

Følgeskriv – offentlig ettersyn av områderegulering for Skedsmokorset øst

Hovedutvalg for miljø og samfunn fattet en rekke tilleggs-/endringsforslag ved førstegangsbehandling av områderegulering for Skedsmokorset øst i møte 12.02.2025 (sak 12/25). I dette følgeskrivet beskrives de vedtatte endringene. *Kommunen ber om høringsinstansenes vurdering av samtlige endringer i forbindelse med høring/offentlig ettersyn.*

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle endringer er innarbeidet i høringsforslaget (plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse). Dette som følge av et ønske om å få planforslaget utlagt til offentlig ettersyn relativt raskt. Enkelte endringer vil medføre krav om utredninger. På bakgrunn av høringsuttalelsene vil det gjøres vurderinger av det videre arbeidet med endringene, herunder også om det er behov for et nytt begrenset offentlig ettersyn.

De ulike delene av vedtaket («vedtakspunkter») er beskrevet og tydeliggjort nedenfor (mørk blå skrift med egen font). Vedtakspunktene er listet opp med samme nummerering som i selve vedtaket. Det framgår av beskrivelsen nedenfor i hvilken grad det er gjort endringer i plandokumentene før utleggelse til offentlig ettersyn.

Vedtaket følger i sin helhet nedenfor, og videre gjennomgås hvert enkelt vedtakspunkt for seg.

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak

1. Forslag til Områderegulering for Skedsmokorset øst, med plankart datert 22.01.2025 og bestemmelser datert 22.01.2025, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd.
2. Til andregangsbehandling av planen skal det foreligge et kostnadsestimat av foreslåtte rekkefølgebestemmelser. Det skal også foreligge et anslag over kostnader og forpliktelser som kommunen påtar seg som følge av tettstedsutviklingen det legges opp til.
3. Område F/K/T 1 endres til formål F/K/T/B 1.
4. Bebyggelse mot hovedveiene skal fremstå med en mer åpen bystruktur.
5. Til andregangsbehandling skal det innarbeides:
 - a) Mulighetsstudie av bekkeåpning som tiltak for overvannshåndtering i Korshagen.
 - b) Tiltak for å skille lokal- og gjennomgangstrafikk i tråd med verbalvedtak vedtatt desember 2024.
 - c) Utfyllende vurderinger som belyser fordeler og ulemper ved løsninger med rundkjøring vs lysregulering, særlig skal trafikksikkerhet vektlegges.
 - d) Vurderinger knyttet til tiltak som kan begrense trafikken gjennom Skedsmokorset, særlig tungtransport.
 - e) Tilrettelegging for inn- og utkjøringsmulighet i begge retninger på FV120 til og fra Midskogveien, Steinbråteveien og Husebyveien. Dette for å sikre interntrafikken, bidra til lavere hastighet samt hindre unødig trafikk i rundkjøringene på Skedsmokorset.
 - f) Mulighet for næring innenfor parkstrukturen i felt PA1 i form av kafe/kiosk/serveringsted/venterom.
 - g) Åpning for byggehøyder opp mot 4 – 5 etasjer langs FV 120 i felt BB4, BB5 og T2.
 - h) Det skal legges inn områder med grøntarealer langs gang- og sykkelvei inntil fylkesveien og gis god tilgang for myke trafikanter og lokaltrafikk. Dette for å skape et tydelig bymessig preg på strekningen. Plangrepene som gjøres må ha som hovedmål å bidra til å bygge opp om et miljøgatepreg og aktivt ta grep for å redusere gjennomgangstrafikken og senke behovet for bilbruk for lokale innbyggere til det planlagte sentrum på Skedsmokorset.
 - i) Supplering av formål i SF7 med formål Offentlig eller privat tjenesteyting.
 - j) Fjerning av formål som tillater av energistasjon i felt BV1. Dette for å hindre unødig trafikk fra E-6 til Skedsmokorset og samtidig begrense gjennomgangstrafikken.
 - k) Sikring av innkjørsel til Skedsmotun og Husebyjordet, samt Huseby gård og Husebylåven, enten fra Trondheimsveien eller Skedsmo kirkevei.
 - l) Krav om parkering i SF6 og PA1, om mulig under bakken. Dette for å sikre tilgjengelighet for pårørende og universell utforming i tilknytning til sykehjem og omsorgsboliger. Minimum skal dagens antall p-plasser samt antallet parkeringsplasser som boligformålet i SF6 tilsier, dekkes.

3. Område F/K/T1 endres til F/K/T/B1

Forklaring/oppfølging: Innenfor området F/K/T1 ligger kjøpesenteret *Skedsmo senter*. Hovedutvalget vedtok at det skulle tillates boligformål (B) innenfor området, i tillegg til dagens virksomhet som er forretning (F), kontor (K) og tjenesteyting (T).

Plankartet er endret som følge av vedtaket. Formålet må av plantekniske årsaker endres til «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål», delfeltet har derfor fått ny benevnelse BAA1 i høringsforslaget. Dette i samsvar med krav i nasjonal produktspesifikasjon for plankart, hvor det ikke er mulig med kombinert formål for forretning/kontor/tjenesteyting/bolig. Endringen er også innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Tillatelse til boligformål innenfor delfeltet er også beskrevet kort i planbeskrivelsen.

Det er ikke gjort nærmere konkrete vurderinger av hvilke konsekvenser boligbebyggelse innenfor området vil få for utnyttelse, høyder o.l. før utleggelse til offentlig ettersyn. Det framgår nærmere informasjon om forslaget i brev fra Scala Eiendom datert 17.01.2024 som er sendt som et innspill til planarbeidet. Brevet følger som vedlegg til høringsbrevet.

4. Bebyggelse mot hovedveiene skal fremstå med en mer åpen bystruktur

Forklaring/oppfølging: Forholdet er kort beskrevet i planbeskrivelsen og det er lagt til en ny bestemmelse om at «bebyggelsen skal utformes med en åpenhet mot hovedveiene» (se bestemmelse 5.1).

5. a) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Mulighetsstudie av bekkeåpning som tiltak for overvannshåndtering i Korshagen.

Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn. Vedtakspunktet følges opp gjennom en utredning, og vil foreligge til andregangsbehandling.

5. b) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Tiltak for å skille lokal- og gjennomgangstrafikk i tråd med verbalvedtak vedtatt desember 2024.

Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn.

Kommunestyret i Lillestrøm vedtok følgende verbalvedtak 11.12.2024:

«7.3 Nye trafikk løsninger for Skedsmokorset

I forbindelse med pågående arbeid med områderegulering for Skedsmokorset øst, Akershus fylkeskommunes planer om smart trafikkstyring på Gjerdrumsveien og de stadige utfordringene knyttet til trafikken ved og rundt bussterminalen og rundkjøringen på

Skedsmokorset, bes kommunedirektøren legge frem en sak om mulige trafikkløsninger for Skedsmokorset som vil separere lokaltrafikken fra gjennomgangstrafikken. Saken skal også belyse hvordan slike løsninger i størst mulig grad kan benytte eksisterende veinett, hvordan løsninger kan iverksettes raskt og hvordan et samarbeid med fylkeskommunen kan bidra til å få fart på nettopp dette.»

Forklaring/oppfølging: HMS vedtok at tiltak for å skille lokal- og gjennomgangstrafikk i tråd med dette verbalvedtaket skal innarbeides i planforslaget før andregangsbehandling. Administrasjonen har dialog med Akershus fylkeskommune. Det vil fremmes egen sak til politisk behandling.

Vi kjenner ikke hva utfallet av den politiske saken om verbalvedtaket vil bli enda. Dersom utfallet blir endringer i planforslaget som vil kreve nytt offentlig ettersyn før andregangsbehandling av områdereguleringen, må nytt offentlig ettersyn gjennomføres.

5. c) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Utfyllende vurderinger som belyser fordeler og ulemper ved løsninger med rundkjøring vs. lysregulering, særlig skal trafikksikkerhet vektlegges.

Forklaring/oppfølging: Vedlagt planforslaget (vedlegg 12.7) følger en rapport utarbeidet av Norconsult som vurderer løsning med rundkjøring og lyskryss. Notatet beskriver utførlig fordeler og ulemper ved de to løsningene, også trafikksikkerheten. I rapporten vurderes det at ombygging fra rundkjøring til lysregulert kryss ikke vil løse dagens trafikkbeltning, forsinkelser og køer gjennom krysset. Rundkjøring er valgt fordi løsningen er mindre arealkrevende og mindre kostbar. Notatet som er utarbeidet oppgir de argumenter som finnes, også når det gjelder trafikksikkerhet. Norconsults rapport anbefaler, basert på en totalvurdering, rundkjøring fremfor lyskryss når det kommer til trafikksikkerhet og trafikkavvikling.

Planforslaget viderefører dagens løsning med rundkjøring. For å lette tilgjengeligheten av informasjonen som ligger i trafikknnotatet, er planbeskrivelsen supplert med flere argumenter når det gjelder trafikksikkerhet ved de to ulike løsningene.

5. d) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Vurderinger knyttet til tiltak som kan begrense trafikken gjennom Skedsmokorset, særlig tungtransport.

Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn. Vedtakspunktet følges opp, og vil beskrives og belyses til andregangsbehandling. Vedtakspunktet er ikke en del av verbalvedtaket fra desember 2024. Vedtakspunktet vil suppleres med verbalvedtaket og tas opp i dialogen administrasjonen har med Akershus fylkeskommune om oppfølgingen av verbalvedtaket. Det vil fremmes egen sak til politisk behandling. Vi kjenner ikke hva utfallet av den politiske saken om verbalvedtaket vil bli enda. Dersom utfallet blir endringer i planforslaget som vil kreve nytt offentlig ettersyn før andregangsbehandling av områdereguleringen, må nytt offentlig ettersyn gjennomføres.

5. e) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Tilrettelegging for inn- og utkjøringsmulighet i begge retninger på Fv120 til og fra Midtskogveien, Steinbråteveien og Husebyveien. Dette for å sikre interntrafikken, bidra til lavere hastighet samt hindre unødig trafikk i rundkjøringene på Skedsmokorset.

Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn. Nedenfor i følgeskrivet følger kartutsnitt i figur 1 som viser de aktuelle veiene som framgår av vedtaket. De aktuelle kryssene er vist med rød sirkel. Endring av veiløsning i samsvar med vedtaket vil kreve store endringer i planløsning, veitegninger og plankart, og vi oppfatter at HMS ønsker planforslaget lagt ut så raskt at dette ikke kan gjøres før offentlig ettersyn. En slik løsning vil kreve nytt offentlig ettersyn. Det vil være hensiktsmessig og effektivt å få høringspartenes syn på en slik endring nå før endringene er gjort, og vi ber derfor om innspill på vedtaket om endringer av kryssløsning med inn- og utkjøringsmulighet til fv.120 for de nevnte veiene også i denne høringen.

5. f) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Mulighet for næring innenfor parkstrukturen i felt PA1 i form av kafe/kiosk/serveringsted/venterom.

Forklaring/oppfølging: Planforslaget åpner opp for næringsbebyggelse innenfor park PA1. Dette er presisert i reguleringsbestemmelse 7.2 og i kapittel 6.2.3.2 i planbeskrivelsen.

5. g) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Åpning for byggehøyder opp mot 4 – 5 etasjer langs FV 120 i felt BB4, BB5 og T2.

Forklaring/oppfølging: Endringen er innarbeidet i høringsforslaget, dette gjelder delområder langs fv. 120 sør for rundkjøringen. Det var tidligere foreslått 3-4 etasjer på felt BB4 og BB5, og 2 etasjer på T2 (Norkirken). Til offentlig ettersyn er det lagt inn byggehøyder opp til 5 etasjer innenfor alle de overnevnte feltene. Det er sikret i bestemmelsene og beskrevet kort i planbeskrivelsen.

Høydene som er oppgitt gjelder høyde til gesims. Høyden mellom gesims og mønet kommer i tillegg. Dette medfører at høydene i praksis kan tillate minst en etasje mer enn det som er oppgitt i disse etasjeantallene.

5. h) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Det skal legges inn områder med grøntarealer langs gang- og sykkelvei inntil fylkesveien og gis god tilgang for myke trafikanter og lokaltrafikk. Dette for å skape et tydelig bymessig preg på strekningen. Plangrepene som gjøres må ha som hovedmål å bidra til å bygge opp om et miljøgatepreg og aktivt ta grep for å redusere gjennomgangstrafikken og senke behovet for bilbruk for lokale innbyggere til det planlagte sentrum på Skedsmokorset.

Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn. Gang- og sykkelveien det vises til i vedtakspunktet går langs østsiden av Skedsmo kirkevei (fv. 120) fra område sør for rundkjøringen ned til Skedsmo senter. Se strekningen markert i figur 2 lenger ned i

følgeskrivet. Vedtakspunktet følges opp, og vil beskrives og belyses til andregangsbehandling.

Et av de sentrale målene med områdereguleringen har vært å gjøre Skedsmokorset mer attraktivt og urbant, tryggere og mer effektivt å bruke for prioriterte trafikantgrupper. Ombygging av deler av Trondheimsveien, Skedsmo kirkevei og Gjerdrumsveien har vært et viktig grep for å nå dette målet.

5. i) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Supplering av formål i SF7 med formål Offentlig eller privat tjenesteyting.

Forklaring/oppfølging: Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Dette er i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for reguleringsplaner. Formålet åpner dermed opp for muligheten for offentlig eller privat tjenesteyting på felt SF7, i tillegg til alle andre felt regulert til sentrumsformål.

Det er tydeliggjort i planbeskrivelsen hva som inngår i sentrumsformål.

5. j) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Fjerning av formål som tillater energistasjon i felt BV1. Dette for å hindre unødig trafikk fra E-6 til Skedsmokorset og samtidig begrense gjennomgangstrafikken.

Forklaring/oppfølging: Endringen er gjort nå før utleggelse til offentlig ettersyn. Området BV1 ligger inntil fv. 120, mellom Skedsmo senter og E6. Til førstegangsbehandling av planen var det lagt inn forslag om veiserviceanlegg med hydrogenstasjon, biogass og elektrisitet på felt BV1. Dette i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for området. Som følge av vedtaket i Hovedutvalget er bestemmelsen endret, det framgår nå at energistasjon med ulike energibærere ikke tillates. Planbeskrivelsen er oppdatert i henhold til denne endringen.

5. k) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Sikring av innkjørsel til Skedsmotun og Husebyjordet, samt Huseby gård og Husebylåven, enten fra Trondheimsveien eller Skedsmo kirkevei.

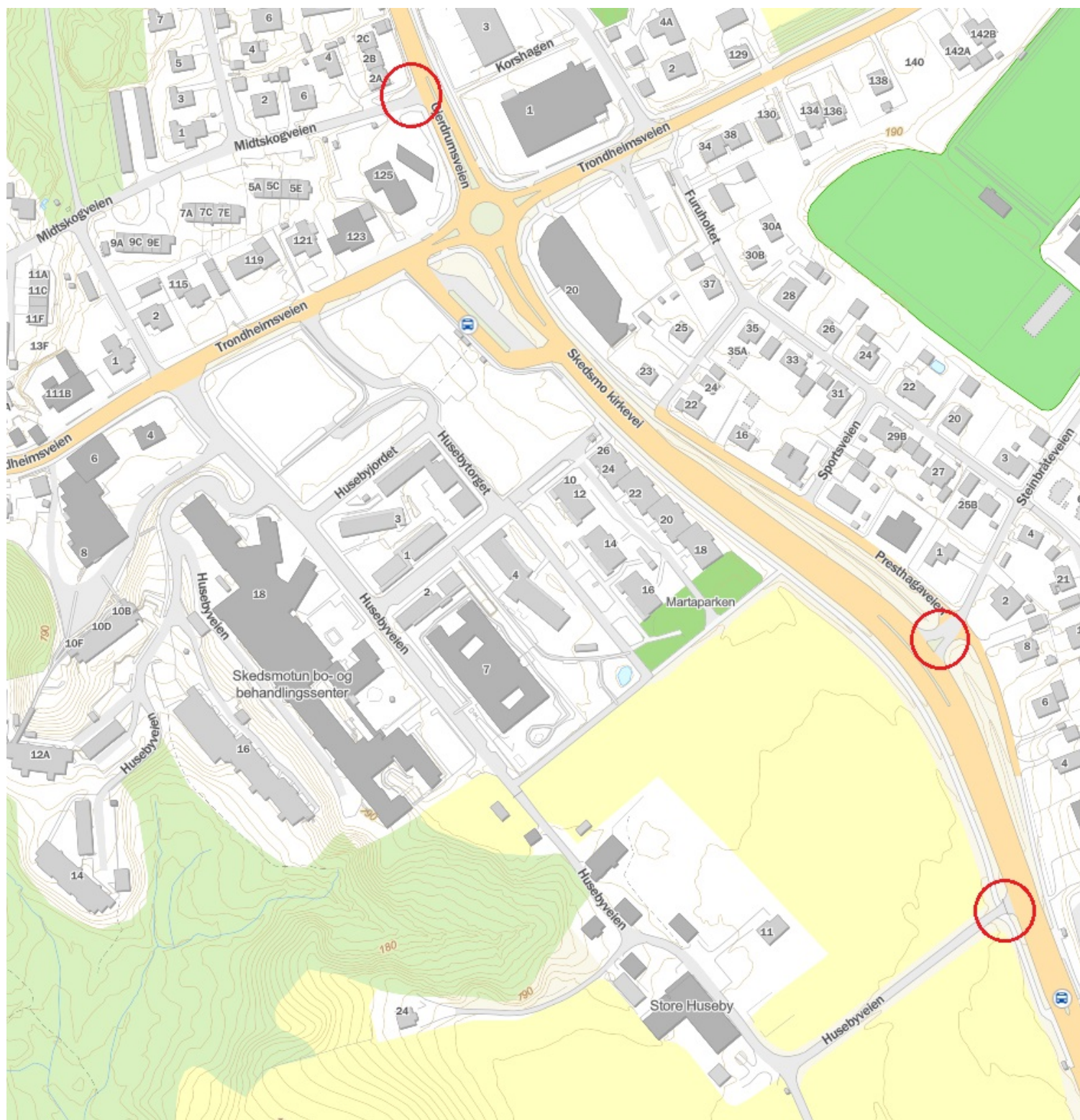
Forklaring/oppfølging: Endringen er ikke gjort før offentlig ettersyn. Vedlagt følger et kartutsnitt i figur 3 som viser de aktuelle veiene der det skal vurderes sikring av innkjørsel. De aktuelle innkjørslene er vist med rød pil. Det vurderes å være hensiktsmessig og effektivt å få høringspartenes syn på en slik endring nå før endringene er gjort, og vi ber derfor om innspill på vedtaket om sikring av innkjørsel fra Trondheimsveien og Skedsmo kirkevei i denne høringen.

5. l) Til andregangsbehandling skal det innarbeides: Krav om parkering i SF6 og PA1, om mulig under bakken. Dette for å sikre tilgjengelighet for pårørende og universell utforming i tilknytning til sykehjem og omsorgsboliger. Minimum

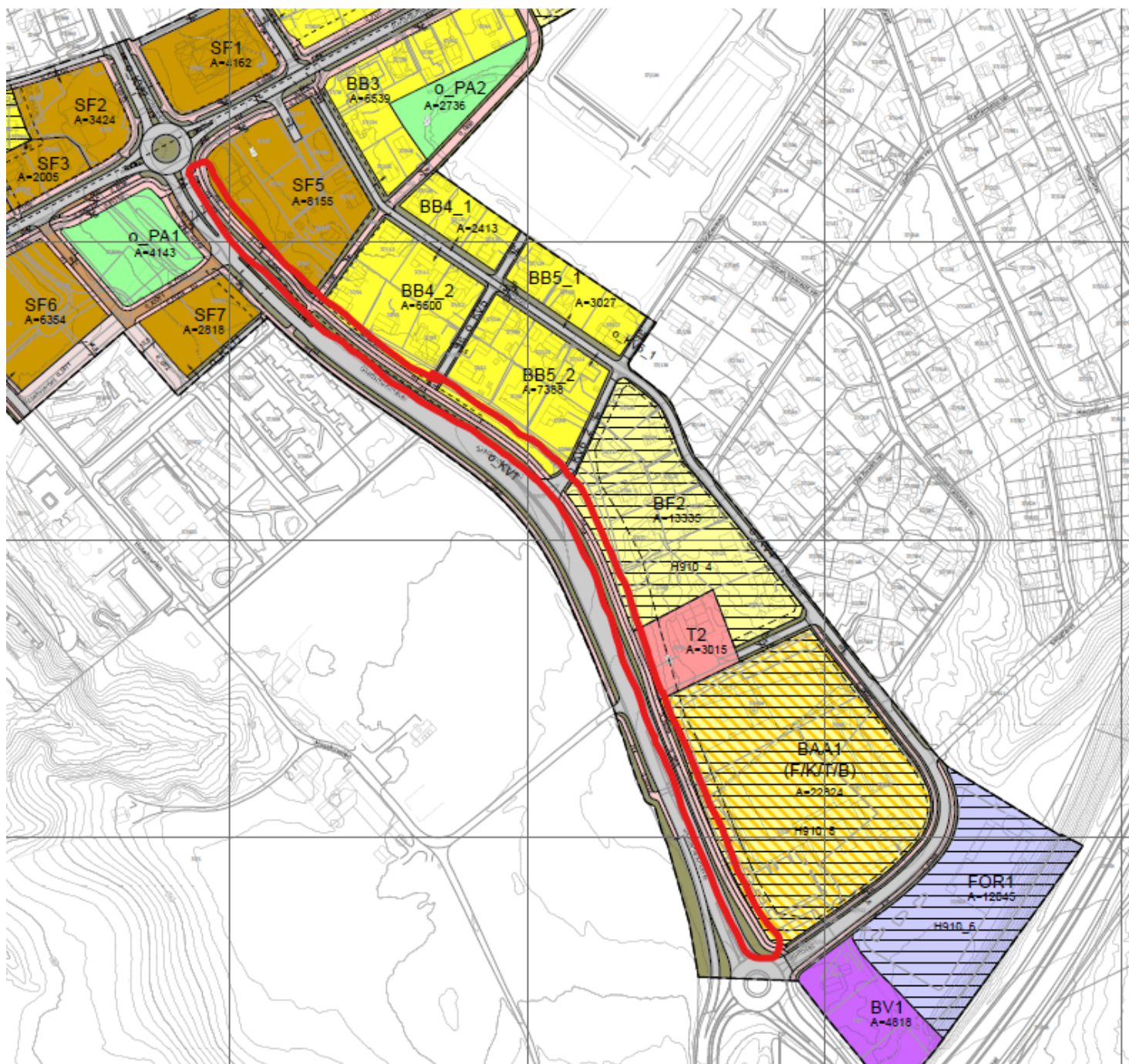
skal dagens antall p-plasser samt antallet parkeringsplasser som boligformålet i SF6 tilsier, dekkes.

Forklaring/oppfølging: Endringen er gjort nå før utleggelse til offentlig ettersyn. I reguleringsbestemmelsene er det lagt til en bestemmelse om at dagens parkeringsplasser på Husebyjordet skal reetableres i SF6 (bestemmelse 5.8.11). Forholdet er kort beskrevet i planbeskrivelsen.

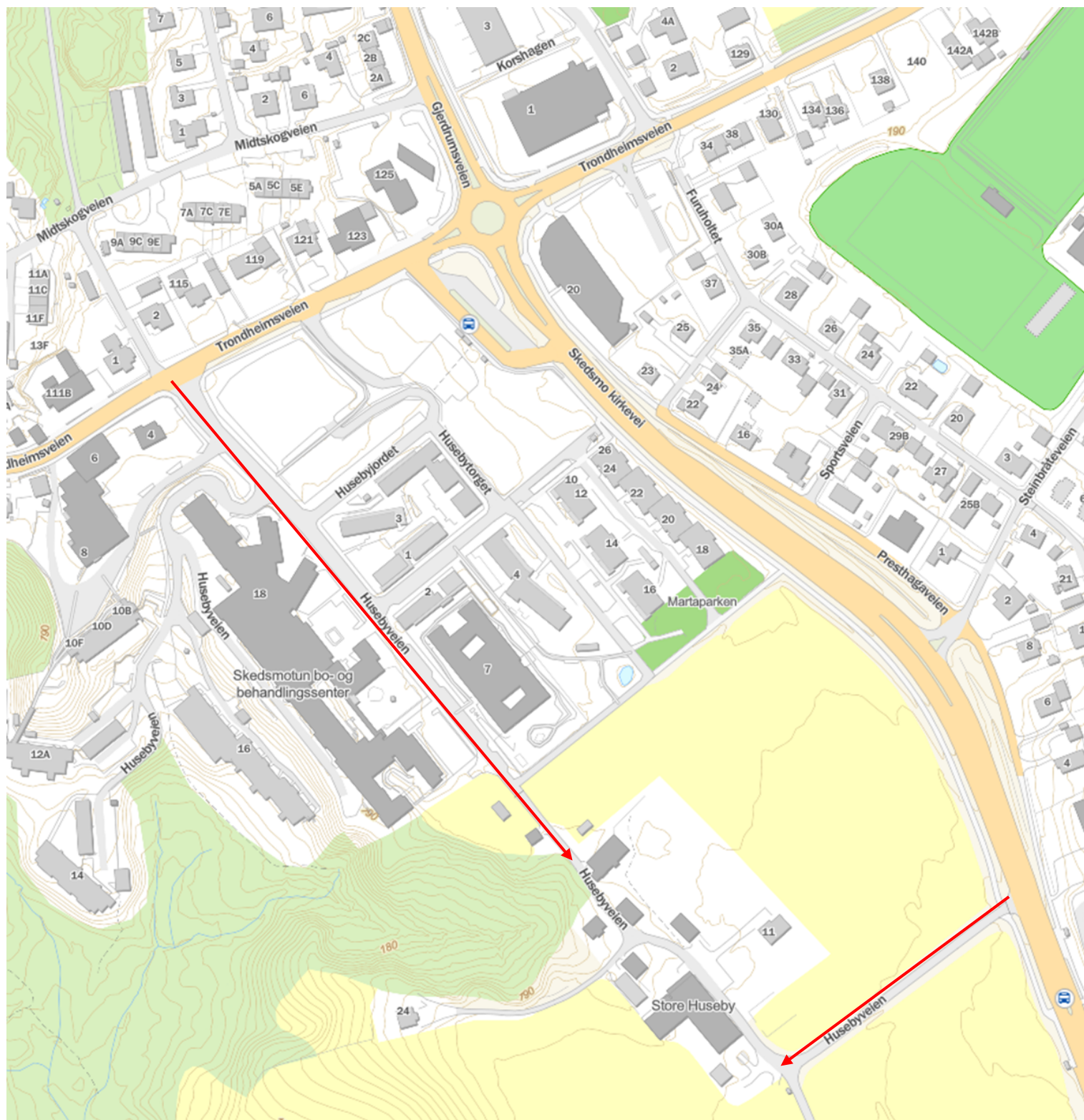
Etablering av parkeringsplasser under park, er både svært kostbart i etablering og drift, og gir dårlige vekstforhold og overvannshåndtering. Parkering i SF6 kan legges under bakken, men det vurderes ikke som mulig, jfr. vedtaket, verken økonomisk eller praktisk, å legge parkering under parken. Det er derfor ikke lagt til en bestemmelse om etablering av parkeringsplasser under parken.



Figur 1: Aktuelle veikryss der det skal vurderes tilrettelegging for inn- og utkjøringsmulighet i begge retninger på Fv120 til og fra Midtskogveien, Steinbråteveien og Husebyveien. Kryssene er vist med rød sirkel. Jf. vedtakspunkt 5. e).



Figur 2: Aktuell strekning der det skal legges inn grøntarealer, vist i rødt. Jf. Vedtakspunkt 5.
h)



Figur 3: Kartutsnittet viser to mulige innkjørsler med rød pil, fra Trondheimsveien eller Skedsmo kirkevei. Jf. Vedtakspunkt 5. k)