

PLANNAVN: DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV FJELLSRUD

PLANID: 0227_0301R9809

PLANBESKRIVELSE DATO: 15.11.2023

FORSLAGSSTILLER: TBA-Prosjekt AS



INNHALDSFORTEGNELSE

Innhold

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE.....	5
1. Sammendrag av planforslaget.....	5
1.1. Sammendrag.....	5
2. Bakgrunn.....	6
2.1. Planområdet.....	6
2.2. Hensikten med planen.....	6
Nøkkelopplysninger/FAKTAARK.....	7
PLANMATERIALE.....	7
2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer.....	7
2.4. Tidligere vedtak i saken.....	7
2.5. Utbyggingsavtaler.....	8
2.6. Krav om konsekvensutredning.....	8
3. Planprosessen.....	9
3.1 Forutgående avklaringer med Fet og Lillestrøm kommune.....	9
3.2. Varsel om oppstart av planarbeid.....	9
3.3. Planprogram.....	10
4. Planstatus og andre føringer.....	11
4.1. Overordnede planer.....	11
4.2. Gjeldende reguleringsplaner.....	11
4.3. Tilgrensede planer.....	11
4.4. Temaplaner.....	11
4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	11
5. Planforslaget.....	12
5.1. Landskap.....	12
5.1.1. Topografi og landskapsform.....	12
5.1.2. Solforhold.....	12
5.1.3. Lokalklima.....	12
5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi.....	12
5.2. Arealbruk.....	12
5.3. Bebyggelsens utforming.....	12
5.3.1. Bygningstypologi.....	12
5.3.2. Grad av utnytting, volumer.....	12

5.3.3.	Byform, stedets karakter	13
5.3.4.	Estetiske vurderinger	13
5.4.	Nærmiljø	13
5.4.1.	Boligtyper og bomiljø	13
5.4.2.	Demografi	14
5.4.3.	Lokalt tjenestetilbud	14
5.4.4.	Nærområdets særpreget som bo- og levested	14
5.5.	Barn og unges interesser	14
5.6.	Støy	14
5.6.2	Innendørs støy og fasade	16
5.6.3	Støy i byggetiden	16
5.7.	Klima og biologisk mangfold	16
5.7.1.	Naturmangfold	16
5.7.2.	Andre naturverdier	16
5.7.3.	Klimautslipp	16
5.8.	Kulturminner	17
5.9.	Rekreasjon	17
5.9.1.	Private og felles uteoppholdsarealer	17
5.9.2.	Offentlige friområder	17
5.9.3.	Turdrag	18
5.10.	Trafikk	18
5.10.1.	Atkomst for myke trafikanter	36
5.10.2.	Veier i planområdet	37
5.10.3.	Fortausløsninger langs Hølandsveien	37
5.10.4	Belysning	38
5.10.5	Trafikkutredning og detaljtegninger	40
5.10.6.	Løsning for varelevering	41
5.10.7	Parkeringsplasser	41
5.10.8	Kollektivtilbud	41
5.10.9	Trafikkvekst	41
5.11.	Tilgjengelighet og universell utforming	41
5.11.1.	Tilgjengelighet i bygningsmassen	41
5.11.2.	Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene	41
5.11.3.	Tilgjengelighet på veier	41
5.12.	Teknisk infrastruktur	42
5.12.1.	Vann- og avløpsnett	42

5.12.2.	Overvannshåndtering.....	42
5.12.3.	Brannvann/slokkevann.....	42
5.12.4.	Elektrisitetsnett	42
5.12.5.	Avfall.....	42
5.12.6.	Energiforsyning og energikilder	42
5.13.	Sosial infrastruktur	42
5.13.1.	Skole- og barnehagekapasitet	42
5.13.2	Annen sosial infrastruktur	42
5.14.	Næring	42
5.15.	Landbruk/skogbruk	42
5.16.	Grunnforhold/geoteknikk.....	43
5.17.	Forurenset grunn.....	43
5.18.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	44
6.	Rekkefølgebestemmelser	45
6.1	Før rammetillatelse	45
6.2	Før igangsettingstillatelse.....	45
6.3	Før bebyggelse tas i bruk.....	45
6.4	Før ferdigattest.....	45
6.5	Rekkefølgekrav og gjennomføring	45

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

1. Sammendrag av planforslaget

1.1. Sammendrag.

På vegne av forslagsstiller, TBA Prosjekt AS, fremmes forslag om reguleringsendring for Fjellsrud. Planprosessen tar utgangspunkt i gjeldende plan hvor nye trafikale overordnede forhold søkes tilpasset den pågående og kommende utviklingen i planområdet og realisering av plan som sådan. Planprosessen søkes løst som en reguleringsendring av gjeldende plan hvor nye og oppdaterte trafikk- og tilstøtende byggeområder omreguleres i tråd med planlagt utvikling av planområdet.

Planforslaget har til hensikt å utvikle området med bakgrunn i gjeldende regulering. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved at overmodnet trafikalt premiss er vesentlig endret i og med omlegging av riksveien. Hovedendringen knytter seg til omlegging av riksveien og dermed endret status for adkomstveien til selve planområdet. Gjeldende plans fordeling av trafikkmønster til riksvei, grøfteanlegg og gang- sykkelveg søkes endret til en vegstandard som er mer tilpasset boligområdet og redusert trafikkbelastningen.

Det foreslås dermed en opprettholdelse av dagens vegtrase med nødvendig oppgradering til kommunal standard med gang/sykkelveg, kantstein, nødvendige grøfter og annet avsatt teknisk areal.

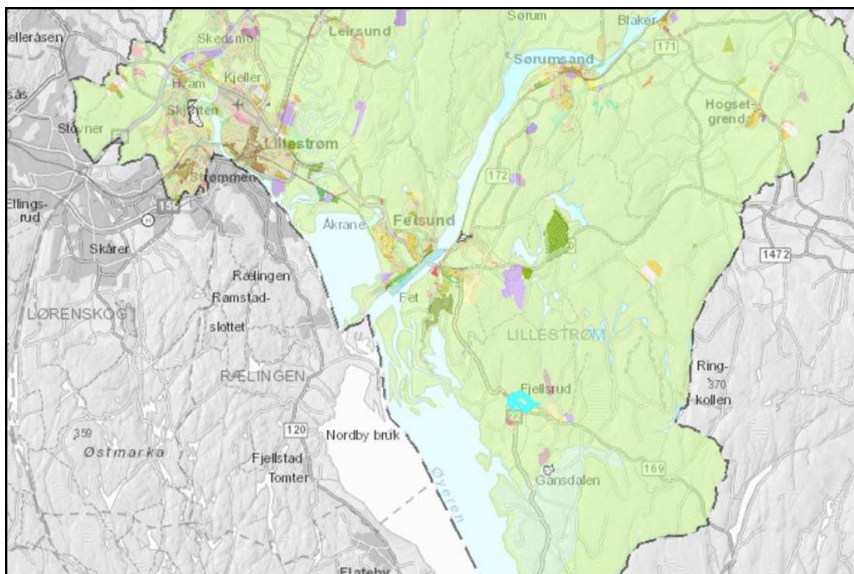
Forslagstiller setter som utgangspunkt i Lillestrøms kommunes vegnormal for adkomstvei med ÅDT 1000 og fortau på en side. Det settes videre som utgangspunkt og forutsetning av regulert veg 8 i gjeldende plan utgår og dagens adkomster for tilgrensende eiendommer opprettholdes, eller oppgraderes, som avkjørsler fra kommunal vei. Planen er videre oppdatert til nye kommunale maler, ny kartforskrift, ny plan og bygningslov, nye forhold i overordnet planverk samt gjennomgående oppdatert i forhold til avsluttede og pågående byggesaker.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet er lokalisert nord for Gansdalen og sørøst for Fetsund i Lillestrøm kommune.

Avgrensingen for planområdet går fra Hølandsveien, med busstoppene Fjellsrud i vest og Nygårdstoppen i øst. Planområdet strekker seg mot markaområder i nord.



Ill. 1. Planområdet markeres med turkis og viser plassering i kommunen (utsnitt fra kommunens karttjeneste)

2.2. Hensikten med planen

Hølandsveien har tidligere fungert som riksvei langs planområdet. Den gjeldende reguleringen forutsetter Hølandsveien oppgradert etter riksvegstandard. Anleggelsen av ny riksvei sør for planområdet har resultert i en reklassifisering av Hølandsveien, hvor da behovet for oppgradering anses som endret. Hølandsveien har en lavere ÅDT enn tidligere grunnet anleggelsen av ny riksvei. Etter full utbygging estimeres ny ÅDT for Hølandsveien til 990-1060, en markant reduksjon fra tidligere ÅDT på over 3000. Hensikten med planen er å oppgradere Hølandsveien fra eksisterende situasjon, med langsgående gang- og sykkelvei og oppgradert kollektivholdeplass. Dette bidrar til et tryggere trafikkbilde og en trygg ferdsel langs veien. Oppgraderingen av veiarealet minsker skjæringer i terrenget, er mer vedlikeholdsfritt og vil føre til en lavere hastighet på veien. Dette vurderes som et mer miljøvennlig tiltak som igjen gir mye trafikanter og skolebarn.

Reguleringsendringen vil legge rammene for realisering av blant annet følgende:

- Nye fortau internt i området
- Gang- og sykkelvei langs Hølandsveien
- Endring av blindveg
- Kollektivholdeplass langs Hølandsveien

Nøkkelopplysninger/FAKTAARK

Kommune	Lillestrøm (3030)
Adresse	Hølandsveien 1-86
Gårds-/bruksnummer	520/1, 520/2 m.fl.
Gjeldende planstatus	Regulert til boligområde med spredt boligbebyggelse, grøntdrag og turstier
PlanID	0227_0301R9809
Forslagsstiller	TBA-Prosjekt AS
Forslagstillers plankonsulent	AT Plan & arkitektur AS

PLANMATERIALE.

ID	BESKRIVELSE	SIST DATERT
0227-1	Beskrivelse - endring supplement til vedtatt planbeskrivelse	10.11.2023
0227-2	Reguleringsbestemmelser	10.11.2023
0227-3	Plankart - PDF-format 1:1000/A2, og SOSI-format - sosikontroll	10.11.2023
0227-4	Trafikknotat	12.08.2021
0227-5	ROS-analyse	10.11.2023
0227-6	Geoteknisk vurdering	09.08.2021
0227-7a+b	Forhåndsmerknader - (merkadsbehandling i planbeskrivelse) + merkadsbehandling varsling utvidelse	15.12.2020 + 10.11.2023
0227-8	Støyutredning	04.08.2021
0227-9a-c	Anbefaling Sweco trafikkonsulent, e-post + detaljtegninger Sweco øst og vest	09.11.2023

2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller er TBA Prosjekt AS. Plankonsulent er AT Plan & Arkitektur AS.

2.4 Tidligere vedtak i saken

- Saksnummer 25/19
- Fast utvalg for plansaker fattet vedtaket.
- 26.08.2019
- Vedtaket:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-14 vedtas følgende endringer i reguleringsplan 0301 R9809 Del av Fjellsrud: Felles atkomstvei FV5 og felles gangvei FGS2 i felt A tas ut av planen og erstattes med offentlig veg VEG3. VEG3 skal gjennomgående ha reguleringsbredde på 8 meter og kjørebanebredde på 5 meter. Regulert vendehammer i delområde A6-7 utgår. Tilliggende boligtomter justeres i samsvar med endringen av atkomstvegen. Endringen innarbeides i plankartet for reguleringsplan Del av Fjellsrud.

- Saksnummer
- Rådmannen i Fet
- 27.11.2006

- Vedtaket (rådmannens innstilling)

Reguleringsplan 0301 R9809 DEL AV FJELLSRUD. GNR 53 BNR 4 M.FL datert 10.10.00, sist revidert 30.06.05 med bestemmelser sist revidert 27.11.06 vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 27.2 med følgende endring:

- *Tomt for barnehage reguleres til Friområde/ballslette*
- *Plantekniske endringer må foretas iht saksframlegg*

-

Utbyggingsavtale må være inngått før planvedtaket trer i kraft.

2.5. Utbyggingsavtaler

Det foreligger ikke utbyggingsavtale for planområdet.

2.6. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Det er vurdert mellom forslagsstiller og ansvarlig planmyndighet at reguleringsendringen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

3. Planprosessen

Planprosessen gjennomføres som reguleringsendring.

3.1 Forutgående avklaringer med Fet og Lillestrøm kommune

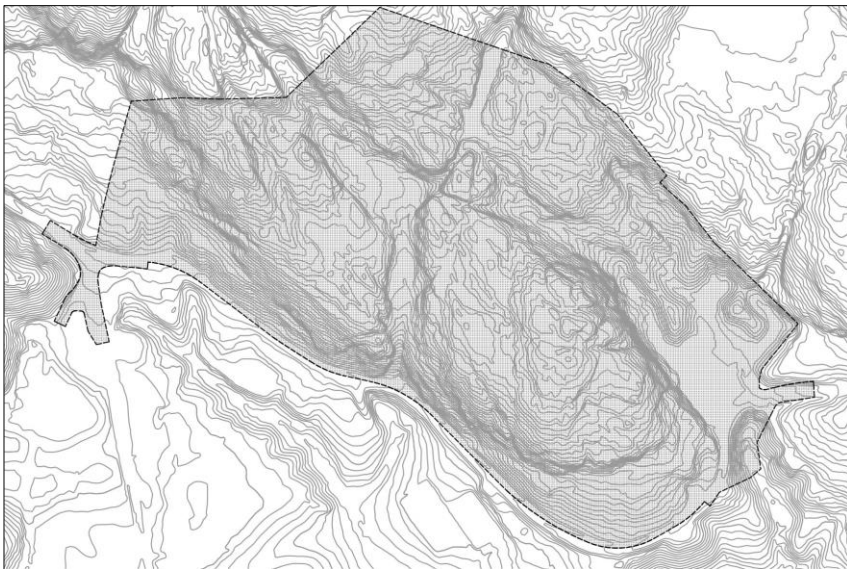
Forslagstiller og plankonsulent har hatt forutgående møter med Fet og Lillestrøm kommune før varsel om oppstart. Det er blitt holdt oppstartsmøte for å avklare reguleringsendring med kommunen før varsling. Det har framgått av møtene kommunens krav om dokumentasjon rundt reguleringsendringen. Oppstartsmøte ble avholdt 13.05.2020. Referat foreligger.

Det er i planarbeidet utarbeidet flere forslag for reguleringsendringen fra 2020 til 2023. Det er av samordningsmøte datert 06.03.2023 gitt aksept for vestre del av Hølandsveien. Østre del av veien er løst i samråd med Lillestrøm kommune av møtereferat datert 25.09.2023.

3.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad og Indre Akershus blad, og kunngjort på kommunens hjemmeside den 21.11.20. Det gikk ut et brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon, den 16.11.20. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste. Fristen for å komme med merknader ble satt til 15.12.20. Det har innkommet 10 merknader innen fristens utløp. Merknadene sammenfattes i slutten av dette dokumentet.

Med utgangspunkt i foreliggende plan er det i illustrasjonen vist varslet plangrense. Plangrensen har tatt høyde for omreguleringen av fylkesvei, men inkluderer et større område grunnet mindre interne veg-enderinger.



III. 2. Grå fill og stiplet linje av varslet plangrense

Siden er Hølandsvegen nabovarslet for opparbeidelse av bussholdeplasser og gang- og sykkelveien i desember 2021 samt er det varslet utvidelse av planområdet mot øst i 2023. Varslingene er utført på bakgrunn av dialog med Lillestrøm kommune, vedrørende valg av trase og løsning for vegføring, adkomster og gang- og sykkelvei.

3.3. Planprogram

Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, desember 2015

Planen legger føringer framtidrettet kommunikasjon og transport som rasjonelt skal knytte regionen sammen til resten av landet og utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport

- Kommuneplanens arealdel 2018-2030, 02.09.2019

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i KPA og er inkludert i det som omtales som felt B8.

Kommuneplanens arealdel legger krav og føringer innenfor blant annet veinorm, MUA, lekearealer m.fl. Detaljerte krav nevnes under sine respektive underoverskrifter.

- Kommunedelplaner eller områdeplaner.

Det foreligger ikke kommunedelplaner eller områdeplaner som tar for seg planområdet.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Dagens gjeldende reguleringsplan er plan «Del av Fjellsrud, gnr 54 bnr 4 m.fl.»
Planidentifikasjon: 0227_0301R9809.

4.3. Tilgrensede planer

Det befinner seg ingen tilgrensede planer med vesentlig påvirkning for forslaget om reguleringsendring.

4.4. Temaplaner

Kommunedelplan for friluftsliv og fysisk aktivitet 2015-2025.

Formålet med planen er å tilrettelegge for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet samt bidra til god folkehelse.

4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- T-2/08 Om barn og planlegging

Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i planleggingen. All plan – og byggesaksbehandling skal ivareta barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. Anlegg og arealer som brukes av barn og unge skal sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Nærmiljøet skal ha arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape eget lekemiljø gjennom årstidene. Ved behov skal det skaffes erstatningsarealer.

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

5. Planforslaget

Langs Hølandsveien i dag er det ingen tilrettelegging for gående og syklende. Kjørende må utøve varsomhet og være observante for myke trafikanter i og langs kjørebane. Den nye Fylkesveien, sør for planområdet, har langsgående gang- og sykkelvei, som krysser rv.22 med undergang. Den nye fylkesveien og Hølandsveien er i dag skolevei for elever ved Dalen skole. Fra planområdet er det begrensede muligheter for å komme seg til gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen for å komme til skolen. Planforslaget tilrettelegger derfor for gang- og sykkelvei langs Hølandsveien.

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

Planområdet er preget av bratte partier og topper, og fremstår som kupert. Det ligger bare fjell i dagen og området har større gress og skogsområder. Syd i planområdet, langs Hølandsveien, vil det være nødvendig med terrengskjæringer for å opparbeide fortau. Konsekvensene av skjæringen anses som minimal for videreføring av landskapsformen.

5.1.2. Solforhold

Reguleringsendringen vil ikke medføre endringer fra dagens solforhold.

5.1.3. Lokalklima

Det er ikke gjort kjent at planområdet er utsatt for spesielle værforhold eller inversjon. Reguleringsendringen vil heller ikke medføre endringer for lokalklimaet.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Planområdet preges av kupert terreng og reguleringsendringen vil ikke forringe den estetiske og kulturelle verdien av landskapet.

5.2. Arealbruk

Innenfor planområdet i dag er det det ferdigstilt og igangsatt flere byggefelt. Området består av lekeplasser, ballplass, eksisterende boliger og ny boligbebyggelse. Det er opparbeidet teknisk og sosial infrastruktur innenfor planområdet. Endringene av arealbruken handler om å opparbeide fortau og skape tryggere ferdselsveier for myke trafikanter.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

Det ligger ene-, tomanns- og rekkehusboliger innenfor planområdet i dag, henholdsvis frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (BF og BK). Utnyttelsesgraden i gjeldende plan videreføres i reguleringsendringen.

5.3.2. Grad av utnytting, volumer.

Dagens utnyttelsesgrad er %BYA=20 for områder med frittliggende småhusbebyggelse og %BYA=30 for områder med konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen overskrider ikke 9 meter gesims. Utnyttelsesgraden i gjeldende plan videreføres i reguleringsendringen.

5.3.3. Byform, stedets karakter

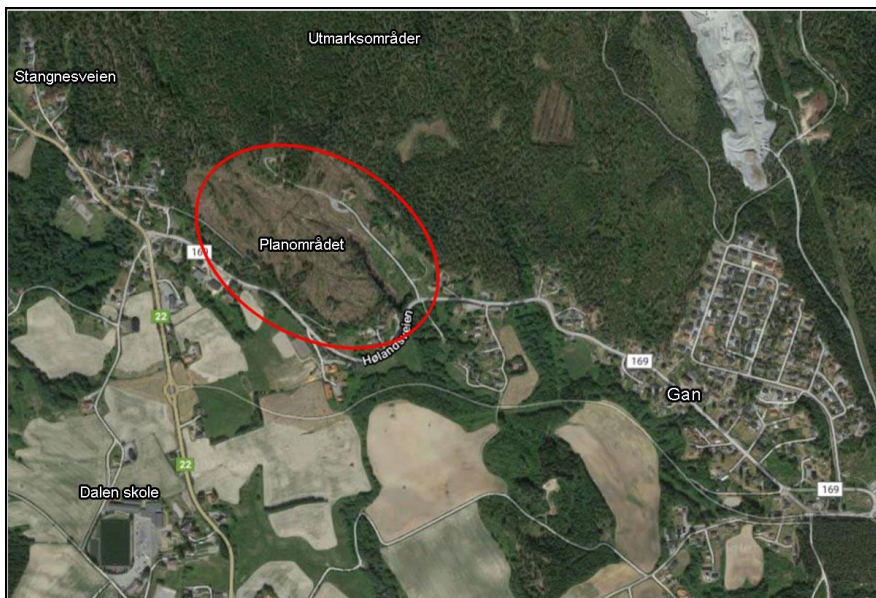
Planområdet er opparbeidet og planlagt opparbeidet som et større boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen er strukturert rundt veisløyfer med tilhørende fortausarealer. Det etableres også leke- og møteplasser. Den samlede bebyggelsen vil være likt strukturert etter reguleringsendringen.

5.3.4. Estetiske vurderinger

De estetiske kvalitetene til dagens bebyggelse er tilpasset nærområdet og annen bebyggelse i området. Det er en lignende typologi over hele planområdet som er godt tilpasset omgivelsene. Reguleringsendringen vil ikke endre de estetiske kvalitetene, men heller skape en positiv konsekvens og gi området en mer helhetlig og trygg oppfatning av boligområdet.

5.4. Nærmiljø

Nærmiljøet for planen anses å strekke seg fra Stangnesveien i vest, til Dalen skole i sør, utmarksområdene mot nord og Gan mot øst. Nærmiljøet består for det meste av skog, jordbruk og spredte boligområder. Reguleringsendringen vil bidra til å knytte nærmiljøet noe bedre sammen da det ønskes tilretteleggelse for myke trafikanter og et nytt busstopp. Virkningene av reguleringsendringen anses som en bedring for nærmiljøet.



III. 3. Oversiktskart som viser tilknyttet nærmiljø til planområdet

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, omkranset av store grønne arealer for lek og opphold. Dalen skole ligger noe sør for planområdet og miljøet i området er tilrettelagt for barnefamilier. Det planlegges ikke for ytterligere boligbebyggelse ved reguleringsendringen.

5.4.2. Demografi

Det foreligger ikke sosio-demografisk statistikk for området, men tidligere vedtatt reguleringsplan for del av Fjellsrud har tilrettelagt for flere boliger tilpasset familier. Konsekvensene av reguleringsendringen vil resultere i en tryggere skolevei og tryggere, mer oversiktlig ferdsel langs trafikkerte ferdselsårer for framtidig bosatte i området.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

Det er i dag mangel på tjenestetilbud i området, men det registrert en Joker-butikk i krysset mellom rv.22 og Hølandsveien. Reguleringsendringen tilrettelegger ikke for ytterligere tjenestetilbud.

5.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

Nærområdets bo- og levemiljø anses som gode, med nærhet til skole og friluftsmuligheter. Etter at fylkevegen ble lagt om har nærområdet også hatt en nedgang i ÅDT som skaper et tryggere levemiljø. Reguleringsendringen forutsetter at veien endrer norm og at det opparbeides fortau. Dette vil bidra til å skape et tryggere bo- og levemiljø.

5.5. Barn og unges interesser

Planområdet har syv nær- og områdelekeplasser fordelt utover i tråd med Kommuneplanens bestemmelser om å opparbeide nærlekeplass inntil 50 meter fra bolig, med tilhørende krav om sol. Vedlagte belyningsplan sikrer også kunstig belysning av lek- og uteoppholdsarealer samt fortau, som sikrer trygg ferdsel og rekreasjon i planområdet. Internveiene er opparbeidet med lave fartssoner og fortau som binder området sammen. Lekeklassene er lokalisert i nærhet av boliger og det vil etterstrebtes å sikre barn og unges trygghet i som vil gjøres gjennom å tilrettelegge for godt belyste trafikkarealer som gjør barn og unge synlige på lekeklassene og langs veiene. Det vil sikres trygge skoleveier for barn og unge langs Hølandsveien.

5.6. Støy

5.6.1. Støynivå og støykilder

Det er foretatt en støyvurdering som sammenligner Hølandsveien som Fylkesveg og dagens trafikkbilde som kommunal veg. Det er tatt utgangspunkt i ÅDT 3750 og ÅDT 1000 for beregningen som vedlagte trafikknotat konkluderer med. Beregningene er fremskrevet for framtidig trafikk til år 2035.

Beregningene viser at støynivå ved området blir merkbart lavere runnet omleggingen av Fylkesveien. Framtidig beregnet ÅDT på ca. 1000 er også utslagsgivende for støynivå. Det planlegges også en reduksjon i fartsgrensen lang Hølandsveien, fra 50km/t til 40km/t. Det vil være mer støy mot sør, ettersom den nye FV 169 får mesteparten av trafikken. Beregningsområdet er lagt i hovedsak rundt planområdet.

5.6.2 Innendørs støy og fasade

Det er ikke registrert problemer med innendørs støy over terskelverdiene i T-1442 i dag. Reguleringsendringen vil ikke endre dagens situasjon med tanke på innendørs støy.

5.6.3 Støy i byggetiden

Det kan forventes at det kan oppstå noe støy i byggeperioden. Ved anleggelse av fortau er det forventet terrengskjæringer som kan bidra til periodevis støy. Nødvendige avbøtende tiltak vil følges i byggeperioden og situasjonen anses som akseptabel for planområdet.

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 vil sikres ved utførelsen av planen. Det vil etterstrebes at kunnskapsgrunnlaget vedrørende arters bestandssituasjon, effekten av påvirkninger og økologiske tilstand tas til etterretning i planarbeidet. Det vil tas sikte på å unngå skade på naturmangfoldet og ved risiko for irreversible skader vil kunnskapsgrunnlaget benyttes for å sikre naturmangfoldet. Områdets økosystem vil vurderes ut fra en samlet belastning og tiltakshaver vil dekke eventuelle kostnader som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det vil også stilles dokumentasjonskrav til massene som tilføres området.

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter i planområdet i dag. Det er dog registrert en registrering av gaupe nord for planområdet, i 2019. Langs Hølandsveien, planens større område for endring, er det registrert en rekke fremmede arter som hagelupin, fagerfredløs og russekål. Planforslaget skal yte varsomhet og forsøke å forhindre spredning av de fremmede artene.

Planen vil gjennomføres med bakgrunn i føre-var-prinsippet og sikre at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger et tiltak vil ha for naturmangfold- og miljø. en påvirkning av et økosystem vil vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Tiltakshaver dekker kostnader som kreves for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som eventuelle tiltak volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det skal tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering unngår eller begrenser skader på naturmangfoldet og gir best samfunnsmessige resultater.

5.7.2. Andre naturverdier

Det er ikke registrert andre naturverdier i planområdet.

5.7.3. Klimautslipp

Det antas at den eneste kilden til klimagassutslipp i dag er fra biltrafikken i området. Konkrete tall for utslipp er usikkert, men det kan antas at tallet kan synke med reguleringsendringen hvor

fartsgrensen reduseres fra 50km/t til 40km/t langs Hølandsveien, samt at ÅDT allerede har sunket grunnet omleggingen av fylkesveien.

5.8. Kulturminner

Det er lokalisert 3 SEFRAK-registreringer i den vestre delen av planområdet (A10). Byggene er henholdsvis et bolighus (SEFRAK-ID: 0227-0301-041), et stabbur (SEFRAK-ID: 0227-0301-042) og en stue (SEFRAK-ID: 0227-0301-043) som knyttes til landbrukshistorie. Bolighuset og stabburet stammer fra 1800-tallets fjerde kvartal og stuen fra tredje kvartal.

Den lokalhistoriske verdien av byggene anses som viktig og det er ønskelig å bevare byggene fra gjeldende reguleringsplan som tillater utvikling på tomten. Delområdet som A10 er en del av vil kunne opparbeide utviklingen av nye boliger og utøve aktsomhet i anleggsperioden ovenfor SEFRAK-byggene. De hensynene kulturminneverdiene tilrettelegger for i delfeltet vil ikke påvirke utbyggingsmuligheten i feltet eller omkringliggende felt. Tidligere område A10 (nå BF10) vil sikres gjennom en hensynssone i plankart og i bestemmelsene.

5.9. Rekreasjon

5.9.1. Private og felles uteoppholdsarealer

For eneboliger og andre boligtyper er det avsatt min. 100m² uteoppholdsareal per bolig. privat uteoppholdsareal på min. 100 m² pr. bolig. 50m² av privat uteoppholdsareal skal være tilknyttet egen bolig. Inntil 10% av balkong/veranda kan benyttes som privat uteoppholdsareal.

5.9.2. Offentlige friområder

Planområdet tilrettelegger for flere friområder i dag (o_GF1-8). Friområdene er lett tilgjengelige og utgjør en stor del av planområdets totale areal hvor det til sammen er 35 118m² fordelt over de syv områdene. Friområdene består av hogstområder og bart fjell, med tidvis bratt terreng. Tilgangen på friområdene vil være god fra de fleste tomtene og forslaget om reguleringsendring vil bidra til å tilgjengeliggjøre større utmarksområder nord for planområdet.



III. 6. Friområder i planområdet.

5.9.3. Turdrag

Det er opparbeidet samt planlagt tilrettelagt for turstier internt som kobler seg sammen med stier utenfor planområdet, og tilgjengeliggjør marka. Reguleringsendringen vil tilrettelegge fortau og gang- og sykkelstier som gjør det enklere å nå friluftsområder i og utenfor planområdet.

5.10. Trafikk

Som en del av reguleringsendringene fra gjeldende plan er det flere forhold som ønskes endret. Dette på bakgrunn av nye Fylkesvei sør for området, endret trafikalt premiss (ÅDT<1000), ønske om mindre arealbeslag og terrengskjæringer samt en mer oversiktlig framtidig trafikksituasjon. Under listes opp de forhold som allerede er endret gjennom dispensasjon, og de forhold som ønskes endret i reguleringsendringen. Punktene korrelerer med nummereringen i illustrasjonen under og beskrives kort her, og mer utdypende i underkapitlene.

1. Gjennomgående veg istedenfor gang- og sykkelvei-overgang. Allerede godkjent dispensasjon fra gjeldene plan og er opparbeidet i dag.
2. Endret lokaladkomst til B1 i gjeldende plan er opparbeidet i dag.
3. Opparbeidet fortau, langs A7 i gjeldene plan, er omsøkt i dispensasjon.
4. Allmenntilgjengelig barnehage i gjeldende plan er tatt ut ved tidligere enighet med kommunen. Behovet for barnehage anses ikke som nødvendig.
5. VEG8 i gjeldende plan er tatt ut. Store arealbeslag og skjæringer begrenses da Hølandsveien har lavere ÅDT i dag enn tidligere.

6. Adkomstkryss fra Hølandsveien videreføres slik det er i dagen og ikke som i gjeldende plan.
7. Adkomst til gnr. bnr. 455/20 videreføres slik den ligger i dag og tilrettelegger også for adkomst til 455/77.
8. Adkomst til naboer langs Veg 8 i gjeldende plan flyttes noe og knyttes direkte til Hølandsveien, slik den er i dag.
9. Bussholdeplasser i gjeldende plan flyttes noe da eksisterende adkomstkryss videreføres og tilpasses vegføringen.
10. Overordnet kryssløsning med Rv.22 vest i planområdet tas ut da krysset allerede er realisert av Statens vegvesen.
11. Utvidelse av planområdet ble nabovarslet i 2023 som en del av arbeidet med plasseringen av bussholdeplassene i pkt. 9.
12. FGS4 i gjeldende plan videreføres som åpen og ikke stengt.
13. Adkomst fra Hølandsveien til 455/27 videreføres som åpen og ikke stengt.
14. Gjennomgående adkomstareal i B2 gjeldende plan endres.



Ill. 7. Konkrete forhold som direkte omfattes av reguleringsendringen og er endret gjennom dispensasjoner fra gjeldende plan

1. Blindveg/Veg 3

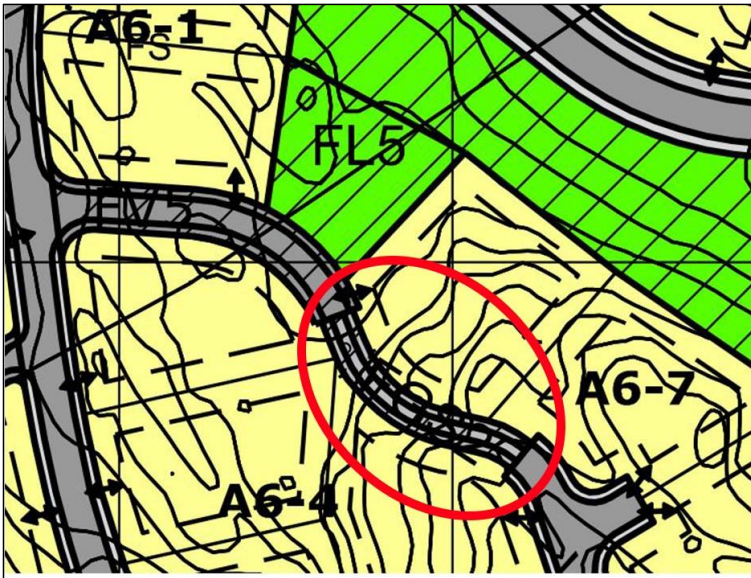
Kommunalteknisk avdeling uttalte at den offentlige vegen, VEG 3 innen felt A, burde vært gjennomgående og ikke blindveg slik den er regulert i gjeldende plan. Dette er begrunnet i enklere vinterdrift samtidig som det vil være en god løsning når det gjelder renovasjon. For å få til en gjennomgående løsning, må regulert gangveg FGS2 og felles atkomstveg FV5 endres til

Kommentert [OF1]: Krysset til rv.22 er opparbeidet etter gjeldende plan. Dette ble gjort av SVV i forbindelse med omleggingen av FV.169.

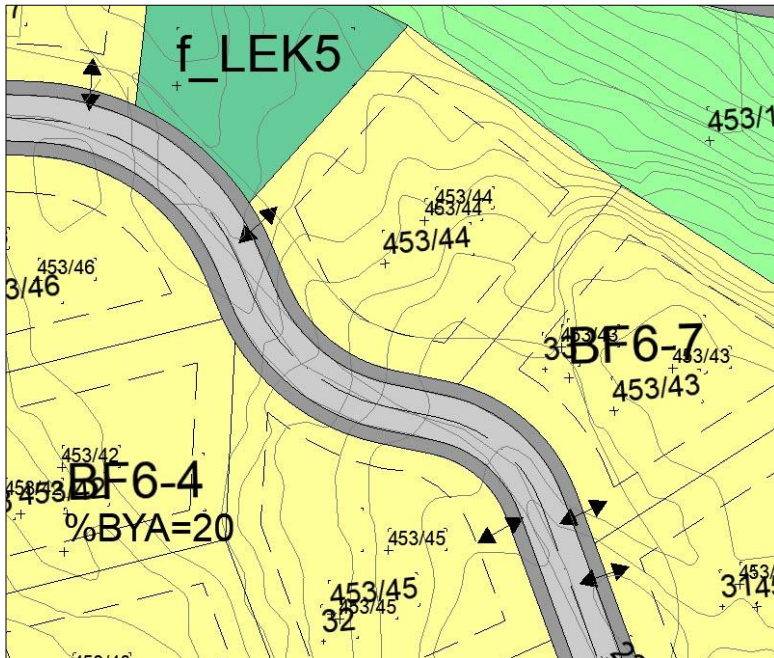
FGS4 skal være åpen

55/27 i gjeldende plan videreføres, skal være ÅPEN

offentlig veg tilsvarende VEG3. Endringen tegnes inn på endelig plankart og ble vedtatt i Fast utvalg for plansaker 26.08.2019. Endringen er opparbeidet i dag.



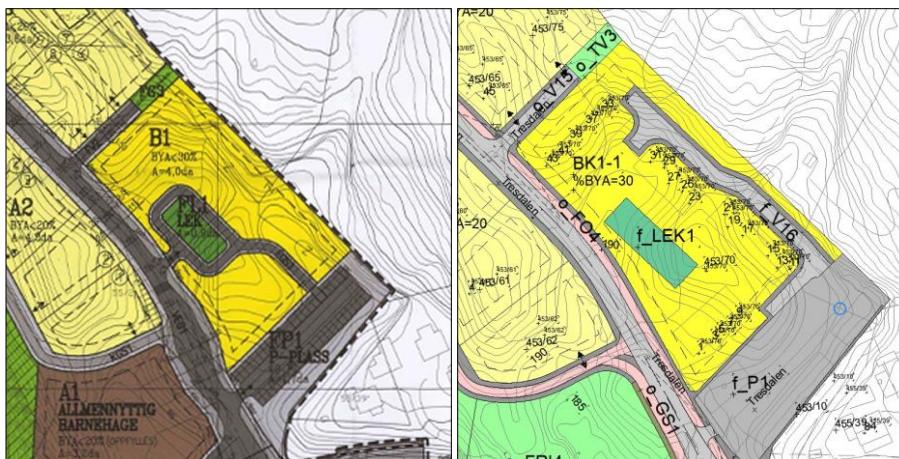
III. 8. Før-situasjon ved tidligere gjeldende regulering vedtatt i 2006



III. 9 Gjennomgående veg i nytt forslag etter dispensasjon.

2. Adkomst BK1

Adkomst for område B1 i gjeldende plan er endret. Det er vurdert at flere koblinger og kryss på internveien o_KV2 ikke er nødvendig og det er mer trafiksikkert med kun én adkomst via parkeringsplass. Den omforente løsningen er opparbeidet i dag.

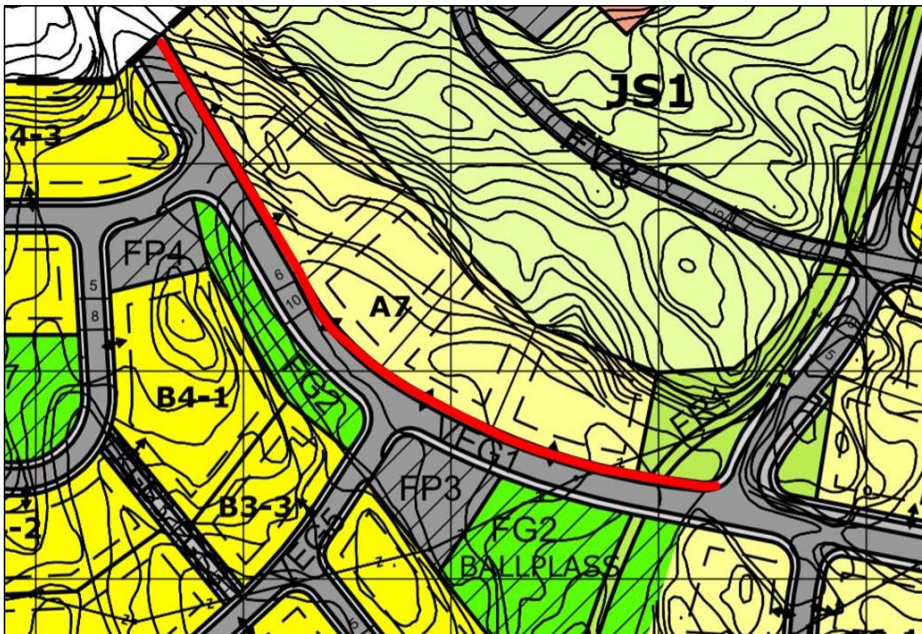


III. 10 Adkomst til område B1/BK1-1 er endret til et mer trafiksikkert alternativ.

3. Opparbeidet fortau, langs A7 i gjeldene plan, er omsøkt i dispensasjon.

En mindre justering fra gjeldende plan er nødvendig for å sikre fremkommelighet for gående og syklende, internt i området. På indikert område er det ikke regulert inn fortausløsninger. Dette er forhold som allerede er tatt opp med Fet kommune og det foreslås en endring hvor det avsettes areal til fortau mot område BF7, tidligere kalt A7, for å begrense innhogg i friområde, ballplass og parkeringsarealer.

Endringen vil sikre framkommelighet og trafiksikkerhet for barn internt i området. Fortauet vil opparbeides med minst mulig endringer fra original plan hvor det vil være hensiktsmessig å bevare mest mulig av friområde og tomtearealer. Fortauet er løst ved å minske boligområdet BFS7 noe samt grøftearealet til minimumsbredde.

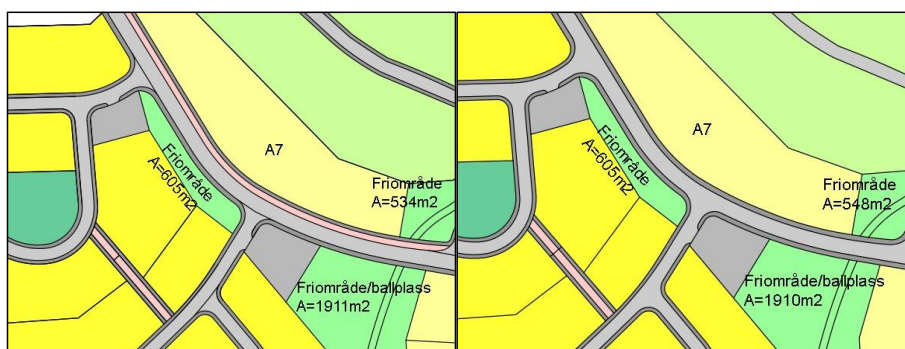


Ill. 11 Fortauet planlegges opparbeidet på nordsiden av veien, mot område BFS7, tidligere kalt A7

Ved etablering av fortauet langs BF7 er det krav fra kommunen om at dette ikke går utover tilgrensede friarealer. Etableringen presenteres i et arealregnskap. Regnskapet konkluderer med at det ikke går tapt friarealer annet enn ved sti langs o_SV2. Differansen er på 14 kvadratmeter og anses ikke som problematisk ettersom det er plassert i bratt terreng. Friområde langs boliger og ballplassområde er derimot tilsvarende tidligere plan, med unntak av økning på 1kv m i ballplassområde.

Trafikksikringstiltaket medfører en ubetydelig reduksjon og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Område	Uten fortau	Med fortau	Differanse
Ballplass/friområde	1 910m ²	1 911m ²	+1m ²
Friområde langs boliger	605m ²	605m ²	+0m ²
Friområde v. sti og o_SV2	548m ²	534m ²	-14m ²
Totalt	3 063m²	3 050	-13m²



Ill. 12. Illustrasjonene viser nærliggende berørte friområder ved fortausetableringen langs A7

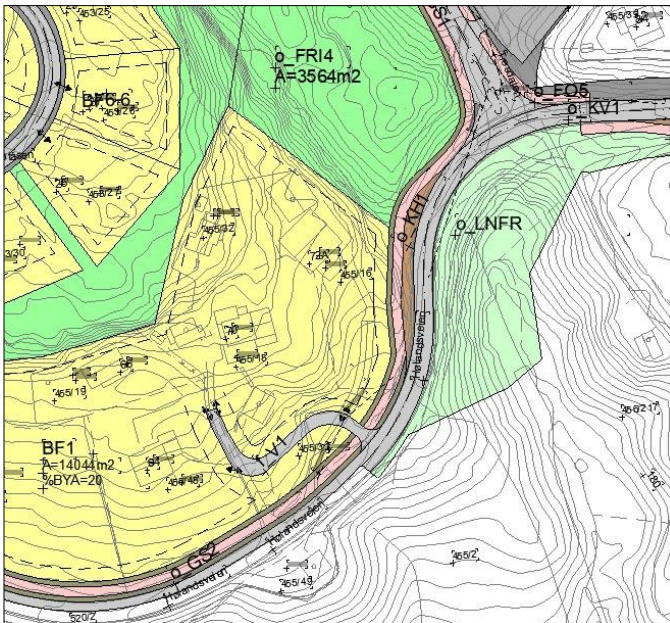
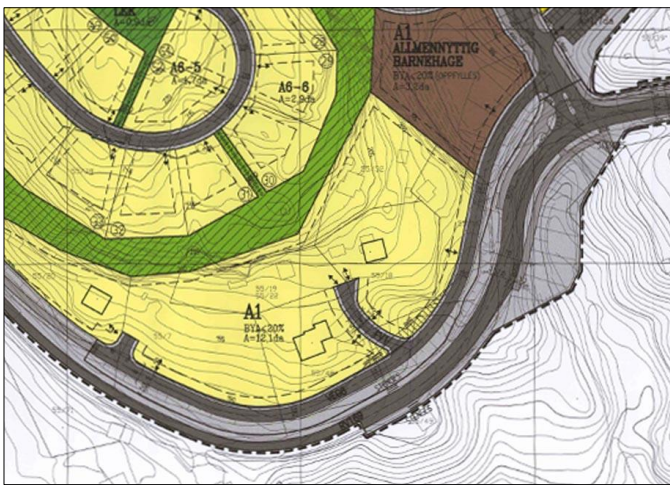
4. Allmenntilgjengelig barnehage



Ill. 13 Allmenntilgjengelig barnehage er ved tidligere planrunder tatt ut av planen da det ikke er ansett behov. Barnehagen i gjeldende plan er tatt ut i samråd med tidligere Fet kommune. Området er videreført som et friområde.

5. VEG 8 i gjeldene plan

I gjeldende plan er adkomst til eiendommene gnr/bnr 455/16, 455/18, 455/19, 455/31, 455/32, 455/48, 455/77 sikret i det som kalles Veg 8 i planen. Hølandsveien var tidligere Fylkesvei, men er blitt erstattet av en ny fylkesvei sør for planområdet. Gjennomsnittlig ÅDT på Hølandsveien har sunket drastisk og i tilknytning til etableringen av nye boliger er det ønskelig å skape trygg ferdsel og en trafiksikker vei. Det vil videre være en forutsetning at regulert VEG 8 i gjeldende plan utgår og adkomst for tilgrensende eiendommer oppgraderes som avkjørsler fra samlevei, hvor Hølandsveien vil oppgraderes med fysisk skille til fortau.

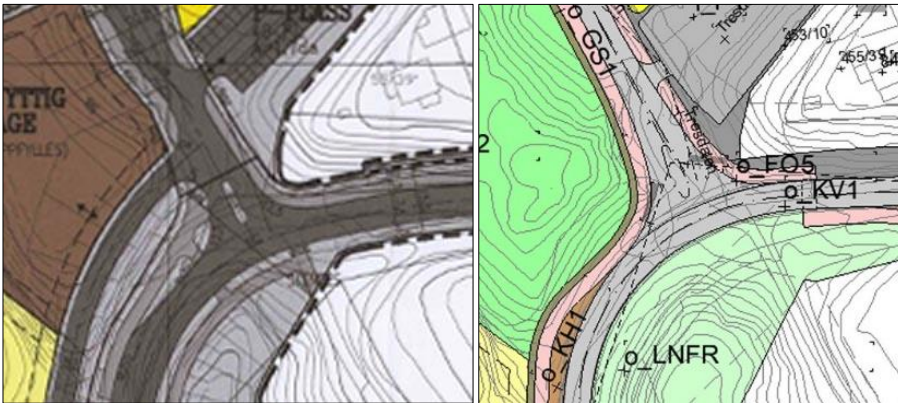


Ill. 14 Veg 8 tatt ut av gjeldende plan og erstattet med oppgradering av eksisterende adkomst

VEG 8 Utgår fra gjeldende plan og eksisterende adkomst flyttes østover og oppgraderes med asfalt, bredder og bedre stigningsforhold for de som bor der i dag.

6. Hovedadkomstkryss fra Hølandsveien

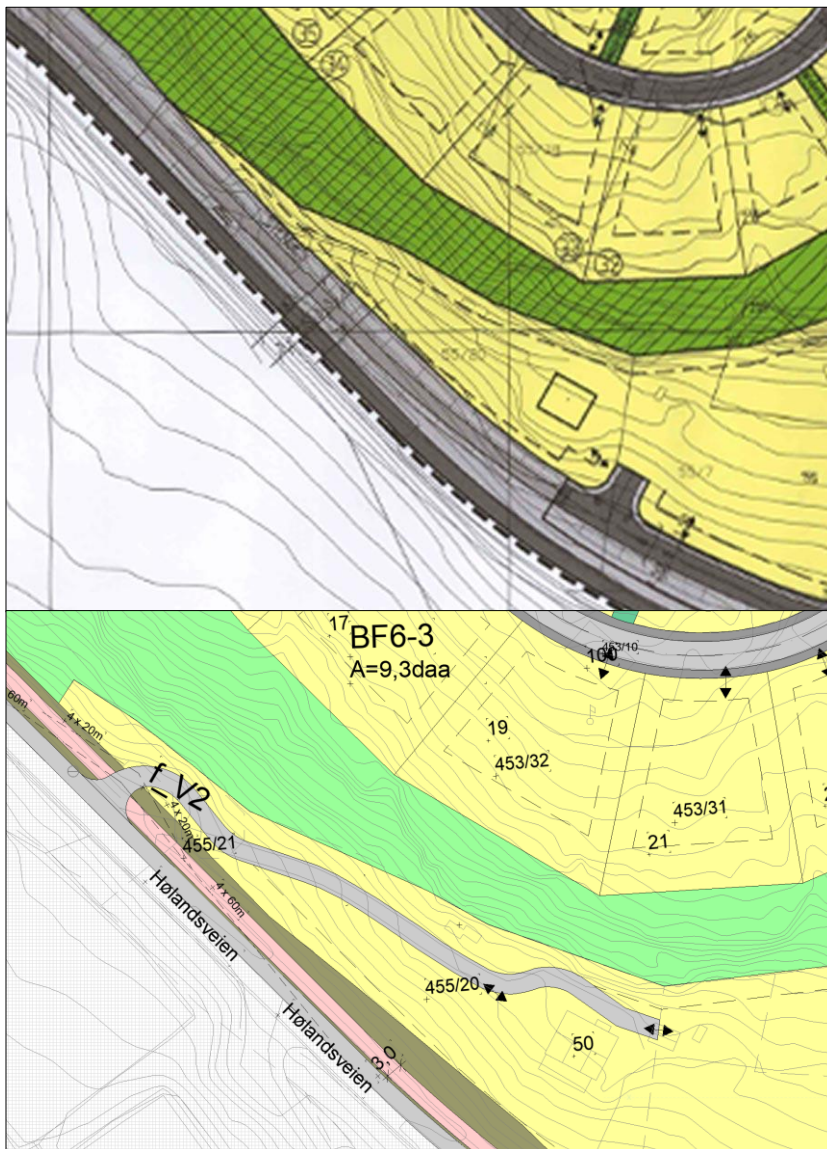
Ved anleggelsen av ny Fylkesveg i sør anses det ikke lenger noe behov for utvidelse av Hølandsveien, slik gjeldende plan foreslår. Eksisterende vegføring videreføres, men med trafikkøy som i gjeldende plan. Krysset er beregnet for framtidig ÅDT. Det konkluderes i vedlagte trafikknottat at dagens ÅDT er ca. 450 og at det etter fullføringen av planforslaget vil være ca. 1000. ÅDT 1000 vil gjelde fra krysset og vestover. Østover er det beregnet at dagens ÅDT vil gjelde.



Ill. 15 Hovedadkomstkrysset til byggeområdene bevares slik det er i dag.

7. Adkomst til gnr. bnr. 455/20 og 455/77

Adkomsten er i gjeldende plan stengt, men er i samråd med Lillestrøm kommune bestemt utbedret. Det skal tilpasses ny situasjon med nødvendige skjæringer. Adkomst til 455/77 er sikret via gjennomgående adkomstvei. Det er tegnet adkomstpil i plankartet tilknyttet eiendommen. Adkomstens linjeføring er gjort etter vurdering fra vegkonsulent Sweco. Detaljerte tegninger ligger vedlagt planmaterialet.



III. 16 Adkomst til eiendommene 455/20 og 455/77 videreføres og oppgraderes fra i dag

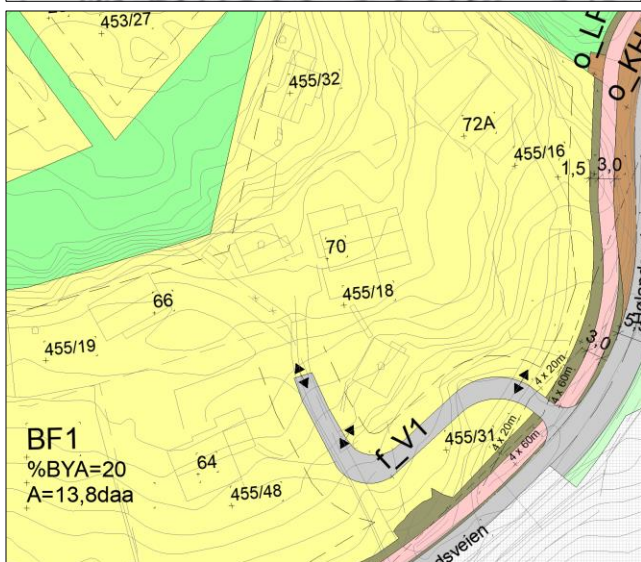


Ill. 17 Utsnitt fra 3D-modell av vegløsning (3D-modellen er kun for illustrative formål)

8. Adkomst til naboer 455/16, 455/18, 455/19 m.m.

Veg 8 utgår fra gjeldende plan og eksisterende adkomst flyttes østover og avkjørselen oppgraderes for de som bor der i dag. Plasseringen og aksept av adkomsten er gjort i samråd med Lillestrøm kommune, vegkonsulent i Follo Prosjekt AS, Sweco AS og med dagens hjemmelshavere. Adkomsten heter i planforslaget f_V1. Adkomsten til 455/16 er sikret med adkomstpil fra f_V1. Utbedringen av adkomsten er detaljert av vegkonsulent i Sweco AS og ligger vedlagt planmaterialet.

Adkomst for 455/77 er ivaretatt i forbindelse med f_V2 og punkt 7 her.



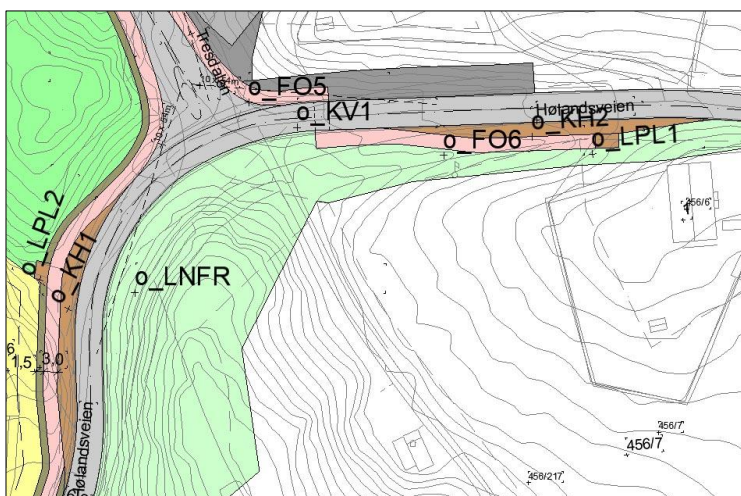
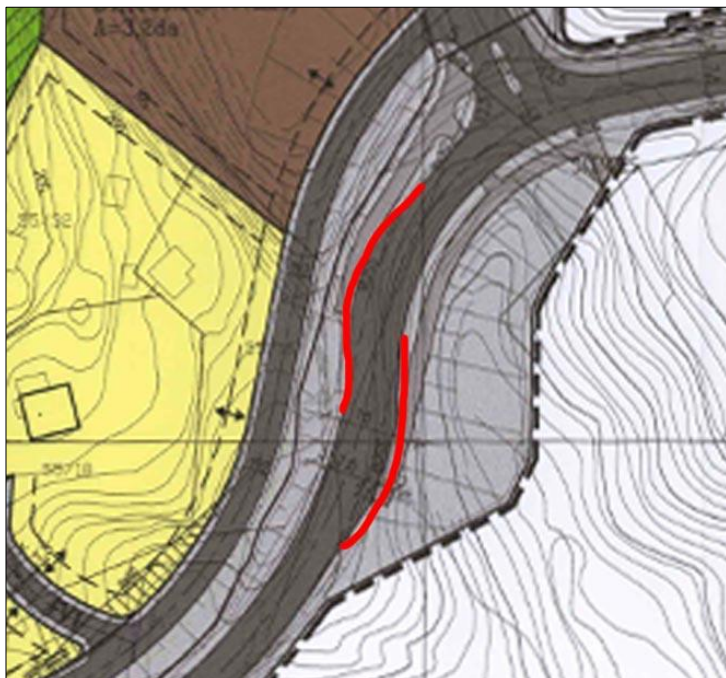
III. 18 Adkomst fra Veg 8 i gjeldende plan erstattes med forbedret eksisterende adkomst.



III. 19 Utsnitt fra 3D-modell av adkomstløsning (3D-modellen er kun for illustrative formål)

9. Bussholdeplasser øst

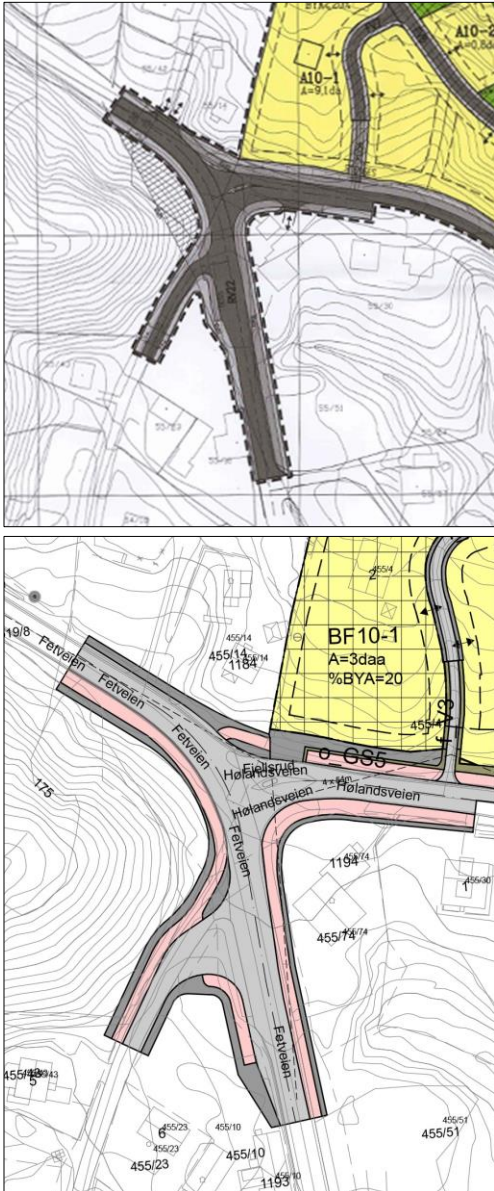
I gjeldende plan er som nevnt krysset i øst plassert lenger sør og justert for høyere jevndøgntrafikk. Ved bevaringen av eksisterende kryss og vegføring her det avdekket nødvendig å flytte bussholdeplassene for å best tilpasse seg eksisterende bebyggelse, vegføring og for å unngå for store terrengskjæringer og fyllinger. Plassering og utforming av bussholdeplassene er utført av trafikkonsulenter ved Follo Prosjekt AS og Sweco AS. Busslommene i gjeldende plan vises ved røde markeringer i illustrasjonen under. Plassering av leskur for bussholdeplasser er vist i plankartet.



III. 20 Bussholdeplasser lokaliseres på hver side av krysset.

10. Hølandsveien X Rv. 22 i vest

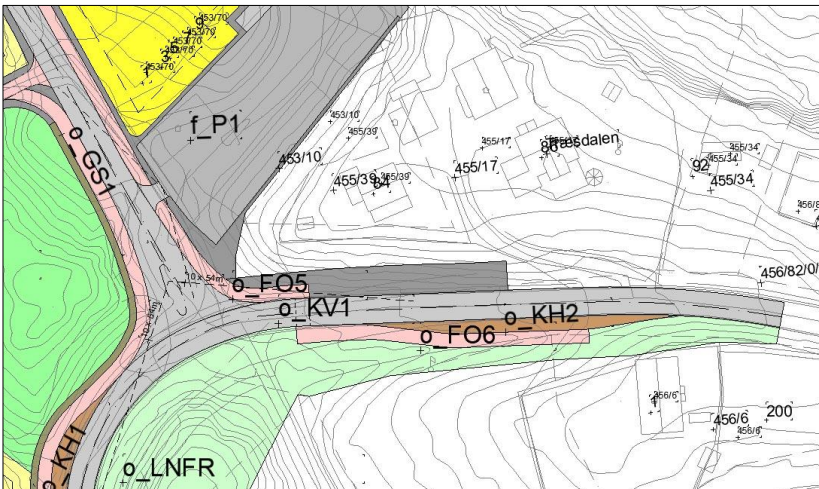
Overordnet kryssløsning med Rv.22 i vest er allerede opparbeidet i dag. Statens vegvesen realiserte krysset i forbindelse med omleggingen av Fylkesvei 169 i sør. Reguleringsendringen kommer ikke i konflikt med krysset. Krysset er videreføres slik det er opparbeidet, hvor det er mindre endringer fra gjeldende plan.



III. 21 Det overordnede kryssløsningen med Rv.22 videreføres

11. Utvidelse av planområdet i øst

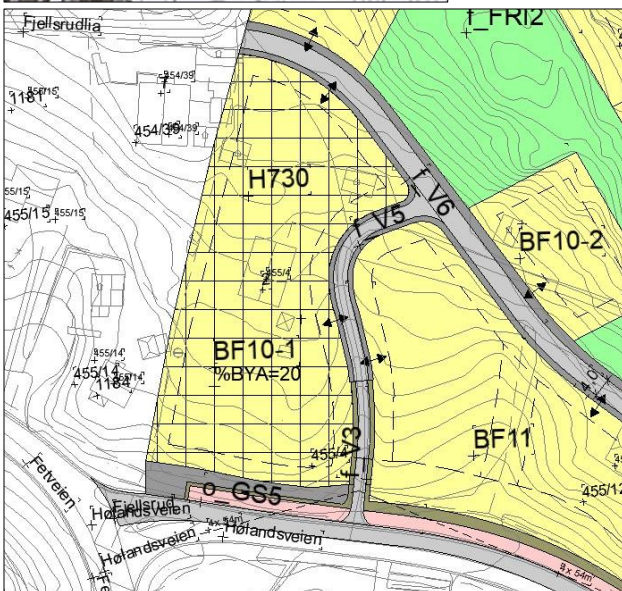
Planområdet ble utvidet mot øst for å få plass til østgående bussholdeplass. Utvidelsen ble nabovarslet i 13.04.2023 til naboer og utvalgte offentlige aktører. Det kom til sammen 9 innspill, som er sammenfattet i eget dokument. Dokumentet ligger vedlagt komplett planmateriale.



III. 22 Planområdet er utvidet mot øst i 2023 for å tilpasse bussholdeplass

12. FGS4 i gjeldende plan videreføres som åpen

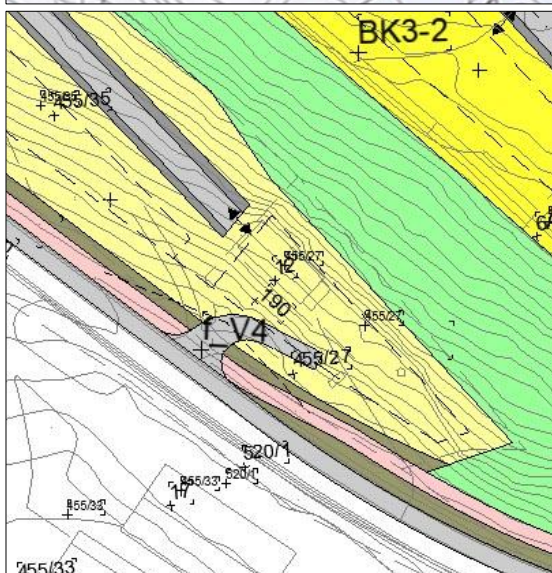
FGS4 i gjeldende plan er stengt som adkomstvei. Det er tidligere avklart i samråd med kommunen at veien skal holdes åpen som adkomstvei da det ikke skal tilkobles gjennomkjøring til Fjellsrudlia. Veien kalles f_V3 i reguleringsendringen og kobles sammen med f_V5 som adkomstvei til eksisterende tilgrensende eiendommer. Sikt overholdes i kryssningen til Hølandsveien.



III. 23 FGS4/f_V3 videreføres som åpen mot hølandsveien.

13. Adkomst til gnr. bnr. 455/27

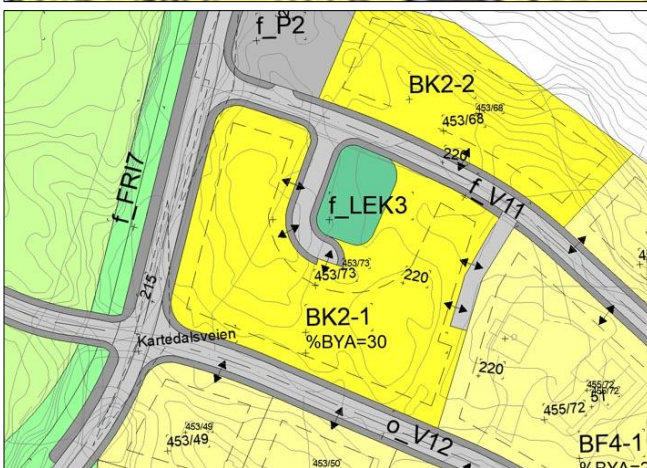
Eiendom 55/27 er i gjeldene plan stengt, men er i samråd med kommunen avtalt at skal holdes åpen som adkomst for eiendom 455/27 i reguleringsendringen. Sikt overholdes i kryssningen til Hølandveien.



III. 24 Adkomst til 455/27 videreføres som åpen

14. Adkomstareal for B2/BK2-1

Det er i gjeldende plan lagt opp til en gjennom/rundkjøring internt i det som tidligere er kalt B2 (BK2-1 i forslag til reguleringsendring). I dag er det opparbeidet en endring i adkomsten. Endringen er gjort på bakgrunn av omsøkt dispensasjon og begrunnes med å kunne være et mindre avvik fra plassering vist på gjeldende reguleringsplankart. Endring vil gi mindre trafikk rundt lekeplass og over felles uteoppholdsarealer. Ved å plassere avkjørsel øst for eiendommen unngår man å bruke solfylt og vestvendt uteoppholdsareal til kjøreareal. Vi mener omsøkt plassering av adkomst vil gi en bedre disponering av tomtens utearealer. Det vil også gi en sikrere lekeplass når denne ikke er omkranset av kjøreareal. Dette er også endret i planens bestemmelser som tidligere tillot opparbeiding av av renovasjon innenfor f_LEK3. Endringen medfører også at det skjæringer mot eiendom 455/72 er minimale.

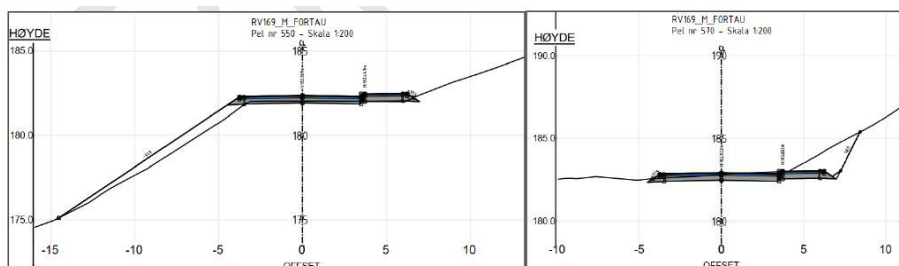


Ill. 25 gjennomgående adkomst er i dag to mindre vegareal tilknyttet B2-1

5.10.2. Veier i planområdet

I forbindelse med realiseringen av reguleringsplanen «del av Fjellsrud» har Hølandsveien blitt erstattet av en ny fylkesvei sør for planområdet. Gjennomsnittlig ÅDT på veien har sunket drastisk og i tilknytning til etableringen av nye boliger er det ønskelig å skape trygg ferdsel og en trafiksikker vei. Det foreslås dermed en opprettholdelse av dagens vegtrase med nødvendig oppgradering til kommunal standard. Det settes videre som utgangspunkt og forutsetning av regulert veg 8 i gjeldende plan utgår og dagens adkomster for tilgrensende eiendommer opprettholdes som avkjørsler fra kommunal vei. Hølandsveien vil oppgraderes med fysisk skille til gang- og sykkelvei.

Vedlagt ligger trafikkutredning som sammenligner fortau og fullverdig gang- og sykkelvei langs Hølandsveien. Området er helhetlig vurdert med fokus på trygg skolevei. Utredningen konkluderer med at brede tverrsnitt krever større terrenginngrep, som er spesielt utfordrende langs Hølandsveien på grunn av vanskelig topografi. Det medfører lengre byggeperiode, med blant annet mer sprengning i bebyggd strøk, støy osv. Omfattende inngrep er lite miljøvennlig. Høye skjæringer gjør drift av veien krevende (steinfall og istapper), og kan oppleves utrygt å ferdes ved. Fortau med fysisk skille skaper et smalere tverrsnitt og bidrar til å senke farten hos bilister. Ved endring av vegstandard vil fartsgrensen senkes fra 50km/t til 40km/t som igjen vil skape tryggere rammer for annen ferdsel langs veien.



Ill. 27 To tverrsnitt, hentet fra utvalgte steder langs Hølandsveien, med fortau (Trafikknotat EFLA)

5.10.3. Fortausløsninger langs Hølandsveien

Reguleringsendringen tilrettelegger for å opprette gang- og sykkelvei med tilhørende grøft og fysisk skille til Hølandsveien. Fortauet skaper et smalere tverrsnitt som vil bidra til lavere fart på veien, fra 50km/t til 40km/t i henhold til dimensjoneringsklassen i vedlagte trafikknotat.

	FØR:	I DAG:	FREMTIDIG:	Dimensjoneringsklasse:	
	Fylkesvei 169 Hølandsveien	Kommunalvei Hølandsveien	Kommunalvei Hølandsveien	Adkomstvei	Samlevei
ÅDT (kjt/døgn)	3000	500	990-1060	< 1000	< 5000
Fartsgrense (km/t)	50	50	50	30	40

Minstekrav for gående/syklende	Gang- og/eller sykkelvei			Fortau	Gang-/sykkelvei. Fortau med ÅDT < 1000
--------------------------------	--------------------------	--	--	--------	--

Tabell: Dimensjoneringsklasser fra Lillestrøm kommunes veinorm (Trafikknotat, EFLA)

Som nevnt er det i gjeldende regulering lagt opp til større arealbeslag og terrengskjæringer ved anleggelsen av gang- og sykkelveien. Trafikkutredningen foreslår å etablere fortau langs Hølandsveien. Planforslaget vil bidra til å senke hastigheten på veien samt skape en økt trygghet for gående og syklende ved etablering av gang- og sykkelvei.

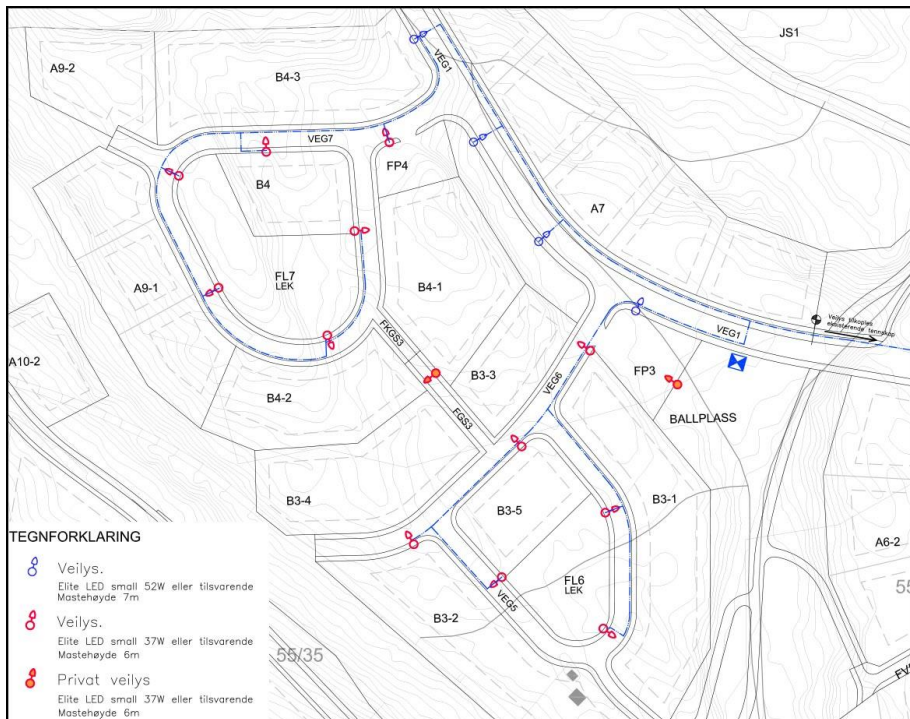
Forslaget anses som en tilfredsstillende løsning for myke trafikanter, som tar spesielt hensyn til trafiksikkerhet og topografi. Drift, vedlikehold og miljøhensyn tas også i betraktning ved forslaget.

5.10.4 Belysning

Det stilles krav til at både trafikkarealer og uteoppholdsarealer/lekeplasser belyses, hvor da minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn. I tillegg er det krav om en belyningsplan som sikrer kunstig belysning. Belysningsplan skal godkjennes av Lillestrøm kommune. Vedlagt planmateriale ligger godkjent belyningsplan for allerede opparbeidet belysning, som er overtatt kommunen.



III. 28. Belysningsplan for planområdets østre område



III. 29. Belysningsplan for planområdets vestre del

5.10.5 Trafikkutredning og detaljtegninger

I forbindelse med planarbeidet er det vedlagt en trafikkutredning som er utført av EFLA AS. Trafikkutredningen konkluderer med at 3 m fortau inkludert skulder, det vil si 2,75 m + 0,25 skulder langs Hølandsveien vurderes til å være tilfredsstillende for myke trafikanter i forbindelse med ny beregning av trafikkmengde. Dagens trafikkmengde er betydelig mindre enn den gamle, og sammen med nyskapt trafikk fra det nye boligfeltet estimeres en fremtidig ÅDT til å være omtrent 1000 kjøretøy per døgn. Ved valg av tilfredsstillende løsning for myke trafikanter langs Hølandsveien bør det tas spesielt hensyn til trafiksikkerhet og topografi. I tillegg bør også drift og vedlikehold og miljøhensyn tas i betraktning. Ut fra ny trafikkmengde, framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter, samt miljø, drift og vedlikehold, anbefales fortau som tilfredsstillende løsning langs Hølandsveien.

Det vil likevel etableres gang- og sykkelvei etter dialog med Lillestrøm kommune. Bredder for arealet vil være det samme, men avstanden mellom vei og gang- og sykkelvei er nedskalert ved deler av veistrekket. Veg og gang- og sykkelvei er detaljtegnet av vegkonsulenter ved Follo Prosjekt AS og Sweco AS. Tegningene ligger vedlagt komplett planmateriale.

5.10.6. Løsning for varelevering

Temaet er ikke relevant for reguleringsendringen.

5.10.7 Parkeringsplasser

Parkering er løst ved at det er tillatt to biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt, i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Det er fordelt felles parkeringsplasser, tilhørende de konsentrert bolig-byggeområdene, over hele planområdet. For områder med konsentrert boligbebyggelse (BKS) avsettes det minimum 2 per boenhet på egen tomt, men det tillates at parkeringskravet kan løses innenfor fellesområdene. Se vedlagte plankart for plassering av parkering og bestemmelser for ytterligere beskrivelse av krav til parkering. Sykkelparkering tenkes løst tilknytting på egen eiendom eller i sportsbod tilknyttet carport ved fellesparkering. Antall parkeringsplasser er vedtatt i gjeldende plan og anses som tilfredsstillende for planområdet.

5.10.8 Kollektivtilbud

Dagens kollektivtilbud går fra kollektivholdeplassene Nygårdstoppen og Fjellsrud. På holdeplassene i Hølandsveien stopper bussene 480, 480E, 2175 og 2733. Fjellsrud har av- og påstigning både i Hølandsveien og i Fetveien, rv. 22. I Fetveien stopper buss 490, 490E, 2175, 2733 og 2734. Ifølge rutetabeller stopper bussene stort sett en eller to ganger i timen, og med flere avganger i rushtiden om morgenen og om ettermiddagen. Buss 2175, 2733 og 2734 er skolebuss. Busstoppene er i dag ikke opparbeidet i henhold til norm og fungerer som gruslagte kantstopp. Planforslaget tilrettelegger for en dimensjonerte bussholdeplasser langs Hølandsveien i øst. Bussholdeplassene avviker noe fra gjeldende plan som beskrevet i kap. 10.1.

5.10.9 Trafikkvekst

I vedlagt trafikknotat redegjøres det for at planområdet i dag har en ÅDT på ca. 1000, hvor det tidligere ÅDT var over 3000. Dette grunnes at Hølandsveien er blitt erstattet av ny Fylkesvei, sør for planområdet. Det er ikke registrert kø-problemer langs Hølandsveien, men det antas at det kan være en høyere andel biler i rushtid. Forholdene anses ikke som problematisk, hvorpå reguleringsendringen vil kunne senke hastigheten på veien samt sikre tryggere framkommelighet for myke trafikanter. Det tilrettelegges for at en større andel av trafikkveksten løses ved bruk av kollektiv, gange eller sykkel.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

Bygningene internt på området er i dag tilgjengelige gjennom det interne vegnettet og i henhold til TEKs krav. Gjeldende plans utnyttelsesgrad videreføres og ny situasjon anses som akseptabel.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

Dagens uteoppholdsarealer er tilgjengelige, eller er planlagt tilgjengeliggjort ved interne veier, stier og fortau. Det er tilrettelegges ikke for nye uteoppholdsarealer ved forslaget om reguleringsendring.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

Tilgjengeligheten på veiene i planområdet anses som god og opparbeidet i henhold til overordnede krav og gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringen vil bidra til ytterligere tilgjengelighet for området, med gjennomgående fortausarealer. Dagens veiføring for Hølandsveien vil opprettholde dagens veiføring som anses som tilstrekkelig med tanke på bredde og kurvatur.

5.12. Teknisk infrastruktur

5.12.1. Vann- og avløpsnett

Reguleringsendring vil ikke påvirke dagens situasjon eller skape for ytterligere behov innen vann- og avløpsnett. Foreliggende dokumentasjon er gjeldende.

5.12.2. Overvannshåndtering

Dagens situasjon for overvannshåndtering vil ikke endres betraktelig ved reguleringsendring. Dagens veiføring vil opprettholdes ved forslaget til reguleringsendring og fortausløsninger vil tilrettelegge for avrenninger i henhold til teknisk forskrift.

5.12.3. Brannvann/slokkevann.

Planområdet er opparbeidet med kummer og tilfredsstillende prosjektert for slokkevann. Reguleringsendringen vil ikke påvirke dagens infrastruktur.

5.12.4. Elekrisitetsnett

Tidligere vedtatt reguleringsplan opprettholdes. Forsyningsnett og elektrisitet er i dag allerede sikret på området. Reguleringsendringen vil ikke kreve behov for omlegginger eller nye tilkoblinger på nettet.

5.12.5. Avfall

Det foreligger avfalls løsninger i forbindelse med gjeldende regulering.

5.12.6. Energiforsyning og energikilder

Det antas at dette er løst ved gjeldene regulering. Punktet er ikke videre relevant for forslaget om reguleringsendring.

5.13. Sosial infrastruktur

5.13.1. Skole- og barnehagekapasitet

Skole- og barnehagekapasiteten i området tar utgangspunkt i Dalen skole, hvor det er skole og barnehage. Det antas at kapasiteten er tilstrekkelig for vedtatte reguleringsplan for boligområdet. Gjennomføringen av reguleringsendringen vil ikke øke behovet for skole eller barnehage, men vil kunne tilrettelegge for en tryggere skolevei for barna i området.

5.13.2 Annen sosial infrastruktur

Det er ikke andre former som sosial infrastruktur som vil bli påvirket av forslaget om reguleringsendring.

5.14. Næring

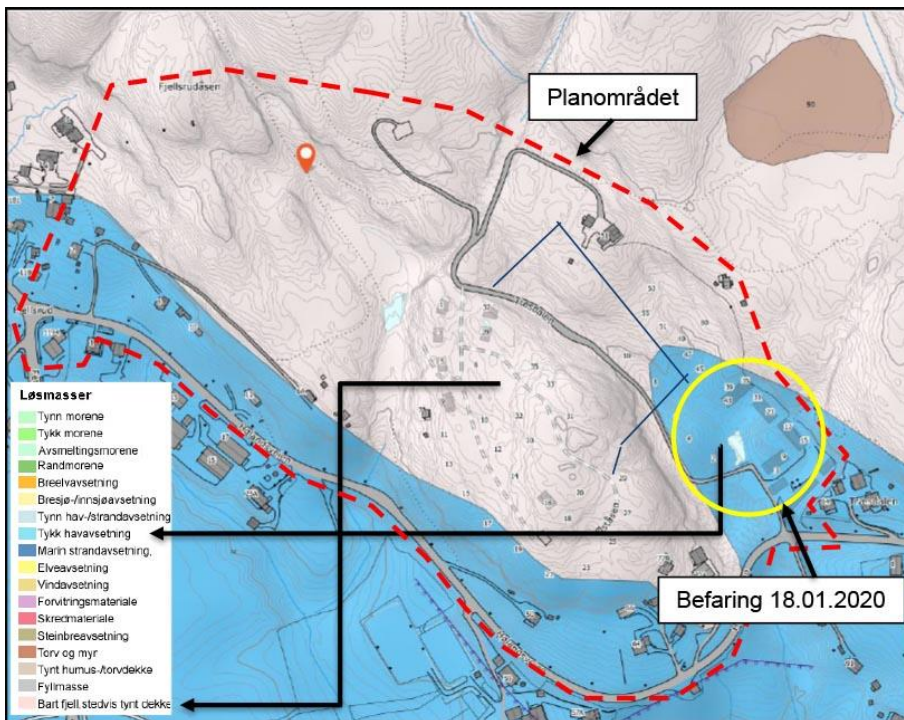
Det er ingen arbeidsplasser i området i dag. Reguleringsendringen vil heller ikke generere, eller ødelegge for arbeidsplasser.

5.15. Landbruk/skogbruk

Planområdets nordvestre del er regulert til skogbruk. Hvorvidt det driftes i dag, er usikkert. Reguleringsendringen vil ikke forringe eller endre dagens drift i området.

5.16. Grunnforhold/geoteknikk.

Vedlagte geotekniske undersøkelse er utarbeidet av VSO Consulting som var på befaring av planområdet 18.01.2020. Ifølge Nasjonal løsmassedatabase, er det mest sannsynlig at planområdet består stort sett av bart fjell. Sør og sør-østdelen av planområdet har kartlagt tykk havavsetning, som består primært av finkornede og sorterte sedimenter, som leire, silt og sand. Nærmeste registrerte kvikkleireområde (statens vegvesen kvikkleirepunkter) ligger i ca. 200-400 m avstand vest for planområdet. Den geotekniske rapporten konkluderer med at området består av fjell i overflaten samt tynt lag av leire/organiske masser. Områdestabiliteten vurderes derfor som tilfredsstillende.



III.30 Kart som viser dokumenterte løsmasser i området; bart fjell og havavsetning. Utklipp fra geoteknisk notat utarbeidet av VSO Consulting

Det er skjedd justeringer og endringer i selve føringen av vei og gang- og sykkelvei fra 2020 til i dag. Det er likevel anslått som mindre justeringer og den geotekniske vurderingen anses å kunne benyttes.

5.17. Forurenset grunn

Det er ikke registrert forekomster av forurenset grunn og ytterligere vurdering av temaet anses ikke som aktuelt for forslaget om reguleringsendring.

5.18. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Punktene under er en oppsummering av de framtrede punktene fra ROS-analysen.

a) Kulturminne/-miljø

Det er registrert tre tilfeller av kulturminner innenfor planområdet. Minnene er SEFRAK-bygg og ligger i vestlige del av planområdet, innenfor BFS10-1. Byggene er i konflikt med gjeldende regulering og ønskes bevart. Byggene er sikret med båndleggingssone H730.

b) Vei, bru, knutepunkt

Planforslaget er lokalisert langs Hølandsvegen og foreslår å etablere ny avkjørsel og gang- og sykkelveg samt bevare flere eksisterende avkjørsler. ÅDT i Hølandsveien har sunket ned til 450 etter åpning av ny Fv.169 i 2020. ÅDT antas økt etter utbygging av boligområdet Fjellsrudåsen og estimeres til ca.1000 i fremtidig (planlagt) situasjon. Mesteparten av økningen antas mellom Rv.22 og Tresdalen, altså vest fra Tresdalen og ny bussholdeplass i retning Lillestrøm. Det antas dermed liten økning av ÅDT øst for Tresdalen og forbi bussholdeplass i retning øst.

c) Område for idrett/lek

Det er opparbeidet lekeplasser sentralt i området i forbindelse med gjeldende plan. Planområdet er omkranset av store fri- og rekreasjonsarealer. Dette vil ikke komme i konflikt med forslaget om reguleringsendring som enklere tilgjengeliggjør områdene.

d) Park-, rekreasjonsområde

Se over.

e) Ulykke i av-/påkjørsler

Planforslaget medfører en ny avkjøring på vegen samt videreføring av eksisterende avkjørsler. Alle avkjørsler skal utbedres fra eksisterende situasjon og det skal anlegges gang- og sykkelvei som krysser avkjørslene. Dagens ÅDT for veistrekningen anses som betraktelig lavere grunnet omleggingen av fylkesveien og risikoen for ulykker er noe lavere. Nødvendig avbøtende tiltak for å avverge hendelser vil være gode siktforhold i kryssene.

f) Ulykke med gående/syklende

Se over.

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (pbl § 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Godkjent detaljplan for veg, vann og avløp.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge, for gjeldende byggeområde:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) detaljprosjektert VA og overvannsanlegg

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet
- Parkeringsplasser, lekeplasser, uteoppholdsareal, vegareal og adkomster tilstøtende gjeldende byggeområde være opparbeidet.
- bolig i feltene BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BK2, BK3 og BK4 skal offentlig gangforbindelse (o_TV1) fra Hølandsveien til krysset o_KV2, med o_FO1, opparbeidet med turvegstandard.
- Kommunaltekniske anlegg vedrørende veg, vann og avløp skal være godkjent av kommunen
- Parkeringsplasser, grøntarealer og ballplass være opparbeidet, eller etter avtale med kommunen.

6.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg. V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.
- Belysningsplan for planområdet være godkjent av Lillestrøm kommune.

6.5 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller annet avtaleverk foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil opparbeides. Ferdigattest kan imidlertid ikke gis før alle rekkefølgekrav er opparbeidet og overlevert.

