

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for B73 Kjølstadhagan, gnr/bnr 311/4



Utarbeidet av: Norconsult AS

Dato: 04.07.2023

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Norconsult AS
	Adresse	Furusethgata 10, 2050 Jessheim
	Org.nr	962392687
	Kontaktperson	Aksel Askeland
	E-post	aksel.askeland@norconsult.com
	Telefon	90125716
Forslagsstiller	Firma	Hoel & Fjuk Håndverk AS
	Adresse	Morkveien 328, 1925 Blaker
	Org.nr.	993769932
	Kontaktperson	Michael Hoel
	E-post	post@hfhandverk.no
	Telefon	99105948
Hjemmelshaver	Navn	Hege Kristin Jødahl
		Forslagsstiller har avtale med hjemmelshaver.
	E-post / Telefon	92285732

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Hoel & Fjuk Håndverk AS, Morkveien 328, 1925 Blaker

E-post: post@hfhandverk.no

2 Bakgrunn

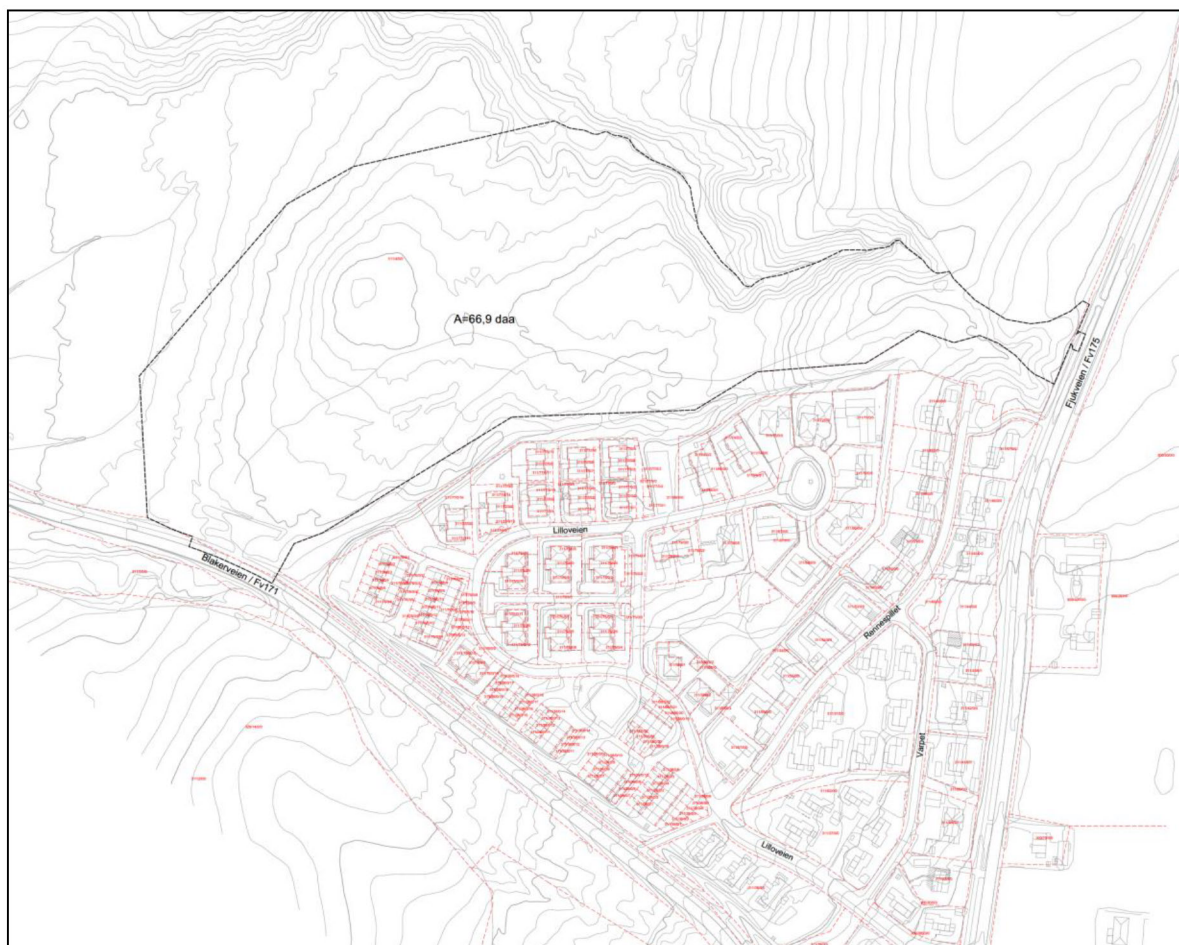
2.1 Formålet med planen

Formålet er å detaljregulere felt B73 i kommuneplanens arealdel, og legge til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det planlegges for veiadkomst med fortau fra Blakerveien/Fv171. Fortauet langs adkomstvei gjennom feltet fortsetter som gang-/sykkelvei fra feltet og opp til eksisterende gang-/sykkelvei langs Fjukveien. Vedlagt mulighetsskisse viser i alt 51 boliger hvor 40 er i rekker/konsentrert småhus og 11 er tomter for frittliggende småhus.

2.2 Planområdet

Planområdet er ca. 67 daa stort og er lokalisert ved Hellne mellom Blakerveien/Fv171 og Fjukveien/Fv175. Planområdet omfatter boligområde B73 som er 28,4 daa stort og i sin helhet ligger på eiendom gnr/bnr 311/4. Foreslått planavgrensning tar med planlagt veiadkomst m/fortau fra sørvest hvor ny avkjøring tas fra Blakerveien/Fv171, og et stort friluftsområde i nord mot ravine og eksisterende landbrukseiendom/LNFR-område. Mot eksisterende reguleringsplan i sør innlemmes det i tillegg i planområdet to områder avsatt til friområder øst og sørvest for området B73 i kommuneplanen.

I sør grenser planområdet mot gnr/bnr 311/65 og ellers mot 311/4 i vest og nord. I nordøst tar en med en korridor i planområdet hvor det planlegges gang-/sykkelvei opp til eksisterende gang-/sykkelvei langs Fjukveien. Veiadkomsten og gang-/sykkelveien er lokalisert i LNF-område jfr. kommuneplanen. Sør for området ligger et forholdsvis stort etablert boligområde med rundt 150 boliger hvorav 60 eneboliger, 13 tomannsboliger og resten rekkehus med 4, 6 og 8-mannsboliger.



Figur 1 Kart med planområdets avgrensning markert med svart stiplet strek



Figur 2 Ortofoto med planområdets avgrensning markert med gul stiplest strek

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes regulert for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i form av eneboliger, boliger i kjeder og rekkehus. Det planlegges for veiadkomst med fortau til feltet fra Blakerveien/Fv171 og eksisterende gang-/sykkelvei i sørvest. Fortauet fortsetter gjennom feltet og videre som gang-/sykkelvei fra feltet og opp til eksisterende gang-/sykkelvei langs Fjukveien. Dette vil da legge til rette for sammenhengende gang-/sykkelvei fra Blaker skole til Bruvollen. Det skal også tilrettelegges for internveier, gode uteoppholdsarealer og lek/aktivitet.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vedlagt mulighetsskisse viser i alt 51 boliger hvor 40 er i rekker/konsentrert småhus og 11 er tomter for frittliggende småhus. Det legges opp til 9 meter bygge-/mønehøyde.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planlagt bebyggelse skal harmonere med eksisterende boligområde som grenser inntil i sør med eneboliger, hus i rekker og flermannsboliger. Ha gode uteområder og tilgang til friluftsområdet rundt feltet. Med gjennomgående gang- og sykkelveg/fortau bedres tilgjengeligheten for myke trafikanter i området. Avkjøringen til boligområdet er i mulighetsskissen tegnet fra Blakerveien i sørvest. Dette er med bakgrunn i at forslagsstiller ønsker at 80-sonen flyttes 1 km lenger vestover, forbi avkjøringene til Bruvollen og Motangen. Dette er særlig med tanke på trafiksikkerhet og kryssing av veien mellom Bruvollen og Motangen, samt at støynivået forbi eksisterende boligområdet på Hellne hadde blitt redusert. Se også kapittel 5.7.

Det vil også være spesielt positivt for Kjølstadhagan da en avkjøring fra Blakerveien vil være mye kortere og enklere enn fra Fjukveien. Avstanden fra grensen til boligfeltet og ned til Blakerveien er ca. 80 meter, mens fra Fjukveien og ned til feltet er det 250 meter og en del mer høydeforskjell som fører til inngrep i landskapet, samtidig som en kunne bevart mye av skogen og terrenget opp mot Fjukveien med kun en gang-/sykkelveg hvor høydeforskjellen er mye større. Avkjøringen vil utformes i tråd med Statens vegvesen håndbøker og kommunal veinorm.



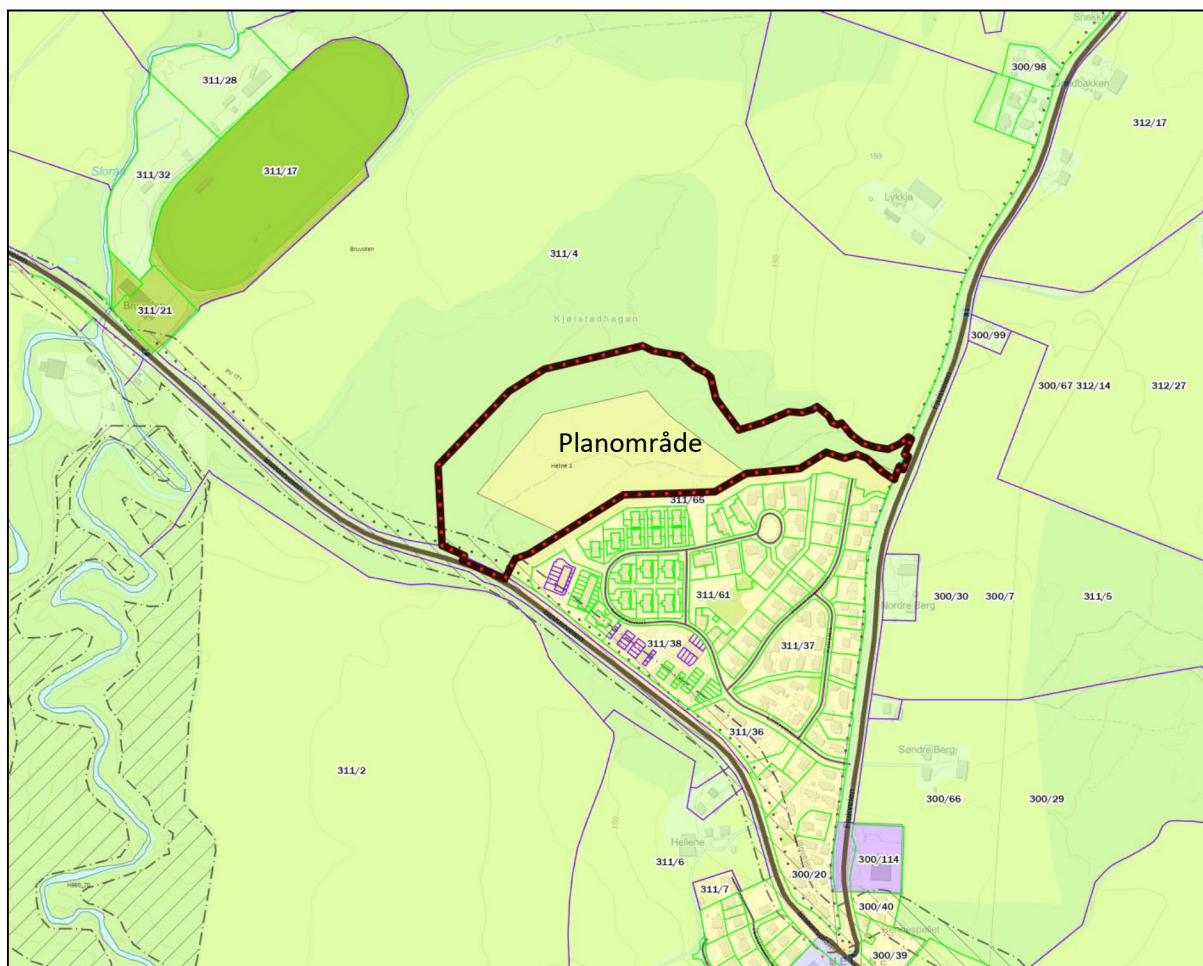
Figur 3 Mulighetsskisse som viser utbygging av feltet med 11 eneboligtomter og 40 boliger i rekker



Figur 4 Plantegning med flere detaljer innenfor boligområdet.

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet vil også berøre LNF-område L15 for ny adkomstveg fra Blakerveien/Fv171 og gang-/sykkeladkomst til Fjukveien/Fv175. B73 er 28,4 daa stort.



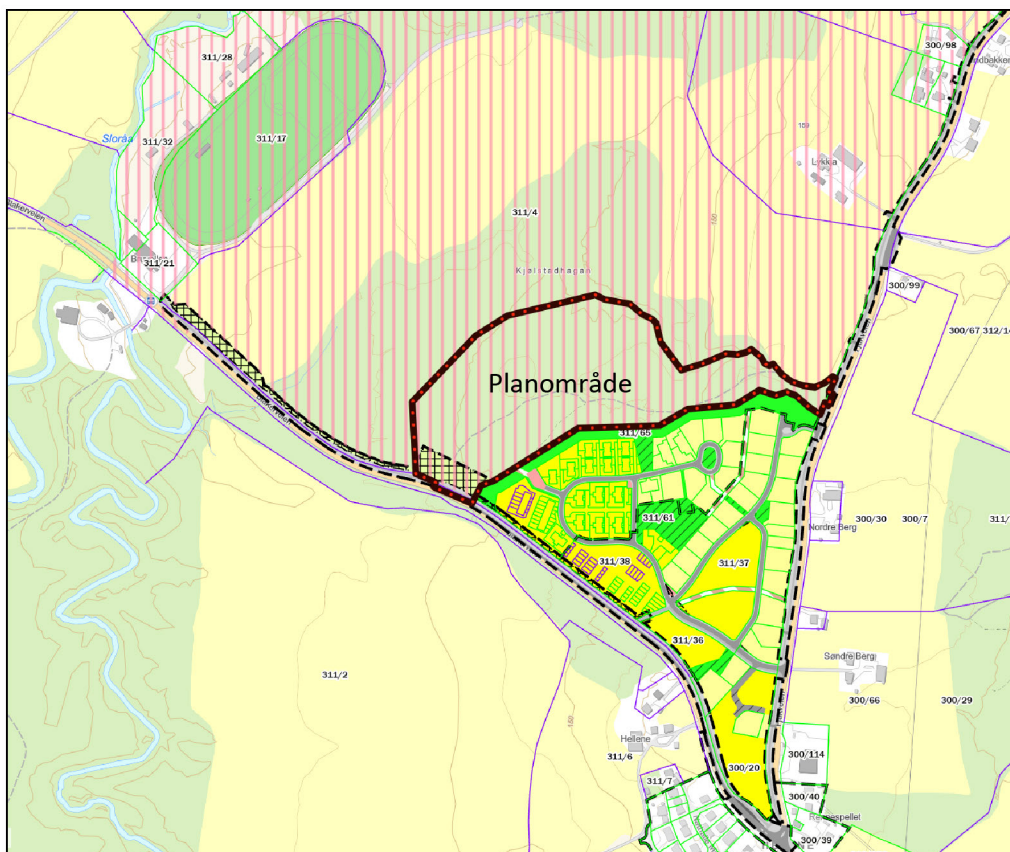
Figur 5 Utsnitt kommuneplan for Lillestrøm med forslag til inntegnet plangrense (svart strek med røde prikker)

Området grenser inntil reguleringsplan for Hellne II i sør, vedtatt 05.09.2007, hvor det er regulert en korridor med friområde/nytt bekkeløp mot B73.

I sørvest vil planlagt ny gang-/sykkelvei fra B73 endre «reg.plan for Gang-/sykkelveg RV171 Bruvollen-Hellne» vedtatt 17.06.2009, der hvor ny gang-/sykkelvei kobles til gang-/sykkelveg langs Blakerveien.

I nordøst vil planlagt adkomstveg med fortau fra B73 endre «reg.plan for Gang - og sykkelveg langs RV175 fra Hellne til Fjuk Skole(Blaker skole)» vedtatt 25.06.1986, der hvor ny avkjøring tas fra Fjukveien.

Det pågår et planarbeid for Bruvollen-området hvor en har vist planavgrensning som også omfatter et veldig stort område inkludert B73. Formålet med det er å regulere ny gang-/sykkelvei fra Blaker skole til Bruvollen. Dette vil nå bli ivarettatt i planen for Kjølstadhagan.



Figur 6 Forslag planområde markert med svart strek med røde prikker, sammen med gjeldende reguleringsplaner i området og et skravert område hvor planarbeid for Bruvollen pågår.

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

Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, og er lokalisert langs aksene mellom Sørumsand, Aursmoen og Årnes som er prioriterte lokale tettsteder. Det er god kollektivdekning på denne strekningen med mange bussavganger til området Hellne. Kjølstadhagan vil være med på å opprettholde gode og stabile bomiljø utenfor de prioriterte vekstområdene. Strategi R4 i regional plan. Det er kort gangavstand til kollektivknutepunkt ved Hellne. Gang-/sykkelavstand til skole og aktivitetstilbud. Det skal tilrettelegges for god arealutnyttelse av området i tråd med kommuneplanens ønsker om ca. 50 boliger.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Statlige planretningslinje for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

Ambisjonen er å bidra til mer effektive planprosesser og et godt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. 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.

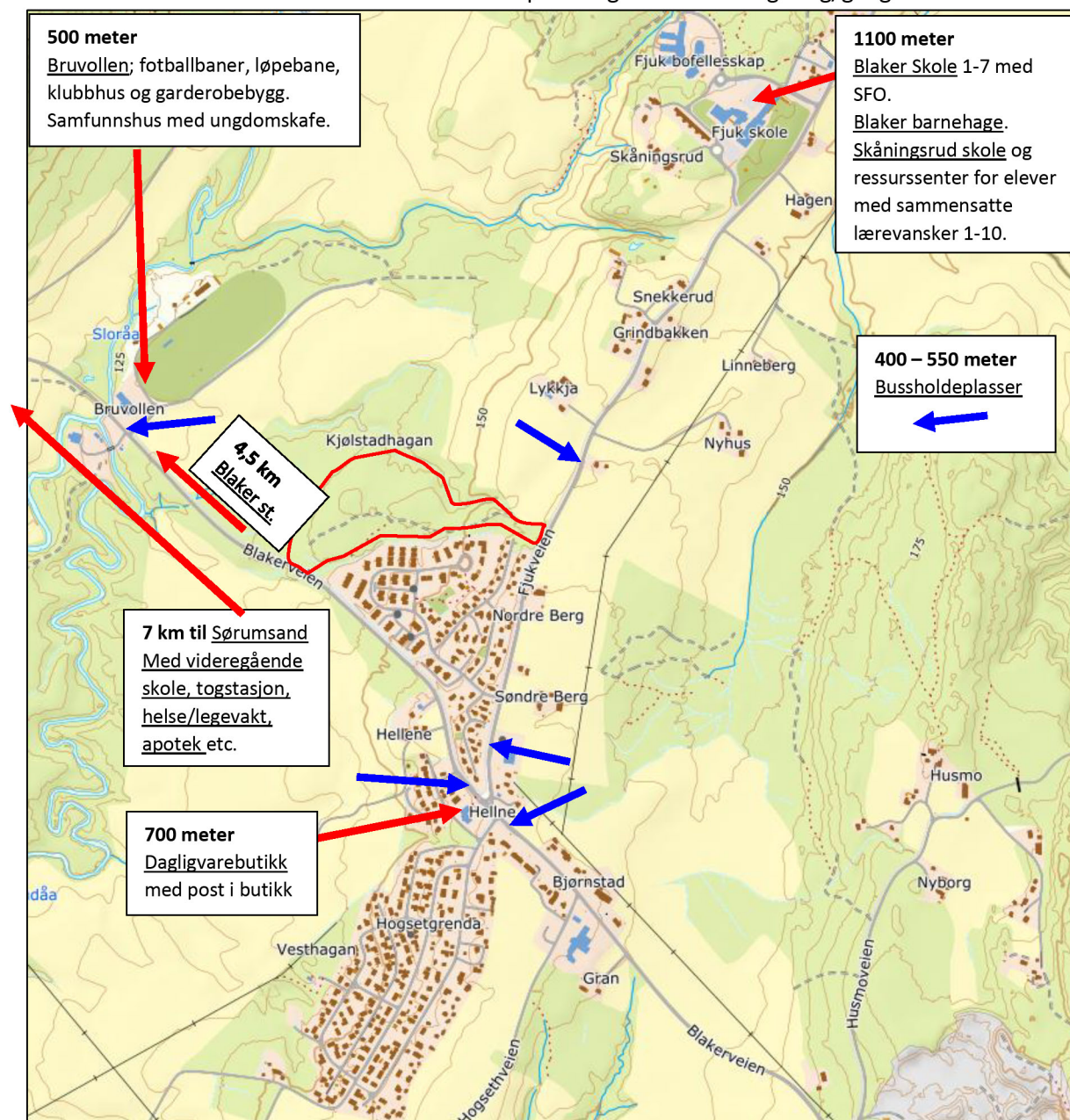
Statsforvalterens sine forventninger til kommunal arealplanlegging i 2023

En skal jobbe med oppfølging av FNs bærekraftsmål for å bidra til en utvikling mot et bærekraftig samfunn. Fokus på reduksjon av klimagasser, folkehelse og barn/unge i planarbeidet. Naturmangfoldet må ivaretas og det skal være fokus på jordvern.

5 Enkel stedsanalyse - tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

5.1 Overordnet struktur, avstander og eksisterende bebyggelse

Arealet som planlegges til boliger med adkomst er markert med rødt omriss. Kjølstadhagan ligger landlig til midt i et landbrukslandskap med boligområdet Hellne som grenser inntil i sør hvor det er 145 boliger fordelt på eneboliger, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger og rekkehus. Og sør for det igjen Hogsetgrenda med 130 boliger, og ytterligere 30 boliger spredt/i små felt. Området ligger i kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Blaker skole ligger 1,1 km nord for området -og det er gang/sykkelveg på hele strekningen. Det er flere bussholdeplass på Hellne og Bruvollen 400-550 meter unna. Sørumsand med videregående skole, togstasjon og fullt servicetilbud er ca. 7 km og 10 min kjøring unna vest for planområdet. Det er god forbindelse til Lillestrøm og Årnes med buss. Kartutsnittet viser aktuelle målpunkt og avstander langs veg/gangavstand til disse.



5.2 Landskap, historie, utbygging, samfunn og virksomheter

Planområdet er lokalisert i landskapstypen «Innlandsslette under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur og høyt jordbrukspreg». Områdene hører til hovedtypen innlandsslettelandskap der høydeforskjellene i landskapet i hovedsak er mindre enn 50 meter innenfor avstander på 1 km. Områder av typen er innlandssletter/vidder med avstand til kysten som er større enn 6 km. Områdene ligger under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. Jordbruk er den dominerende arealbruken i området.

Landskapsrommet rundt området er avgrenset i vest med en elvedal hvor Sloråa som renner fra nord og etter Bruvollen går over i Fossåa, hvor Kauserudåa kommer fra sør. Vest for Sloråa er landskapsrommet tydelig avgrenset med Skukstadåsen. Kauserudåa går i en markert ravinedal med flommarkskog og svinger seg nordover fra Kauserud. Fossåa går vestover i jordbrukslandskapet og ender ut i Glomma. I øst avgrenses området av skogkledde åser oppover mot Askhøgda. Jordbrukslandskapet fortsetter både sør- og nordover fra Kjølstadhagan, avbrutt flere steder med ravinedaler/elver som skjærer igjennom landskapet.



Figur 7 Område Kjølstadhagan markert med blå oval.

Landskapet har utviklet seg mye de siste 60 årene, i retning fra skogkledd til fulldyrka mark.
B73 vist med lys blå farge på flyfoto under:



1967

På 60-tallet var det kun gårdsbruk med spredt bebyggelse i området rundt og ingen eneboliger i Hellne-området, mens det var 17-18 boliger oppført i Hogsetgrenda sør for Hellene i 1967.



2007

Det var først på 2000-tallet utbyggingen startet i Hellne-området, og i 2005 var det ca. 20 boliger der.

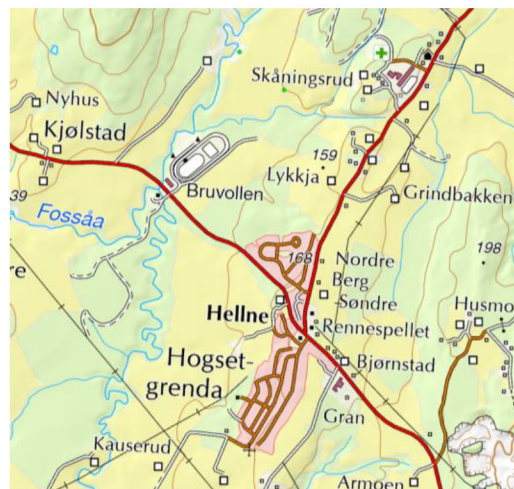


2022

Ferdselsårer: Området domineres fortsatt av spredt bebyggelse og gårdsanlegg/jordbruk, med tettstedsdannelse rundt Hellne-krysset. Hvor Fjukveien Fv175 tar av nordover fra Blakerveien Fv171. De to sistnevnte er gamle veifar og veidelinga mellom Hellne og Berg søndre har nok vært der i mange hundre år. Veidele er markert med rød prikk på kartutsnitt fra 1827 nedenfor til venstre.



Figur 8 Amtskart fra 1827 (Statens kartverk)



og kart anno 2023

Boligbyggingen i området har gått fra kun spredt gårdsbebyggelse og omtrent ingen eneboliger på tidlig 60-tallet til over 300 boliger pr. dato.

Det er noe næringsvirksomhet i nærområdet med et bilverksted, grossistbedrift og serveringssted på Bruvollen. 2-3 km lenger øst så ligger Feiring Bruk, Armoen pukkverk.

Foruten over 250 arbeidsplasser i offentlig virksomhet i området ved Blaker skole, barnehage, bo- og omsorgssenter og Skåningsrud skole, så er det få arbeidsplasser jfr. næringsvirksomhetene som er nevnt over. Området blir derfor også bosted for arbeidspendlere til Lillestrøm og Oslo.

Bruvollen er et viktig samlingssted for folk i bygda. Her har idrettslaget anlegg og fasiliteter for fotball, friidrett og sykling, klubbhus og et samfunnshus (åpnet i 1955) med bl.a. ungdomskafe og en catering-restaurant. Rundt det hele går en travbane som ble åpnet i 1952. På andre siden av Blakervegen ved Bruvollen så ligger Motangen. Et flott sted for utendørs arrangementer eller festivaler med eget bygg for kiosk og lager for oppbevaring.

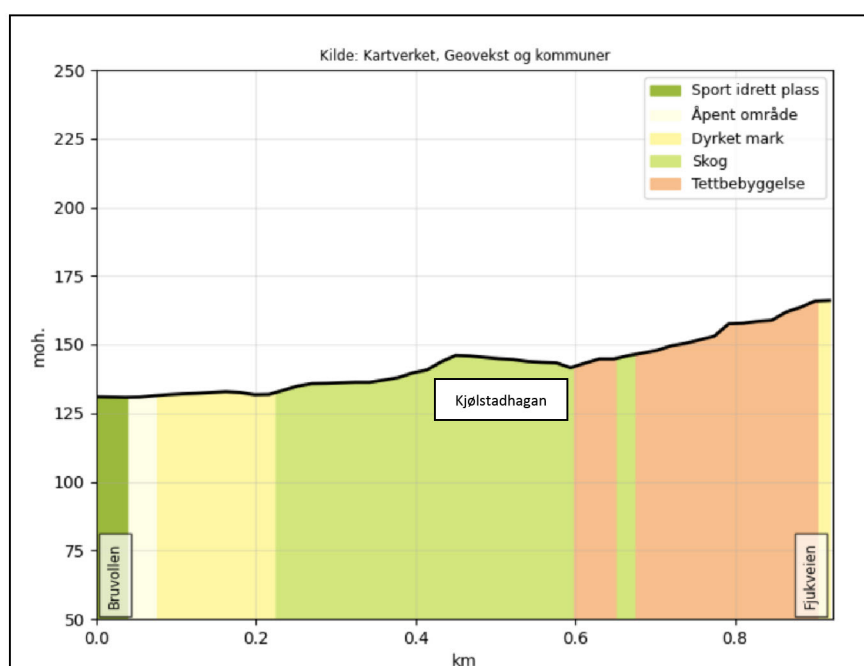


Figur 9 Bruvollen og Motangen i 2022

Innenfor planlagt boligfeltet er det nærmest flatt med 5-6 meters høydeforskjell mellom kotene 140-146. Terrenget heller mot sør-sørvest. Adkomstvegen fra sørvest/Blakerveien starter på ca. kote 138, og det stiger kun 3 meter til grensa på boligfeltet (området B73). Det er en lengde på ca. 80 meter, noe som tilsier at det er kun 3,7 % stigning.



Figur 10 Kart med høydeprofil-linje fra Bruvollen og opp til Fjukveien



Figur 11 Høydeprofil fra Bruvollen og gjennom Kjølstadhagan og opp til Fjukveien

5.3 Naturmangfold

I nasjonal naturbase er det ikke registrert arter av forvaltningsinteresse eller verdifulle naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet. Nærmeste registrerte naturtype av betydning er 350-400

meter vest for området. Adkomstvei og boligfeltet vil legge beslag på natur. Det skal gjennomføres registrering og vurdering av naturmangfold for planområdet.



Figur 12 Viktig blågrønn struktur i området, bekkedrag(mørk grønn strek) og ravinedaler



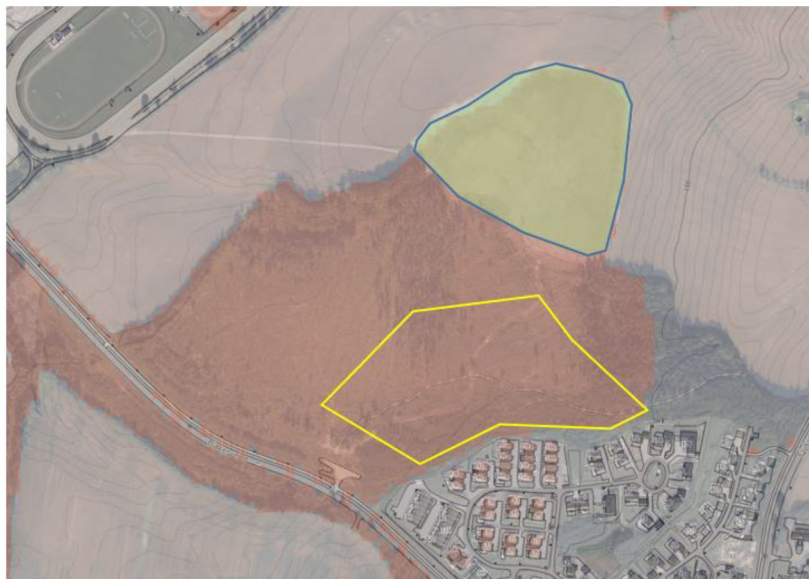
Figur 13 Kjølstadhagan markert med gul strek, sett i fugleperspektiv/skråbilde

5.4 Landbruk

Planområdet er lokalisert i utmark/skog og berører ikke dyrka mark. Det meste av skogen i boligfeltet ble avvirket for 4-5 år siden.



Figur 14 Boligområdet B73/Kjølstadhagan markert med lys blå farge, flyfoto fra 2022



Figur 15 Boligområdet (gul strek) ligger på dyrkbar jord jfr. Nibio sine registreringer. Det lys grønne området er nylig dyrket opp.

Området er lokalisert i skogsområde med høy bonitet.



Figur 16 Fra området, ser sørvestover med den skogbevokste flate kollen ca. midt i bildet. Frøtrær står igjen etter hogst for 4-5 år siden.

5.5 Friluftsliv

Området er ikke utpekt som noe spesielt viktig friluftsområde i kommunens registreringer. Det finnes en sti/turvei gjennom området som benyttes til snarvei fra skolen og mot Bruvollen, samt til deler av eksisterende boligområdet på Hellne. Ferdsel for allmenheten gjennom området vil bli ivarettatt med gjennomgående regulert fortau og gang-/sykkelvei, slik at en har god adkomst mellom skolen og Bruvollen.



Figur 17 Enkel bål plass på den flate skogbevakste kollen viser at området er noe brukt. Til høyre turveien i øvre del mot Fjukveien hvor det ikke er avskoget.

5.6 Kulturminner

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert noen kulturminner fra nyere tid innenfor området.

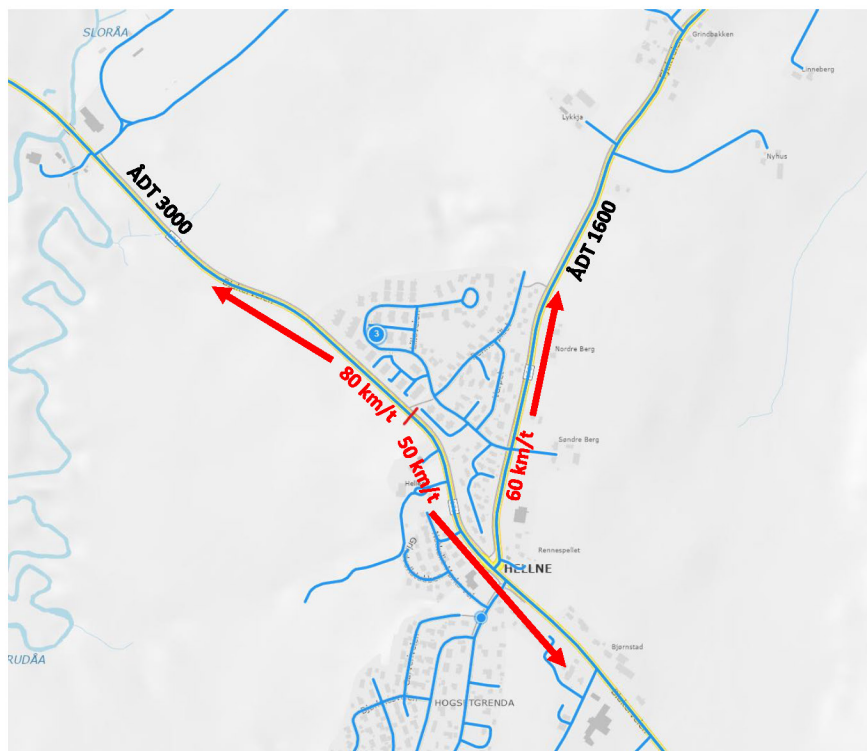


Figur 18 Kartutsnitt(B73 avmerket med rød strek) med registrerte automatisk fredete kulturminner i omegn

5.7 Trafikkforhold

Ifølge vegvesenets vegkart så har Fjukveien Fv175 har en ÅDT på 1600 med 6% andel lange kjøretøy (2022), og fartsgrensen er 60 km/t fra Blakerveien, forbi skolen og nordover.

Blakerveien/Fv171 har en ÅDT på 3000 med 7% andel lange kjøretøy (2022), og fartsgrensen er 50 km/t fra der Fjukveien tar av nordover og ca. 330 meter nedover mot Bruvollen hvor den da skifter til 80 km/t. Fartsgrensen 80 km/t er gjeldende i ca. 3,6 km forbi Bruvollen og Motangen og videre vestover til Fossmoen.



Figur 19 Utsnitt vegvesenets vegkart

I forbindelse med at det foreslås avkjøring fra Blakerveien til Kjølsthagan, så er det naturlig nok ønskelig at 80-sonen kunne vært flyttet 1 km lenger vestover, forbi avkjøringene til Bruvollen og Motangen. Dette også særlig med tanke på trafiksikkerhet og kryssing av veien mellom Bruvollen og Motangen, samt at støynivået forbi eksisterende boligområdet på Hellne hadde blitt redusert.

Det vil være spesielt positivt for Kjølsthagan da en avkjøring fra Blakerveien vil være mye kortere og enklere enn fra Fjukveien. Avstanden fra grensen til boligfeltet og ned til Blakerveien er ca. 80 meter, mens fra Fjukveien og ned til feltet er det 250 meter og en del mer høydeforskjell som fører til inngrep i landskapet.

Planforslaget vil føre til en økning av trafikk på fylkesvei 171/Blakerveien med en ÅDT på ca. 300. Men en unngår økning av biltrafikk gjennom eksisterende boligområdet.

5.8 Teknisk infrastruktur

Boligplanen vil i utgangspunktet ikke ha spesiell virkning på eksisterende kabler og ledninger i planområdet. En vil kunne dra fordel av felles åpent fordrøyningsbasseng nederst i området mot Blakerveien. Denne dammen eksisterer i dag og det er et svært positivt tilskudd til naturmangfoldet med et yrende liv i denne dammen. Samspillet mellom vegetasjon og vann her er svært godt.

5.9 Virkninger utenfor planområdet

- Kjølsthagan vil ikke ha spesiell fjernvirkning da området ligger lavere enn eksisterende boligområde, og det finnes randvegetasjon/skog fortsatt her.
- Det planlegges ikke for høyere bygninger enn med maks 9 meter byggehøyde. Strøks karakteren skal beholdes med byggeskikk og struktur i området som i dag.
- Noe mer trafikk blir det av 50 boliger, men dette vil ikke påvirke eksisterende boliger i noen spesiell negativ retning.
- Etablering av Kjølsthagan og gjennomgående gang-/sykkelveg vil være svært positivt for myke trafikanters bevegelser mellom skoleområdet og Bruvollen, da det vil forkorte denne veien betraktelig.
- Boligområdet er tilnærmet flatt, og universell utforming av anlegg utendørs vil bli ivaretatt.



Figur 20 Boligområde B73 vist på nyeste flyfoto for området.

6 Samfunnssikkerhet

- Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?
 - Området er ikke flomutsatt
 - Overvann og flom – området har bekk/dal både i nord og sør. Åpne fordrøyningsløsninger vil være positivt innslag i området. Overvann skal håndteres på egen grunn. Området ligger utenfor flomsone og aktsomhetsområde for flom. Det vil bli utarbeidet vurdering av overvannshåndtering (VAO-plan/notat). Det er vist eget areal for blågrønnstruktur i planskissen.
 - Det er ikke registrert rasfare i området. NGUs kart viser flomavsetning fra bresjøtapping, og mulighet for tykt dekke havavsetninger i deler av området. Det vil bli gjennomført vurdering av områdestabilitet.
 - Trafikksikkerhet; det blir planlagt nytt kryss/avkjøring med fylkesvei. Det er tegnet avkjøring fra Blakerveien og fortau/gang-sykkelvei langs internveien i området, med tilknytning til gang-/sykkelvei langs fylkesveiene i begge ender av planområdet.
 - Støy – boligområdet berøres ikke av støysoner.
 - Forurensning – Planforslaget vil ikke medføre spesielle problemer knyttet til luftforurensning utover i byggeperioden.

Det skal utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med planarbeidet.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 skal nye boliger som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Da planforslaget vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan utløses ikke krav til konsekvensutredning etter § 6.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det legges derfor til grunn at forholdet til berørte interesser ble vurdert i denne prosessen.

Kommuneplanens bestemmelser knyttet til området viser at hensynet til jordbruksområdet og kulturminner i sørøst er temaer som må vurderes. Det skal utarbeides matjordplan og vurdering av påvirkning på kulturminner i området. Videre må hensynet til støy avklares. Det vises ellers til vurderingene over om hvilke virkninger planforslaget vil få og hva som skal utredes.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, NVE og nærmeste naboer.

8.3 Medvirkning

Berørte naboer samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle, som f.eks. velforening i nærmeste boligfelt. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokalavis samt på kommunens og Norconsult sin hjemmeside.

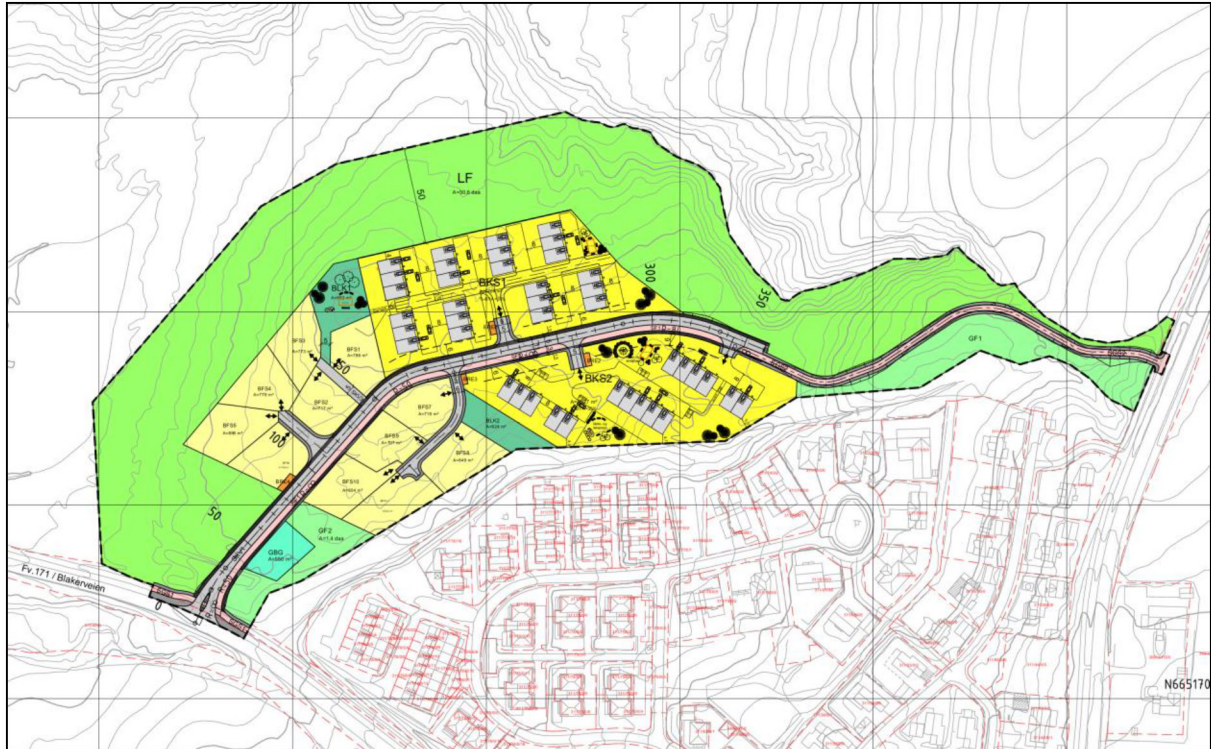
Etter varsel om oppstart eller offentlig ettersyn kan det være behov for infomøter eller medvirkningsmøter. Dette skal vurderes underveis i prosessen.

8.4 Fremdrift

Forslagsstiller ønsker oppstartsmøte så raskt det lar seg gjøre, og videre å annonsere oppstart av planarbeid i løpet av september 2023. Det tas videre sikte på å sende inn komplett planforslag til førstegangsbehandling i løpet av våren 2024.

8.5 Vedlegg

Planskisse og lengdeprofil adkomstvei SKV1 følger i eget vedlegg.



Figur 21 Planskisse med avgrensning planområde for Kjølstadhagan