

Kommunens foreløpige vurderinger av planarbeid i Tornaas' vei 8

Arbeidet for å legge til rette for utbygging i Tornaas' vei 8 på Fjellbo startet i Sørums kommun i 2019. Prosessen ble tatt opp igjen i Lillestrøm kommune etter kommunesammenslåing i 2020. Saken dreier seg om å omregulere et område som er regulert og satt av til næring- og boligformål om til rent boligformål, og etablere seks boenheter konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Den regionale planen legger rammeverket for kommunenes planlegging av byer og tettsteder. For å styrke byer og tettsteder i regionen, og legge til rette for både vekst og vern, definerer noen prioriterte områder for vekst og utvikling i Akershus. Frogner er det nærmeste prioriterte tettstedet til denne eiendommen, men eiendommen ligger utenfor det regionale vekstområdet slik det er skissert i den regionale planen.

Gjennom saker på Skedsmokorset har kommunen fått signaler fra regionale myndigheter om at det ikke er påregnelig å få godkjent flere enheter utenfor prioriterte vekstområder enn det som allerede er planlagt mellom Frogner og Skedsmokorset.

Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035

Kommuneplanens arealdel definerer gjennom den langsiktige arealstrategien hvor veksten i kommunen skal komme. Planområdet ligger innenfor byggeområdet på Fjellbo og Vardeåsen, men utenfor området som er definert som vekstområde for Frogner i kommuneplan og regional plan.

Eiendommen er østvendt og bratt, og det er utfordrende å oppfylle kravene til god bokvalitet innenfor kommunens gjeldende bestemmelser for uteoppholdsområder, dagslys og støy.

Kommuneplanens arealdel har definert unntaksområder for støy. Her er det akseptert å bygge i gul støysone, med støyreducerende tiltak i fasaden. Disse områdene ligger i hovedsak på steder som er satt av til sentrumsformål innenfor de prioriterte vekstområdene. Det foreslåtte planområdet ligger utenfor alle unntaksområder for støy, og kommunen mener at prosjektet må forholde seg til kommuneplanens gjeldende støybestemmelser, samt støyforskriften.

Gjeldende reguleringsplan

«Reguleringsplan for boligområde langs Fjellveien» ble vedtatt 04.02.1993, regulerer et større område med flere felter for bolig og næring. Planen er endret flere ganger, og må endres på flere punkter dersom denne ene eiendommen skal bebygges med annen type bebyggelse enn i dag. Da bestemmelsen for gjeldende eiendom gjelder for flere delfelter, vil endringer her gi virkninger for andre eiendommer innenfor gjeldende reguleringsplan. Det vil med andre ord gi uheldige ringvirkninger for hele gjeldende reguleringsplan å endre bestemmelser for en del av planen.

Den vestre delen av eiendommen er i tillegg avsatt til næringsformål. Dette feltet har ingen bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Kommunen forstår at næringsformålet ikke er relevant for dagens situasjon, men endring fra et formål til et annet er like fullt ikke å regne som en mindre endring som kan gjøres gjennom enklere prosess.

Summen av forslagsstillers ønsker, gjør at planmyndigheten i kommunen ikke anser at det oppstartede reguleringsarbeidet kan gå som en forenklet planprosess, verken formelt eller praktisk-teknisk. Fordi planprosessen har pågått over lang tid og forslagsstiller ikke ønsker å avslutte plansaken, er det som et kompromiss avtalt at det skal varsles planoppstart til alle relevante parter og forutsettes full prosess hvis saken velges opprettholdt etter varsling. Kommunen forutsetter at saken varsles alle relevante instanser og fagetater slik at den blir tilstrekkelig belyst så tidlig som mulig.