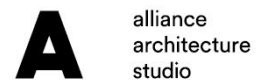


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Gullhaug friområde, gnr./bnr. 75/19 m.fl.



Utarbeidet av: Alliance arkitekturstudio AS med Holo&Holo landskapsarkitektur

Dato: 02.11.2022

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Alliance arkitekturstudio
	Adresse	Trondheimsveien 72, 0565 OSLO
	Org.nr	988437433
	Kontaktperson	Kristian Ribe
	E-post	kr@kbpk.no
	Telefon	95750337
Forslagsstiller	Firma	Kommunalområde Eiendom Byggherreavdelingen
	Adresse	Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
	Org.nr.	820710592
	Kontaktperson	Elisabeth Person
	E-post	elisabeth.person@lillestrom.kommune.no
	Telefon	90242901
Hjemmelshaver	Navn	Lillestrøm kommune m.fl.
	E-post / Telefon	-

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 Lillestrøm

2 Bakgrunn

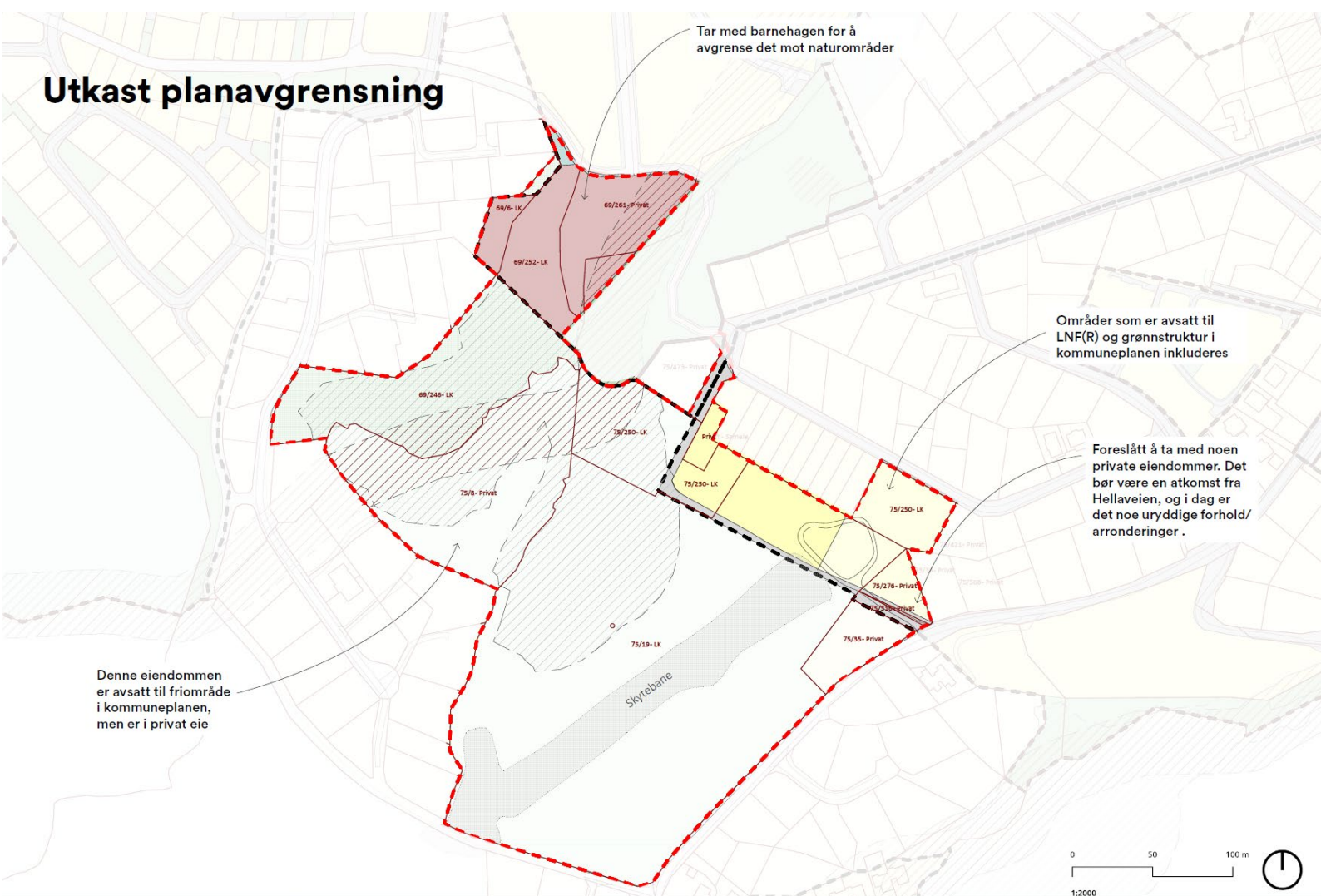
2.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et nytt friområde i Hellaveien 40 m.fl. Forslagsstiller har til hensikt å etablere et friområde med bred apell for nærområdets eksisterende og kommende boligområder, i tråd med intensjonene i overordnet plan. Friområdet kommer til erstatning for dagens Skjetten skytebane.

2.2 Planområdet

Planområdet tar utgangspunktet i den kommunale eiendommen 75/19, som i dag er festet av Skjetten skytterlag. I tillegg foreslås en del eiendommer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og grønnstruktur i kommuneplanen innlemmet i planområdet (75/250 og 69/246 eid av Lillestrøm kommune, 75/8 i privat eie). Det er også foreslått å ta med private eiendommer mot atkomsten fra Hellaveien for å avklare noen uryddige forhold/arronderinger. Kommunens barnehageeiendommer i 69/6, 69/252 og 69/261 (privat eiendom) kan avgrensnes tydeligere mot naturområder, og er derfor foreslått innlemmet. Se nærmere redegjørelse i mulighetsstudie. Planområdets avgrensning kan bli endret som følge innspill som kommer til planarbeidet. Maksimal utstrekning av planområde fastsettes ved varsling av oppstart.

Utkast planavgrensning



3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planinitiativet viser et nytt friområde med nennsom tilrettelegging og nødvendig istandsetting/sanering av naturområder etter nødvendig opprydning etter skytevirksomheten. I tillegg foreslås muligheten for et forsamlingslokale/grendehus til erstatning for dagens bebyggelse. Se vedlagte mulighetsstudie.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det foreslås ingen ny bebyggelse, kun justering/ending av dagens bebyggelse.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Et nytt friområde vil både kunne ta vare på artsmangfold i området og ha viktig funksjon som nærturområde for et stort omland.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planinitiativet følger opp forutsetningene i overordnet plan, hvor deler av området er avsatt til LNF-formål og deler til grønnstruktur. Deler av naturområdet som er regulert til barnehage på gnr/bnr 69/252 og 69/6 virker riktig å gi en tydeligere avgrensning mot naturområdene.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Deler av gjeldende reguleringsplaner kan videreføres, og uregulerte områder kan med fordel reguleres som del av denne planen. Boligregulert område mot øst og P.A. Iversens vei er i dag regulert til boligformål, men avsatt til LNF(R) og grønnstruktur i kommuneplan. Se kart i mulighetsstudien for registrering og forslag til planavgrensning.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus (nå: Viken), staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen legger opp til et konsentrert utbyggingsmønster og satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.

Denne regionale planen er lite relevant for dette planinitiativet.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning: Retningslinjene beskriver at det offentlige skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Under temaet «klimatilpasning» sier retningslinjene at planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Planinitiativet viser et prosjekt som bevarer og videreutvikler blågrønne strukturer og er i tråd med retningslinjen.

Rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging: Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Områder som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette

tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Planinitiativet viser et nytt friområde velegnet til lek og opphold for barn og unge, slik det kan forstås som en av hovedhensiktene med retningslinjene.

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

Natur- og ressursgrunnlaget: Tiltaket har som utgangspunkt å ta vare på natur- og ressursgrunnlaget, og tilrettelegge for ferdsel på en måte som ivaretar natur- og ressursgrunnlaget.

Landskap: Nye elementer skal tilføres med små inngrep, og med hensikt å tilgjengeliggjøre deler av området som i dag er lite tilgjengelig, og dessuten tilføre mulighet for opplevelseskvaliteter.

Verneinteresser: Sårbare / rødlistede arter skal hensyntas i tilrettelegging og området gis en utforming som ivaretar dette.

Trafikkforhold: Tiltaket antas å ha liten innvirkning på trafikkforhold.

Risiko og sårbarhet: Forslagsstiller er ikke kjent med at det er særskilte utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet for dette området utover ravinlandskapet innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur: Planområdet vil være et attraktivt nær-turområde for et stort omland som inkluderer flere barnehager og skoler.

Teknisk infrastruktur: Tiltaket antas å ha liten innvirkning på teknisk infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk: Mulighetsstudien viser en tilnærming med tilbakeføring / restaurering etter skytevirksomhet, hvor nye elementer primært er i naturmaterialer, og eventuelle fellesskapsbygninger kan utvikles over tid, og med et mulig innslag av dugnadsarbeid.

Barn og unges interesser: Tiltaket vil tilrettelegge for uteoppholdsarealer for barn og unge.

Universell utforming: Tiltaket anlegges med tydelig tilnærming til universell utforming. Både universell utforming og hensyn til natur skal ivaretas.

6 Samfunnssikkerhet

Forslagsstiller er ikke kjent med at det er særskilte utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet for dette området utover ravinlandskapet innenfor planområdet. ROS-analyse vil følge planforslaget, og vil utarbeides og revideres underveis slik at funn i ROS-analysen kan innarbeides som forbedringer av reguleringsplanen.

Ravinene innen planområdet må håndteres gjennom planforslaget. Det må også legges opp til miljømessig forsvarlig opprydning etter skytevirksomheten.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket som skal reguleres er ikke et tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 7. Andre planer kan også måtte konsekvensutredes, jf. § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Kriteriene for dette er gitt i vedlegg I og vedlegg II til forskriften. Etter fagkyndiges syn, omfattes ikke tiltaket som foreslått i planinitiativet av forskrift om konsekvensutredninger.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planinitiativet berører og adresserer temaer som friluftsområder, naturområder forurensning og erosjonsrisiko. Mulighetsstudien som følger planinitiativet viser en tilnærming hvor nødvendig opprydning/sanering etter skytevirksomhet er områdene som endres, mens grad av tilrettelegging for øvrig styres av sårbarhet og naturverdi.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Varslingsliste for planoppstart fastsettes i dialog med planmyndighet. Et antatt minste omfang av varsling vil være relevante kommunale etater, Statsforvalter og fylkeskommune, og i tillegg naboer og eventuelle relevante interesseforeninger. Festekontraktsholder Skjetten skyteklubb varsles særskilt.

8.3 Medvirkning

Medvirkning fra berørte parter vil følge lovpålagte rutiner for varsling ved kunngjøring av forslagstiller og ved offentlig ettersyn av kommunen. Etter nærmere dialog med planmyndighet vil f.eks. informasjonsmøter for berørte og interesserte kunne være et aktuelt supplement til lovpålagt varsling.

8.4 Fremdrift

Innsending planinitiativ	uke 44 / 2022
Oppstartsmøte	uke 46 / 2022
Varsel om oppstart	uke 49 / 2022
Høringsfrist	uke 3 / 2023
Utarbeide planforslag, inkludert medvirkningsaktiviteter	første og andre kvartal 2023
Innsending av planforslag	tredje kvartal 2024
Første gangs behandling	fjerde kvartal 2024
Andre gangs behandling	andre kvartal 2025