

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Mindre endring av reguleringsplan for Sørumsand Næringspark

Plan-ID: 0226_225

Forslagsstiller: Verkstedhagen AS

Dato: 15.08.2022

Revidert 24.10.2022

1. Sammendrag

Lillestrøm kommune er i ferd med å rullere kommuneplanen.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 17.06.2020 og arealdelen lå ute på høring frem til 19.09.2022.

I kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i juni 2020, defineres det at Lillestrøm kommune skal satse på klima og miljø. Redusert transportbehov og grønn mobilitet pekes ut som viktige bidragsyttere inn i denne målsettingen.

Sørumsand sentrum er i kommuneplanen til tidligere Sørumsand kommune definert som satsningsområde nr. 1 for utvikling og fortetting med nye boliger.

I kommunens forslag til ny arealplan for 2022-2034 legges det til rette for vekst og utvikling i prioriterte tettsteder, deriblant Sørumsand.

Sørumsand næringspark ligger i Sørumsand sentrum, med jernbanen i nord og et eksisterende boligfelt i sør og vest. Boligfeltene ligger med direkte tilknytning til ny undergang, med heis, frem til Sørumsand stasjon. Stasjonen ble videre oppgradert med utvidet og ny plattform for togtrafikk som sto ferdig i 2019. Bussterminalen oppgraderes i disse dager.

Boligfeltene ligger derfor særdeles godt til rette for grønn mobilitet.

I planbestemmelsen til ny kommuneplan er satsningen på grønn mobilitet konkretisert gjennom mindre bilparkering, mer sykkelparkering og krav til tilrettelegging for etablering av ladepunkt. Reguleringsområdet Sørumsand næringsparkområdet ligger i parkering sone C utfra temakart som følger bestemmelsene til arealdelen. Sone C har et maksimumskrav til parkeringsdekning tilsvarende 0,8 p-plasser per boenhet i blokkbebyggelse. Krav til sykkelparkering er i samme bestemmelse satt til 2,0 pr. boenhet.

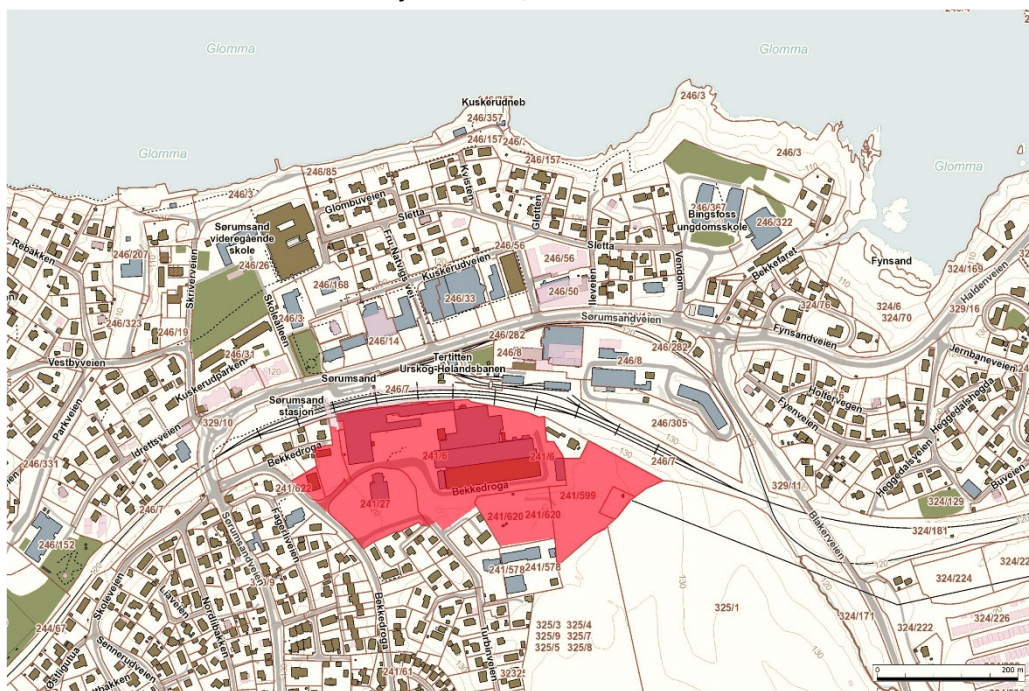
Gjeldene regulering har et maksimumskrav på 1,7 p-plasser pr. boenhet og et minimumskrav på 1,0 pr. boenhet. Sykkelparkeringen er i gjeldende regulering 1,5 pr. boenhet.

Det søkes om å endre parkeringskravet slik at det nærmer seg forslag til ny kommuneplan med max. krav på 1,0 parkeringsplasser og minimumskrav på 0,6.

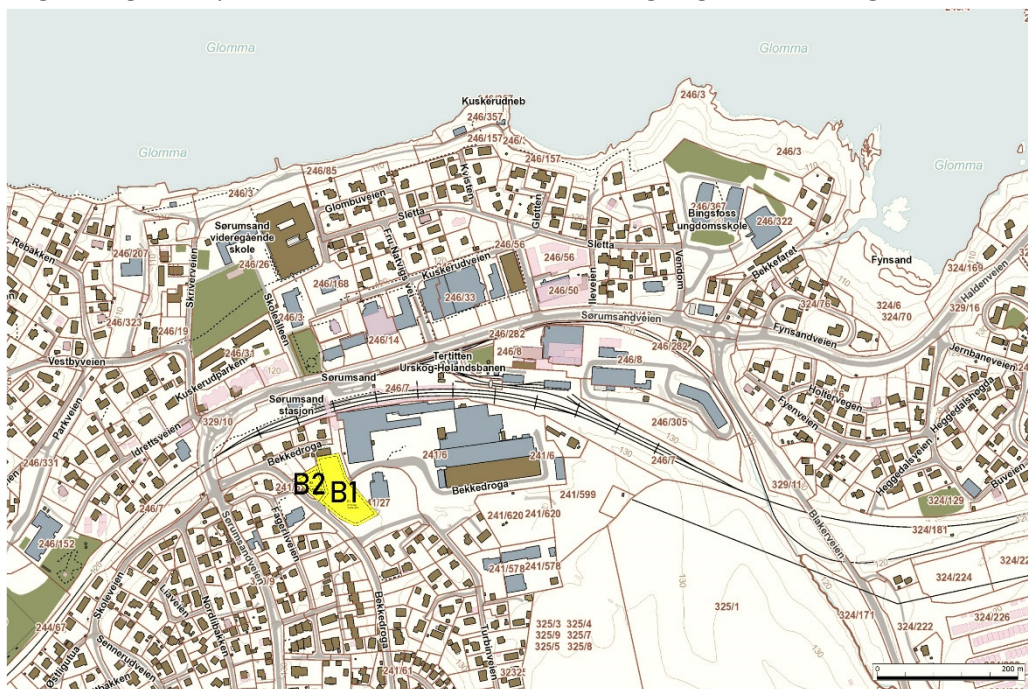
Krav til sykkelparkeringen omsøkes endret til å følge kommuneplanen og endres fra 1,5 til 2,0 plasser.

Det søkes videre om ny tekst i parkeringsbestemmelsene som sikrer at gjesteparkering kommer i tillegg til beboerparkeringen og at disse etableres på terreng med unntak av gjesteplasser forbeholdt forflytningshemmede, som også kan etableres i p-kjeller.

Antall gjesteplasser på terreng skal etableres med min. 6% av antall boenheter.



Avgrensingen for planområdet som berøres av endringen går rundt B1 og B2



Området som det omsøkes endrede parkeringsbestemmelser for er 5,6daa stort.

1.2. Hensikten med planen

Forslagstiller ønsker å endre planen for å legge til rette for mindre privat parkering, bedre lademuligheter og samtidig sikre parkering forbeholdt gjester. Videre ønsker forslagstiller å legge til rette for økt bruk av sykkel.

1.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)

Forslagsstiller er Arkitektgruppen Drammen AS, på vegne av Verkstedhagen AS

Følgende eiendommer er berørt av området som den mindre planendringen berører

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m2
241/621,623 og 624	Privat	B1 = 4491
241/479	Privat	B2 = 1126

1.4. Tidligere vedtak i saken

Vedtak i Sørums kommunestyre 26.10.2016:

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Sørumsand næringspark vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og forskrift om konsekvensutredning § 10. 2

Vedtak i Hovedutvalg for miljø og samfunn 29.04.2020 sak 18/20:

Med bakgrunn i foreliggende saksframstilling og forslag til endringer, vedtar Hovedutvalg for Miljø og Samfunn endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Sørumsand næringspark. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

2. Planprosessen

2.1. Varsel om oppstart.

Forenklet høring går nå ut til naboer og andre berørte parter, samt kunngjøring på kommunens nettsider.

Frist for å komme med innspill 4 uker etter utsendelse.

2.2. Medvirkningsprosess.

Det er ikke gjennomført medvirkning i forbindelse med endringsforslaget utover høringen som nå går ut, og som gir mulighet til merknader.

3. Planstatus og andre føringer

3.1. Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Målsetting om vekst i prioriterte områder som gir grunnlag for mer levende byer med bedre handel og næring, basert på at økning i persontrafikk skjer med kollektivtransport, gang og sykkel.

- Kommuneplanens arealdel

Arealet er satt av til fremtidig boligbebyggelse.

Forslag til ny arealdel som har ligget ute til høring frem til 19.09.2022

- Kommunedelplaner eller områdeplaner.

Ikke relevant

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Sørumsand næringspark. Formål og utstrekning endres ikke.

3.3. Tilgrensende planer

Bevaringsområde Ing.Bøhnsveg

3.4. Temaplaner

Ikke relevant

3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige føringer om fortetning i bysentre / miljøriktig utvikling / nærhet til kollektivtransport

4. Planforslaget: Utgangspunkt, endringer og vurderinger.

4.1. Landskap

4.1.1. Topografi og landskapsform

- 1) Dagens landskap er slakt skrånende innenfor formål avsatt til bolig.
- 2) Planendringen påvirker ikke landskapet utover det gjeldende plan åpner for.

4.1.2. Solforhold

- 1) Det er gode solforhold fra sør og vest på både B1 og B2
- 2) Solforholdene for planen endres ikke.

4.1.3. Lokalklima

- 1) Planendringen påvirkes ikke av klima

4.2. Arealbruk

- 1) Arealet er i gjeldene plan avsatt til boligformål. I dag brukes området i stor grad til parkering, men også noe næring.
- 2) Planendringen vil ikke gi noen endringer fra gjeldende plan.

4.3. Bebyggelsens utforming

4.3.1. Bygningstypologi.

- 1) Ingen endring fra gjeldende plan, vedtatt i 2016 – endring vedtatt 29.04.2020

4.3.2. Grad av utnytting, volumer.

- 1) Gjeldene plan har BYA 45%. Ingen endring.
- 2) Hvis endringen gjennomføres, vil det kunne bygges mindre parkeringskjeller og eller parkeringsplasser på mark.

4.3.3. Estetiske vurderinger

- 1) Vurdert i planbeskrivelse til gjeldende plan, ingen endring.

4.4. Nærmiljø

4.4.1. Boligtyper og bomiljø

- 1) Boligtyper i nærområdet er i stor grad eneboliger.
- 2) Planendringen vil ikke endre typen boliger som er lagt til grunn i gjeldende plan.

4.4.2. Demografi

- 1) Dagens befolkning i nærområdet er ikke vesentlig endret fra 2016 da gjeldende plan ble vedtatt
- 2) Planendringen , gitt at det etableres mindre parkering, vil det kunne påvirke demografien mot beboere som har et økt fokus på miljø og bruk av kollektivtransport.
- 3) Muligheten for mindre bilbruk vurderes som svært positiv lokalt, men også i et større miljøperspektiv.

4.4.3. Lokalt tjenestetilbud

- 1) Ingen endring fra gjeldende plan.
- 2) Planendringen endrer ikke tjenestetilbudet i nærmiljøet

4.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

- 1) Nærområdet er ikke vesentlig endret fra gjeldende plan ble godkjent
- 2) Planendringen utgjør ingen endring på særpregene i bo- og levemiljø utover det gjeldende plan vil gjøre.

4.5. Barn og unges interesser

- 1) Det er ref. planbeskrivelse til gjeldende plan ikke opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert barnetråkk i området.
- 2) Planendringen endrer ikke barn og unges interesser i nevneverdig grad.

4.6. Støy

4.6.1. Støynivå og støykilder

- 1) Planendringen vil ikke påvirke støybilde utover en mulig reduksjon i biltrafikk grunnet færre p-plasser.

4.6.2. Utendørs støy

Det er ikke gjort nye støyberegninger i forbindelse med forslag til endret plan.
Viser til punkt. 5.6.1

4.6.3. Innendørs støy

Forslag til reguleringsendring skaper ikke nye forhold med hensyn til innendørs støy.
Viser til punkt 5.6.1.

5.6.4 Støy i byggetiden

Planendringen vil ikke utløse mer støy i byggeperioden enn gjeldende plan.

4.7. Klima og biologisk mangfold

4.7.1. Naturmangfold

- 1) Planendringen vil ikke bli påvirket naturmangfold utover gjeldende plan.

4.7.2. Andre naturverdier

Ikke aktuell

4.7.3. Klimautslipp

- 1) Planendringen vil ikke bli påvirket eller påvirke klimautslipp utover gjeldende plan.
Viser derfor til planbeskrivelse for denne.

4.8. Kulturminner

- 1) Eksisterende kulturminner er registrert og behandlet i forbindelse med gjeldende plan.
Foreslått endring berører ikke kulturminner

4.9. Rekreasjon

4.9.1. Private og felles uteoppholdsarealer

- 1) For vurdering av dagens situasjon vises det til planbeskrivelse for gjeldene plan.
- 2) Planendringen medfører ingen endring av krav til uteoppholdsareal

4.9.2. Offentlige friområder

- 1) Gjeldene plan har regulert offentlig park o_PG i nær tilknytning til felt for bolig B1 og B2.
- 2) Parkområdet er beskrevet i gjeldene plans planbeskrivelse og vil bli en naturlig møteplass mellom eksisterende boliger og nye, lett tilgjengelig fra gang og sykkelvei og i nær tilknytning til undergang fra jernbanen.
- 3) Planendringen vil ikke endre tilgangen til friområder.

4.9.3. Turdrag

- 1) Planendringen påvirker ikke kommunikasjon eller turdrag utover gjeldende plan.

4.10. Trafikk

4.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. Reguleringsendringen vil ikke medføre endret kjøreadkomst til planområdet.

4.10.2. Atkomst for myke trafikanter

1. Reguleringsendringen vil ikke medføre endret gangadkomst til planområdet.

4.10.3. Veier i planområdet

- 1) Reguleringsendringen vil ikke medføre endring av veier innenfor til planområdet.

4.10.4. Løsning for varelevering

- 1) Reguleringsendringen vil ikke medføre endring av muligheter for varelevering innenfor planområdet.

4.10.5. Parkeringsplasser

- 1) Krav til parkering i gjeldene plan for sykkel er 1,5 pr. bolig og for bil min 1,0 og max 1,7.
- 2) Bilparkering foreslås endret til max. antall plasser 1,0 pr. boligenhet. Min. kravet foreslås endret til 0,6 pr. boenhet.
Videre settes det et nytt krav om at gjesteparkering på terreng skal etableres med min. 6% av antall boenheter. Videre skal det etableres 2 plasser reservert for forflytningshemmede. Disse kan også etableres i p-kjeller.
Sykkelparkering endres fra 1,5 til 2,0 pr. boenhet.
- 3) Endringene vil være akseptable og riktige utfra et miljøperspektiv.
Boligene vil ligge i nær tilknytning til kollektivknutepunkt og Sørumsand sentrum og tilrettelegger for at storparten av beboerne kan reise kollektivt.
Minimumsdekningen vil sikre at det opprettes et akseptabelt antall plasser slik at eldre og uføres mulighet til bilbruk til og fra planområdet ivaretas. Ny bestemmelse sikrer også gjesteparkering forbehold til gjester og er dermed et godt tiltak for å unngå villparkering i området.

4.10.6. Trafikkvekst

- 1) Planendringen vil ikke endre kjøreadkomst i område.
- 2) Planendringen vil potensielt kunne redusere biltrafikken marginalt.
- 3) Trafikksituasjonen vurderes på bakgrunn av forrige punkt, og tidligere utført planbeskrivelse, som uendret.

4.11. Tilgjengelighet og universell utforming

4.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

- 1) Planendringen endrer ikke forhold knyttet til eksisterende bygningsmasse.
- 2) Planendringen vil ikke endre krav til universell utforming.

- 3) Tilgjengelighet til nye boliger er sikret gjennom PBL og ansees som tilstrekkelig for planen.

4.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

- 1) Planendringen endrer ikke krav til eksisterende uteoppholdsområder.
- 2) Planendringen gir ikke endrede krav til tilgjengelighet til uteoppholdsplasser.
- 3) Situasjonen vil bli akseptabel da kravet dekkes av PBL.

4.11.3. Tilgjengelighet på veier

- 1) Planforslaget endrer ikke på krav til veier.

4.12. Teknisk infrastruktur

4.12.1. Vann- og avløpsnett

Forslag til mindre reguleringsendring omfatter ikke endring av vann- og avløpsnett

4.12.2. Overvannshåndtering

Planforslaget endrer ikke på gjeldene plan.

4.12.3. Brannvann/slokkevann

Planforslaget endrer ikke på gjeldene plan.

4.12.4. Elektrisitetsnett

Planforslaget endrer ikke på gjeldene plan. .

4.12.5. Avfall

Planforslaget endrer ikke på gjeldene plan.

4.12.6. Energiforsyning og energikilder

Reguleringsendringen vil ikke påvirke energiforsyning eller energikilde i gjeldende regulering.

4.13. Sosial infrastruktur

4.13.1. Skolekapasitet

Reguleringsendringen ikke påvirke skolekapasiteten i område..

5.13.2 Barnehagekapasitet

Reguleringsendringen vil ikke påvirke barnekapasiteten i område.

5.13.3 Annen sosial infrastruktur

Reguleringsendringen vil ikke føre til endringer fra gjeldende plan.

5.15 Landbruk/skogbruk

Det er ikke forhold som påvirkes av planendringen.

5.16 ROS

Forhold som berører risiko og sårbarhet påvirkes ikke av planendringen.

5.17 Grunnforhold/geoteknikk

Reguleringsendringen utløser ikke endrede krav til videre søknadsprosess.

5.18 Forurensset grunn

Reguleringsendringen endrer ikke forhold vedrørende grunnen i området.

6) Konsekvensutredning

Punktet er ikke aktuelt

7) Helheten i planendringen

a. Rekkefølgebestemmelser

Foreslått endring omfatter ikke rekkefølgebestemmelser

b. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsendringen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

c. Interessemotsetninger

Reguleringsendringen vil potensielt ha en interessekonflikt mellom ønsket utvikling med redusert bilbruk og deler av befolkningens ønske om at bilbruken skal opprettholdes.

Forhåndssalg av leiligheter viser imidlertid at det er i underkant av 50% som ønsker å kjøpe parkeringsplass i planområdet. Naboer kan også være bekymret for økt parkering i tiliggende områder, såkalt villparkering. Etter at forenklet høring er gjennomført vil det være grunnlag for å si om dette er en reel interessekonflikt.

d. Forholdet til overordnende føringer

Reguleringsendringen er i tråd med overordnede målsetting i forslag til ny kommuneplan for Lillestrøm kommune med redusert parkeringsdekning. Max. p-dekning er hentet fra tabell i forslag til nye bestemmelser. Høringsforslaget til kommuneplanen legger ikke føring for at det settes et minimumskrav. Minimumskravet er satt for å ivareta de som har behov for bruk av bil, selv der kollektivtilbudet er meget godt.

Reguleringsendringen er i samsvar med målsetting i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

e. Avveining av virkninger

Planendringen vil kunne føre til at boligkjøpere ikke kan kjøpe p-plass til sin bolig da et minimum av parkering ikke vil gi en plass til hver boenhet. Imidlertid ligger planområdet svært tett på kollektivknutepunkt og Sørumsand sentrum og endringen tilrettelegger for økt bruk av sykkel. En reduksjon i antall p-plasser vil redusere bilbruken i nærområdet noe som kommer fellesskapet til gode i tillegg til miljøet.

8) Innkomne forhåndsuttalelser

Reguleringsendringen skal ut på forenklet høring. Det er derfor ingen forhåndsuttalelser fra berørte parter.

9) Avsluttende kommentar

Kort oppsummert er foreslått endringen i samsvar med ønsket utvikling og føringer i overordnede planer.

Planområdet ligger særdeles godt plassert med tanke på sentrumsnærhet og grønn mobilitet og det er vist gjennom salg at det reelle behovet for antall p-plasser er lavere enn det gjeldene regulering krever.