet/flomvern samt mot planlagt skoletomt sør for planområdet. I tillegg er det et regulert boligområde i Skjærvaveien 44 nord for planområdet. Realisering av det foreslåtte prosjektet er ikke vurdert til å ha negative virkninger utenfor planområdet.
- Transformasjon vil endre trafikksituasjonen i Skjærvaveien.

2.6 Redegjøre for ønsket fremdrift med hensyn til når er det ønskelig å annonsere oppstart av planarbeid, og når er det ambisjon å sende inn komplett planforslag.

- Prosjektet tar sikte på å utvikle et omforent plangrep på bakgrunn av forpliktende samarbeid med kommunen innen utløpet av 2019. Planproduksjon vil ventelig skje i begynnelsen av 2020.

3. Planstatus

Vedlagt planinitiativ har utfyllende informasjon om alle punktene under.

3.1 Redegjøre for forholdet til kommuneplanen (hva er planområdet disponert til, hvilke kommuneplanbestemmelser gjelder for planområde (både generelle og spesifikke) og andre føringer fra kommuneplanen

- Eiendommene utgjør kommuneplanens delfelt KF5, avsatt til bebyggelse og anlegg med forretning, tjenesteyting og bolig som tillatte formål.
- Byggehøyder på 3-6 etasjer er førende, men det kan tillattes større høyde enn norm ved dokumentasjon av spesielle kvaliteter, miljøvennlige løsninger o.l.
- Det stilles krav om min. 25 m² uteareal pr boenhet, hvorav 50% kan etableres på takterrasse. 10 m² må være tilknyttet den enkelte boenhet.
- Maks parkeringsdekning er 0,7 plasser per boenhet og maks 0,7 per 100 m² BRA forretning.
- Området er vist som utsatt for 200-årsflom i gjeldende flomkart
- Området vil kunne bli påvirket av føringer i områderegeringsplanen for Nitelva

3.2 Redegjøre for forholdet til eventuelt gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

- Det foreslåtte prosjektet er vurdert til å være i tråd med gjeldende arealbruksformål og føringer i kommuneplanen.

3.3 Redegjøre for forholdet til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus

- Området ligger innenfor bybåndet, cirka 500 meter fra Sagdalen stasjon der det er høyfrekvent tilbud med både buss (linje 100) og tog (linje L1). Videre er det under 3 kilometer til Lillestrøm stasjon. Det er derfor vurdert at fortetting i planområdet vil være i tråd med målsetningene i regionalplanen.

3.4 Redegjøre for evt. andre regionale eller statlige føringer

4. Interesser – Samfunnssikkerhet – Medvirkning – Konsekvensutredning

Vedlagt planinitiativ har utfyllende informasjon om alle punktene under.

4.1 Redegjøre for vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Det er vurdert som viktig i planprosessen å avklare forholdet til flom/flomvern, overvannshåndtering, forurenset grunn og hensynet til omkringliggende områder.
- Prosjektet vil videreføre transformasjon av Skjærvaveien til et nytt boligområde. Det vil være nødvendig å vurdere forholdet til og eventuelle avhengigheter med skole, barnehage, gang- og sykkelveier samt den planlagte brua over Skjærvagapet.

4.2 Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- Foreløpige vurderinger tyder på at de viktigste problemstillingene vil være forholdet til naturmangfold, flomfare, forurenset grunn og trafikksikkerhet. Foruten flomfare er det ikke vurdert at prosjektet vil ha risiko- og sårbarhetsforhold utover det som er vanlig i alle større boligprosjekter.

4.3 Redegjøre for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om Planoppstart

- Berørte/relevante virksomheter i kommunen
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- NVE
- Naboer
- Interesseorganisasjoner for Nitelva

4.4 Redegjøre for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer, barn og unge, og andre berørte

- Det er foreløpig ikke planlagt medvirkning utover lovens minimumskrav, men forslagsstiller er interessert i å vurdere utvidet medvirkning i samråd med kommunen. Aktuelle medvirkningstiltak kan være informasjonsmøter, fokusgrupper, medvirkning med barn/unge samt dialog med andre berørte parter i nærområdet.

4.5 Redegjøre for vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

- Planinitiativet er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan og forholder seg for øvrig til overordnede føringer for by- og arealutvikling i området. Det er ikke vurdert at tiltaket vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor vurdert at tiltaket ikke faller inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning.