

PLANBESKRIVELSE



Endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Vestre Nitteberg, felt B3

Plan-ID: 501

Forslagsstiller: Lillestrøm kommune

Dato: 25.08.2021

1. Sammendrag

Planområdet ligger på Kjeller og er 1,25 daa stort.

I dag benyttes arealene som en gruset parkeringsplass med noe vegetasjon, men er regulert til boliger. Området ble tidligere brukt som søppeldeponi og det er derfor avfall i grunnen. Dette gjør at grunnen er forurenset og ikke egnet for boligbebyggelse.

For å hindre at området en eller annen gang i fremtiden forsøkes utbygget eller solgt som utbyggingsområde, velger kommunen nå å endre reguleringsplanen til å regulere vekk boligene til fordel for en parkeringsplass og friområde.

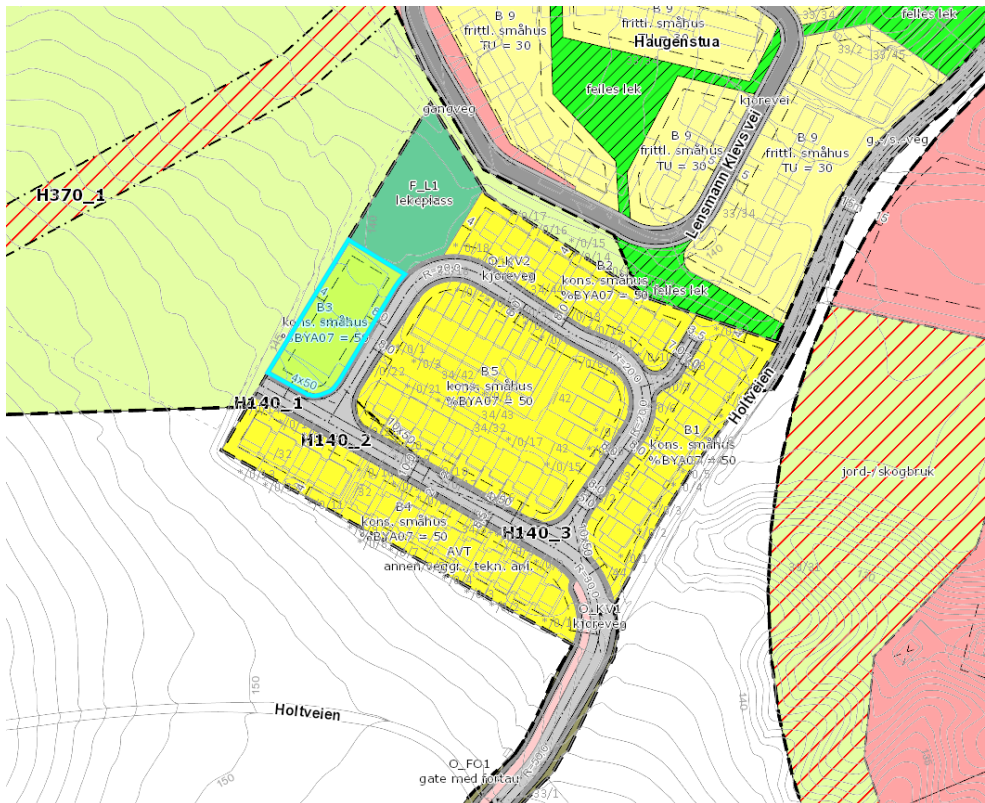
Arealet ligger utenfor prioritert vekstområde i Lillestrøm kommune. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligformål og endring av reguleringsplan er i strid med dette. Dette er ikke ansett som problematisk.

Å få vedtatt denne endringen av reguleringsplan vurderes som viktig for å forebygge at det blir bygget boliger på et areal som ikke skal bebygges og sikre at arealene får et egnet bruk.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet er lokalisert på Kjeller i Lillestrøm kommune



Avgrensingen for planområdet som berøres av endringen går i eiendomsgrensen. Området som skal få endret reguleringsstatus er 1250 m² stort.

2.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere om fra boligformål til friområde og parkeringsplass. Det er dårlige grunnforhold som gjør at tomten ikke er egnet for bebyggelse og varig opphold.

2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagstiller er Skedsmo kommune.

Følgende eiendommer er berørt av området som den mindre planendringen berører

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m ²
34/46	Nitteberg Vest AS	1249,9

2.4. Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplan for Vestre Nitteberg - del av gnr 34 bnr 1 - 2. gangsbehandling, behandling i kommunestyret 14.03.2012. PS 12/54:

I medhold av § 12-12, 1. ledd i lov om planlegging og byggesaksbehandling, vedtar Skedsmo kommune reguleringsplan for Vestre Nitteberg, del av gnr. 34 bnr. 1, som vist på

reguleringskart datert 20.10.11, revidert 08.02.12 med tilhørende bestemmelser datert 08.02.12.

Enstemmig vedtatt

3. Planprosessen

3.1. Varsel om oppstart.

Det er ikke vanlig praksis å varsle oppstart av endring etter enklere prosess av reguleringsplaner. I dette tilfellet ble det gjort slik at overordnede myndigheter kunne komme med innvendinger mot at saken kunne tas som en endring etter enklere prosess, og naboer kunne komme med innspill til bruk av arealet. Oppstart av arbeidet med å endre planen ble varslet med annonse i Romerikes Blad den 02.05.2020. Samme dag ble varslet lagt ut på kommunens hjemmeside. Samme dag gikk det også ut et brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste.

Fristen for å komme med merknader ble satt til 23.05.2020.

Videre ble planen sendt på begrenset høring

3.2. Medvirkningsprosess.

Det ble ikke funnet behov for å utføre medvirkningsprosess ut over varsling av oppstart og begrenset høring. Varsling av oppstart resulterte i konkrete innspill fra sameiene i nærheten om hva arealet kunne brukes til.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt i desember 2015. Planen gir retningslinjer for arealeffektive utbyggingsmønstre basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av grøntstruktur. For Skedsmo kommune (nå Lillestrøm kommune) er Lillestrøm definert som en regional by. 90% av arbeidsplass- og befolkningsveksten skal skje innenfor den definerte grensen for prioritert vekstområde. Det aktuelle planområdet ligger rett utenfor denne grensen. Boliger og arbeidsplasser her skal derfor inngå i de resterende 10%.

- Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 vedtatt av kommunestyret i møte 12. juni 2019 (PS 19/65). Det er innsigelser til planen, men dette er arealer som ikke vil ha påvirkning på det aktuelle planområdet. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan for Vestre Nitteberg er planområdet avsatt til boligformål på inntil 3 etasjer med en BYA på maksimalt 50%. Feltet er blitt brukt som søppeldeponi tidligere, noe som gir

svært dårlige grunnforhold. Daværende Skedsmo kommune ble i samtaler med utbygger enige om at utbygging på felt B3 ikke skulle realiseres. Dette skjedde i forbindelse med byggesøknad for nærliggende boliger. Kommunen har nå valgt å starte en reguleringsprosess for å endelig fastsette dette.

4.3. Tilgrensende planer

Nord for planområdet ligger reguleringsplan for Haugenstua og Solheim, delfelt B9 og B10, Holtområdet, vedtatt i 1991. Dette er et rent boligfelt med åpen og konsentrert småhusbebyggelse. Det er også her lite parkeringsplasser, og området kan få bruk for parkeringsplassen innenfor planområdet som gjesteparkering.

5. Planforslaget: Utgangspunkt, endringer og vurderinger.

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

- 1) *I dag er planområdet ubebygd. Arealet er flatt og gruslagt, og benyttes som parkeringsplass for beboerne. Gjeldende regulering åpner for konsentrert småhusbebyggelse.*
- 2) *Planen viderefører landskapsformen slik den brukes i dag. Det skal ikke bygges noe, og arealet skal forbli flatt.*
- 3) *Endringen fra vedtatt plan fører til et åpnere landskap.*

5.1.2. Solforhold

- 1) *Gjeldende regulering er konsentrert småhusbebyggelse med relativt gode solforhold.*
- 2) *Solforholdene på planområdet og omkringliggende områder vil forbedres.*
- 3) *Planen vil føre til bedre solforhold både innenfor planområdet og på omkringliggende arealer.*

5.1.3. Lokalklima

- 1) *Planområdet ligger skjermet av en voll mot landbruksarealet i nordvest. Regulert bebyggelse kan føre til mer vindskjerming for omkringliggende områder.*
- 2) *Planendringen vil fjerne all bebyggelse innenfor planområdet. Dette kan føre til at omkringliggende arealer blir mer vindutsatt.*
- 3) *Planendringen kan føre til at omkringliggende områder får mer vind.*

5.2. Arealbruk

- 1) *I dag er området regulert til boliger, men det benyttes som en gruset parkeringsplass.*
- 2) *Gjennom planendringen vil arealet reguleres til parkeringsplass og friområde.*
- 3) *Endringene fører til at arealet får en annen arealbruk enn det som er regulert, men det samme som ved dagens bruk.*

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

- 1) *Området er i dag ubebygd, men er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.*
- 2) *Det skal ikke bygges noen bygninger på arealet, bortsett fra 2 boder.*
- 3) *Endringene vil ikke utgjøre noen forskjell i bebyggelsen slik planområdet er i dag, men vil regulere vekk bebyggelsen som har vært planlagt.*

5.3.2. Grad av utnytting, volumer.

- 1) *Maksimal høyde på regulert bebyggelse er 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, maksimalt kote +155.*
- 2) *Gjennom denne endringen vil bebyggelsen reguleres vekk og det vil ikke være annen bebyggelse på arealet enn redskapsboder på maksimalt 3 meter høyde.*
- 3) *Endringene fører til langt mindre og langt lavere bebyggelse.*

5.3.3. Estetiske vurderinger

- 1) *Den regulerte bebyggelsen er ikke supplert med estetiske tegninger og kan derfor ikke vurderes.*
- 2) *Det er ingen estetisk vurdering i den planlagte bebyggelsen.*
- 3) *Estetikken vil ikke påvirkes negativt.*

5.4. Nærmiljø

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

- 1) *Nærområdet preges av konsentrert småhusbebyggelse både i nord, øst og sør.*
- 2) *Planendringen medfører at det ikke vil bygges ny konsentrert småhusbebyggelse.*
- 3) *Endringene vurderes å være nøytrale for boligtypene i nærområdet. At det opprettes en parkeringsplass og naturområde som kan benyttes av beboerne rundt vurderes som positivt for bomiljøet.*

5.5. Barn og unges interesser

- 1) *Dette arealet påvirker ikke barn og unges interesser i gjeldende plan.*
- 2) *Området skal ikke benyttes til varig opphold og skal ikke benyttes av barn og unge.*
- 3) *Endringene vurderes som nøytrale.*

5.6. Støy

5.6.1. Støynivå og støykilder

- 1) *Området er ikke støyutsatt.*
- 2) *Endringene vil ikke påvirke støynivået, utover at noen flere kan kjøre til parkeringsplassene.*
- 3) *Endringene vurderes som nøytrale.*

5.6.2. Utendørs støy

- 1) *Planlagt bebyggelse ligger ikke i støyfølsom sone.*
- 2) *Det planlegges ingen støyfølsomme tiltak.*
- 3) *Endringen for utendørs støy vurderes som nøytralt.*

5.6.4 Støy i byggetiden

- 1) *Original plan regulerer konsentrert småhusbebyggelse som vil generere mye støy i byggeperioden.*
- 2) *Å bygge en parkeringsplass og friområde vil generere noe støy, men over en kortere tidsperiode*
- 3) *Det vil genereres mindre støy i anleggsperioden ved at planendringen vedtas.*

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

- 1) *Regulert bebyggelse vil fjerne det meste naturlig naturmangfold på tomten.*
- 2) *Planendringen regulerer et friområde med naturlig vegetasjon som skal beplantes med SETT INN arter.*
- 3) *Vurder om planendringen er i tråd med hver enkelt av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.*

5.7.2. Klimautslipp

- 1) *Konsentrert småhusbebyggelse generere noe klimautslipp i form av kjøring til ny bebyggelse.*
- 2) *En parkeringsplass vil ha noe kjøring til seg, men dette skal være gjesteparkering for arealene rundt og er ikke ventet å generere ny trafikk.*
- 3) *En totalvurdering av antall nye turer generert tilsier at det vil bli en reduksjon av klimautslipp etter planendringen.*

5.8. Kulturminner

- 1) *Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.*
- 2) *Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.*
- 3) *Endringene vil ikke ha noen påvirkning på kulturminner.*

5.9. Rekreasjon

5.9.1. Private og felles uteoppholdsarealer

- 1) *Det er ikke regulert noen felles uteoppholdsarealer. Hver boenhet skal ha 80 m2 privat uteoppholdsareal.*
- 2) *Det vil ikke bli noen uteoppholdsarealer gjennom endringen. Naturområdet kan benyttes til noe lek, men det er ikke meningen at området skal benyttes til varig opphold.*
- 3) *Det vil bli færre private uteoppholdsarealer, men dette har ingen betydning ettersom det ikke lenger skal bygges boliger.*

5.10. Trafikk

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

- 1) *Det er kjørevei helt frem til planområdet. Det vil bli noe mer kjøring på veinettet ved at gjeldende plan realiseres.*
- 2) *Det vil bli kjøring til parkeringsplassen, men det genereres ikke ny trafikk.*
- 3) *Det vurderes å bli færre biler på veinettet gjennom planendringen. At det føres flere biler lenger inn i boligområdet, i nærhet av en fotballbane vurderes som negativt.*

5.10.2. Atkomst for myke trafikanter

- 1) *Det er fortau langs Holtveien, men ikke frem til planområdet. Dette er ikke regulert i gjeldende plan.*
- 2) *Planendringen medfører ingen endring i hvordan myke trafikanter beveger seg i eller til planområdet.*
- 3) *Endringen påvirker ikke hvordan myke trafikanter beveger seg i eller til planområdet.*

5.10.3. Parkeringsplasser

- 1) Vedtatt plan regulerer minimum 2 parkeringsplasser og ingen sykkelparkeringsplasser.
- 2) Planendringen regulerer inn en gjesteparkeringsplass med plass til 11 parkeringsplasser, inkludert 2 handicapplasser.
- 3) Det reguleres flere parkeringsplasser i et område som er preget av å ha for lite parkeringsplasser i dag. Å regulere inn en gjesteparkeringsplass vurderes som positivt ved at det unngås at parkering skjer i veikanten.

5.10.4. Trafikkvekst

- 1) Det er ikke kjent kjøproblematikk i området. Nye boliger ville gitt noe mer trafikk på veiene.
- 2) Det er ikke ventet at parkeringsplassen vil generere ny trafikk.
- 3) Det ventes noe færre trafikk på veiene som følge av at det ikke skal bygges boliger.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

- 1) Bygningene er i vedtatt reguleringsplan over tre plan og ikke tilgjengelige utover første plan.
- 2) Det skal ikke bygges noen nye bygninger.
- 3) Ny situasjon vurderes som nøytral.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

- 1) Uteoppholdsarealene til boligene i vedtatt plan er normalt tilgjengelige.
- 2) Planendringen medfører ingen uteoppholdsarealer.
- 3) Ny situasjon vurderes som akseptabel.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

- 1) Det ligger ingen veier innenfor planområdet, kun avkjøringer til boligene.
- 2) Det vil være en avkjøring til parkeringsplassen som er universelt utformet. Det vil være 2 handicap-parkeringsplasser.
- 3) Ny situasjon vurderes som akseptabel.

5.12. Teknisk infrastruktur

5.12.1. Overvannshåndtering

- 1) Vedtatt plan stiller krav om lokal overvannshåndtering.
- 2) Planendringen stiller krav om lokal overvannshåndtering. Dårlige grunnforhold gjør at det i planbestemmelsene er definert hvordan overvannshåndtering skal skje.
- 3) Ny situasjon vurderes som positivt i forhold til at vann ikke lenger vil trekke ned i grunnen.

5.13 ROS

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne konkluderer med at den forurensede grunnen er et risikomoment, men at dette er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene som setter krav om hvordan tiltaket skal opparbeides.

5.14 Grunnforhold/geoteknikk

- 1) *Grunnforholdene på tomten er ikke ansett som gode nok for boligbebyggelse.*
- 2) *Planendringen medfører at boligbebyggelsen reguleres vekk og at det anlegges parkeringsplass og friområde som tomten er bedre egnet for.*
- 3) *Planendringen medfører at geotekniske forhold forbedres.*

5.15 Forurenset grunn

- 1) *Det er forurenset grunn innenfor hele planområdet, noe som gjør det lite egnet for boligbebyggelse.*
- 2) *Planendringen medfører en arealbruk på tomten som er forenelig med at grunnen er forurenset.*
- 3) *Planendringen endrer arealbruk til å bli akseptabel med tanke på at grunnen er forurenset.*

6) Helheten i planendringen

a. Rekkefølgebestemmelser

Ingen rekkefølgebestemmelser berøres av planendringen.

b. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen er ikke ventet å få økonomiske konsekvenser for kommunen.

c. Forholdet til overordnede føringer

Området er i kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030 avsatt til boligbebyggelse. Å regulere vekk disse boligene som ikke er bygget enda er i strid med kommuneplanen. Dette er ansett som uproblematisk ettersom området ikke bør bebygges med flere boliger.

Å regulere bort boliger utenfor prioritert vekstområde er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

d. Interessemotsetninger

De største interessemotsetningene ansees som grunneierinteresser mot nabointeresser og kommunens interesser.

e. Avveining av virkninger

Grunneier er konkurs, og konkursboet kan ønske å selge denne tomten som utbyggingsklar. Det har vært enighet mellom grunneier og kommunen at ikke tomten skal bebygges, men konkursboet kan ha andre ønsker. Konkursboet er informert om planprosessen og har ikke kommet med merknader. Naboene har kommet med innspill om at de ønsker at det reguleres for parkering, boder og lekeareal. Kommunen har besluttet å ikke regulere inn lekeareal, men at det kan oppføres parkeringsplasser og boder.

Sikkerheten ved utbygging av nye boliger er svært viktig for kommunen, og i denne saken anser kommunen at å få gjennomført reguleringsendringen er svært viktig. Disse tomtene bør ikke bygges ut med boliger, og kommunen anser sikkerheten for nye boliger som det som veier tyngst.

7) Inkomne forhåndsuttalelser

a. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre private parter

Dette punktet fylles ut etter saken har vært på høring.

b. Forhåndsuttalelser fra myndigheter

Dette punktet fylles ut etter saken har vært på høring.