

Områderegulering for Hvam

Informasjonsmøte 27.04.17

Dagsorden

1. Velkommen v/ Berit Irmgard Hessel, Overarkitekt, Plan- og bygningsavdelingen, Skedsmo kommune
2. Hva er egentlig en områdereguleringsplan og et planprogram?
3. Plan- og medvirkningsprosess knyttet til utarbeidelse av områdereguleringsplan for Hvam
4. Dagens situasjon
5. Formål med planarbeidet inkl. alternative scenarier
6. Forslag til planprogram med utredningstemaer
7. Diskusjon og innspill

Pkt.1- Områderegulering med KU Hvam – forslag til planprogram



Pkt.1 Bakgrunn for planarbeidet

- Skedsmo kommune har vedtatt å igangsette arbeidet med områderegulering for Hvam. Hjeltnes Consult og Dyrvik arkitekter er engasjert av kommunen.
- Skedsmo kommune har i bestemmelsene til Kommuneplan 2015-2026, §1-2.1 videreført plankrav fra tidligere vedtatt Kommuneplan 2011-2022, om områderegulering før detaljregulering for Hvam området.
- Planområdet som nå foreslås er utvidet til å inkludere nærliggende arealer avsatt til forretning/industri/lager, Oslo kristne senter samt samferdselsformål, for å få en mer helhetlig plan for Hvam. Samferdselsformålene er inkludert for å vurdere samferdselstiltak i retning Lillestrøm og Strømmen.
- Det er ønskelig med en helhetlig plan for områdene som inkl. veinettet, for å definere Hvam som en byport og som et attraktivt og urbant område å etablere næring. Det skal stilles gode estetiske krav til bebyggelsen og områdene rundt. Nitelva med dens randsone inngår i planområdet og vil bli en viktig del av områdets karakter og identitet. Hvam-områdets fremtidige utvikling og dens rolle, skal være en utviklingsgenerator som ikke skal være i konkurranse med det områdene Kjeller, Strømmen og Lillestrøm i dag tilbyr.

Pkt. 2

Hva er egentlig en
områdereguleringsplan og et
planprogram?

Pkt. 2 - Områdereguleringsplan

- § 12-2 i PBL: Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken og få på plass en overordnet struktur (vei, adkomst, G/S- veier, turveier, bebyggelse mm)
- Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging
- En områderegulering legger opp til at det skal utarbeides en detaljregulering for hvert felt/tomt i etterkant innenfor rammene til områdereguleringen

Pkt. 2 - Formål med planprogrammet

§ 4-1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

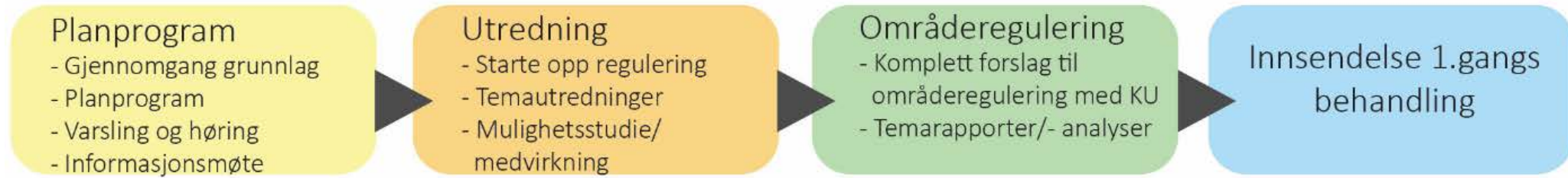
Formålet med planprogrammet er å gjøre rede for;

- Bakgrunn og formål for planarbeidet
- Planprosess, fremdrift og medvirkning
- Forslag til utbyggingsalternativer
- Forslag til utredningstemaer som inngår i planprogrammet

Pkt. 3

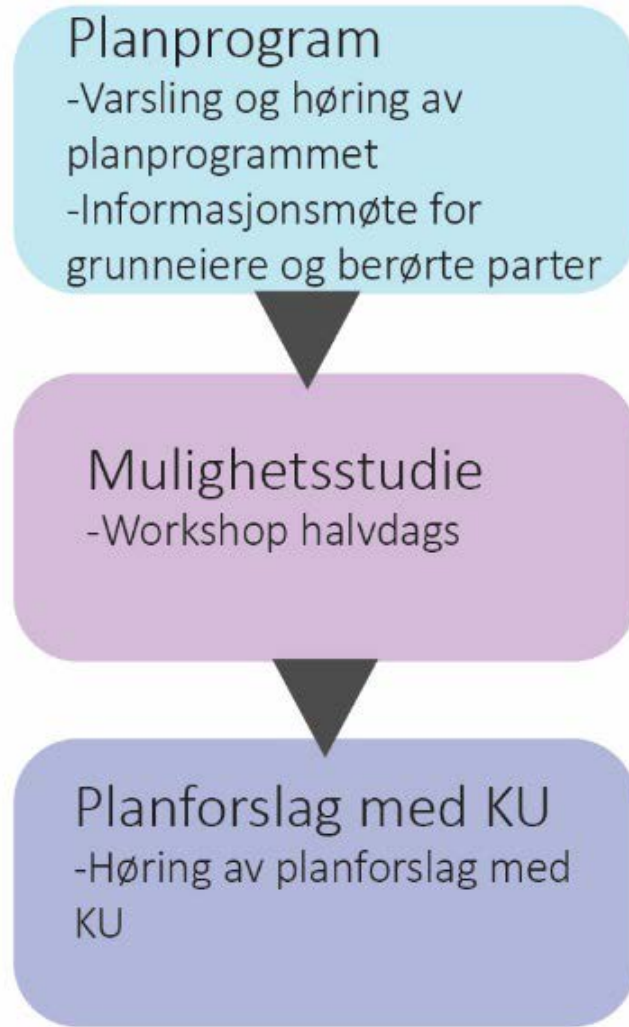
Plan- og medvirkningsprosess
knyttet til utarbeidelse av
områdereguleringsplan for Hvam

Pkt. 3 - Planprosess og fremdrift



- Varsling av oppstart av planarbeid med forslag til planprogram, datert 05.04.17
- Forslag til planprogram med offentlig høring, frist innspill 19.05.17
- Bearbeiding og innarbeidelse av innkomne uttalelser i programmet, uke 21-22
- Politisk behandling fastsettelse av planprogram (HUT), juni 17
- Forslag til Workshop, uke 35-37
- Utarbeidelse av plandokumenter og konsekvensutredning uke 25-50
- 1. gangs behandling av planforslag, uke 51
- Offentlig høring av planforslag, vinter/vår 2018
- Bearbeiding av planforslag (Skedsmo kommune), vår/sommer 2018
- 2. gangs behandling – Områdereguleringsplanen vedtas sommer/høst 18

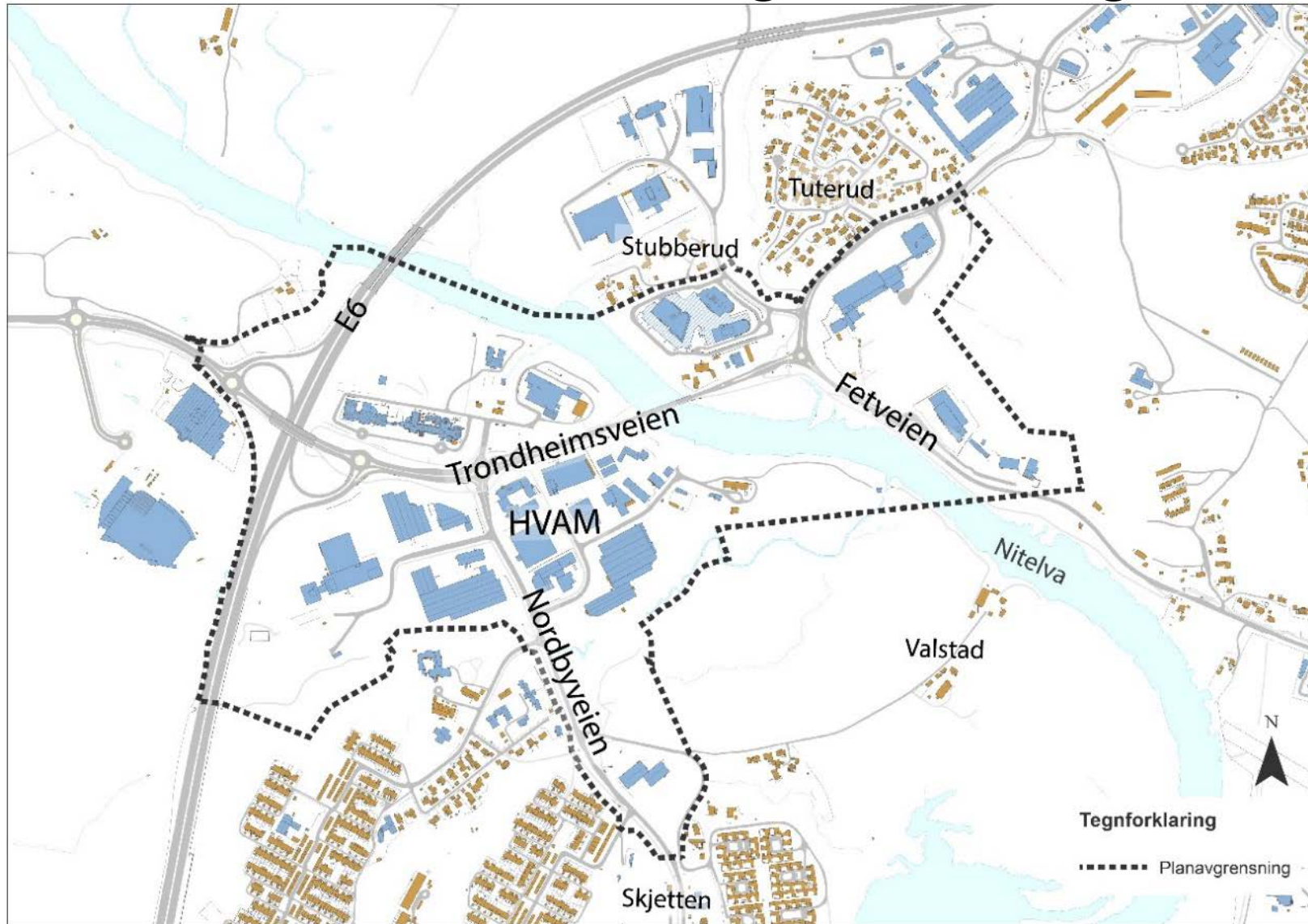
Pkt.3 - Medvirkning



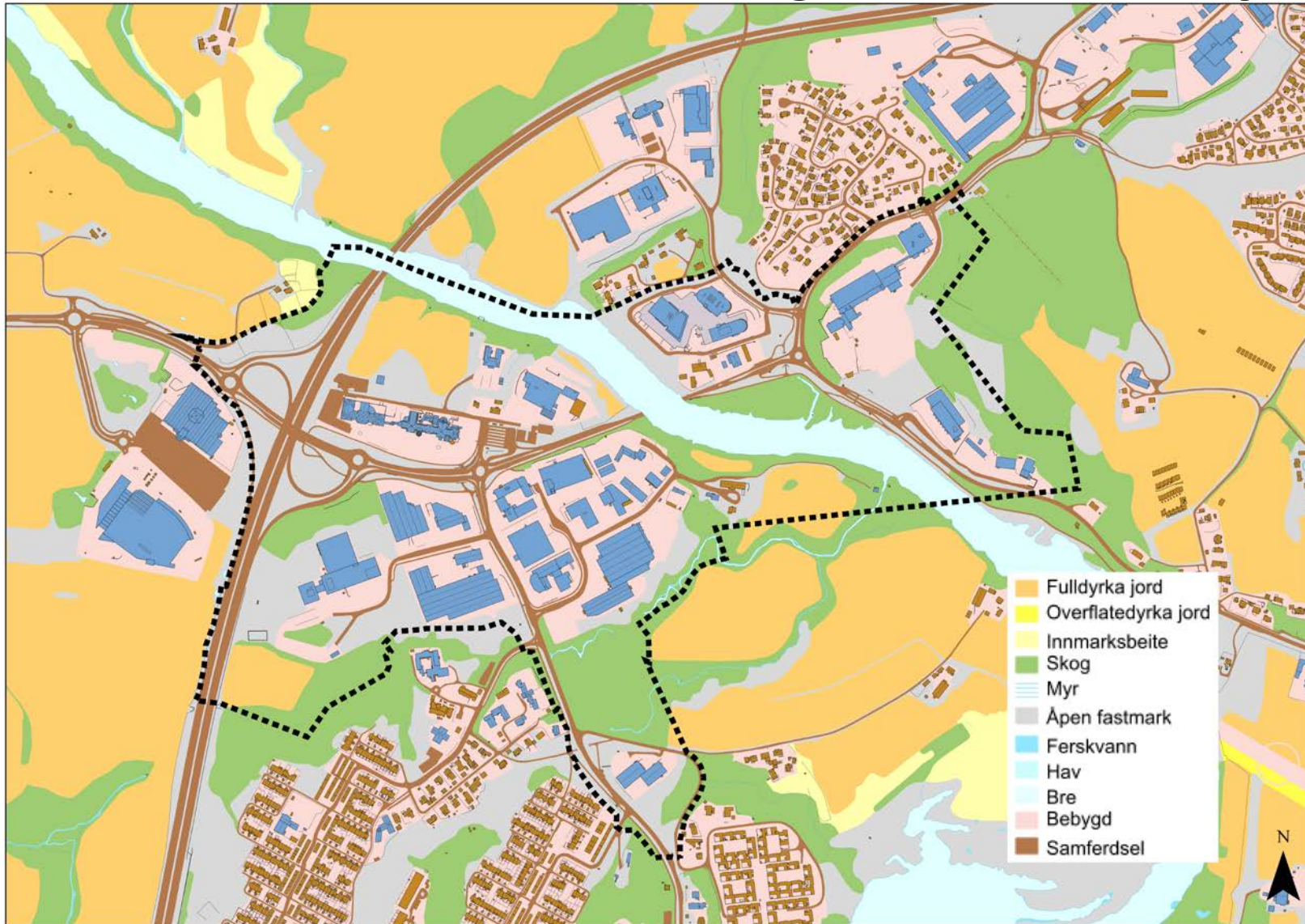
Pkt. 4

Dagens situasjon

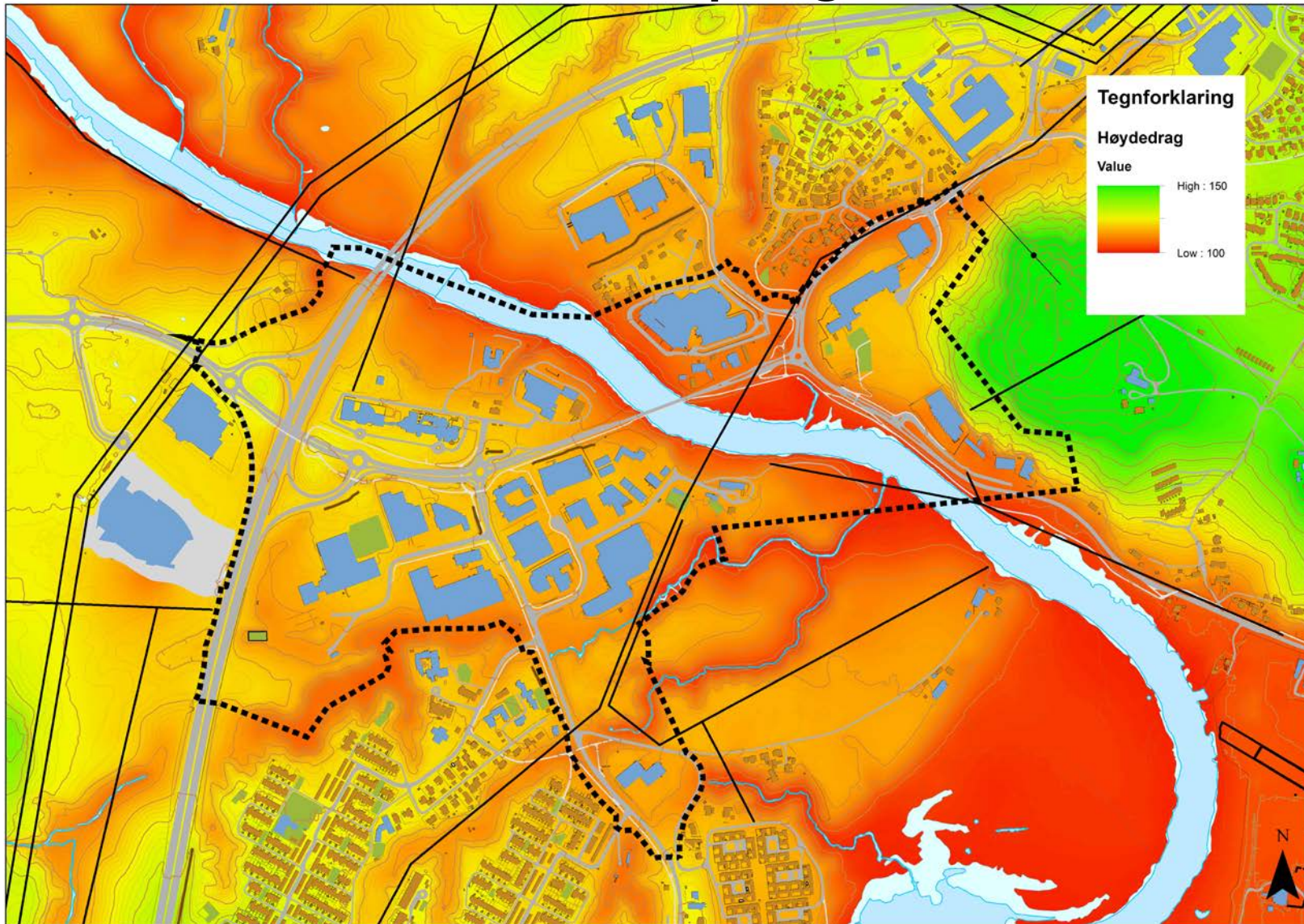
Pkt. 4 Planavgrensning



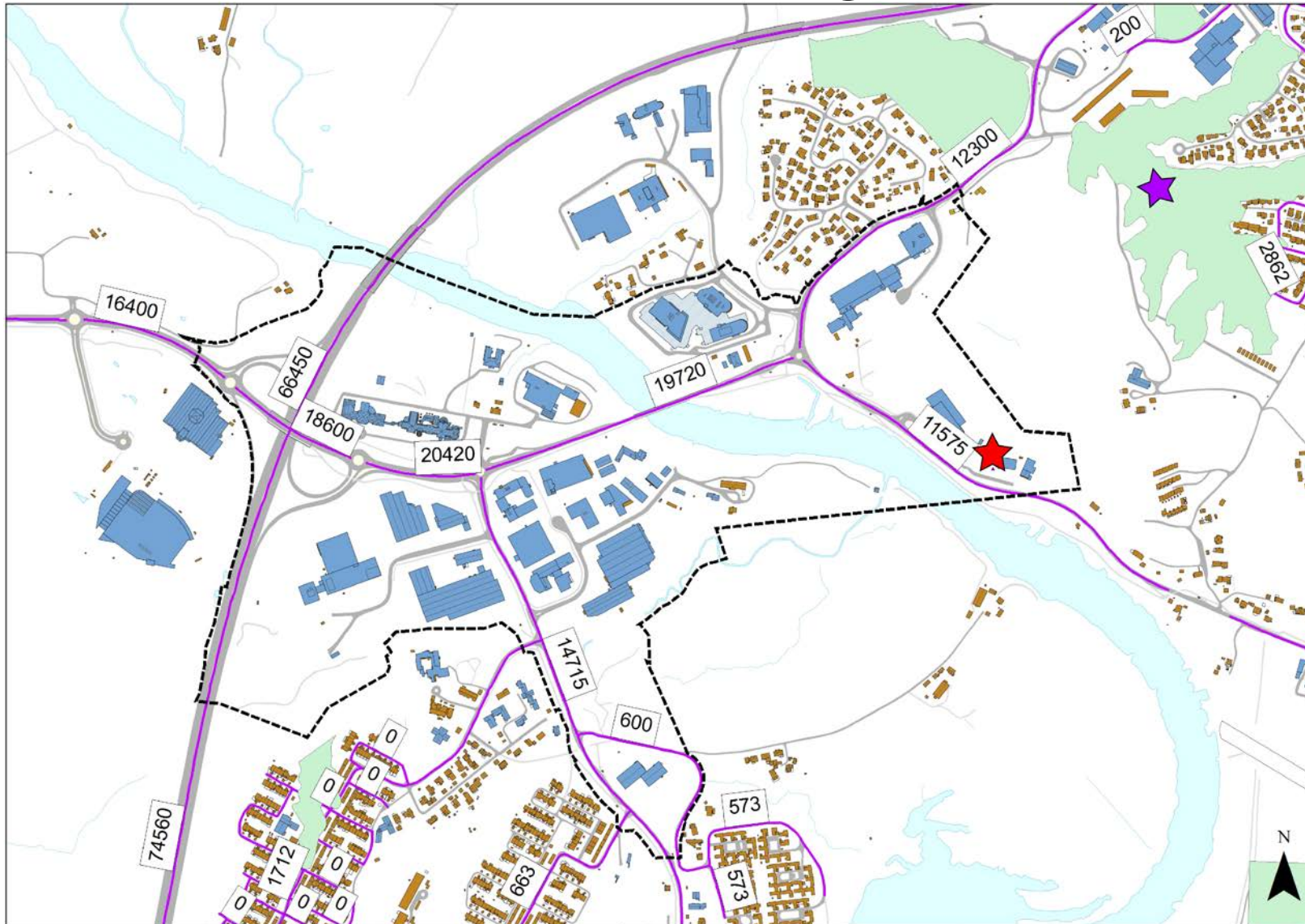
Pkt. 4 Arealbruk, dagens situasjon



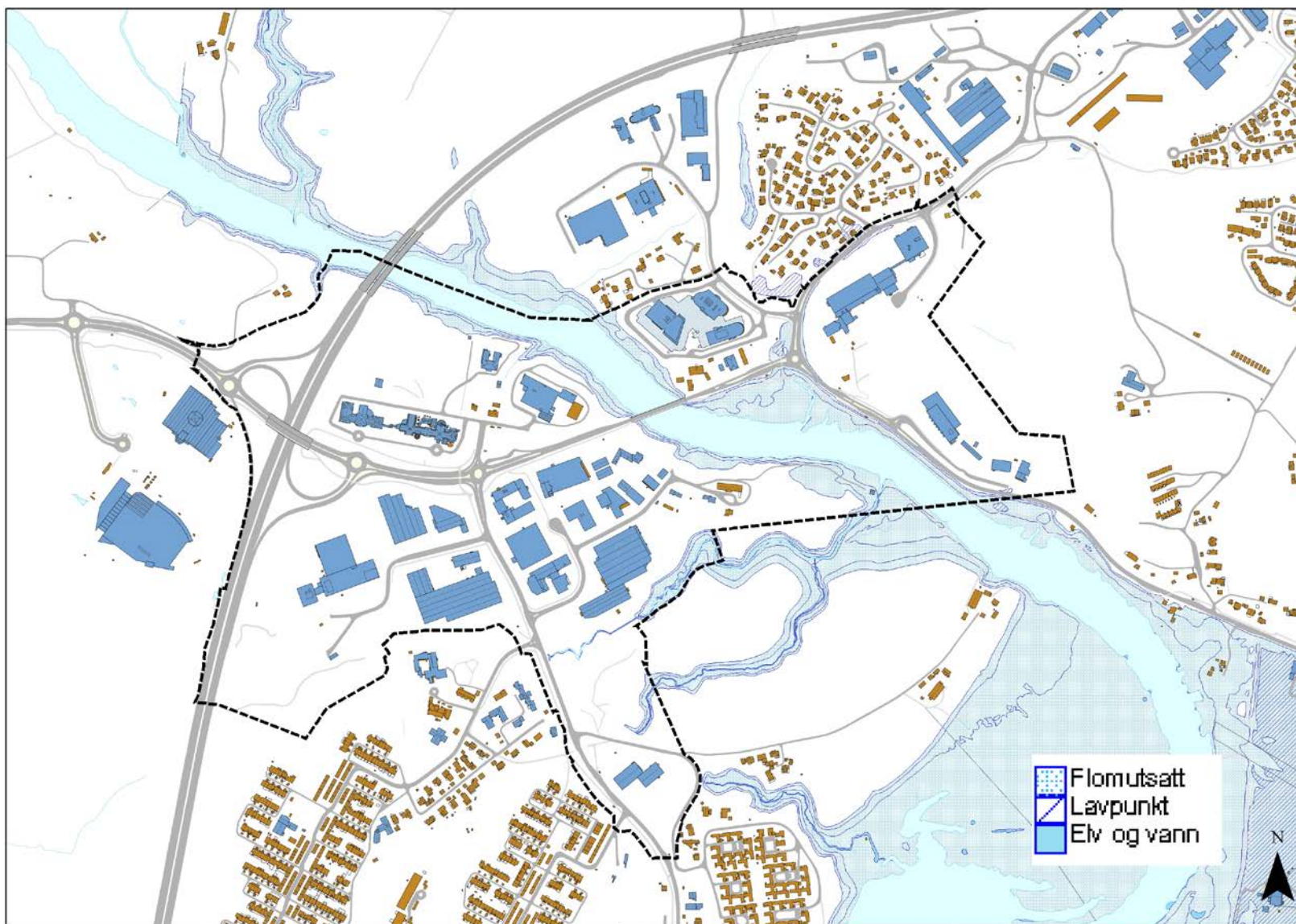
Pkt. 4 Topografi



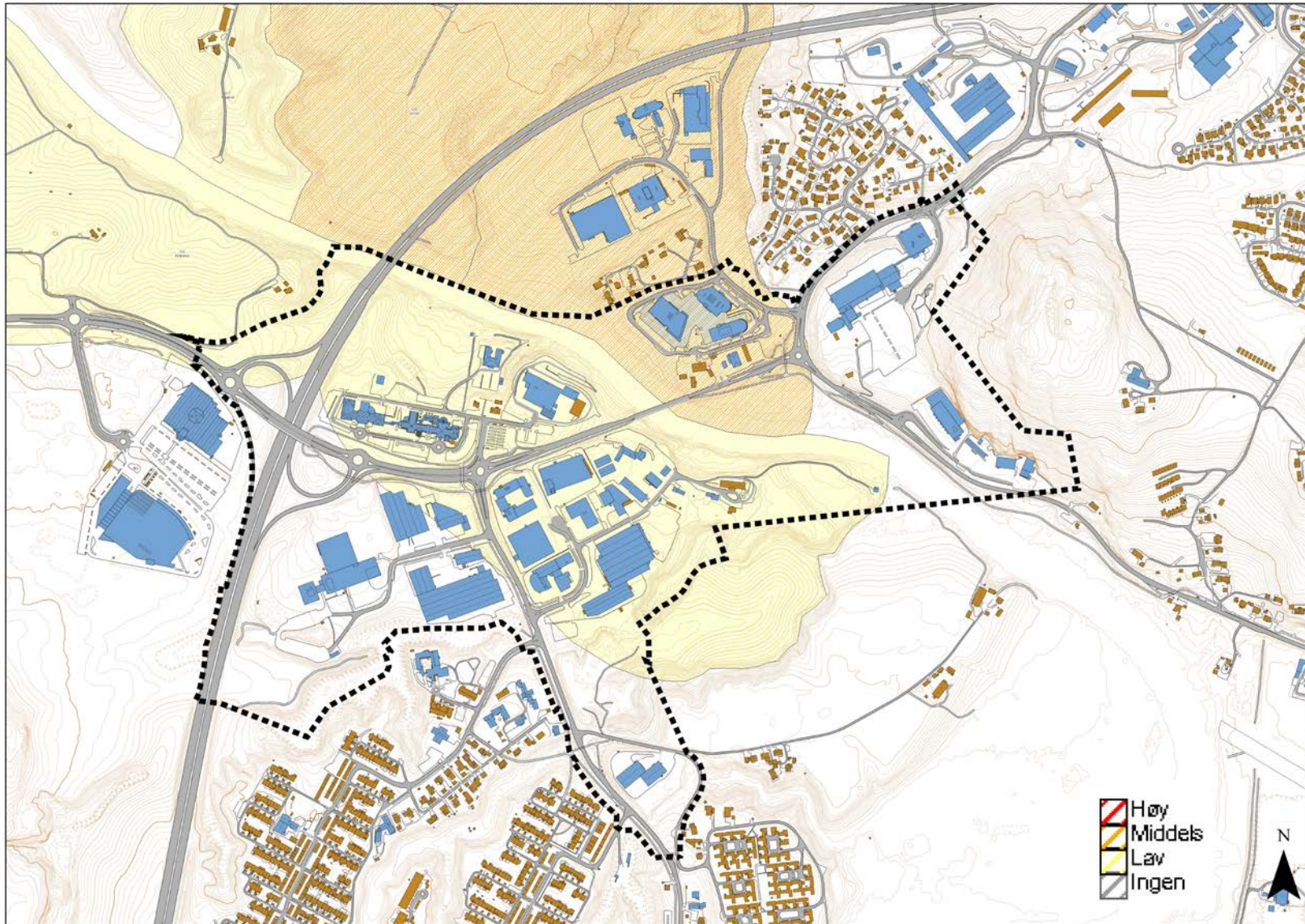
Pkt. 4 Veinett, ÅDT og forurensning



Pkt. 4 Flom



Pkt. 4 Geoteknikk



Pkt. 5

Formål med planarbeidet
inkl. alternative scenarier

Pkt.5 Formål med planarbeidet

Det er blitt utarbeidet strategi for Hvam- området i «Byutvikling og urban strategi» fra 2009. I henhold til dette dokumentet, samt planene og strategiene «Samferdselsplan for Skedsmo» og «Vei- og gatebruksplan for Lillestrøm – Overordnet strategi», skal Hvam-området få en rolle og karakter som;

- Hvam skal bli en byport med E6 ekspositur som ligger utenfor byen
- Urban link mot byen
- Forsterket urban karakter i område.
- Et regionalt og lokalt kollektivknutepunkt.
- Bedre adkomster til de enkelte delområder, og strukturelle endringer på vei- og gatenett
- Næring og kontor tilknyttet næringen som utviklingsgeneratorer.

Pkt.5 Alternativer

Følgende alternativer skal vurderes gjennom konsekvensutredningen:

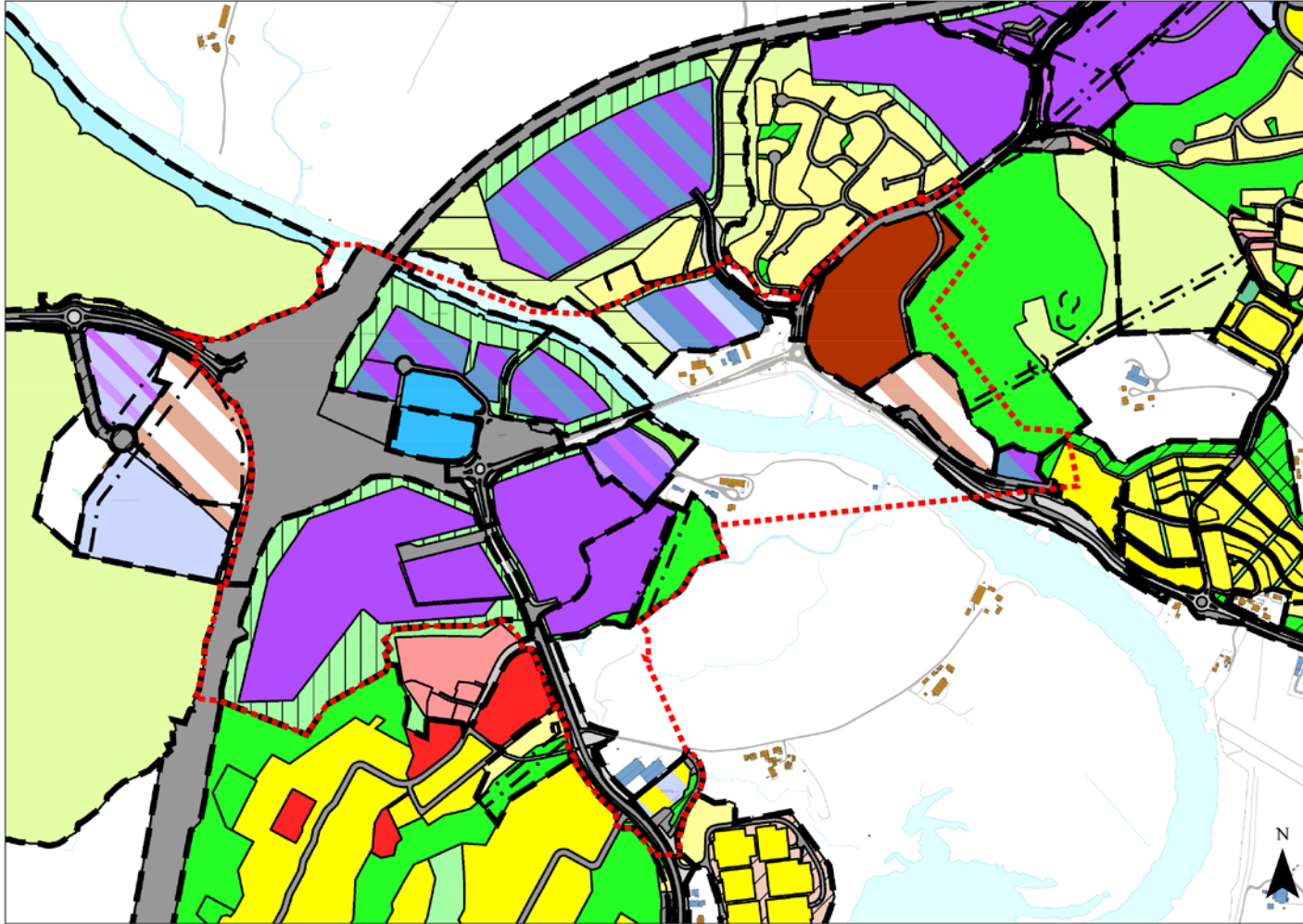
Alternativ 0

Alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon iht vedtatte reguleringsplaner

Alternativ 1 – Arealbruk i samsvar med kommuneplanen 2015-2026

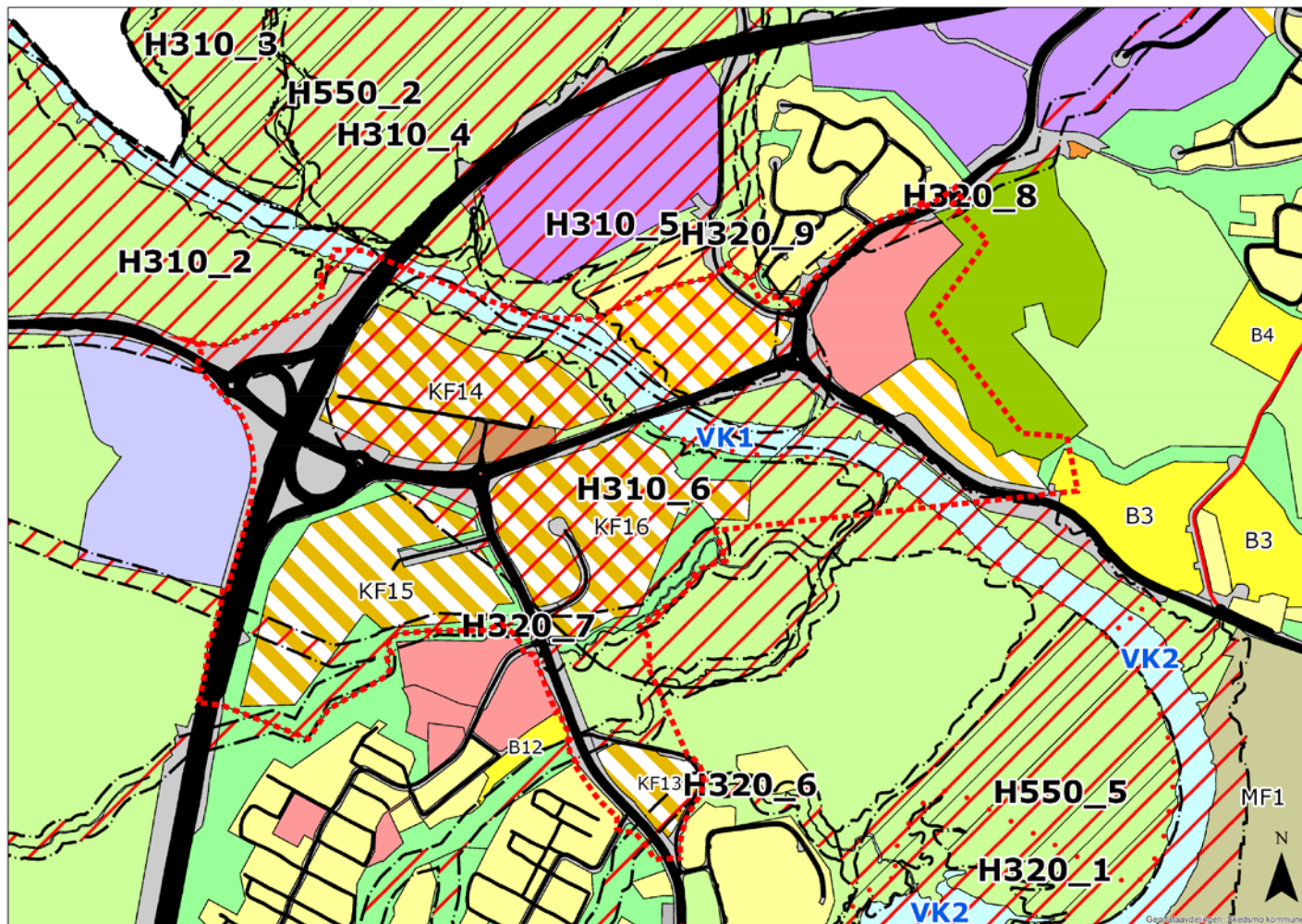
Alternativ 2 – Behov spilt inn fra grunneiere

Alt.0; Dagens situasjon, vedtatte reguleringsplaner



Innenfor planområdet for Hvam er det 20 gjeldende reguleringsplaner, men mange av disse reguleringsplaner er av eldre dato, med alt fra vedtaksdato i 1964 til 2007.

Alt.1; Gjeldende kommuneplans arealdel



Arealformål:

Fremtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

I felt **KF13**, **KF14**, **KF15** og **KF16** er det tillatt med kombinert arealformål som nevnt i listen og for arealformålet «Forretning» tillates kun plasskrevende varer. For felt **KF14** – **KF16** stilles det krav om områderegulering for områdene før det kan vedtas detaljregulering

I felt **VK1** skal det foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak langs vassdraget. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i området. For **VK2** er det ikke tillatt med andre inngrep enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmenn friluftsliv og rekreasjon. Dette gjelder for arealer som ligger 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gj. flomvannstand.

Alt. 2; Behov spilt inn fra grunneiere arealdel

Dette alternativet innebærer ønsker gitt av grunneiere innenfor Hvam-området.

- Utvikling av felt KF14, totalt tomteareal på 80daa. Hotell og kontor/lett industri
- Utvikling av KF15 med høy utnyttelsesgrad. Utvidelse av dagens bruk
- Ønske om muligheter for å åpne opp til kontor- og lagerformål.
- Bedre adkomst til Oslo Kristne senter samt kombinerte formål
- Samt eventuelle innspill fra mulighetsstudie/ workshop

Workshop



Pkt. 6

Forslag til planprogram med utredningstemaer

Pkt.6 Forslag til utredningstemaer

- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold
- Landskap
- Trafikk
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Grunnforhold
- Bebyggelse
- Teknisk infrastruktur (vei, VA)
- Overordnede planer og føringer

Prosjektside

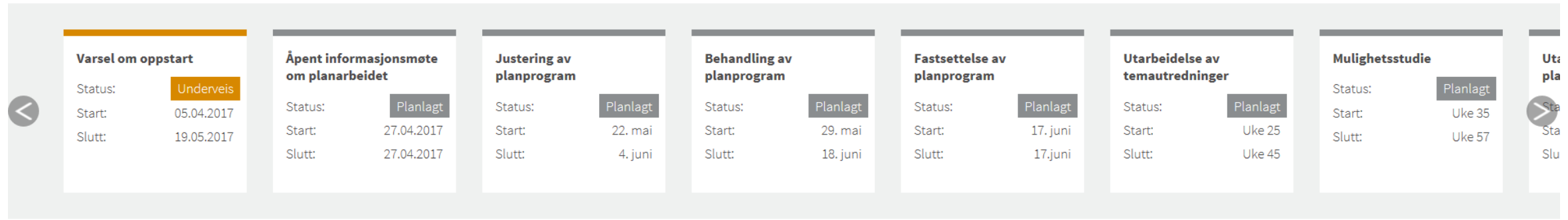
- Skedsmo kommune har lagt en prosjektside i «Innbyggerportalen», der det er mulig å følge prosjektet:

- *Skedsmo kommune → Tekniske tjenester → Arealplanlegging → Plan- og byggeprosjekter → Hvam – områderegulering*

<https://www.skedsmo.kommune.no/Teknisk-sektor/Arealplanlegging/Plan--og-byggeprosjekter/hvam---omradereglering/>

- Her finnes det lenker til interessante og relevante dokumenter samt at prosjektsiden er tenkt brukt som nyhetsarkiv og informasjonskanal. Det lønner seg å følge med.

Hvam - områderegulering



Hva

Næringsområdene på Hvam i Skedsmo kommune skal omreguleres.

Området skal få en forsterket urban karakter med link mot byen og det skal legges til rette for en blågrønn struktur. Hvam- området skal være en byport som er godt synlig fra E6.

Planleggingens formål er å regulere området til næring for plasskrevende varehandel med tilhørende kontorvirksomhet. Det er ønskelig med økt grad av utnytting, gode estetiske kvaliteter, bedret veistruktur samt kollektivtraséer.

Hvem

Skedsmo kommune, plan- og bygningsavdelingen er ansvarlig for prosjektet, og plandokumentene utarbeides av konsulentene hos Hjeltnes Conult AS, i samarbeid med Dyrvik Arkitekter AS og Løvlien Georåd AS.

Hvor

Avgrenset området er på ca. 983 mål. Det omfatter i all

Pkt. 7

Diskusjon og innspill



Takk!