

Planinitiativ

Detaljregulering for Ivar Aasens vei

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og fakturamottaker:

Taraldset Eiendom AS v/[Tor Taraldset](#)

Sørumsgata 11 A

2000 Lillestrøm

Plankonsulent:

Prosjektkontoret Romerike AS v/[Paal Hagene](#)

Sørumsgata 11 A

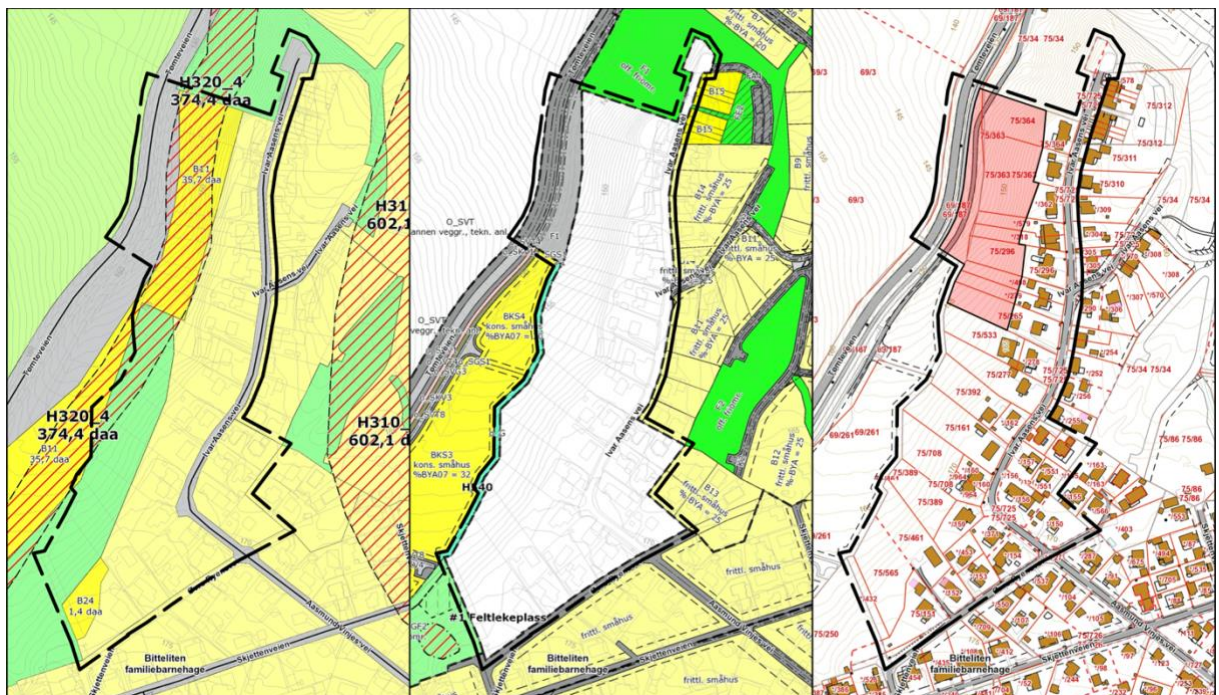
2000 Lillestrøm

1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å detaljregulere nordre del av felt B11 i gjeldende kommuneplan, samt flere tilgrensende og nærliggende eiendommer som nå er uregulert. Felt B11 er avsatt til boligbebyggelse og delvis detaljregulert gjennom plan 509 Melby langs Tømteveien, resten av feltet ligger på eiendommer avsatt til eksisterende småhusbebyggelse. Forslagsstiller har kjøpt eller har opsjon på kjøp av gjenstående areal av B11, og ønsker gjennom en detaljregulering å sikre de aktuelle formålene i kommuneplanen som ligger innenfor planområdet.

1.3 Planområdet

Planområdet ligger mellom Tømteveien og Ivar Aasens vei på Skjetten i Lillestrøm kommune og er på ca. 58,8 daa. Av dette planlegger vi bebyggelse og anlegg på ca. 9,5–11,5 daa i nord.



Kommuneplan, detaljregulering og basiskart med byggeområde skravert i rødt

29. oktober 2020

2. Planønsket

2.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse er boliger med tilhørende anlegg, som lek, opphold, internkommunikasjon, renovasjon og parkering. Prosjektet vil også omfatte blågrønn struktur på området og koblinger til tilstøtende friområder. Overvann blir løst lokalt på eiendommen og flomveier blir del av en overordnet prosjektering.



Illustrasjonsplan, skisse

2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vi planlegger opptil 38 boliger i en kombinasjon av eneboliger i kjede, tomannsboliger og rekkehus med parkering på egen tomt, samt tomannsboliger og rekkehus med felles, underjordisk parkeringsanlegg. Alle boligene blir på 2–3 etasjer og gir med parkering et samlet BRA over terreng på opptil ca. 6000 m² og BYA på opptil ca. 2500 m².

Ny, utskilt tomt vil være på ca. 9,5 daa og da få en utnyttelse på ca. 26 %-BYA og ca. 65 %-BRA. Underjordisk parkeringskjeller er planlagt for ca. 25–30 biler med BRA på ca. 600–800 m².

29. oktober 2020

2.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Alle boligene vil være vestvendt og mange vil få svært god utsikt. Boligene blir moderne og praktiske, men siden de er bygget som rekkehus på tre plan blir de ikke tilgjengelige over inngangsplanet. Fellesareal og så mye uteoppholdsareal som mulig vil tilfredsstillende tilgjengelighetskravene, og vi vil prøve å utnytte tomtens terreng til å utforme leke- og uteoppholdsarealer som legger til rette for fysisk aktivitet. Deler av området vil også bli bilfritt, og alle boligene vil bestå av tre-elementer bygget på egen fabrikk på Fjellhamar og deretter transportert til Skjetten for montering der. Lokal, kortreist boligproduksjon i bærekraftige og miljøvennlige materialer, altså.



Nybak Terrasse, rekkehus av prefabrikkerte elementer bygget på Fjellhamar

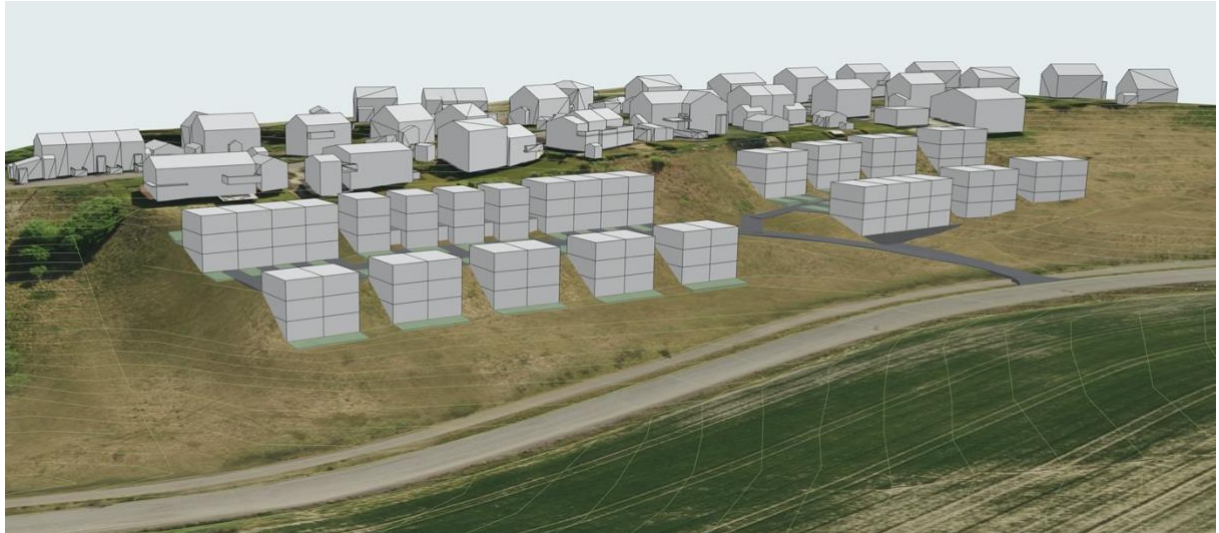
2.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny boligbebyggelse på et grønt og ubebygget areal vil naturligvis påvirke oppfattelsen av landskapet og stedet etter utbyggingen. Byggeområdet skråner fra øst mot vest, og går fra å være relativt slakt i sør til gradvis å bli brattere mot nord.



Byggeområde sett mot nordøst, fra Tømteveien

For å minimere terrenginngrep og fjernvirkning planlegger vi bebyggelsen så den til en stor grad følger eksisterende koter og bebyggelsesstrukturen i Ivar Aasens vei. Det vil bli mange siktlinjer i prosjektet, både nord-sør og øst-vest.



Foreslått bebyggelse sett mot sørøst, Tømteveien nederst

Det vil bli én avkjørsel til Tømteveien, i sør ved grensen til 69/187. Internt på området blir det noe trafikk til felles renovasjonsanlegg sentralt i byggeområdet og til boligene i nord med parkering på egen tomt. Mellom boligene i sør blir det bilfritt da disse er tenkt å ha felles parkeringskjeller. Så langt det lar seg gjøre planlegger vi alle interne veier og gangveier etter gjeldende tilgjengelighetskrav. Vi ønsker også å opparbeide et større leke-/friareal mot Tømteveien i vest, som delvis vil ligge på kommunal eiendom. Dette vil vi koble til den gjennomgående grønnstrukturen med tursti, og videre til naturområdet i nord.

Byggeområdet består av tidligere skog som nå er ryddet, og en delvis oppfylt ravinedal med en lukket bekk. Geotekniske undersøkelser fra 2015 har ikke påvist kvikkleire og viser at det er fjell i bunnen av ravinedalen. Massene virker å være av god kvalitet, og vi vil bruke stedlige masser så langt det lar seg gjøre.

2.5 Virkninger utenfor planområdet

Utviklingen av området vil få virkninger for både Skjetten og Lillestrøm som helhet, som økt trafikk og belastning på teknisk infrastruktur, barnehager og skoler. Eksisterende boliger vil merke anleggsarbeidet og boliger lenger sør og øst vil få en endret utsikt.

2.6 Ønsket framdrift

Vi antar å varsle oppstart av planarbeid innen utgangen av 2020 og å sende inn komplett planforslag senest andre kvartal 2021.

3. Planstatus

3.1 Forholdet til kommuneplanen

Eksisterende boliger med del av tilhørende eiendom i Ivar Aasens vei og Øvre Ryensvei ligger i et uregulert område som i gjeldende kommuneplan er definert som åpen småhusbebyggelse, indre sone. Disse boligene blir tatt med i planen for å sikre formålet frittliggende småhusbebyggelse. Den delen av disse eiendommene som ikke er åpen småhusbebyggelse er enten del av felt B11, konsentrert småhusbebyggelse i nord, eller framtidig grønnstruktur i sør. Innenfor planområdet ligger også felt B24, som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Mesteparten av felt B11 ligger også i faresone H320_4, flom i bekker med årssikker vannføring.

3.2 Forholdet til andre planer

Arbeidet med denne planen ble opprinnelig påbegynt i 2016, parallelt med plan 509 Melby langs Tømteveien for søndre del av felt B11. Intensjonen var å få en sammenheng mellom disse to planene, men av flere grunner stoppet vårt arbeid opp. Plan 509 Melby langs Tømteveien ble vedtatt i 2019 og legger noen føringer for vår plan, spesielt bestemmelsene om feltlekeplass og grønnstruktur, flomvei og tursti i eiendoms grensen.

3.3 Forholdet til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus

Planen vil bygge opp under flere av målene, som flerkjernet utvikling, bevaring av overordnet grønnstruktur og ingen tap av dyrket mark. Vi legger opp til fortetting med kvalitet, og de nye boligene vil ha nærhet til skoler og barnehager, og også kultur- og kollektivtilbud i Lillestrøm by.

3.4 Andre regionale eller statlige føringer

Vi vil redegjøre for retningslinjer og føringer til barn og unges interesser, støy, folkehelse, naturmangfold m.m. gjennom det videre planarbeidet.

4. Interesser – Samfunnssikkerhet – Medvirkning – Konsekvensutredning

4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Området er allerede avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og vi legger til grunn at alle berørte interesser ble vurdert og avklart i det arbeidet.

4.2 Samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet

Vi vil gjennomføre alminnelige tiltak for å forebygge risiko og sårbarhet. Deler av tomten er en utfylt ravinedal, men vi forventer ikke spesielt usikre grunnforhold. Vi vil fokusere spesielt på overvannshåndtering og flomveier, og gjennomføre ROS-analyse og de nødvendige grunn- og støyundersøkelser.

4.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Vi kan ikke se at det er spesielle forhold i denne saken som krever noe annet enn vanlig varsling i plansaker.

4.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstiller har allerede involvert mange grunneiere gjennom kjøp av, og opsjoner på deler av deres eiendommer. Det har tidligere vært dialog med opprinnelige eiere av søndre del av B11, og vi kommer til å gjenoppta denne dialogen med ny eier Profier og deres arkitekt HRTB. Når det gjelder medvirkning vil planforslaget være i tråd med gjeldende kommuneplan, så vi ser ikke behov for medvirkning utover vanlig varsling og høring.

4.5 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, så vi legger til grunn at tiltaket ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 1.7.2017.