

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Løkenåsen felt C2, gnr/bnr. 439/189

Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess



Utarbeidet av: FxARK AS

Dato: 14.03.2025, revidert 06.06.2025

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	FxARK AS
	Adresse	Blindernveien 5, 0361 Oslo
	Org.nr	979561288
	Kontaktperson	Eva Sjue
	E-post	eva@fxark.no
	Telefon	98 85 87 07
Forslagsstiller	Firma	Løkenåsen Panorama AS
	Adresse	Kompveien 2668, 1940 Bjørkelangen
	Org.nr.	916061315
	Kontaktperson	Thomas Berntsen
	E-post	thomas@tabgruppen.no
	Telefon	99 63 99 79
Hjemmelshaver	Navn	Løkenåsen Panorama AS
	E-post / Telefon	thomas@tabgruppen.no / 99 63 99 79

Fakturaadresse for plansaksgebyr: som forslagsstiller

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planendringen er å justere byggegrenser i plankartet, justere plassering av intern gangvei/-stier og mellomrommene med lek og utearealer, forenkle utformingen av underjordisk parkering, samt å legge bedre til rette for en trinnvis utbygging av feltet.

Det bes om at det kan gjennomføres en planendring etter enklere prosess i henhold til plan- og bygningsloven §12-14. For at planen kan endres etter forenklet prosess må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

2.2 Planområdet

Planendringen gjelder planområdet som angitt i plankart for Løkenåsen felt C2.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen skal legge til rette for at det kan bygges boliger med tilhørende anlegg. Formålet blokkbebyggelse videreføres. Kvaliteten og størrelsen på leke- og uteoppholdsarealer videreføres. Veianlegget beholdes som i gjeldende regulering.

Det gjeldende plankartet er veldig detaljert når det kommer til inndeling i ulike formål og felt, med plassering av gangstier, lek- og utearealer. En slik detaljering er normalt angitt i en illustrasjonsplan som er førende for den påfølgende byggesaken, uten at det utløses behov for planendring ved senere justering. En forenkling av plankartet vil være å foretrekke, om kommunen også ser fordeler

ved det. Dette kan avklares i samråd med kommunen før innsendelse av plandokumenter i neste fase av planprosessen. Det foreslås at det avholdes et eget møte for å gå gjennom kart og bestemmelser.

Følgende endringer foreslås i plankart:

- justert plassering av bebyggelsen og byggegrenser. Det foreslås en forenkling der byggegrenser justeres slik at de omfatter gjeldende byggegrenser samt tillatte overskridelser i bestemmelsene med 0,5 m og utkragede balkonger. Bestemmelsene må da også endres.
- noe justert plassering av intern gangvei, herunder regulerte gangstier til frontblokkene (f_SGG) og snuhammer i enden. Alternativt at f_SGG utgår.
- endret utforming av garasjekjeller. Adkomst til kjeller er uendret.
- det foreslås at felt f_BKB3-4 kombinert formål (blokkbebyggelse og annet uteareal) fjernes, da det ikke lenger er egne bygningsvolumer for sykkelparkering. Sykkelparkering løses i kjeller og utenfor innganger.
- justering av frontblokkene og tilhørende gangadkomst, gir mer areal som kan benyttes som lek- og uteareal, som angitt i gjeldende plankart som f_BLK1-6. Det foreslås å heller gjøre disse feltene større og mer sammenhengende i plankartet. Inndelingen i felt bør tilpasses trinnvis utbygging.
- areal angitt som formål annet uteareal f_BAU1 beholdes (ball-plass). Areal f_BAU2 vil inngå i det sentrale utearealet som er felles for hele området. Vi ser ikke helt motivet for å skille ut dette som eget areal. Underliggende volum med sykkelparkering utgår, og utearealet f_BAU3-4 er blir beliggende i fjellskjæring. Den bakre rekken vil ha like stor tilknytning og nærhet til det felles utearealet som ligger mot vest, hvor det er del av et større opparbeidet uteareal med sol og utsyn. Det foreslås at f_BAU1 beholdes, mens øvrige f_BAU2-4 utgår. Felt for lekeplass BLK bør benyttes der det er planlagt lekeplass (f_BLK2 og f_BLK5, samt f_BAU1).

De ønskede endringene er begrunnet i bedre terrengtilpasning, og en mer rasjonelt utformet bygningsmasse som er tilrettelagt for gjennomføring. En forenkling av plankartet vil gjøre planen mer robust i gjennomføringen, uten at det vil gå på bekostning av kvaliteter man ønsker å sikre.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I gjeldende plan legger bestemmelse 3.1.1 begrensninger for boligantallet, der det tillates etablering av maks. 108 boenheter. Antall boliger og maks. tillatt grad av utnytting på 26%-BYA videreføres.

Gjeldende reguleringsbestemmelser angir ikke krav til leilighetsfordeling. I planbeskrivelsen er det angitt en gjennomsnittsstørrelse på 67,8 m², med en fordeling på ulike leilighetstyper (2-, 3-, 4- og 5-roms). Tabellen som er lagt inn i planbeskrivelsen angir ikke leilighetsstørrelser fordelt etter type, men for å kunne sammenlikne er fordelingen tilpasset kommunens tabelloppsett. Planbeskrivelsen viser følgende fordeling:

Gjeldende reguleringsplan		
Leilighetsstørrelse	%-andel	Antall
2-roms (antatt mellom 30-55 m ²)	33%	36 stk.
3-roms (antatt mellom 56-75 m ²)	34%	37 stk.
4- og 5-roms (antatt mellom 75-95 m ²)	33%	35 stk., hvorav 2 stk. over 95 m ²

Tabellen viser en jevn fordeling mellom leilighetstypene. I og med at leilighetsfordelingen ikke er bundet opp i bestemmelsene, er det heller ikke hjemmel til å kreve at denne fordelingen skal måtte følges.

Kommunen ønsker en variasjon i leilighetstyper. I sin tilbakemelding henviser kommunen til bestemmelser for sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, som gir denne leilighetsfordelingen, basert på et maksimalt boligantall på 108 boenheter:

Norm for sentrumsformål		
Leilighetsstørrelse	%-andel	Antall
Andel mellom 30-55 m ²	Maks. 40%	43 stk.
Andel mellom 56-75 m ²	25%	27 stk.
Andel over 75 m ² , hvorav minst 1/7 skal være over 95 m ²	Min. 35%	38 stk., hvorav 5 stk. over 95 m ²

I forslag til revidert skisseprosjekt er det en noe større andel mindre leiligheter enn normen som kommunen henviser til, men størrelsen på leilighetene er minimum 40 m² og ikke 30 m² som er nedre grense i henhold til kommunens norm. Vi mener derfor at en noe høyere andel mindre leiligheter bør kunne aksepteres. Tiltakshavers erfaring fra liknende prosjekter tilsier at antallet store leiligheter ikke blir solgt. Markedet har endret seg, kjøpekraften er mindre, og leilighetsstørrelser må tilpasses det folk har råd til å kjøpe. Det er større etterspørsel etter de noe mindre leilighetene, fordi disse er rimeligere å kjøpe for folk flest. For barnefamilier antas det at det er mer aktuelt å bosette seg i småhusbebyggelsen i området, mens lettstelte leiligheter er attraktive for par og aleneboende i ulike livsfaser.

Tabellen under viser skisseprosjektets fordeling av leilighetsstørrelser tilpasset kommunens tabelloppsett:

Skissegforslag til grunn for planendring		
Leilighetsstørrelse	%-andel	Antall
Andel mellom 40-55 m ²	44%	48 stk.
Andel mellom 56-75 m ²	26%	28 stk.
Andel over 75 m ² , hvorav minst 1/7 skal være over 95 m ²	30%	32 stk., hvorav 8 stk. over 95 m ²

Andelen større leiligheter er 30%, og det er flere leiligheter over 95 m² enn det kommunens norm angir. Vi mener denne leilighetsfordelingen gir tilstrekkelig variasjon i størrelse, samtidig som det sikres salgbare leiligheter i dagens marked.

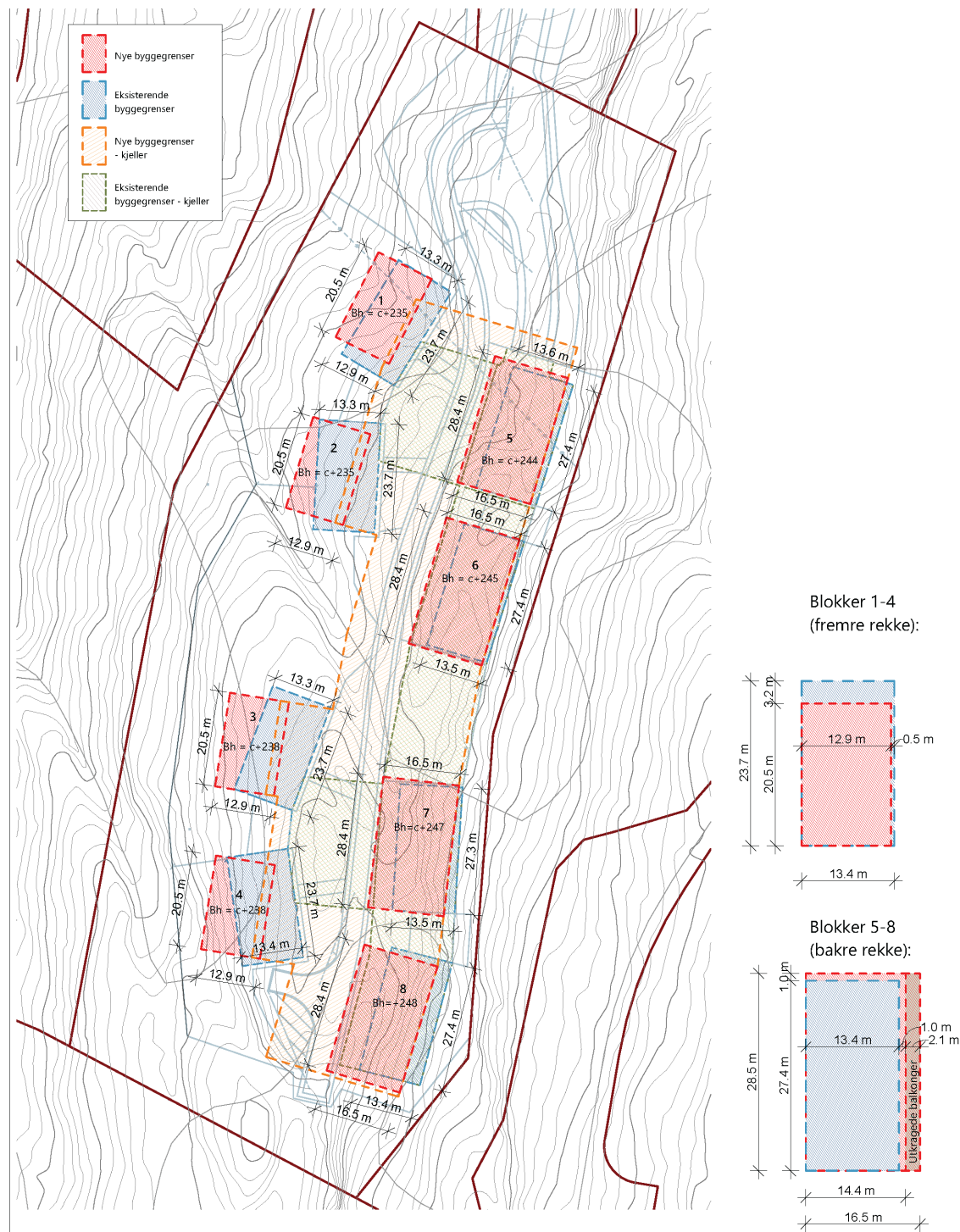
Bygningsvolumer og plassering

Bebyggelsen slik den er regulert beholdes i hovedtrekk, med to rekker med boligblokker. I bakre rekke er det fire blokker i 5 etasjer, der den øverste etasjen er trukket inn fra gesims, i tråd med reguleringsbestemmelser. I front er det fire blokker, som foreslås redusert noe i størrelse. Det foreslås at bebyggelsen i front reduseres til tre etasjer (det er fire i gjeldende plan), med noe redusert fotavtrykk. Det totale arealet (BRA) går ned, mens antallet leiligheter beholdes.

Plasseringen av blokkene er justert noe i forhold til gjeldende reguleringsplan, noe som gir en bedre terrengtilpasning og større mellomrom mellom bakre og fremre rekke. Dette gir mer tilgjengelig uteareal. Det er redegjort mer om fordeler i avsnittet 3.3.

Bebyggelsens høyder forholder seg til tillatte maksimale kotehøyder som angitt i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplankart angir byggegrenser. Samtidig åpner bestemmelsene for plassering utenfor byggegrenser med inntil 0,5 m. Balkonger kan krage ut over angitt byggegrense, maks 2 m. Det foreslås at byggegrenser i kartet utvides, for å ta høyde for de tillatte overskridelsene i bestemmelsene.



Bestemmelsene må da endres. Det reviderte skisseprosjektet forholder seg til de nye byggegrensene, der en utvidelse med 0,5 m på hver side er tatt med, samt balkongenes utstrekning på 2,1 m. Bestemmelsene sikrer krav til minimumsstørrelser på balkonger (10 m²).

Omfanget av byggegrenser og supplerende bestemmelser kan altså beholdes slik det er i gjeldende plan, uten at det fører til endringer av skisseprosjektet. Skisseprosjektet viser en full utbygging av området, i henhold til plan. Vi mener endring av byggegrenser som foreslått og endring av bestemmelser der tillatte overskridelser utgår, gir tydeligere føringer samtidig som planens hensikt og hovedrammer ivaretas.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bakgrunnen for endringen er sammensatt. Det viste seg at skisseprosjektet som lå til grunn for reguleringsplanen var lite bearbeidet. Samtidig er reguleringsplanen veldig detaljert. Denne kombinasjonen har gjort at tiltaket ikke lar seg gjennomføre innenfor nåværende bestemmelser og plankart. Skisseprosjektet er nå bearbeidet slik at bebyggelsen plasseres mer naturlig i terrenget, og med en garasjekjeller som er tilpasset blokkenes aksestystem. Dette lar terrenget flyte uanstrengt gjennom bebyggelsen, slik at fjernvirkningen dempes og høye støttemurer og eksponerte kjellervegger unngås. De foreslåtte endringene skal også legge bedre til rette for en trinnvis utbygging av området, da dagens marked ikke kan fordøye store mengder leiligheter på kort tid. Leilighetssammensetningen er også endret til en større andel små og mellomstore leiligheter, noe som er bedre tilpasset dagens marked og kjøpekraft. Men endringen i leilighetsfordeling er ikke vesentlig, som redegjort for i avsnitt 3.2. Alle hovedrammer i den opprinnelige planen beholdes, der verken maksimalt leilighetsantall eller utnyttelse endres. Størrelsen på blokkene i bakke rekke er tilpasset rammene i gjeldende plan, og avstanden mellom blokkene er ikke redusert. Blokkene i front er betydelig redusert både i høyde og fotavtrykk, og alt dette kombinert med en bedre terrengtilpasning gjør at bebyggelsen som helhet fremstår mindre massiv. Den opprinnelige løsningen for sykkelparkering avsatt som egne bygningsvolum mellom blokkene, var en kostbar løsning som ikke ville gitt kvaliteter til området – snarere tvert imot. Se vedlagte illustrasjonsvedlegg der perspektivene av foreslått bebyggelse er sammenstilt. Med det reviderte skisseprosjektet oppnås en vesentlig bedre terrengtilpasning og redusert fjernvirkning.



Utearealet er i revidert skisseprosjekt større enn i gjeldende plan, da mellomrommet mellom bakre og fremre rekke er større. Lekearealer og oppholdsarealer med sitteplasser er videreført i samme omfang og kvalitet som vist i gjeldende regulering (illustrasjonsplan/utomhusplan). Gårdsrommet og intern gangvei er plassert på samme nivå, og lekearealer er lett tilgjengelig for alle boliger. Det er utarbeidet diagram som viser arealer som er medregnet i MUA, der gangveier og arealer brattere enn 1:3 ikke er medregnet. Uteoppholdsarealer er ikke kun arealer med program som sittebenker og lekeapparater, men også de grønne mellomrommene som skaper luft og gir rom for vegetasjon. Kravet til MUA er ivaretatt med god margin.

Regulert løsning for veianlegg videreføres, og andelen harde flater økes ikke. Det er sikret plass for overvannshåndtering i illustrasjonsplanen. Se redegjørelse om overvann i kap. 5 under.

Alle kvaliteter i opprinnelig plan er beholdt, og det er etter vår mening samtidig tilført vesentlige nye kvaliteter til området.

Aksonometriene under viser hvordan bebyggelsen er plassert i terrenget. Aksonometriene er ikke oppdatert med regulert veiløsning og mindre reduksjon i fotavtrykket for bakre rekke. Dette vil oppdateres til innsendelse av plandokumenter.



Aksonometri sett fra nordvest



Aksonometri sett fra vest



Aksonometri sett fra sørvest

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune ble vedtatt 04.09.2024. Planområdet er satt av til boligformål i kommuneplankartet.

Kommuneplanens bestemmelser har blant annet krav til estetikk og kvalitet, der utforming av ny bebyggelse skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med omgivelser og plassering. Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Planendringen vil bidra til å

oppnå bedre tilpasning til terrenget. Planendringen vil ikke være i strid med kommuneplanens overordnede formål og hensyn.

Kommuneplanens bestemmelser angir krav til dokumentasjon ved reguleringsplanforslag. Da dette er en mindre planendring av vedtatt plan, vil det ikke være behov for like omfattende dokumentasjon som ved oppstart av planarbeid for en uregulert eiendom. Det legges til grunn at for eksempel krav til MUA og parkering i gjeldende bestemmelser videreføres. Gjeldende plan ble vedtatt av tidligere Fet kommune.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Det ble vedtatt reguleringsplan for planområdet 29.01.2020. Hoveddrammene i planen skal videreføres, men med mindre endringer slik at planen lar seg gjennomføre. Viktige natur- og friluftsområder berøres ikke.

Det er flere nylige reguleringsplaner for området Løkenåsen, og flere av områdene er bygget ut. Tilgrensende plan i nord og øst er Detaljreguleringsplan for Løkenåsen 2- øvre del, planid 0203R1401, og mot vest er tilgrensende plan Detaljreguleringsplan for Løkenåsen C1, planid 0203R1601.

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

RP-ATP ble vedtatt av fylkestinget i Akershus fylkeskommune 14. desember 2015 og er fortsatt gjeldende. Et av planens hovedmål er at utbyggingen skal være arealeffektiv, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

RP-ATP legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunene skal skje innenfor prioriterte vekstområder. Utviklingen utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Fetsund er markert som prioritert vekstområde. Tidligere Fet kommune planla for at Løkenåsen skulle være del av det prioriterte vekstområdet i Fetsund og det er i dag et etablert boligområde.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016) sørger for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

De statlige planretningslinjene har som mål å sikre at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftsmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, og legger til

rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. Regjeringens forventninger til arealplanleggingen handler om å oppnå klima- og miljømål gjennom oppdaterte og strategiske arealplaner som er basert på et godt kunnskapsgrunnlag, effektive prosesser med aktiv dialog og medvirkning. Gode lokalsamfunn er grunnsteiner i en bærekraftig utvikling, og det er viktig å motvirke sentralisering som svekker lokale tjenester og tilbud. Levende distrikt er også avgjørende for å sikre matproduksjonen og at jordbruksareal blir holdt i drift.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Det skal redegjøres for hvordan det kan sikres lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, slik de statlige retningslinjene stiller krav om. Retningslinjene vektlegger gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Overvannet skal utnyttes som en ressurs i henhold til NVEs veileder.

Veileder om barn og unge i plan- og byggesak

God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse.

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

Tema er omtalt i planbeskrivelsen (gjeldende plan). Det er redegjort kort for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser under.

Byggeskikk og bebygde omgivelser

Områdene nordvest for planområdet (C1) og nordøst for planområdet (del av Løkenåsen felt 2) er regulert med blokkbebyggelse, og felt C2 vil komplettere disse feltene både når det gjelder skala, typologi og material- og fargebruk. For øvrig består bebyggelsen i Løkenåsen av en variert boligtypologi med blokkbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er ikke en særpreget byggeskikk som er typisk for området, men den nye blokkbebyggelsen er hovedsakelig oppført i tegl og tre. For å unngå fjernvirkning bør fargebruk tilpasses de naturlige omgivelsene som bebyggelsen skal stå i.

Landskap

Planområdet er i dag et ubebygget skogbruksområde i vestvendt skråning. Terrenget er bratt. Ved utbygging av planområdet vil det falle naturlig inn som del av boligområdet som er under utbygging i hele vestskråningen på Løkenåsen. Vest og sør for området er det ubebygde arealer med skog.

Planendringen vil føre til vesentlig mindre konsekvenser for fjernvirkningen ved at terrenget kan beholdes mellom bebyggelsen. Terrenget stiger bratt bak den planlagte bebyggelsen og landskapsprofilen vil ikke endres som følge av tiltaket. Det vises til snitt i vedlagte illustrasjonsvedlegg. Maksimale kotehøyder som angitt i gjeldende plan videreføres.

Planområdet ligger nær skogsområder med turstier. En eksisterende tursti krysser planområdet og denne videreføres i en ny trasé.

Ifølge Miljøstatus er det ikke registrert spesielt sjeldne eller utrydningstruede arter innenfor planområdet. Det er gjennomført miljøregistreringer i nærliggende skogsområder.

Trafikkforhold

Det er regulert og etablert kjørevei frem til planområdet. Kjørevei innenfor planområdet vil koble seg på denne veien (Gråtassveien), og opparbeides med fortau. I forbindelse med planarbeidet for Løkenåsen 2 – øvre del ble det gjennomført trafikkanalyse som dannet utgangspunkt for veisystemet som nå er opparbeidet.

Løykjelia er tilrettelagt med fortau i 3 meters bredde på den ene siden av veien. Det er gang- og sykkelundergang under rv. 22 Fetveien, som sikrer gående og syklende tilgang til bussholdeplasser og skoler. Området har sammenhengende gang- og sykkelveinett mot Fetsund sentrum og Svingen stasjon.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet rammeplan for VA for planlagt utbygging for Løkenåsen som helhet. Fra denne planen fremkommer det at det skal legges nye vann-, spillvann- og overvannsledninger i nytt veinett i forbindelse med utbyggingen av Løkenåsenfeltet. All teknisk infrastruktur er nå etablert frem til eiendomsgrensen iht. rammeplanen.

Overvann

Overvannshåndtering må vurderes ved endringer i prosjektet, slik at tiltaket ikke får konsekvenser utenfor planområdet. Det foreslås å fjerne den åpne overvannsoppsamlingsløsningen som var vist i det opprinnelige planforslaget, til fordel for et fordrøyningsmagasin plassert lenger sør i området (vist i illustrasjonsplanen). Endringen er basert på erfaringer med overvann som kommer rennende nedover terrenget inn på Løkenåsen C1 feltet med svært uheldige konsekvenser. Ved å plassere et fordrøyningsmagasin mellom hus 3 og 4 vil man kunne slippe overvannet kontrollert ut på terreng lenger sør, slik at det ikke kommer rennende inn på boligområdene mot vest lenger nede i terrenget. Det er et alternativ å anlegge fordrøyningsmagasin i grunnen der det var vist en åpen oppsamling, dersom det er behov for ytterligere håndtering.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole (1.–7. trinn) er Riddersand skole og nærmeste ungdomsskole (8.–10. trinn) er Østersund ungdomsskole. Disse var planlagt utvidet iht. kommuneplan for Fet. I kommuneplanen var det også foreslått ny barneskole på østsiden av Glomma.

Nærmeste barnehage er Kringen åpen barnehage, men denne har begrenset åpningstid. Andre alternativer er Østersund barnehage og Ramstadskogen barnehage. Iht. kommuneplan for Fet er det behov for barnehager på begge sider av Glomma.

Fet fritidsklubb holder til i samme lokaler som Kringen åpen barnehage. Utendørs er det en 7-erbane for fotball. Ved Østersund ungdomsskole er det sandvolleyballbane og svømmehall. Ved Riddersand skole er det tilbud om kulturskole (musikk, sang, dans, kunsthag), idrett og samlingssted.

Universell utforming

Boligområdet skal tilrettelegges i henhold til krav i teknisk forskrift. Tursti er for bratt for tilrettelegging.

6 Samfunnssikkerhet

I forbindelse med planarbeidet for gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet ROS-analyse i 2019. Denne omtaler følgende tema:

- Ustabil grunn
- Skog- og lynnbrann
- Transport av farlig gods
- Sårbare bygg (skolevei)

Planendringen medfører ikke endringer i hoveddrammene av planen, og det er ikke skjedd store endringer i omgivelsene som ikke var kjent da ROS-analysen ble utarbeidet. Som del av planleggingen ble det utarbeidet geoteknisk notat med prosjektforutsetninger, støyrapport, overvannsnotat, brannkonsept, overordnet VA-plan og veitegninger.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesen må sikres ivaretatt.

For å sikre trygg skolevei anbefales det under anleggsperioden å innføre tiltak som redusert fartsgrense, friskt ved avkjørsler, påbud om hjelpemann ved rygging langs skolevei og forsøke å redusere anleggstrafikk i perioder ved skolestart og skoleslutt når skolebarn ferdes i området.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Området er satt av til boligbebyggelse i overordnet plan. Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg I eller II. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede. Det er ikke behov for å vurdere nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planendringen medfører ikke konsekvenser for andre interesser.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Planendringen medfører ikke konsekvenser for offentlige organer eller andre aktører.

8.3 Medvirkning

Endring etter enklere prosess innebærer en politisk behandling (i HMS-utvalget). Det gjennomføres intern og ekstern høring av endringsforslaget før den politiske behandlingen. Det er 3 ukers høring ved intern og ekstern høring.

8.4 Fremdrift

Det er sendt inn planinitiativ til kommunen i flere runder, tilpasset etter kommunens tilbakemeldinger. Når rammene for planendringen er avklart, bes det om at dokumentasjonskrav avklares. Det bes om at kommunen vurderer parallell behandling av plan- og byggesak.

ILLUSTRASJONSPLAN



9 Kommunens tilbakemeldinger og omprosjekterte løsninger

Kommunen tidligere tilbakemeldinger er i stor grad tatt til følge. Kommunens tilbakemelding datert 09.05.2025 kommenteres punktvis under.

1. Justere byggegrenser i planen

Kommunen ønsker ikke at byggegrenser utvides med mer enn 0,5 m. Hjørnebalkonger er endret, slik at disse ligger innenfor byggegrensen. Det tillates ikke en høyere kotehøyde på bebyggelsen enn hva som er fastsatt i gjeldende plan. Gårdsrommet ligger på samme nivå, noe som ivaretar et helhetlig og sammenhengende uteområde slik som i gjeldende plan.

Kommentar: Fotavtrykket på bakre rekke justeres i lengderetningen, slik at omfanget av byggegrenser forholder seg til gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Det foreslås utvidelse av byggegrenser som tar høyde for de tillatte overskridelsene i bestemmelser, herunder 0,5m samt utkragede balkonger (2,1m). Det er utarbeidet illustrasjon som dokumenterer at dette ivaretas i forslag til nye byggegrenser. Alternativt må bestemmelsen om at balkonger kan krage utover byggegrenser beholdes. Illustrasjonsvedlegget viser snitt av planlagt bebyggelse. Det er påført maksimale kotehøyder på snitt som viser at planlagt bebyggelse ikke overskrider disse. Snitt fra gjeldende reguleringsplan er lagt inn, slik at det er enkelt for kommunen å sammenlikne.

Gårdsrommet er på samme nivå, og er større enn i gjeldende plan.

2. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Ballbinge og nærlekeplasser skal videreføres. Intern gangvei skal være kun en vei slik som i gjeldende plan. Uteoppholdsareal på lokk over sykkelparkering utgår og arealet kan dermed ikke medregnes i MUA. Det totale arealet som er avsatt til uteoppholdsareal i gjeldende plan, kan ikke reduseres. Uteareal skal ha ulike funksjoner, blant annet sittegrupper (som var planlagt på areal over sykkelparkering)

Kommentar: Omfanget av lekeplasser er videreført. Det er kun én gangvei inn på gårdsrommet, som ligger på samme terrengnivå. Det er utarbeidet illustrasjon som viser areal som kan medregnes i MUA, hvor gangveier og areal brattere enn 1:3 ikke er medregnet. Det bemerkes at gangveier i boområdet som dette ofte benyttes som lekearealer, for sykling m.m. Inngangspartier fungerer som møteplass for beboere, og er derfor verdifulle som uteoppholdsarealer. Mellomrommene og de åpne plassene uten benk eller lekeapparat har verdifulle kvaliteter som utearealer, med rom til vegetasjon og luft mellom bygningene. Vi kan ikke av gjeldende regulering se hvilke arealer som er medregnet i MUA, men diagrammet for det reviderte skisseprosjektet viser at krav til MUA med 30 m² per boenhet ivaretas med god margin selv når interne gangveier ikke medtas. Det er lagt inn sittebenker og piknik-bord i utearealet, vist på illustrasjonsplan.

3. Endret utforming parkeringskjeller

Endringen av garasjekjelleren er problematisk. Alle boliger har direkte adkomst til parkeringskjeller.

4. Større andel av små og mellomstore leiligheter

Forslaget viser en betydelig høyere andel mindre leiligheter. Kommunen ønsker variasjon i leilighetsstørrelser og viser til kommunens bestemmelse til sentrumsformål samt planbeskrivelsens tabell over leilighetstyper.

Kommentar: Leilighetsfordelingen er justert slik at der en bedre fordeling av leilighetstørrelser. Dette er redegjort for i avsnitt 3.2.

5. Endring av kjørbare adkomst

Kommunen ønsker å beholde adkomstløsning som angitt i gjeldende plan. G/S-vei må følge kommunens norm.

Kommentar: adkomstløsning videreføres.

6. Trinnvis utbygging

Kommunen synes ny inndeling er grei.

Kommentar: Reguleringsbestemmelse om trinnvis utbygging endres. Det må angis rekkefølgebestemmelser knyttet til byggetrinn når det gjelder teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og uteoppholdsareal.

7. Inntrukket overetasje

Toppetasjen skal være inntrukket fra hovedvegglivet mot vest og minst en av kortsidene, med min. 3 m. Dersom kotehøyden senkes med en etasje, er det ikke nødvendig at overetasjen for husrekken i front har inntrukket overetasje. Dersom kotehøyden beholdes, må overetasjen være inntrukket.

Kommentar: kotehøyden for frontblokken er redusert med en etasje i forhold til gjeldende regulering, se snitt i illustrasjonsplan. Boligene skal ha terrasser mot vest og vil derfor uansett ha inntrukket toppetasje.

8. Snitt

Nye snitt må sammenholdes med snitt fra gjeldende plan.

Kommentar: Illustrasjonsvedlegget viser snitt fra gjeldende reguleringsplan og snitt fra revidert skisseprosjekt (forslag til endring). Alle bygg ligger innenfor tillatte høyder.

9. Annet

Omfanget av plandokumenter som skal oppdateres er avhengig av endringene som foreslås.

Kommentar: Plankart må revideres og utarbeides etter gjeldende kartforskrift, da det uansett er behov for endringer. Ved endring av plankart, må bestemmelser samstemmes med formål og feltangivelser. Bestemmelser legges inn i kommunens mal og endringer innarbeides. Det foreslås at det tas utgangspunkt i foreliggende planbeskrivelse, med markering av endringer og nytt kapittel som beskriver planendringen. Merknader fra begrenset høring vedlegges og kommenteres. Det vil ikke være behov for å utarbeide ny ROS-analyse.