



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/14606-34

Saksbehandler: Kornel Wojciechowski

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/10	11.06.2024	Planutvalget

Detaljreguleringsplan Blystadlia Vest - førstegangsbehandling

Kommunedirektøren tilrår planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Blystadlia Vest, med plankart og bestemmelser datert 24.05.2024, ut på offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 245-1 Planbeskrivelse 240523
- 2 245-2 Reguleringsbestemmelser 240508
- 3 245-2 Plankart

Planutvalgets behandling av sak 10/2024 i møte den 11.06.2024:

Behandling

Simon Friis Larsen (KON) fremmet følgende tilleggsforslag til vedtak:

Til andregangsbehandling bes forslagsstiller legge frem skisser som viser fjernvirkningen av blokk 4 og blokk 5 fra eksisterende bebyggelse, både ut fra foreslått utnyttelse og en etasje lavere.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Friis Larsen fikk tre stemmer (KON, 2H), forslaget falt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Blystadlia Vest, med plankart og bestemmelser datert 24.05.2024, ut på offentlig ettersyn.

Underlagsdokumenter

Alle dokumenter i saken kan finnes [her](#).

- 1 245-1 Planbeskrivelse 240523
- 2 245-2 Reguleringsbestemmelser 240508
- 3 245-4 ROS-analyse 240425
- 4 245-5 Utomhusplan 240503
- 5 245-6 b) BB1 Illustrasjonsprosjekt 240502
- 6 245-6 b) BB2 Illustrasjonsprosjekt 240502
- 7 245-7 a) Sol- og skyggeanalyser BB1 240502
- 8 245-7 b) Sol- og skyggeanalyser BB2 240426
- 9 245-8 Fjernvirkninger
- 10 245-9 Geoteknisk rapport
- 11 245-10 Støyrapport 240426
- 12 245-11 Luftforurensningsrapport
- 13 245-12 Trafikknotat + detaljtegninger
- 14 245-13 Renovasjonsteknisk plan
- 15 245-14 VAO-rammeplan + vedlegg
- 16 245-15 Naturmangfoldsrapport
- 17 245-16 Forhåndsmerknader
- 18 ROS-analyse Blystadlia 240509
- 19 Dialog med merknad 6
- 20 KD til merknad 4
- 21 Møteprotokoll

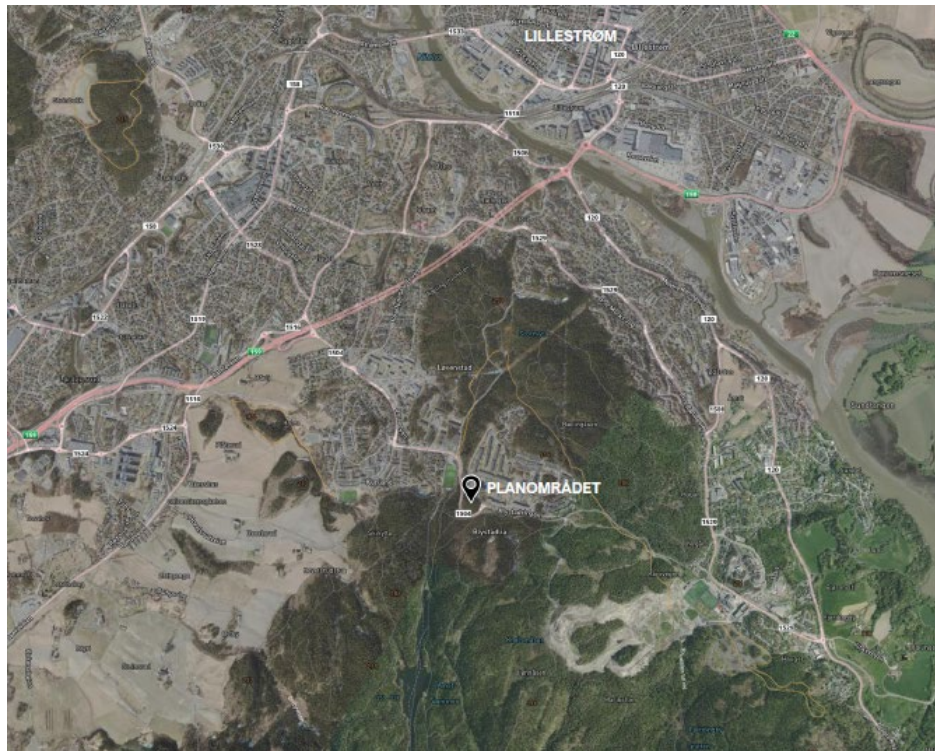
1. Saksutredning

1.1 Sammendrag

Planområdet er en del av Blystadlia nord i Rælingen kommune.

Planområdet og de aktuelle utbyggingsområdene er i gjeldende kommuneplanen (2022-2033), avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området, omtalt som «område 14» i KPA, ble omdisponert fra friområde til boligformål i forbindelse med forrige rullering av arealdelen (2013-2025).

Planområdet har en størrelse på ca. 46,7 dekar.



Figur 1 – Planområdets lokasjon (Google maps)

Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse i form av blokk- og lavblokkbebyggelse innenfor planområdet med tilhørende uteoppholds og lekearealer samt trafikale løsninger innenfor planområdet. Forslagstiller legger til grunn at eiendommen kan utnyttes med en BRA på ca. 16 000 m² boligformål, fordelt mellom to byggeområder.



Figur 2 – Skråfoto som viser planområdet

Planforslaget tar hensyn til kommunens nåværende arealstrategi med ønske om å utvikle gode og aktive bo- og nærmiljøer, samt bevare Rælingen som grønn kommune. I strategien fremgår det også at utbygging i framtiden skal skje nord i kommunen, som på Blystadlia, og at det skal legges til rette for en utbygging som begrenser transportomfanget med fokus på kollektivtransport. Dette har blitt hensyntatt gjennom planarbeidet.

Planforslaget representerer en positiv utvikling av Blystadlia gjennom å fortette rundt eksisterende boligområder, med nærhet til skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det er god kapasitet på nærliggende skoler og barnehager, og planområdet ligger gunstig til i forhold til opparbeidete rekreasjonsarealer så vel som friområder og naturomgivelser.



Figur 3A – 3D modell av del BB1



Figur 3B – 3D modell av del BB2

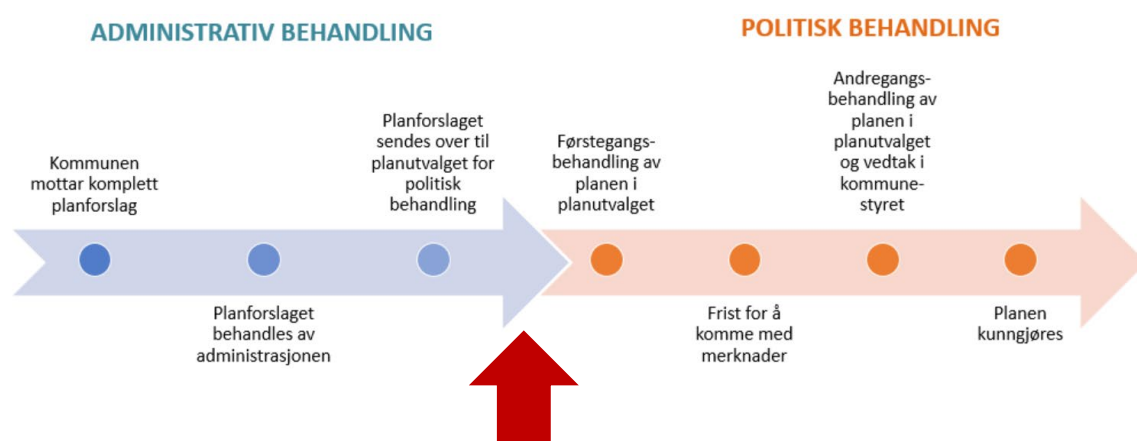
1.2 Bakgrunn for at saken fremmes

Forslagsstiller er Løvenstad Utvikling AS.

Planområdet og de aktuelle utbyggingsområdene er i gjeldende kommuneplanen (2022-2033), avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området, omtalt som «område 14» i KPA, ble omdisponert fra friområde til boligformål i forbindelse med forrige rullering av arealdelen (2013-2025).

Det ble avholdt oppstartsmøte den 24.11.2021, og planen ble varslet med brev datert 15.03.2022. Etter en rekke dialogmøter, ble det innsendt komplett planforslag den 21.05.2024.

Planutvalget skal avgjøre om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens §12-10.



Figur 4 - Figuren over viser kommunens faser i behandlingen av reguleringsplansaker. Blystadlia Vest legges frem for politisk førstegangsbehandling.

1.3 Tidligere behandling og vedtak

I forbindelse med rulleringen av Kommuneplanens arealdel for Rælingen kommune 2014-2025 ble planområdet, omtalt som «område 14» i KPA, ble omdisponert fra friområde til boligformål. Videre ble det anbefalt en utbygging i nordlig og østlig del av feltet, med en indikert fordeling på henholdsvis 25 og 45 boenheter på byggbare tomter. Dette ble ansett som et anslag fra kommunens side, hvor det videre ble påpekt at dersom området ligger riktig til i forhold til kommunens egne arealstrategier, og samtidig er i tråd med overordnede føringer, er det naturlig at antall enheter økes i forbindelse med en fremtidig detaljregulering.

1.4 Forhold til relevante styringsdokumenter

Nasjonale-, regionale- og lokale føringer som er relevante i plansaken, og hvordan planforslaget forholder seg til disse, er opplistet og beskrevet i punkt 5 i planbeskrivelsen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planforslaget utvikles i tråd med føringene i RP-ATP og tas i bruk for å sikre at kommunens boligvekst støtter opp under kommunale og regionale føringer. Planområdet er ikke avsatt som prioritert vekstområde i kommunen. Regional utviklingsplan for Romerike påpeker likevel nærheten til Oslo som et viktig grunnlag for høy utnyttelse innenfor tettsteds grensen, samt nærheten til Kjeller, A-hus og Lillestrøm. Med planområdets nærhet til kollektivtransport og gode gang- og sykkelforbindelser har Blystadlia Vest et stort fortettingspotensial som en videreutvikling av allerede etablerte boligområder rundt.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planlegging (1995)

Hensikten er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unge interesser i løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Hensikten er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivareta og utvikle gode lydmiljøer og stille områder.

Planforslaget tar hensyn til anbefalinger og behov for eventuelle avbøtende tiltak for støy i planleggingen slik at overordnede føringer i T-1442 overholdes. I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en egen støyrapport som konkluderer med at planlagt tiltak i nord og sør blir liggende utenfor rød støysone og får tilgang på stille side. Bygningskroppene er blitt tilpasset støysituasjonen. Videre er det nødvendig med tilpassede planløsninger og lokal skjerming av balkonger, kombinert med fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Hensikten med anbefalingene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinjer for planlegging som tar hensyn til flom- og skredfare

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og nettsider og veiledere for arealplanlegging er benyttet i arbeidet med planen. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å avklare området for bebyggelse og anlegg.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging har til hensikt å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Hensikten er å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Retningslinjene skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp og øke miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Uteoppholdsarealer, lekearealer og renovasjonsarealer i planforslaget skal være universelt utformet og tilgjengelige.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015

Regional plan for Areal og Transport i Oslo og Akershus ble vedtatt desember 2015. Hovedmålet i planen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernete regionen sammen, til resten av landet og til utlandet.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)

Det skal sikres byggeråstoff og uttaksområder for framtidige behov, og samtidig skal miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport reduseres. Videre skal det sørges for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og det må sikres arealer for masseinntak, gjenvinning og lovlig deponering.

Gjeldende kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Kommuneplanen gir i store trekk de samme føringene for planforslaget som forrige kommuneplan, som ble lagt til grunn for utarbeidelse av illustrasjonsprosjekt og planforslag. Planforslaget bidrar til å realisere et område som i kommuneplanen er avsatt til fortetting og konsentrert boligbebyggelse. Planforslaget er i hovedtrekk innenfor rammene i kommuneplanen. Planområdet er avsatt til bolig.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2033. Planforslaget bidrar til å realisere langsiktig arealstrategi mot 2060. Kommunen tilføres nye boliger som blant annet bidrar til mer varierte bomiljøer, utearealer og inkluderende nærområder med gode kvaliteter for alle aldersgrupper.

Kommunedelplan for klima og energi 2015-2026

Planen samler og konkretiserer kommunens arbeid med klima og energi. Hensikten er å bidra til reduksjon i utslipp av klimagasser, redusert energibruk og økt bruk av energi fra fornybare kilder, samt gjøre kommunen bedre rustet til å håndtere de endringene som et endret klima vil medføre.

Planforslaget bidrar til reduksjon i utslipp av klimagasser, redusert energibruk og økt bruk av energi fra fornybare kilder.

Tilgrensende planer

Planområdet er i stor grad uregulert og det er arealformålet i kommuneplanens arealdel som er gjeldende.

Deler av vegstrekningen «Blystadringen» på østlig del av planområdet er regulert gjennom reguleringsplanen «Elgtråkket, Blystadlia Gnr. 103 Bnr.415», vedtatt i 2018. Denne berører ikke planområdet i vesentlig grad.

Pågående planarbeider

Kapasitetsøkning Rælingsåsen

Kommunen mottok et planinitiativ med ønske om oppstart av planarbeid fra Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS den 22.06.23 og det ble avholdt oppstartsmøte den 25.08.23. Formålet med reguleringsplanprosessen er å tilrettelegge for etablering av anlegg for kapasitetsøkning av drikkevannsforsyning. Anlegget vil hovedsakelig bli liggende under bakken i tunell i tillegg til at det planlegges for 3 stk. tunellportaler. Det ble varslet om oppstart av planarbeid med frist for innspill som var satt til den 14.05.24 og det vil videre jobbes med utformingen av planen.

2. Sakens innhold

2.1 Planprosessen

Den 17.09.2021 mottok kommunen planinitiativ for detaljreguleringsplan for Blystadringen (planen har senere skiftet navn) og påfølgende oppstartsmøte ble avholdt 24.11.2021. Igangsetting av det foreliggende planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort 15.03.2022 i Romerikes blad og på Rælingen kommune sin hjemmeside. Hjemmelshavere, naboer, lag, foreninger og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev. Frist for å komme med innspill ble satt til 19.04.2022. Det kom inn 13 innspill til varsel om oppstart.

Medvirkning er sikret gjennom ordinær varsling ved oppstart iht. Pbl. kap. 5. Berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre som blir berørt av planforslaget har blitt tilskrevet pr. post eller e-post.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) §12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning gjeldende fra 1. juli 2017. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Konklusjonen er gitt på bakgrunn av utbyggingens og planområdets størrelse og samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn.

Planforslaget representerer en positiv utvikling av Blystadlia gjennom å fortette rundt eksisterende boligområder, med nærhet til skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det er god kapasitet på nærliggende skoler og barnehager, og planområdet ligger gunstig til i forhold til opparbeidete rekreasjonsarealer så vel som friområder og naturomgivelser.

Kommunen mottok første planforslag den 08.07.2022. Planforslaget var dog ikke komplett. I etterkant av dette er det blitt avholdt en rekke dialogmøter underveis i prosessen. Det er totalt blitt avholdt 3 dialogmøter i perioden 14.09.2023 – 14.06.2024.

Komplett planforslag ble mottatt 22.05.2024.

2.2 Beskrivelse av dagens situasjon/planområdet

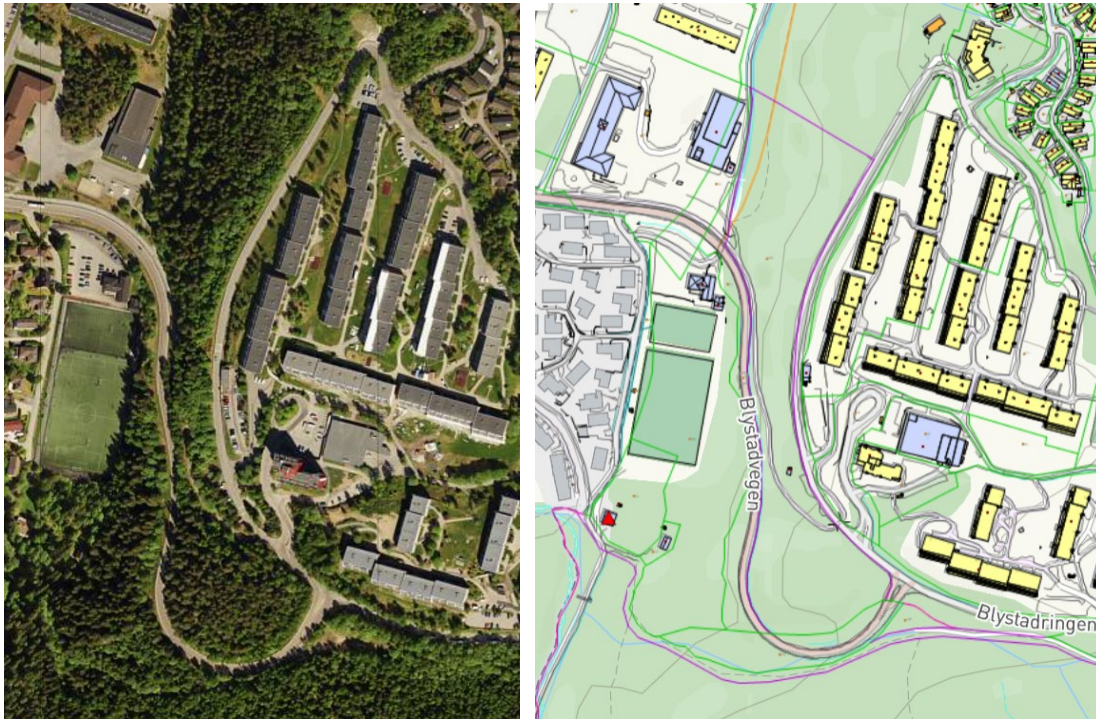
Planområdet er en del av feltet Blystadlia nord i Rælingen kommune, ca. 5 km sør for Lillestrøm sentrum, 3 km fra Strømmen, 6,5 km fra Lørenskog og ca. 20 km nordøst for Oslo

sentrum. Planområdet ligger i nærheten av etablerte boligområder i Blystadlia med umiddelbar nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg, marka og servicetilbud. I tillegg har terrenget et naturlig fall mot sør og vest, med gode lys- og solforhold og utsikt til blant annet Lørenskog mot vest. Planområdet omfatter et område på ca. 46,7 dekar.

Nedenfor følger en beskrivelse av planområdet og det nærmeste området slik det foreligger i dag.

Dagens arealbruk

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag. Planområdet består i all hovedsak av vegetasjon i form av trær i tillegg en eksisterende gang- og sykkelsti som går gjennom området.



Figur 7 og 8 – ortofoto og kart med dagens situasjon

Landskap og stedsanalyse

Planområdet ligger i et belte mellom Blystadvegen, fylkesveg 1504 mot vest og Blystadringen (kommunalvei) mot øst.

Det aktuelle området er i dag et skogkledt, kupert område med bratte skråninger ned mot vest fra Blystadringen.

Det er en eksisterende skogssti som går gjennom nordlig del av planområdet. Terrenget i planområdet har sterk fall mot vest og sør, med sol- og lysforhold godt egnet for boligbebyggelse. Det er gode solforhold og god sikt mot Kurland-området i vest samt mot sør.

Landbruk

Planområdet er bebygget og ikke benyttet til landbruk. Planområdet er ikke registrert som dyrkbart. Det er ikke registrert noen form for landbruksressurser innenfor planområdet.

Planområdet er i dag skogskledd i form av barskog. I følge Nibio (norsk institutt for bioøkonomi) består sørlig del av planområdet av hogstklasse 5, det vil si hogstmoden skog

hvor tilveksten stagnerer, og det er aktuelt med hogst av bestanden. Nordlig del av planområdet består av hogstklasse 4 som vil si eldre produksjonsskog som er på vei til å bli hogstmoden, og tynning ofte er aktuelt.



Figur 9 – kart med planavgrensning

Naturmangfold og naturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en naturmangfoldsrapport som vurderer områdets naturmangfold, inkludert naturverdier og fremmede arter.

Naturtyper, arter og økologiske funksjoner

Området består i dag stort sett av skogsmark. Det ble ikke funnet noen rødlistede naturtyper i området. Det ble påvist noe fremmede arter, spesielt i områdene med sterkt endret fastmark, dvs. i utkanten av planområdet, men det ble ikke observert fremmede arter lenger

inn i skogen.



Figur 10 – Typisk skog i området



Figur 11 – Posisjon for registrerte arter innenfor og like rundt planområdet

Vilt, fugl, andre mobile arter

En rekke fuglearter og sportegn etter noen pattedyr ble påvist. Det er opplagt at mange arter av vilt og fugl utover de som ble registrert på befaringsdagen, også bruker planområdet i hele eller deler av året. Innenfor selve planområdet er gulspurv (VU) eneste registrerte rødlistede art i Artskart. Leveområde for rådyr (brun skraver) er registrert sørvest for planområdet.

Bårlibekken går langs grensen til planområdet i vest. Det ble ikke observert fisk i bekken, men forekomster av andre akvatiske organismer, primært invertebrater. Bekken er ikke viktig for vanntilknyttet fugl eller pattedyr, men kan bli brukt av fugl for fødesøk, og for pattedyr vil den fungere som kilde til drikkevann.

Oppsummering av verdi:

Oppsummert er den dominerende verdien samlet: *noe verdi*.

Tema	Verdivurdering
Landskapsøkologiske funksjonsområder	Noe verdi
Verneområder	Ingen
Naturtyper	Ubetydelig / ingen
Arter og økologiske funksjonsområder	Noe Verdi (både plan- og influensområde)
Geologisk arv (både på naturtypenivå og landskap)	Ubetydelig / ingen
Naturmangfold og organismers livsbetingelser i vann.	Noe verdi

Figur 12 – tabellen med verdivurdering

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til Kongeveien mot sør med Blystadvegen som barriere mellom dem.

Kulturminnet benyttes i dag som tursti. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Tjenestestruktur

Det er veier og gangveier innenfor planområdet. Dessuten er det hovedledninger for vann- og avløp som forsyner hele område mot øst. Det er god kapasitet på nærliggende skoler og barnehager, og planområdet ligger gunstig til i forhold til opparbeidete rekreasjonsarealer så vel som friområder og naturomgivelser.

Den nærmeste dagligvarebutikken (Kiwi Blystadlia) med pakkeboks ligger ca. 250 meter fra del BB1 og ca. 200 meter fra del BB2 (avstanden i luftlinje). Blystadlia barnehage og Blystadlia skole ligger henholdsvis 400 og 300 meter. Sandbekken ungdomsskole ligger 150 meter fra BB1 og 300 meter fra BB2 og Sandbekken fotballbane ca. 200 meter fra BB1 og BB2.

Idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og kultur

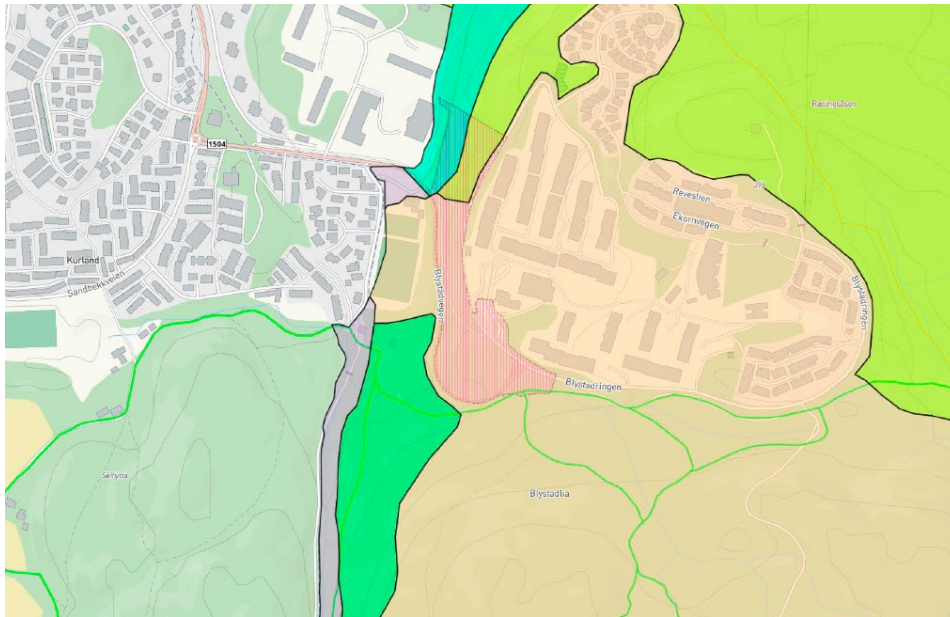
Like vest for området finner man Sandbekken fotballbane og Sandbekkhallen basseng som begge er tilgjengelig for allmennheten.

Planområdet grenser til registrerte friluftsområde og kobler seg umiddelbart på populære turløype i sør.

Fra Blystadlia kan man gå sørover til Åmotdammen (ca.1 km), Grini (ca. 10 km), sørøst mot Marikollen (ca. 2 km) og sørvestover mot Skihytta og videre rundt Lionstubben i Lørenskog (ca. 3,5 km – rundtur).



Figur 13 – infrastruktur for barn og unge



Planområdets plassering på et høydedrag medfører at det kan forekomme noe redusert fremkommelighet på vinteren, særlig for buss langs Blystadringen. Det er per dags dato ikke registrert mangel på snørydding eller salting i området.

Forbindelseslinjer

Det går i dag en gang- og sykkelvei gjennom planområdet som fortsetter i undergang under Blystadringen, følger Fv. 1504 Blystadveien gjennom skogen fra Sandbakkhallen og videre vestover. Gang- og sykkelveien er ca. 3 meter bred. På sørsiden av fylkesveien er det gang- og sykkelvei mellom Sandbekkveien og Sandbekken ungdomsskole. Gang- og sykkelveiene er belyst. Ved Sandbakkhallen er det en undergang for gående og syklende under Fv. 1504 Blystadveien. I tillegg finnes det flere stier og turveier mellom Blystadlia og nærliggende bebyggelse, blant annet en snarvei mellom Sandbekkhallen og Blystadlia gjennom planlagt bebyggelse i nordre del av planområdet.

Det er få som bruker området ellers, fordi det er svært bratt og mange alternative grøntområder i nærheten. Det finnes i dag et nylig etablert fortau langs Blystadringen i øst, sikret gjennom planID 211 for Elgtråkket i Blystadlia (2018).

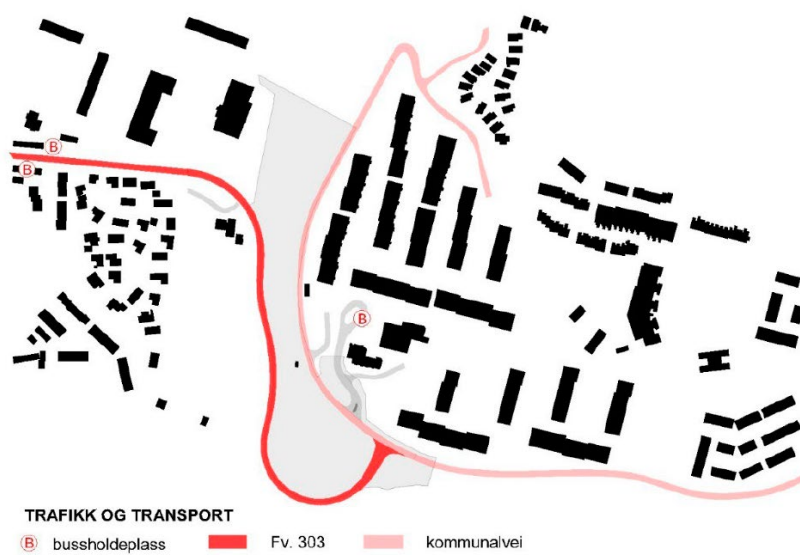
Skolene og barnehagene er tilgjengelige fra Blystadlia ved bruk av det interne gangveisystemet på Blystadlia, samt gang- og sykkelvei mellom Sandbakken ungdomsskole og Blystadlia. Skoleveien går i undergang under Fv. 1504 Blystadveien og Blystadringen. Gjennom reguleringsplanen for Elgtråkket ble det regulert inn fortau langs den nordligste delen av Blystadringen. Denne er etablert i dag.



Figur 15 – Myke trafikanter

Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning. Nærmeste kollektivholdeplass er i «Blystadlia» ca. 200 meter fra planområdet. Sandbekkhallen vest for planområdet ligger også i umiddelbar nærhet, med en gåavstand på ca. 200-300 meter. Buss 300, 300E og 360 stopper på begge holdeplasser. Buss 300 går til Oslo bussterminal via Ahus, Lørenskog og Helsfyr, buss 300E går til Helsfyr via Lørenskog, og buss 360 går til Vardefjellet/Vardeåsen via Lillestrøm og Skedsmokorset.

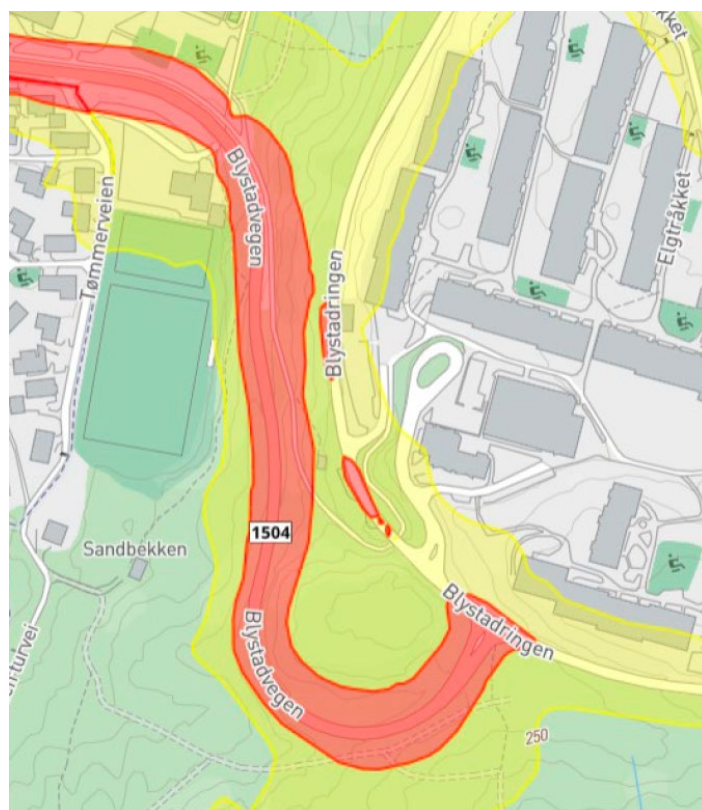


Figur 16 – Trafikk og transport

Støyforhold

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en egen støyvurdering som tar for seg eksisterende og fremtidig støysituasjon i og utenfor planområdet.

Støyrapporten viser at planområdet faller innenfor gul og delvis rød støysone for støy fra biltrafikk, fra Blystadveien og Blystadringen.



Figur 17 – Støykart, dagens situasjon

Geotekniske forhold

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet en geoteknisk vurdering som tar for seg dagens grunnforhold innenfor planområdet. Rapporten ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Kvartærgeologisk kart, løsmasser, viser at hele planområdet betegnes med «Bart fjell». Bart fjell brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, hvor mer enn 50% av arealet er fjell i dagen. Befaring viste og at det er flere fjellblotninger innen området, både naturlige og etablerte skjæringer i berg. Ifølge berggrunnskart er består berggrunn i området hovedsakelig av glimmergneis, som generelt er en kompetent bergart. Fra befaring i felt er det ikke registrert noe som kan være indikasjon på høy spenningskonsentrasjon. Det er moderate høydeforskjeller i området.

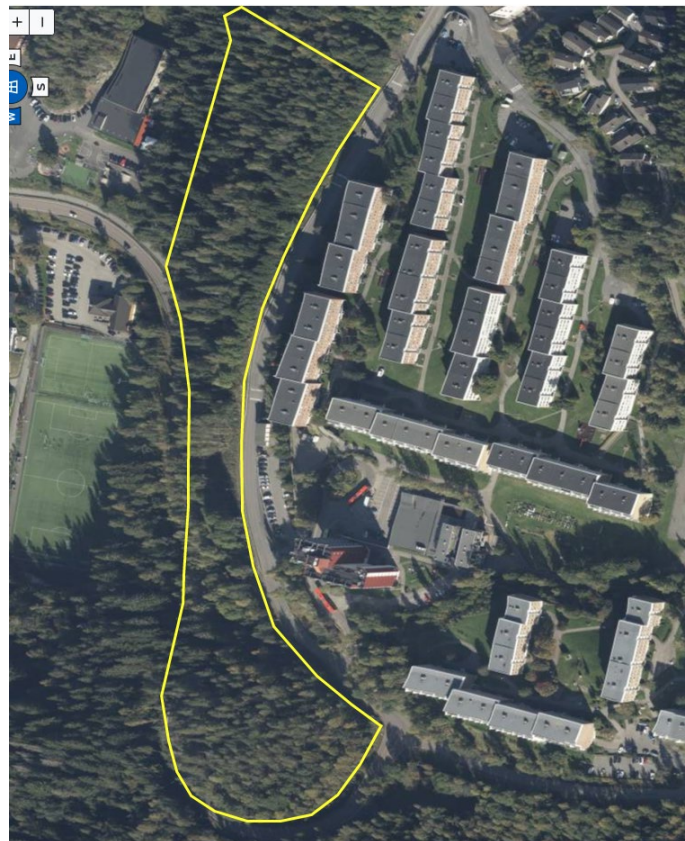
Radon

Planområdet ligger innenfor kartlagt område med «moderat til lav aktsomhet» for radongass i grunnen.

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag. Planområdet består i all hovedsak av vegetasjon i form av trær i tillegg en eksisterende gang- og sykkelsti som går gjennom området.

Tomten består av en sydlig del som ligger på en kolle med gode utsiktsforhold, samt en nordlig del som ligger mellom Sandbekken skole og eksisterende bebyggelse på oversiden. Bebyggelsen vest for planområdet består i stor grad av tett plasserte småhus og enkelte offentlige bygg og næringsbygg. Øst for planområdet, på høyden, består bebyggelsen i hovedsak av tydelig parsellering av blokkbebyggelse plassert langs terrengkoter, med påfølgende rekkehusbebyggelse.



Figur 18 – Skråfoto over tilgrensede boligblokker mot øst. Kilde: Geospatial AS.



Figur 19 – Gatebilde av tilgrensede boligblokker mot øst. Kilde: Google.

Planområdet grenser til Blystadringen med lav blokkbebyggelse på 5-6 etasjer, bygget på 70-tallet. En del av fasadene er laget av rød murstein, mens fasadene med verandaer er laget av lys puss.



Figur 20 – Gatebilde av tilgrensede idrettsanlegg mot vest. Kilde: Google.



Figur 21 – Gatebilde av tilgrensede Sandbekkhallen mot vest. Kilde: Google.



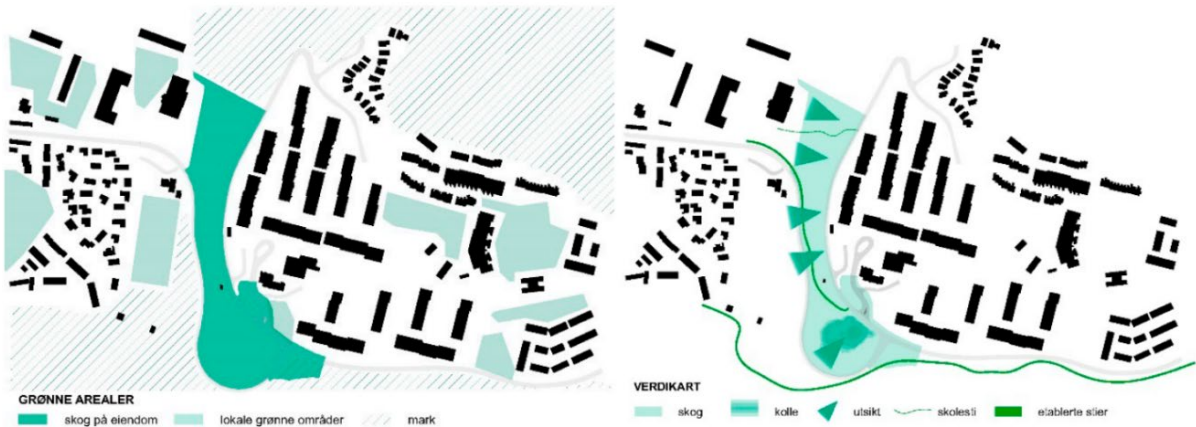
Figur 22 – Bebyggelsesstruktur



Figur 23 – Topografikart

Topografi

Terrenget har sterk fall mot vest og sør, med sol- og lysforhold godt egnet for boligbebyggelse.



Figur 24 – Grønne arealer (t.v.) og verdikart (t.h.)

Flom

Området er ikke utbygd, og det er i dag stort sett skog. Terrenget er bratt, og det er hovedsakelig berg i dagen. Det ligger to bekketraseer nær planområdet og to underganger. Bekkene blir ikke berørt av planforslaget.



Figur 25 – Bekker og underganger i område

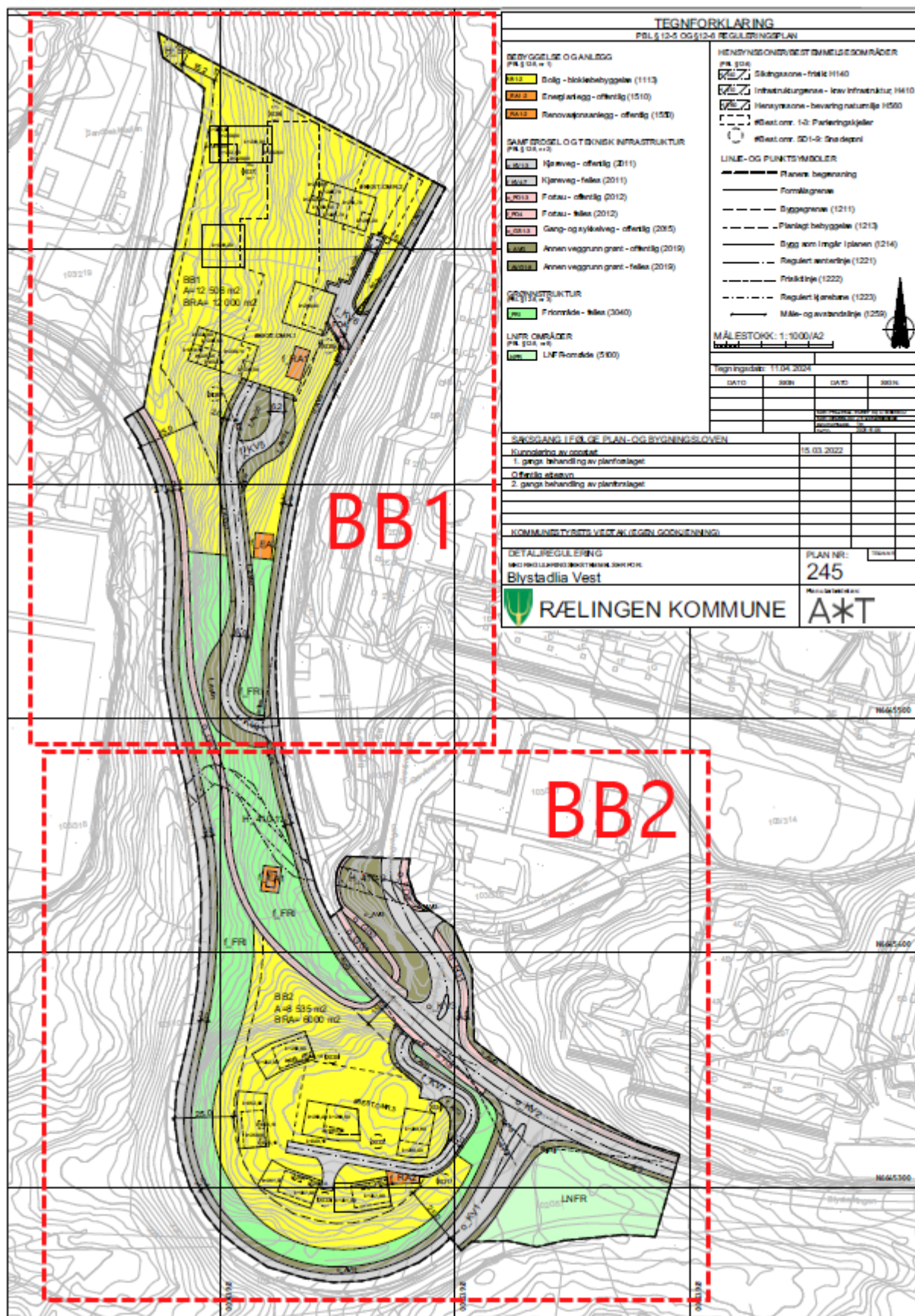
2.3 Beskrivelse av planforslaget

Nedenfor følger en beskrivelse av hvordan reguleringsplanen er foreslått utbygget og hvordan dette påvirker planområdet og omkringliggende områder.

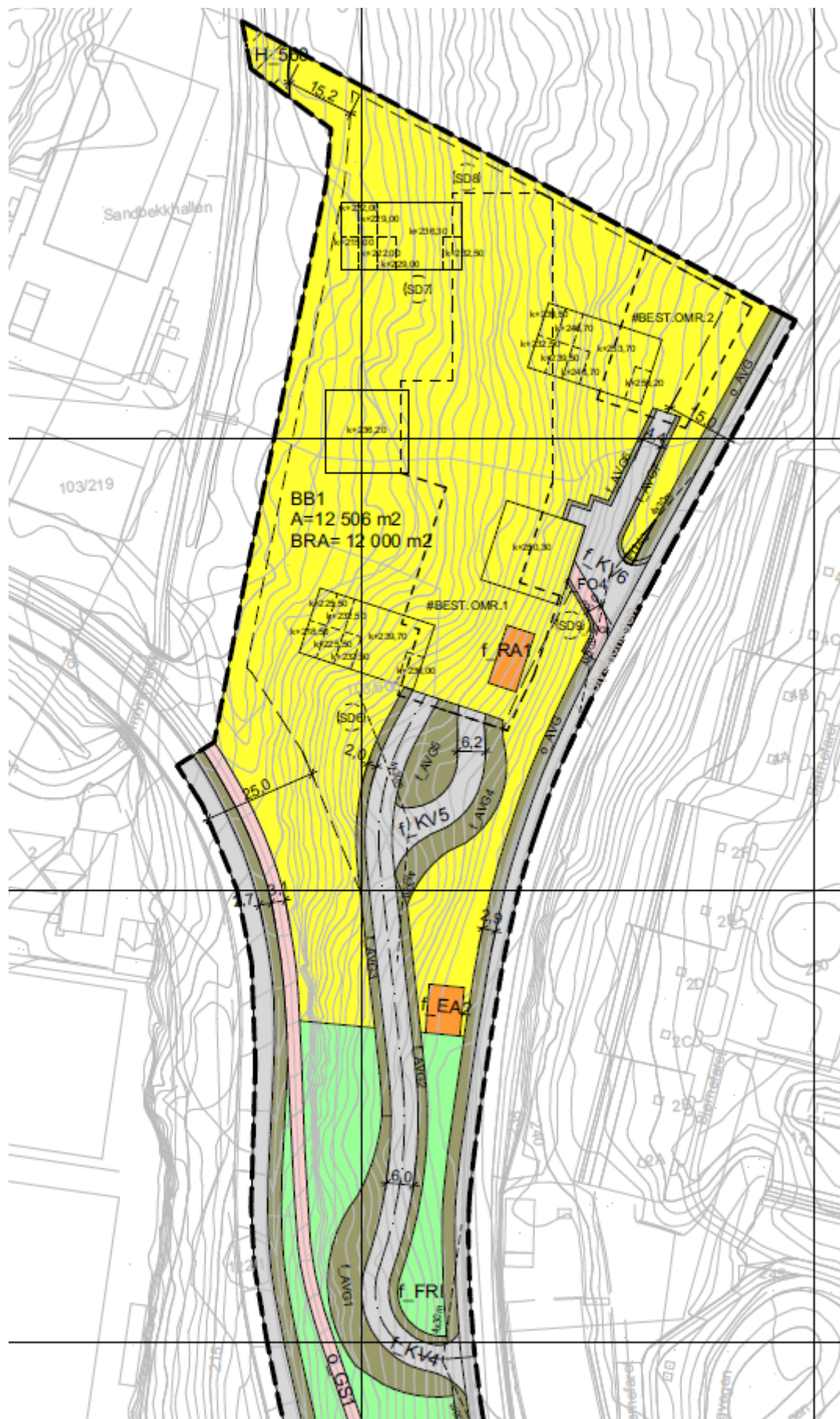
For mer utfyllende beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsen. Side 29.

Planens arealbruk og hensikt

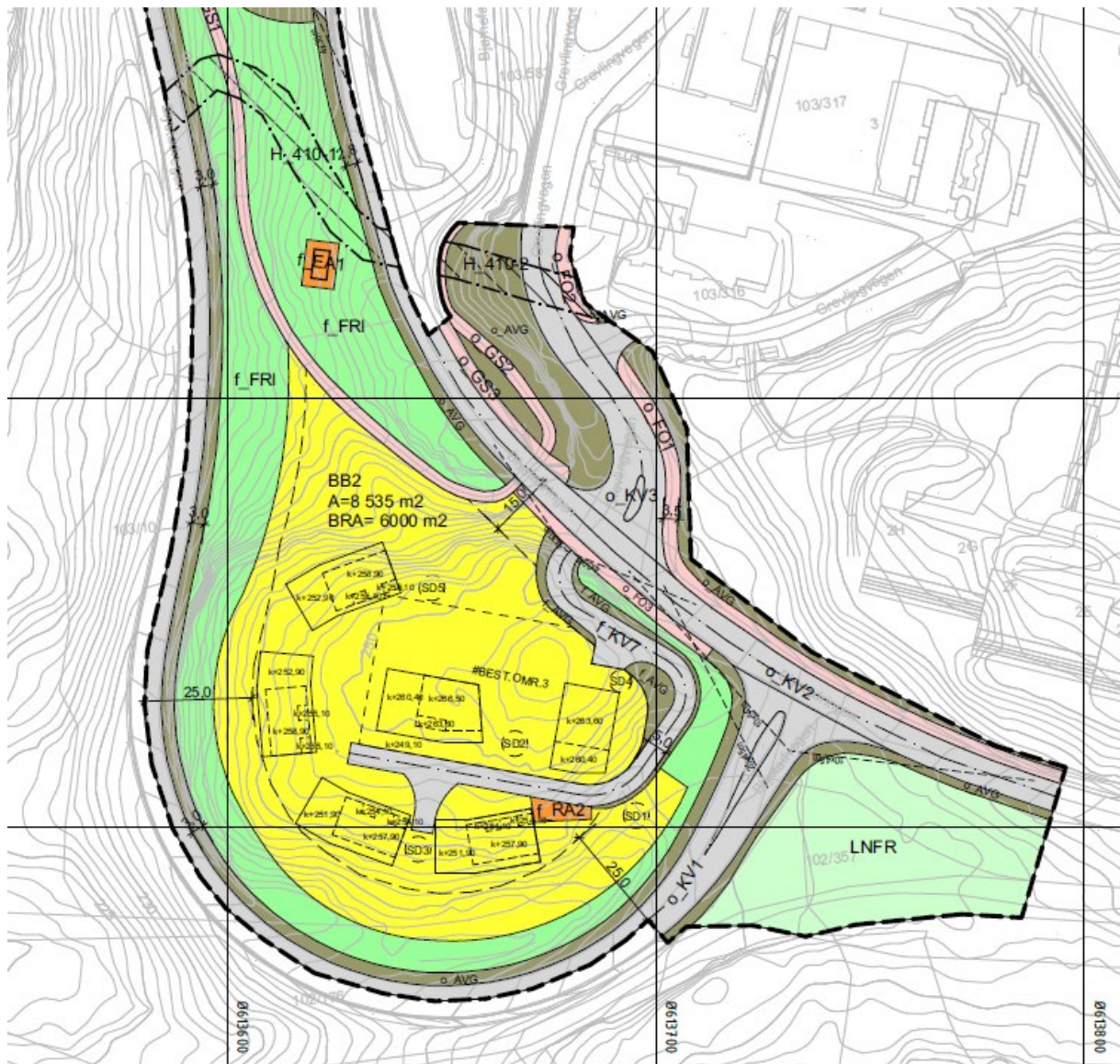
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommene til boligformål i form av blokkbebyggelse. Det planlegges videre opparbeiding av felles lek- og rekreasjonsarealer og trafikale løsninger internt i området.



Figur 26 – Forslag til plankart



Figur 27 – Forslag til plankart BB1



Figur 28 – Forslag til plankart BB2



Figur 29 – Illustrasjonsplan



Figur 30 – Illustrasjonsplan BB1



A*T arkitektur

Figur 31 – Illustrasjonsplan BB2

Bebyggelse

Det planlegges til sammen 11 boligblokker og lavblokker innenfor planområdet fordelt på to utbyggingsområder: BB1 i nord og BB2 i sør. Planområdet er plassert i et sterkt skrånende terreng, skogsfelt, mellom to etablerte nabolag på ulike nivåer. Plasseringen danner grunnlag for å knytte de to delområdene sammen med eksisterende bebyggelse som en helhet, og skape trygge og grønne kvaliteter for framtidige beboere.

Det foreslås to ulike typologier innenfor nordligste byggefelt BB1: 3 terrasserte og 2 punktblokker i 8 etasjer. Innenfor felt BB2 planlegges til sammen 6 mindre blokker i 4-5 etasjer.

BB1

Innenfor utbyggingsfelt BB1 i nord er det satt en maks utnyttelsesgrad på BRA= 12 000 bolig (inkl. fellesareal) og maks BRA = 3500 for parkering og teknisk areal. Det er valgt å skille mellom bolig og parkering/teknisk under bakken da dette er mest korrekt beskrivende i plankart med tilhørende bestemmelser.

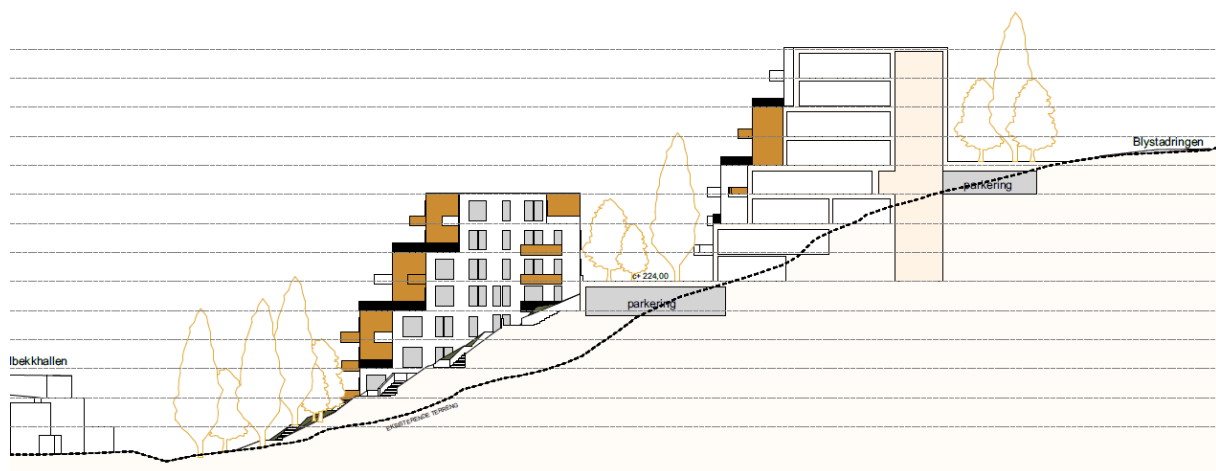
Bebyggelsens høyde er gitt med utgangspunkt i takplan i foreliggende illustrasjonsprosjekt + 0,5 meter:

	Bygg 1	Bygg 2	Bygg 3	Bygg 4	Bygg 5	Underjordisk parkering	Underjordisk parkering
Høyde	+239,70	+236,20	+236,30	+253,70	+250,30	+224	+238
Antall etasjer	8	8	8	8	7 + kjeller	1	1

Figur 32 – Høyder og antall etasjer BB1



Figur 33 – Takplan, BB1



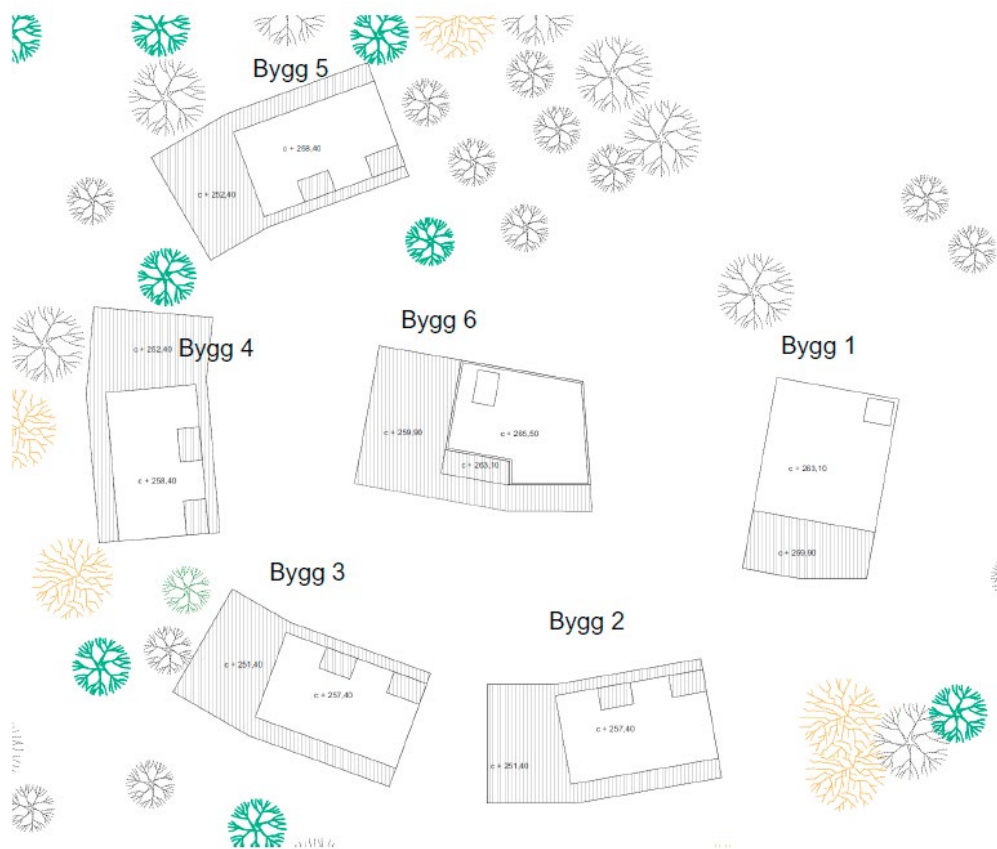
Figur 34 – Typisk snitt som viser bebyggelse i BB1

BB2

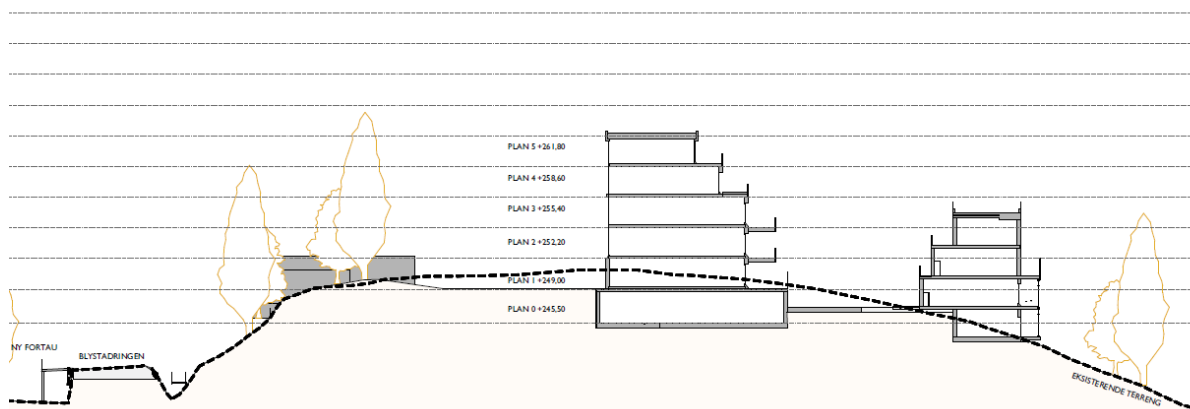
Innenfor felt BB2 er det satt en maks utnyttelsesgrad på BRA= 6000 bolig (inkl. fellesareal), og 2000 kvm BRA parkering og teknisk areal. Høydene er også her gitt med utgangspunkt i foreliggende illustrasjonsprosjekt + 0,5 meter.

	Bygg 1	Bygg 2	Bygg 3	Bygg 4	Bygg 5	Bygg 6
Høyde	+263,60	+257,90	+257,90	+258,90	+258,90	+266,50
Antall etasjer	4 etasjer bolig + P-kjeller og teknisk etasje	4 etasjer bolig	4 etasjer bolig	4 etasjer bolig	4 etasjer bolig	5 etasjer bolig + p-kjeller og teknisk etasje

Figur 35 – Høyder og antall etasjer BB2



Figur 36 – Takplan, BB2



Figur 37 – Typisk snitt som viser bebyggelse i BB2

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det er krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 65 m² pr boenhet for blokkbebyggelse fordelt mellom felles og privat areal, i henhold til KPA-bestemmelsene, inklusivt areal til lekeplasser.

Total-MUA: 65m²/boenhet Privat: 5m²/boenhet

Felles: 60m²/boenhet

Grunnet mye bratt terreng i og rundt byggeområdene, vil areal egnet for uteopphold variere. Kvartalslekeplass for begge byggeområder anses som løst da planområdet befinner seg i nærheten av eksisterende skole og skogsnære omgivelser, med mulighet til lek, og som vurderes som et godt tilbud utover nærliggende uterom. Kvartalslekeplass ville ha medført uforholdsmessige terrengendringer.

Begge byggeområdene vil ha tre typer felles uteoppholdsarealer: gårdsrommet mellom byggene, lekeplasser og felles takterrasser på bygningsvolum. Lekeplassene opparbeides som en del av gårdsrommene. I tillegg skal alle boenheter ha tilgang til private uterom i form av balkonger, takterrasser eller hage på bakkeplan.

Det er i reguleringsplanen foreslått et MUA-krav på:

- **BB1** total-MUA på 64* m²/ boenhet (Privat: 19 m² / boenhet, Felles 45 m² / boenhet) + lek: 6,5 m² / boenhet
- **BB1** total-MUA på 98 m²/ boenhet (Privat: 38 m² / boenhet, Felles 60 m² / boenhet) + lek: 17 m² / boenhet

**Det er over 3000 m² av supplerende arealer i form av skog og bratt terreng som ikke regnes i MUA, men som kan utfylle kravet ved videre prosjekteringer og samarbeid med landskapsarkitekt*



Figur 38 – Felles og private uteoppholdsarealer i nordre utbyggingsområde, BB1



*Figur 39 – BB1, Mellom byggene skapes gode møterom for lek og rekreasjon både for barn og voksne.
Bygningsvolumenes plassering fungerer som støyskjerm.*



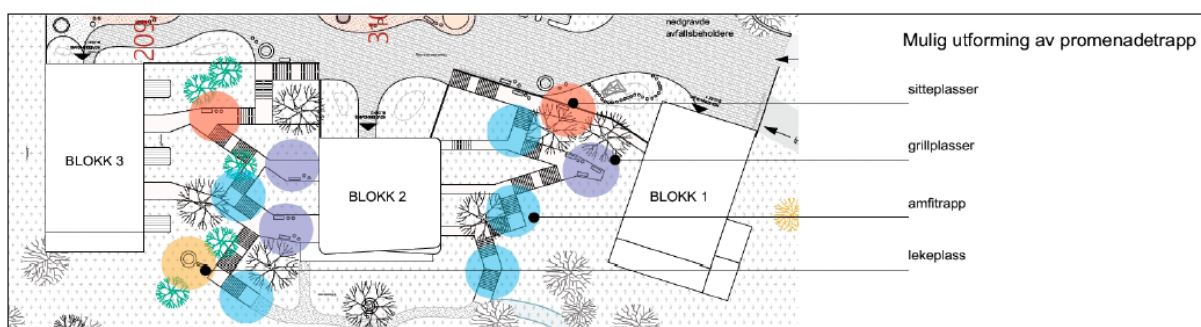
Figur 40 - Foreløpig illustrasjon av deler av felles uteoppholdsareal tilhørende BB1.



Figur 41 – Felles og private uteoppholdsarealer i BB2.

For å håndtere store høydeforskjeller foreslås en promenade-trapp fra vest til øst gjennom BB1. Trappene vil utformes med ekstra bredde for å sikre utvidet funksjon. Herunder vil det blant annet etableres sitteplasser langs trappene slik at beboere kan bruke de som rekreasjon, utvendig amfi, treningsanlegg med mer.

Det etableres også lommer med oppholdsrom, egnet for grilling og mer roligere aktiviteter. I tillegg har trappene ekstra gode solforhold og ligger godt skjermet mot støy. På denne måten skaper trappene diversitet i uteoppholdsarealene. Ved etablering av trappene vil skolevei gjennom planområdet, fra Blystadlia til skolen, opprettholdes som en «snarvei», samtidig som den nå vurderes å være en tryggere skolevei sammenlignet med dagens skogssti i bratt terreng.



Figur 42 – Mulig utforming av trappen i BB1.

Vei- og trafikkforhold

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en trafikkanalyse som tar for seg plassering av avkjørsler, trygg skolevei, samt krysningspunkt og utfordringer for myke trafikanter.

Ettersom planområdet er todelt, vil det være en fordel med separate atkomster for nordlig og sørlig del av området. I forbindelse med planforslaget foreslås det dermed etablering av nye atkomster fra kommunal vei, Blystadringen. Adkomstveiene skal utformes iht. krav fra kommunens veinorm.

Blystadringen, Kommunal veg langs planområdets østside, er videreført iht. vedtatt plan for Elgtråkket. Denne er oppdatert med fortau på østsiden iht. kommunal veinorm inkl. krysningspunkter og gatebelysning. Videre er følgende adkomstveier foreslått:

Adkomst BB1 (nord)

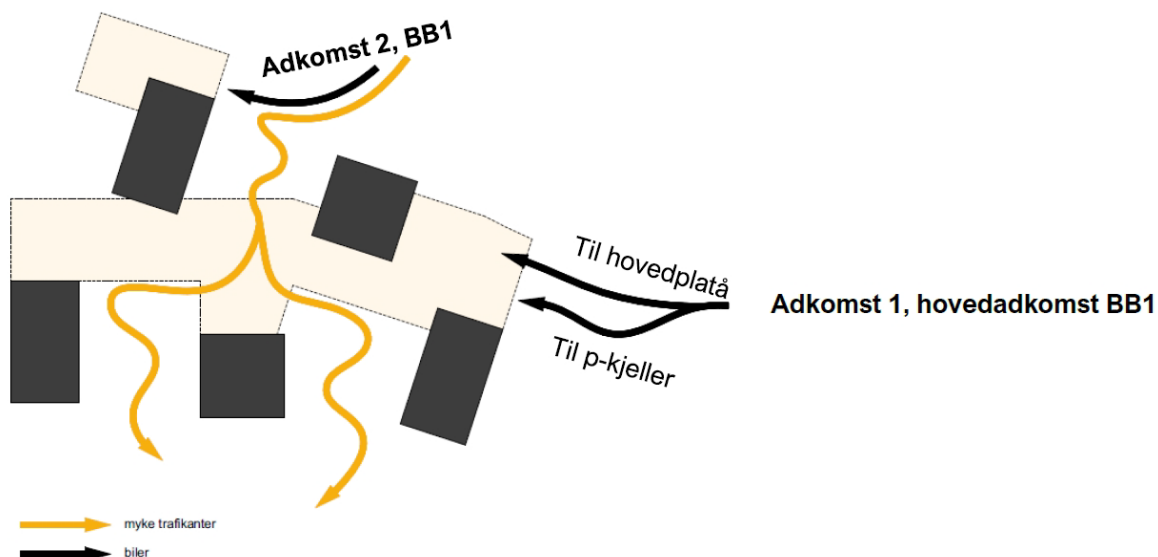
For å sikre adkomst til nye boliger innenfor felt BB1 planlegges to adkomstløsninger fra Blystadringen, begge utformet som «FA2-veg» i henhold til kommunal vegnorm.

Hovedadkomst for beboere i nordlig felt leder ned til parkeringskjeller og hovedplatå mellom blokkene. Parkeringskjelleren vil betjene ca. 90 leiligheter, og vil i tillegg dimensjoneres for renovasjonsbil og brannbil.

I forbindelse med søppeltømming ved den nedgravde avfallsløsningen på hovedplatå mellom byggene, er det sikret en vendehammer slik at både renovasjonsbil og utrykningskjøretøy kan snu på en trygg og effektiv måte.

Det er også lagt til rette for en adkomst 2, som også leder ned til parkeringskjeller som skal betjene ca. 18 leiligheter. Adkomstveien utformes med en stigning på 8 %. Det er tatt hensyn til feilkjøring og snumulighet for personbil på området, uten at det må rygges ut på offentlig areal. Ifølge trafikkutredning er dette mulig uten etablering av vendehammer, men det er likevel sikret tilstrekkelig veiareal i plankartet dersom det skulle bli behov for dette.

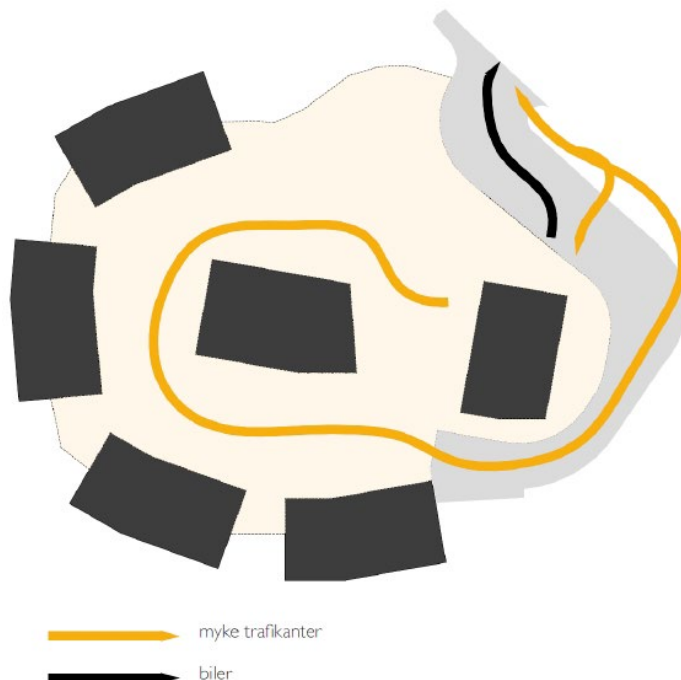
Parkeringskjellerne vil også kunne benyttes av gående og syklende.



Figur 43 – Adkomst til bebyggelse innenfor felt BB1.

Adkomst BB2 (sør)

Adkomst for sørlig utbyggingsfelt er planlagt langs Blystadringen ved eksisterende T-kryss Blystadringen/ Grevlingveien. Krysset er plassert ca. 55 m vest for krysset ved Fylkesveien. Adkomstveien vil få totalt 5,0 meter bredde med ca. 1,5 meter brede grøfter.



Figur 44 – Adkomst til bebyggelse innenfor felt BB2.

Adkomstveien er utformet som «FA2-veg». Adkomst til parkeringskjeller som skal betjene feltet er vist med sort strek over. Dette gjør at resterende deler av feltet (gul strek) i all hovedsak er avsatt til myke trafikanter, med unntak av utrykningskjøretøy, renovasjon eller flytting og lignende kortvarig opphold.

Det er avsatt vendehammer slik at utrykningskjøretøy og renovasjonsbil kan snu på en trygg og effektiv måte. Videre er det vist snumulighet for personbil i forbindelse med feilkjøring.

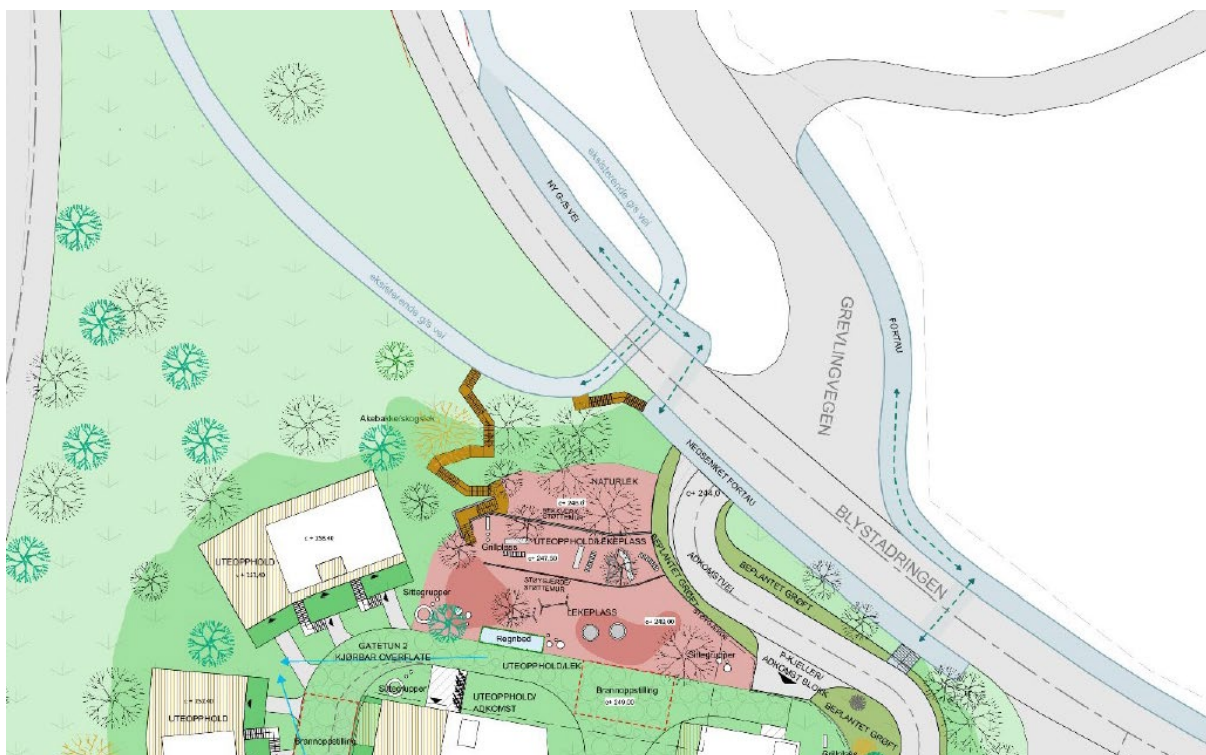
Utrykningskjøretøy vil ha tilkomst til alle leiligheter innenfor feltet via avkjørsel fra Blystadringen, via f_KV7, og videre inn på kjørbare overflate vist som «gatetun» i foreliggende utomhusplan.

Adkomstveien anbefales å utformes med gjennomgående fortau ved Blystadringen. Alle nye avkjørsler i plankartet er regulert med sikktrekant iht. kommunens vegnorm.

Mobilitet

Forbindelseslinjer

Eksisterende gang- og sykkelvei gjennom planområdet vil ivaretas gjennom planforslaget. Det er derimot behov for noe utbedring, blant annet langs Blystadringen. For å koble planområdet med eksisterende gang- og sykkelnett foreslås det et nytt gangfelt fra planområdet over Blystadringen, samt en ny G/S-vei strekning som går fra området, fra krysset med Grevlingveien og langs Fv. 1504 Blystadveien.



Figur 45 - Bevegelsesmønster vist med blå stiplet linje langs eksisterende og nye fortau og gang- og sykkelveier.

Planforslaget foreslår etablering av fortau langs østlig del av Grevlingvegen mot bussholdeplass og butikk. Vegen vil få samme stigning som eksisterende vei som er på ca. 8% på 25 meter lengde. Dette er ikke helt iht. krav for universell utforming, men likevel i henhold til kommunal vegnorm hvor det tillates samme stigningsforhold som kjørevei ved etablering av gangvei langs eksisterende kjørevei.

For å få en trafikkisikker overgang fra sørlig utbyggingsfelt og mot nytt anlagt fortau langs Grevlingvegen anbefales etablering av fotgjengerovergang. Hensikten er å legge til rette for en trafikkisikker gangforbindelse for beboerne. Interne forbindelseslinjer innenfor hvert delfelt, og påkobling til overnevnte, er også sikret gjennom planforslaget.

I nord vil det sikres påkobling til nytt fortau langs Blystadringen, samt nytt gangfelt, som vil bidra til trygg ferdsel for gående og syklende til og fra planområdet.

Gående

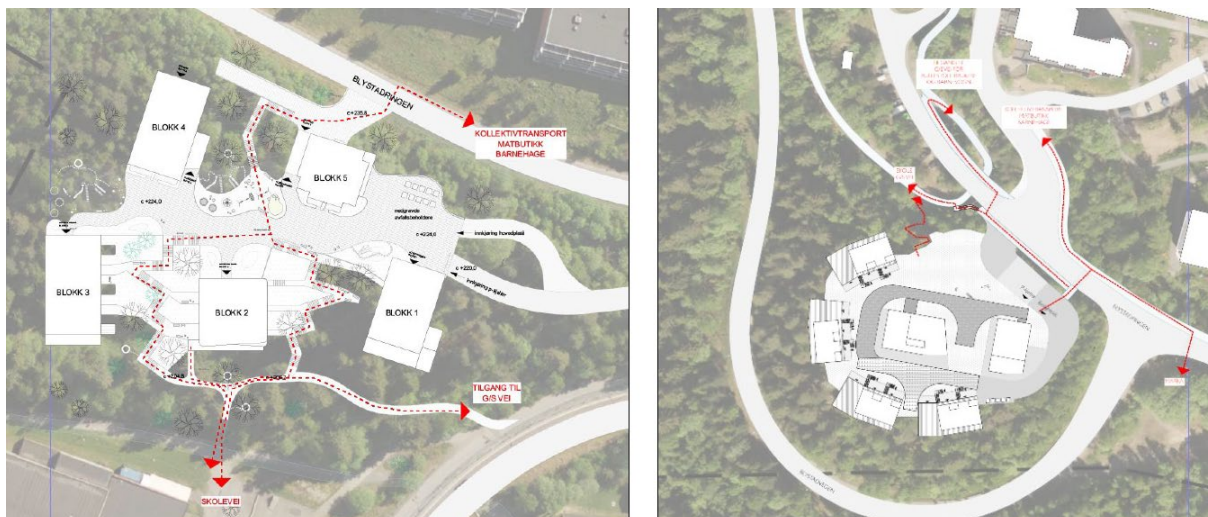
Gående internt i byggeområdene vil ankomme og forflytte seg følgende:

BB1

Følgjengere vil ankomme området fra tre mulige tilknytningspunkter. To i vest fra gang- og sykkelveien (o_GS1) og inn området fra trappeløsninger og én trinnfri adkomst i øst fra o_FO5 og inn til bebyggelse. Den trinnfrie adkomsten fordrer at man benytter seg av heis i nærmeste bebyggelse. Etablering av ramper ville ha vært uforholdsmessig i så bratt terreng. Det tilrettelegges også for trapp langs bebyggelsen som sikrer gjennomgang av området samt åpner byggeområdets fellesarealer for offentligheten.

BB2

Fotgjengere vil ankomme område BB2 via o_FO3 eller o_FO4 avhengig av hvor man kommer fra. Adkomstpunktet knytter seg til f_KV7 som er byggeområdets hovedadkomstvei. Det tilpasses trappeløsning som snarvei for de som kommer fra o_GS1 og opp til o_FO3. Trinnfri adkomst oppnås når man krysser fra Blystadingen.



Figur 46 – Gangadkomst til og fra byggeområdene BB1 (t.v) og BB2 (t.h).

Planens vedlagte trafikkutredning påpeker at fotgjengere bør kunne krysse på begge sider av Grevlingveg-krysset, slik at man enkelt tilgjengeliggjør både gang- og sykkelveien mot nordvest samt marka i øst. De som skal ned, til skole/sentrum, krysser over den nye avkjørselen til byggeområdet og ned til G/S-vegen med trapp. Dette betyr at fotgjengere ikke trenger å krysse der hvor bussen svinger inn/ut av Grevlingvegen. Trafikkonsulent anbefaler å beholde mulighet til å etablere fortau/gangfelt på begge sider av Blystadringen med kryssing på begge sider av krysset med Grevlingvegen.

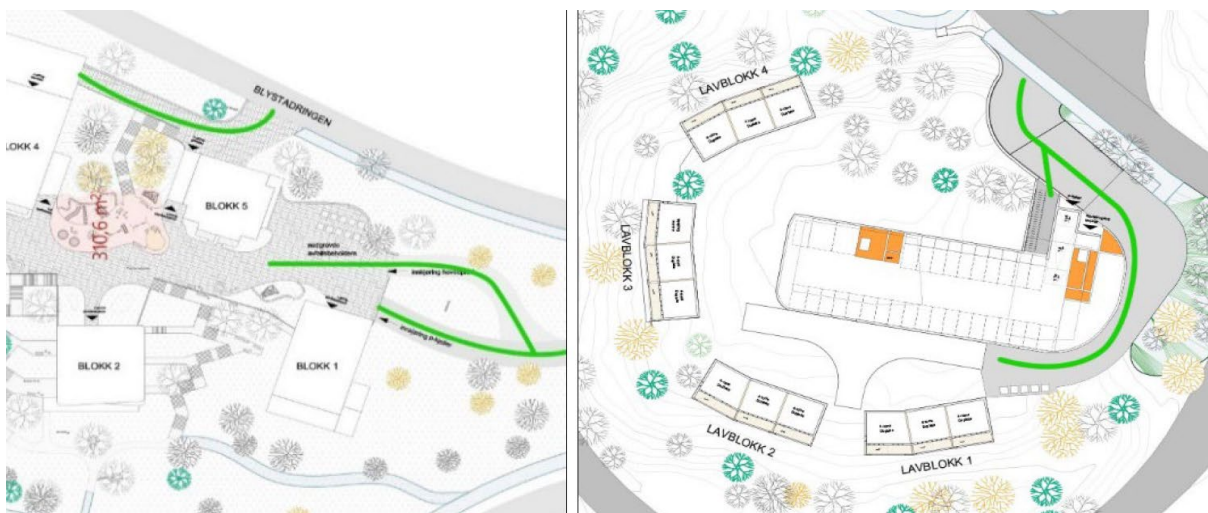
Syklende

BB1

Syklende kan ankomme området fra tre adkomstpunkter; Via f_KV4, 5 og 6. f_KV5 fører syklistene til midten av området og tilgjengeliggjør adkomst til alle blokker. De to andre vegene går til parkeringsanlegg under bakken hvor det er lokalisert sykkelparkering.

BB2

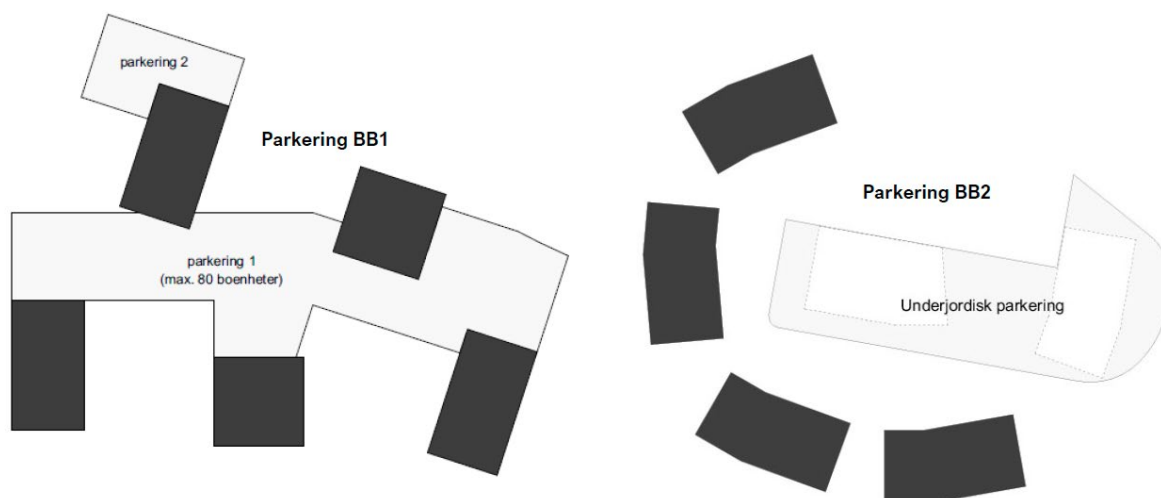
Syklende benytter adkomst til området fra Blystadringen via f_KV7. Man kan sykle inn på området via denne vegen eller inn i garasjeanlegg under bakken.



Figur 47 – Adkomstpunkter for syklistene vist med grønne linjer for BB1 (t.vt) og BB2 (t.h).

Parkering

Terrengforholdene innenfor begge utbyggingsfelt er egnet for etablering av felles garasjeanlegg under bakkenivå og i terreng. Det planlegges derfor parkeringsløsning i kjeller, separat for området i sør og i nord.



Figur 48 – Parkering innenfor BB1 (t.v.) og BB2 (t.h.) sett i forhold til planlagt blokkbebyggelse

Det legges her opp til 0,7-1 parkeringsplasser per boenhet i henhold til overordnede parkeringskrav i KPA. Dette inkluderer gjesteparkering på fellesareal.

Kommuneplanens arealdel setter krav til parkeringsdekning inntil 1 biloppstillingsplass per enhet, hvilket tillater inntil 143 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet.

Dette inkluderer gjesteparkering på fellesareal.

Illustrasjonsprosjektet har tatt utgangspunkt i en noe lavere grad hvor det totalt legges opp til 135 plasser fordelt følgende:

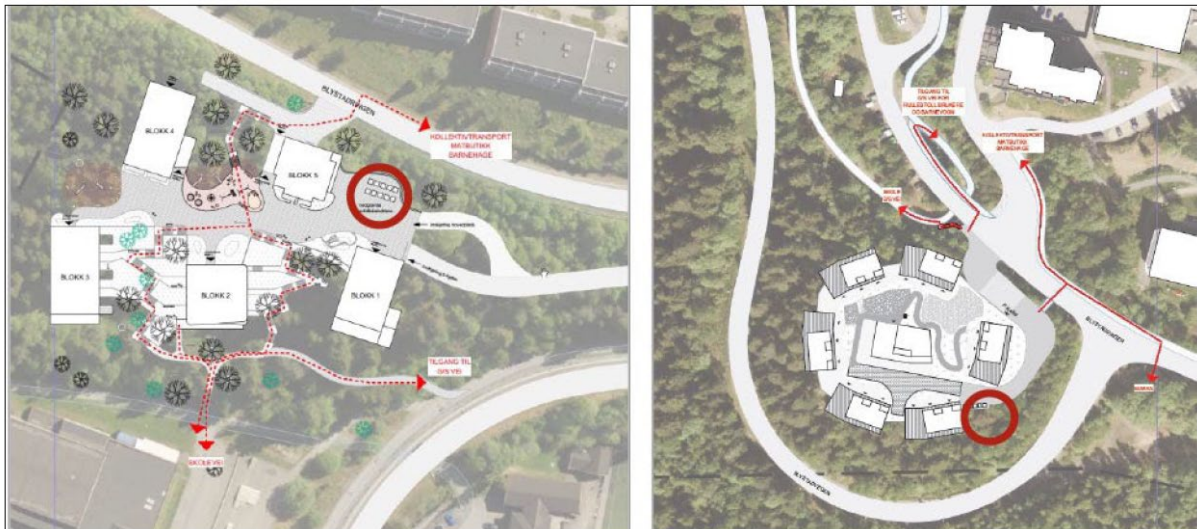
Bestemmelsesområde 1	75 + 4 HC
Bestemmelsesområde 2	16 + 1 HC
Bestemmelsesområde 3	30 + 2HC
TOTALT	121 + 7 HC

Avfallshåndtering

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet renovasjonsteknisk plan. Planen er utarbeidet i samråd med Romerike avfallsforedling (ROAF) og ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Det skal etableres et renovasjonsanlegg med nedgravde avfallsbrønner, i henhold til ROAFs (Romerike Avfallsforedling) retningslinjer i den renovasjonstekniske veilederen (RTV).

Renovasjonen håndteres innenfor egen eiendom, men i utkanten av bebyggelsen. Det er maksimalt 100 meter gåavstand mellom renovasjonsløsning og boligene.



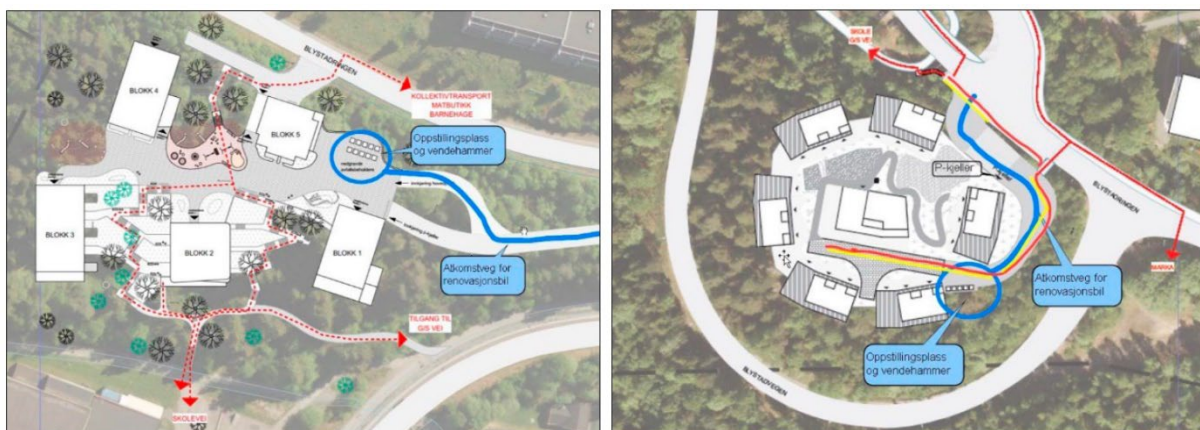
Figur 49 – Plassering av renovasjonsløsningene vises med rød ring – BB1 (t.v.) og BB2 (t.h.)

BB1

Adkomst og mobilitetsmønsteret for renovasjon er redegjort for i planbeskrivelsen (vedlegg 245-1, kap. 7.5) Det er utarbeidet og vedlagt renovasjonsteknisk plan. Planen er utarbeidet av Efla AS. Det er avsatt egen adkomstveg for renovasjon via f_KV5. Det er tilpasset renovasjonsløsning, tømning og snuareal tilknyttet f_RA1. Renovasjonsbilen vil ikke komme i konflikt med annen kjørende trafikk da biler ledes under bakken.

BB2

Renovasjonsbilens adkomst er via f_KV7 fra Blystadringen. Det forventes lite annen kjørende trafikk da biler vil kjøre inn i garasjeanlegg. Vendehammer og areal er tilknyttet f_RA2.



Figur 50 - Utsnitt fra Renovasjonsteknisk plan, adkomst og mobilitetslinje ved blå linjer for BB1 (t.v) og BB2 (t.h.).

Tekniske anlegg

Innenfor planområdet legges det opp til tekniske anlegg i form av energianlegg, vann- og avløpsanlegg, anlegg for håndtering av overvann, renovasjon, snøopplagring samt tilrettelegging for veglysanlegg. Det finnes eksisterende VA-ledninger som går gjennom planområdet og som skal i forbindelse med arbeidene rehabiliteres. Det samme gjelder eksisterende NRV ledningen.

Vann og spillvann for byggene i nord tilkobles på eksisterende VA-ledninger i Blystadvegen. Det skal etableres ny vann- og spillvanskum i forbindelse med tilkoblingen. Det er planlagt tre hydranter i nordlig del av tomten. I sørlig del tilkobles vann og spillvann til kummer SID2806/21088 og SID2808.

Det er planlagt to hydranter i sørlig del av tomten. Det skal etableres sprinkleranlegg for byggene i sør og nord. Det er opplyst av kommunen at trykket omtrent er mellom 5-6,5 bar i området der det planlegges påkobling. Det ligger sannsynligvis en reduksjonsventil i strekningen mellom trykkmålte kummer. Foreløpige beregninger tilsier at trykket er tilstrekkelig for uttak på 50 l/s med resttrykk 1 bar.

Overvannshåndtering

VAO-rammeplanen konkluderer med at overvannshåndtering i nord og sør vil håndteres basert på tretrinnstrategien:

- Små nedbørsmengder skal fanges opp, renses og filtreres
- Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes
- Ekstreme nedbørsmengder skal ledes trygt videre i åpne flomveier.

Det vil si at mindre vann (trinn 1) blir ført til regnbed eller lignende og har overløp videre til fordrøyningsmagasin (trinn 2). På denne måten vil overvannet og renses noe før det slippes ut til bekk og/eller terreng. Det er ikke planlagt påslipp til ledningsnett for overvann.

Det er tenkt rørmagasin til fordrøyning og regulert utslipp fra magasin. I nord etableres magasin med utløp til Sandbekken. I sør etableres to magasin som fører vannet videre fra fordrøyningsmagasin henholdsvis til åpen grøft i Blystadvegen og til bekk i sør. Det er forutsatt grønne tak eller tak med nedløp til infiltrasjon for alle bygg i overvannsberegninger. Det må sikres vedlikehold til alle tiltak, samt tilstrekkelig tilgang for vedlikeholdsarbeidet. Overvann i anleggsfasen må renses før eventuell påkobling til kommunale ledninger og/eller utslipp i terreng. Drenering fra bygg føres ut i terreng. Det blir ingen vesentlige endringer i flomveier ifm. utbyggingen.

Klima og klimatilpasning

Potensielle konsekvenser av endret klima, nedbør, temperatur og vindforhold innenfor planområdet er vurdert som minimal. Nedhogging av skog, samt utbygging og dermed større andel impermeable flater, vil dog medføre noe mer avrenning fra området uten tiltak og muligens noe mer vind da trær fungerer som skjermende. Tiltak for å minimere konsekvensene er ivarettatt gjennom planforslaget ved at det er planlagt en forsvarlig overvannshåndtering og ivarettakelse og etablering av gode blågrønne strukturer og åpne vannveier. Videre vil det ivaretas mest mulig skog innenfor planområdet. VAO-rammeplanen avdekker muligheter for å etablere regnbed og infiltrasjonsanlegg i planområdets grønne og bratte helninger. Vann og overvann anses å være løst gjennom sikringen av vedlagte VAO-rammeplan i planens bestemmelser.

Rekkefølgekrav

Det er sikret følgende rekkefølgekrav i bestemmelsene:

- Før rammetillatelse

Brannsikkerhet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig slukkevannskapasitet og det skal være vist tilfredsstillende tilgjengelighet for brann- og redningsvesen.

Avfallshåndtering

Det skal innsendes en renovasjonsteknisk plan i tråd med renovasjonsteknisk veileder.

Overvannshåndtering

Det skal innsendes en VAO-rammeplan som redegjør for både private og offentlige vann-, avløp- og overvannsløsninger. Det skal utarbeides tekniske planer for overvannshåndtering, både for anleggsfasen og den ferdig opparbeidede situasjonen. De tekniske planene skal utarbeides i tråd med planens vedlagte rammeplan for VAO, datert 16.02.24.

Teknisk infrastruktur

Det skal innsendes en byggeplan for veier, fortau og tilhørende konstruksjoner og anlegg innenfor den del av planområdet anleggene betjener.

Geoteknikk

Det skal foreligge geoteknisk prosjektering iht. tiltak fra geoteknisk rapport datert, 22.03.24.

- Før igangsettingstillatelse

Anleggsplan og Miljøoppfølgingsplan

Det skal foreligge anleggsplan og miljøoppfølgingsplan som blant annet skal sikre at prosjektet gjennomføres på en sikker måte med minst mulig ulemper for nærområdet.

- Før bebyggelse tas i bruk

Brannsikkerhet

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4.

Lek- og uteoppholdsarealer

Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet, skal tilhørende lek- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

Støyskjermingstiltak

Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene gitt i planens bestemmelser, før det kan gis brukstillatelse for første boenhet.

Teknisk infrastruktur

Adkomstveier og fortau med tilhørende teknisk infrastruktur, VAO-anlegg og renovasjonsanlegg, skal være bygget og godkjent som driftsklart før brukstillatelse for boliger gis innenfor den del av planområdet anleggene betjener kan gis.

Jordvern og landbruk

Det er ikke registrert noen form for landbruksressurser innenfor planområdet.

Planområdet er i dag skogskledd i form av barskog. I følge Nibio (norsk institutt for bioøkonomi) består sørlig del av planområdet av hogstklasse 5, det vil si hogstmoden skog hvor tilveksten stagnerer og det er aktuelt med hogst av bestandet. Nordlig del av planområdet består av hogstklasse 4 som vil si eldre produksjonsskog som er på vei til å bli hogstmoden, og tynning ofte er aktuelt.

Naturmangfold

NaturRestaurering AS har utarbeidet en naturmangfoldsrapport i forbindelse med planarbeidet for å beskrive naturmangfoldet. Ifølge rapporten er kunnskapsgrunnlaget vurdert som tilstrekkelig i henhold til kravene i naturmangfoldslovens § 8.

Rapporten er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, både fra offentlig tilgjengelige databaser og prosjektspesifikk befaring foretatt i vekstsesongen. Sannsynligheten for at det finnes store verdier som ennå ikke er registrert er lav, og kunnskapsgrunnlaget anses som representativt for områdets naturmangfold. Kunnskapen om effekten av påvirkningene vurderes å være tilstrekkelig.

Planforslaget tar hensyn til eksisterende naturmangfold både i planleggings- og anleggsfasen og vil ta i bruk aktuelle metoder som avbøter og motvirke mulige negative effekter for eksisterende naturmangfold. Strengere krav til arealbruk i anleggsfasen kan bidra til å unngå og minimere forringelse av eksisterende habitater mer enn nødvendig i viktige områder. Utarbeidelse av tiltaksplan i forbindelse med byggesaken er sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til Kongeveien mot sør med Blystadvegen som barriere mellom dem. Kulturminnet benyttes i dag som tursti og planforslaget vil ikke forringe turstien da avstand og høydeforskjeller mellom områdene sikrer kulturminnet. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Estetikk, arkitektur og byggeskikk

Planlagt tiltak med utbygging i form av blokkbebyggelse vil fungere som en forlengelse av og komplettering av eksisterende blokkbebyggelse i øst. Det er foreslått bruk av materialer og farger som spiller sammen med naturen, og som vil skape god variasjon og bokvalitet.

På **BB1** er det foreslått to ulike typologier: 3 terrasserte blokker på 7-8 etasjer og flate tak, med store private terrasser med tilgang til terreng og 2 punktblokker bestående av mindre leiligheter med mindre balkonger rundt hele bygget. Hovedinnganger til blokkene er på hovedplatå i nærheten av lekeplass. For å håndtere store høydeforskjeller foreslås en promenade-trapp fra vest til øst gjennom området. Trappene vil utformes med ekstra bredde for å sikre utvidet funksjon. Herunder vil det blant annet etableres sitteplasser langs trappene slik at beboere kan bruke de som rekreasjon, utvendig amfi, treningsanlegg med mer.

Med foreslått bebyggelsesstruktur, og med god avstand og lavere volum i front, oppnås solrike utearealer mellom byggene. Utsikt er vurdert som en kvalitet på tomten som også har vært førende for valg av plassering. Valgt struktur vil videre ivareta behovet for universelt utformede utearealer i et område med svært varierende terrengforhold. Foreslått løsning vil også sikre bevaring av grønne arealer mot skolen i vest og kommunal vei i øst.

Innenfor felt **BB2** planlegges til sammen 6 blokker på 4 etasjer (bygg 1-5) og 5 etasjer (bygg 6). Alle blokker vil ha flate tak. Hver boligblokk består av 5 duplex boenheter med separate innganger, enten fra bakkeplan gjennom forhage eller privat trapp til 1. etasje. Byggenes høyder differensieres og tilrettelegges for uteoppholdsarealer på tak. Bebyggelsesstrukturen plasseres rundt kollen og fungerer på denne måten også som en støyskjerm for støy fra biltrafikk langs omkringliggende vei, i tillegg til at det skapes en stille «indre gård». God avstand mellom byggene og lavere volum mot vest skaper lune og stille utearealer for lek og opphold samtidig som gode utsikts- og solforhold ivaretas.

Trappeløp med utvidelser i form av balkonger muliggjør etablering av gjennomgående leiligheter med fasade mot stille gård. Trappeløpene utformes på en slik måte at gangtrafikk forbi boenhetene blir minimale. I tillegg vil trappene inneha kvaliteter utover å kun være en ferdselsåre til og fra boenhetene ved at de også her får privat uteoppholdsareal mot felles uteopphold. Trappene vil også fungere som rømningsvei. Byggenes høyder differensieres og det legges til rette for felles uteoppholdsarealer på tak.

Planforslaget vil ansees som en forlengelse av eksisterende bebyggelse på vest- og østsiden av planområdet, og vil med dette skape et varierende uttrykk i omgivelsene.

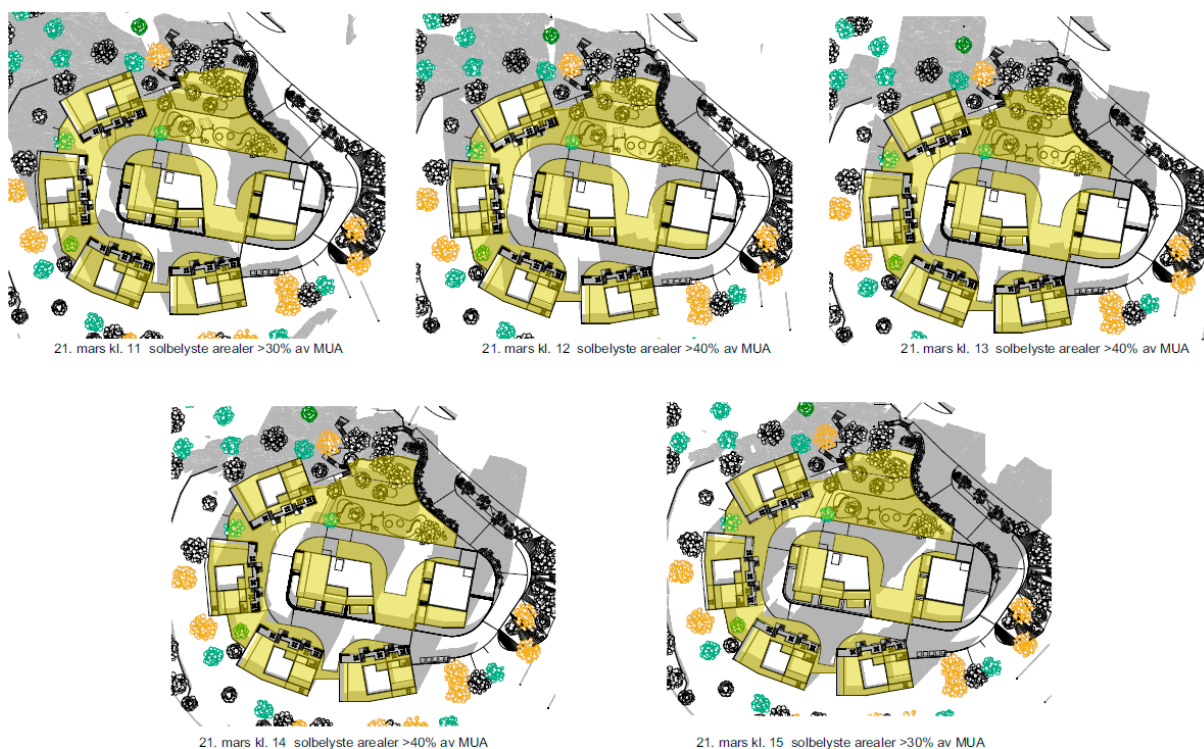
Planforslaget medfører endring i landskapet med å gå fra ubebygd skoglandskap til bebygd. Foreslått plassering og utforming av bebyggelse innenfor begge utbyggingsfelt tar hensyn til terrengutformingen slik at det medfører minst mulig konsekvenser for dagens landskap.

Planforslagets vedlagte fjernvirkninger viser planlagt bebyggelse sammen med eksisterende vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Plassering og utforming av bebyggelse tilpasset eksisterende landskap, og med dagens terrengutforming, vurderes å ikke medføre nevneverdige konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil heller ikke være dominerende i landskapet sett i avstand. Dette på grunn av planlagt bruk av trekledning av fasaden i naturfarger, eksisterende og planlagt vegetasjon samt bakenforliggende bebyggelse som en forlengelse av denne sett nedenfra.

Solforhold

Planområdet har åpenbare og høye kvaliteter når det gjelder utsikt- og solforhold med dets plassering i et skrånende terreng. Solrike utearealer mellom byggene sikres gjennom å ivareta god avstand mellom byggene, og plassere de laveste volumene i front. Alle leiligheter har minst en fasade orientert enten mot sør eller vest i nordlig utbyggingsfelt.

I forbindelse med utbygging av begge delfelt, er det blitt utarbeidet en sol-skygge analyse for feltene både for jevndøgn, mai og juni. Av illustrasjonene fremgår det at planlagte uteoppholdsareal vil oppnå gode solforhold store deler av dagen, her vist ved jevndøgn. Ingen av eksisterende naboeiendommer vil ha redusert solforhold mer enn det som er påregnelige i boligfelt i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.



Figur 51 - Solforhold ved jevndøgn for bebyggelse innenfor felt BB1 t.v. og BB2 t.h.

Det er også utarbeidet egen illustrasjon med tilhørende beregning for hvert delfelt som viser at minst $\frac{1}{4}$ av uteområdet vil være solbelyst 6 timer ved jevndøgn. Analysene kan sees i sin helhet i vedlegg 245-7.

Analysen viser at lysforhold på omkringliggende eksisterende bebyggelse ikke vil bli forringet av tiltaket.

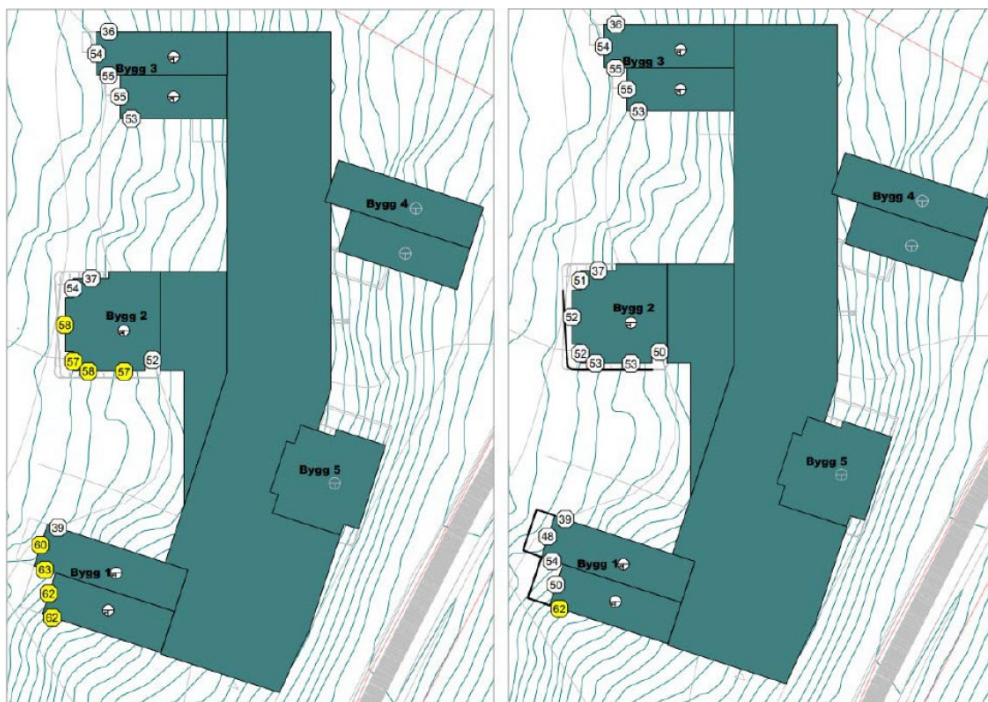
Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet støyrapport for eksisterende og framtidig situasjon. Rapporten er utført av EFLA AS og ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Der konkluderes det med at alle de fem nye bygningene i nord og de sju nye bygningene i sør blir liggende utenfor rød støysone. Alle enheter får tilgang på stille side.

Foreløpige funn fra konsulent konkluderer med følgende støyforhold for planlagt tiltak innenfor BB1 og BB2: Balkongskjermer for å oppnå tilfredsstillende støyforhold er angitt for bygg 1 og 2 i nord og for én balkong i bygg 2 i sør.

Deler av avsatt felles uteoppholdsareal vil falle inn under gul støysone og over grenseverdi. Ny KPA tillater også å medberegne $\frac{1}{4}$ av utearealet innenfor gul sone, i total MUA. Utover dette ser vi av støyverdiene at det vil være fullt løsbart å tilfredsstille T-1442 § 5.5.5 med gjennomgående leiligheter.

Vedlagte støyrapport viser til at ny lekeplass tilknyttet byggene i nord blir liggende utenfor støysonene ($L_{den} < 55$ dB). Øvrige fellesarealer på oppbygd platå mellom de nye byggene blir også liggende utenfor støysonene.

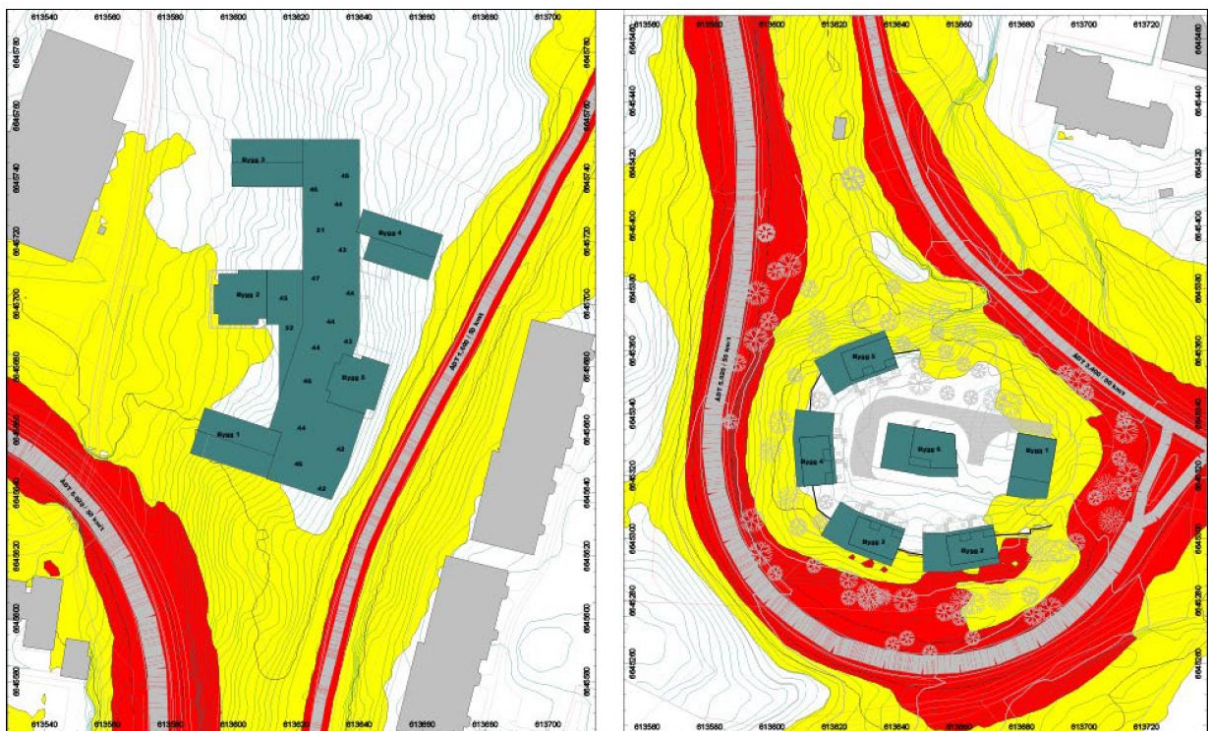


Figur 52 - Bygg i nordre område uten skjerming t.v. og med 1,5m høy skjerming t.h.



Figur 53 - Sørlig område, bygg 2 uten skjerming t.v. Med 1,2 meter høy skjerm (rød linje, markert med pil) t.h. for begge bygg.

I sør skaper de nye byggene et skjermet gårdsrom med $L_{den} < 55$ dB. Videre er det foreslått etablering av støyskjerm på øverste platå som er avsatt til lekeareal, slik at også dette arealet har et lydnivå under < 55 dB. Ytterligere skjermingstiltak for å begrense støy på bakkeplan er ikke nødvendig.



Figur 54 - Støysituasjon for planlagt bebyggelse innenfor BB1 og BB2. Prognosesituasjon 2044 1,5m over dekke.

2.4 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget tar hensyn til kommunens nåværende arealstrategi med ønske om å utvikle gode og aktive bo- og nærmiljøer, samt bevare Rælingen som grønn kommune. I strategien fremgår det også at utbygging i framtiden skal skje nord i kommunen, som på Blystadlia, og at det skal legges til rette for en utbygging som begrenser transportomfanget med fokus på kollektivtransport, som også vil tas hensyn til gjennom planarbeidet.

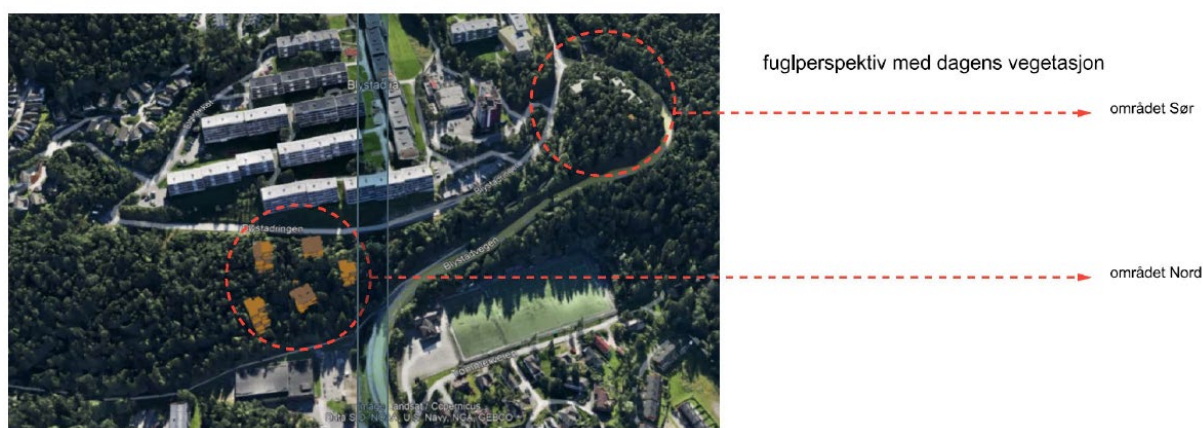
Forslaget er i tråd med arealstrategiske retningslinjer som sier at fremtidig utbyggingsmønster skal begrense transportomfanget, redusere bilbruken og øke muligheten for bedret kollektivtilbud. Parkeringskrav med maksimum antall er derfor et viktig virkemiddel for å kunne redusere bilbruken og øke andelen gående og syklende.

Planforslaget representerer en positiv utvikling av Blystadlia gjennom å fortette rundt eksisterende boligområder, med nærhet til skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det er god kapasitet på nærliggende skoler og barnehager, og planområdet ligger gunstig til i forhold til opparbeidete rekreasjonsarealer så vel som friområder og naturomgivelser.

Landskap og terrengtilpasning

Planforslaget medfører endring i landskapet ved å gå fra ubebygget skoglandskap til bebygget. Foreslått plassering og utforming av bebyggelse innenfor begge utbyggingsfelt tar hensyn til terrengutformingen slik at det medfører minst mulig konsekvenser for dagens landskap. Planforslagets vedlagte fjernvirkninger viser planlagt bebyggelse sammen med eksisterende vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Plassering og utforming av bebyggelse tilpasset eksisterende landskap, og med dagens terrengutforming, vurderes å ikke medføre nevneverdige konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil heller ikke være dominerende i landskapet sett i avstand, og tilpasser seg bakenforliggende bebyggelse som en forlengelse av denne sett nedenfra.

Eksisterende trær vil ivaretas i så stor grad det lar seg gjøre, som vil skape en naturlig buffersone og støybarriere. Vedlagte fjernvirkninger viser med bevart eksisterende vegetasjon. Det gjøres oppmerksom på at trær vil forsvinne på bekostning av ny utbygging.



Figur 55 - Fjernvirkningsfoto for ny bebyggelse.



Figur 56 - Fjernvirkningsfoto for ny bebyggelse i nordlig felt sett fra Sandbekkvegen/Blystadvegen. Ny bebyggelse vil være lavere enn bakenforliggende blokkbebyggelse.



Figur 57 - Fjernvirkningsfoto sett fra Sandbekken ungdomsskole, område nord t.v og sør t.h.

Adkomstvei til nedre del av BB1, f_KV4, vil medføre større terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og murer. I den forbindelse er det utarbeidet illustrasjoner som viser tiltaket i terrenget sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 58 - Fugleperspektiv av ny adkomstvei f_KV4 til nedre del av BB1.

Av bildene over ser vi at støttemuren vil være lite synlig og gir minimale konsekvenser visuelt sett da den er omringet av vegetasjon i form av høye trær rundt. Som gående og syklende gjennom området, langs eksisterende o_GS1, vil støttemuren dog være synlig.



Figur 59 - Fra Blystadvegen. Eksisterende situasjon (t.v) og ny situasjon t.h., Støttemuren er ikke synlig grunnet vegetasjon. III. 9.5



Figur 60 - Fra Blystadvegen. Eksisterende situasjon (t.v) og ny situasjon t.h., Støttemuren er heller ikke her særlig synlig på grunn av vegetasjon langs veien.

Forslaget inneholder trekledning av fasaden i naturfarger samt planlegging av vegetasjon, som vil gli inn utbygningen i det omkringliggende landskapet.

Massebalanse

Planforslaget legger i all hovedsak opp til massebalanse. Der hvor det er behov for sprenging og terrengbearbeiding vil det være hensiktsmessig å utnytte disse massene lokalt, blant annet ved etablering av nytt terreng, veier og uteoppholdsarealer.

Massehåndtering er videre sikret gjennom reguleringsbestemmelsene hvor det er stilt krav til at det skal utarbeides en massehåndteringsplan for prosjektet.

Naturmangfold

Vedlagt naturmangfoldsrapport viser til at utbygningen av selve planområdet vil medføre varige, ikke-restaurerbare endringer av mye av eksisterende natur, og medføre irreversibel skade for de individene av ulike arter som bruker planområdet i dag. Den oppsummerer med følgende punkter:

- *Påvirkningsgrad på naturtyper vil følgelig bli **forringet/sterkt forringet**.*

Slik planen foreligger vil det stedvis bli satt igjen naturlige skogsarealer. Disse gjenstående områdene vil bli utsatt for sterk fragmentering, og med det også en sterk kanteffekt. Så små arealer av skog, tett på menneskelig infrastruktur, vil ikke følge en naturlig utvikling av skogselementer som eldre trær, liggende og stående død ved. Utbygningen vil påvirke hele skogsmarka i form av irreversibel nedbygging eller fragmentering.

- *Påvirkning på vilt, fugl og andre mobile arter i planområdet: **forringet/sterkt forringet**.*

For vilt, fugl og andre mobile arter er det snakk om få individer av et relativt begrenset antall arter, og planområdet har allerede i flere tiår vært påvirket av menneskelig ferdsel, trafikkstøy og andre menneskerelaterte forstyrrelser. Basert på skisser av utbyggingsplanene ser det ut som det vil bli værende noe naturlig vegetasjon mellom fremtidige bygninger, og at noe økologisk funksjonalitet kan opprettholdes for arter med størst toleranse for menneskelig forstyrrelse.

- *Påvirkning på vilt, fugl og andre mobile arter i influensområdet: **noe forringet**.*

Potensielt influensområde rundt planområdet fremstår ikke som et spesielt viktig leveområde for populasjoner av noen arter, men en rekke rødlistet fugl er påvist, og større pattedyr som rådyr, og unntaksvis elg, benytter området til fødesøk og forflytning.

- *Påvirkning på livsbetingelser i vann. i influensområdet: **noe forringet**.*

Hverken planområdet eller influensområde fremstår som spesielt viktig leveområde for populasjoner akvatiske arter, og vannmiljøet er sannsynligvis allerede påvirket av utvikling og aktiviteter i hele området.

Totalt sett vurderes konsekvensen for mobile arter og landskapsøkologiske funksjonsområder til noe miljøskade.

Det er dermed viktig å unngå en «bit-for-bit»-nedbygging av arealer som hver for seg ikke utgjør en for stor belastning. Det er likevel vurdert et begrenset omfang av graden av påvirkning, da denne restskogen allerede er sterkt påvirket av menneskelige aktiviteter, og planforslaget er utarbeidet med tanke på å bevare grønne elementer så langt det er mulig.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Sammenstilling av resultatene i ROS-analysen

Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner.

Analysen har ikke avdekket forhold som vurderes som uforsvarlig eller uakseptable eller krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko og vurderes dersom som akseptable.

Planforslaget følger opp tiltakene som er nevnt i tabellen nedenfor og sikrer at forholdene blir ivarettatt både i planleggingsfasen og anleggsfasen.

Nr	Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak	Oppfølging gjennom plan
1	Støy fra trafikk	Middels	Liv og helse: Middels	Ja	- Planforslagets vedlagte støyutredning, vedlegg 245-10, skal legges til grunn for avbøtende tiltak i planen. I tillegg er det foreslått etablering av støyskjerm langs lekearealet i BB2 og andre lokale skjermingstiltak.
			Stabilitet: Ikke relevant		
			Materielle verdier: Ikke relevant		
2	Overvann og flomhåndtering	Lav	Liv og helse: Små	Nei	- Planbestemmelse §4.3.3 sikrer krav om at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering. - Det er sikret overvannshåndtering gjennom planforslaget gjennom tretrinnsstrategien. Planforslagets utomhusplan viser avrenning og forslag til plassering av regnbødd i henhold til utarbeidet VAO-rammeplan, vedlegg 245-14.
			Stabilitet: Små		
			Materielle verdier: Små		
3	Snø/is	Middels	Liv og helse: Middels	Nei	- Gjennomføring av tiltak i henhold til teknisk forskrift. - Sikre tilstrekkelig areal for snøopplagringsareal, også langs Blystadringen. Det vises til planforslagets vedlagte trafikkanalyse som utreder og ivaretar dette. snøopplagringsareal også langs Blystadringen.
			Stabilitet: Små		
			Materielle verdier: Små		
4	Skred	Lav	Liv og helse: Høy	Nei	Gjennomføring av tiltak i henhold til Teknisk forskrift Bestemmelse som stiller krav til dokumentasjon i anleggsfasen.
			Stabilitet: Høy		
			Materielle verdier: Høy		
5	Skog- og lyngbrann	Middels	Liv og helse: Små	Nei	- Gjennomføring av tiltak i henhold til teknisk forskrift. - Benytte branndekker, brannceller etc. ved opparbeiding av bebyggelse. - Bestemmelse som stiller krav til dokumentasjon i anleggsfasen. - Dokumentasjon i byggesaken
			Stabilitet: Små		
			Materielle verdier: Middels		
6	Vannforsyning	Lav	Liv og helse: Ikke relevant	Nei	- Bestemmelse som stiller krav til tiltaksplan for håndtering av vannledning. - Hensynssone langs vannledningen.
			Stabilitet: Middels		
			Materielle verdier: Middels		
7	Nød- og redningsetater	Lav	Liv og helse: Høy	Nei	- Vegutforming og plassering av bygg. - Bestemmelse som stiller krav til nødeters tilgjengelighet. - Utomhusplan som dokumenterer tenkte adkomst og ferdselsårer for nød- og redningsetater.
			Stabilitet: Middels		
			Materielle verdier: Ikke relevant		
8	Radon	Lav	Liv og helse: Middels	Nei	- Gjennomføring av tiltak i henhold til Teknisk forskrift - Bestemmelse som stiller krav til tiltaksplan for håndtering av masser i bygge- og anleggsfasen.
			Stabilitet: Ikke relevant		
			Materielle verdier: Ikke relevant		

Landbruk og skogbruk

Det er ikke registrert noen form for landbruksressurser innenfor planområdet.

Planområdet er i dag skogskledd i form av barskog. I følge Nibio (Norsk Institutt for bioøkonomi) består sørlig del av planområdet av hogstklasse 5, det vil si hogstmoden skog hvor tilveksten stagnerer og det er aktuelt med hogst av bestandet. Nordlig del av planområdet består av hogstklasse 4 som vil si eldre produksjonsskog som er på vei til å bli hogstmoden, og tynning ofte er aktuelt.

2.5 Innspill til varsel om oppstart

Det kom inn 13 innspill til varsel om oppstart. Høringsinnspillene er oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg 245-16).

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Nedre Romerike brann og redning	18.03.2022
2	Elvia med vedlegg	21.03.2022
3	NVE	28.03.2022
4	Eldrerådet, Blystadlia vest Eldrerådet, oppfølgende merknad	29.03.2022 26.04.2022
5	Lørenskog kommune	01.04.2022
6	Øyvind Eriksen	04.04.2022
7	Statsforvalteren	05.04.2022
8	Ruter	06.04.2022
9	Gunnar Magnus Karlsen	19.04.2022
10	Viken Fylkeskommune	19.04.2022
11	Østmarkas venner	19.04.2022
12	Muhammad G. Ghous Afzal	28.04.2022
13	Aicha Maria Fugelsnes Baa	16.05.2022

1. Nedre Romerike brann og redning, 18.03.2022

NRBR viser til at:

- Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber NRBR om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene
- Det anbefales at det i alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.
- Påpeker at det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området.
- En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet.
- Utbyggere må kartlegge og ta hensyn til eventuelle tidligere etablerte forutsetninger for eksisterende bebyggelse i området.
- Det er viktig at brannkummer er merket før brukstillatelse gis.
- Det foreslås to ulike rekkefølgebestemmelser til planbestemmelsene
- Avslutningsvis påpeker merknadsstiller hvilke hensyn som må tas ifm. byggesak.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar overordnede uttalelser til etterretning og vil medta ønskede planbestemmelser. Planforslagets tilhørende utomhusplan vil innarbeides med detaljer tilknyttet brannoppstillingsplass og avfallsløsning. Trafikkutredning vil ytterligere samkjøre behov og løsninger for renovasjon og brann/redning. Det påregnes dialog med etatene.

Kommunedirektøren sin kommentar:

NRBR sine innspill er blitt ivarettatt gjennom planarbeidet og det er blitt utarbeidet utomhusplaner som viser mulige oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Tilstrekkelig brannvann er sikret gjennom planforslaget. Det er krav til brannhydranter ved etablering av

nye brannvannsuttak. Det skal etableres 3 i nord og 2 i sør i planområdet. Slokkevannsuttak skal utformes i henhold til kommunens VA-norm.

Før det kan gis rammetillatelse, skal det dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet og det skal være vist tilfredsstillende tilgjengelighet for brann- og redningsvesen i henhold til gjeldende forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. NRBR sin uttalelse skal innhentes og vedlegges.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

2. Elvia, 21.03.2022

Elvia viser til at:

Eksisterende anlegg

- Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.
- Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.
- Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning.

Behov for ny nettstasjon?

- Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Andre forhold:

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Merknadsstiller viser til størrelse og avstand til bygning, samt avstand fra vei. Det vises også til aktuelle bestemmelser som kan medtas ifm. anleggelse av ny nettstasjon.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknadene til etterretning. Hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere vil sikres i planforslagets vedlagte planbestemmelser, eventuelt som en hensynssone i plankartet. Eventuelt behov for ny nettstasjon vil avklares med Elvia i god tid.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er avsatt areal til ny nettstasjon i BB1 i plankartet, i henhold til krav til dimensjoner avstand og fra bebyggelse med mer som orientert om i Elvia sitt innspill. Fremtidig tiltakshaver med ansvarlige foretak vil stå ansvarlige for å følge rutiner for arbeider nær eksisterende kabelanlegg for å påse at disse ikke skades eller forringes.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 28.03.2022

NVEs generelle innspill til planarbeidet er at forslagsstiller går gjennom NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Videre skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn dersom planen berører NVES saksområder.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Under planarbeidet er planområdet blir vurdert for flom-, erosjons- og skredfare. Det er blitt utarbeidet en geoteknisk rapport, samt en VAO-rammeplan som tar for seg overvannshåndteringen i området. Det kommer frem at området ikke er spesielt utsatt for hverken flom-, erosjon- eller skredfare.

Allerede bebygde områder vest for planområdet har i dag enkelte utfordringer med flom. Det er lagt vekt på god overvannshåndtering i planområdet som ikke vil ytterligere forverre denne situasjonen. Overvann håndteres lokalt innenfor planområdet. Det overvannet som ved ekstremnedbør ikke håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning, slippes ut til terreng gjennom utløp fra fordrøyningsmagasin.

4. Eldrerådet, Blystadlia vest, 29.03 og 26.04.2022

Eldrerådet viser til at gjeldende kommuneplan hjemler 70 boenheter. 200 som foreslås er to til tre ganger så mange som dette. De ønsker svar på hvorfor utnyttingsgraden framstår som tredoblet i forhold til kommuneplanen, og ser ikke at dette er endret ved nåværende rullering av arealdelen. Videre ønsker de svar på spørsmål om tomtkjøpsavtalens status i forhold til føringer vedtatt i folkevalgte organer og om denne er behandlet politisk.

Eldrerådet sendte en oppfølgende merknad til kommunedirektørens svar den 26.04.2022. Her påpeker de at det er rimelig å fastslå at det verken i saken om kommuneplanens arealdel 2015 eller saken om tomtesalg 2020 legges til på langt nær så høy utnyttingsgrad som forslagsstiller varsler.

Eldrerådet kommer med følgende forslag til vedtak:

- En utbygging på maks 70 boenheter i form av lavhusbebyggelse.
- Utbyggingen må ikke skje for nært Sandbekkallen.
- Lys og luft mellom blokker, rekkehus og eneboliger må tas vare på
- Ny bebyggelse bør utvikles med en vesentlig andel tre i fasaden. Videre er det ønskelig med variert bebyggelse med minimumsareal på 40 m².

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden er tatt til orientering og er svart opp av kommunedirektør direkte. (vedlagt merknadsbehandlingen). Det vises også til forslagsstillers svar på merknad nr. 10 under, tilknyttet samsvarende og relevante forhold.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det vises til kommunedirektørens tidligere svar i saken.

Videre påpekes det at det ikke er hjemlet maks 70 boenheter i (det som var tidligere) kommuneplan for planområdet. Dette var et anslag som ble lagt til grunn for utførelsen av konsekvensutredningen. Endelig antall boenheter og utnyttelse fastsettes gjennom reguleringsplanen.

5. Lørenskog kommune, 01.04.2022

Trafikkforhold og støy

Lørenskog kommune ber om at trafikkøkningens påvirkning på støyforhold langs Blystadvegen og Sandbekkvegen undersøkes i planarbeidet da økt trafikk vil berøre et antall boligeiendommer i Lørenskog kommune. De ber også om at det legges til grunn strenge planbestemmelser for å begrense trafikkøkningen på veiene inn til området, og minner om gode kollektivforbindelser mot Oslo og Lillestrøm.

Fjernvirkning

Det viser til at bebyggelsen kan kunne fremstå svært synlig fra store deler av Lørenskog, og ber om at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og at fjernvirkning fra aktuelle steder i Lørenskog vurderes.

Natur og miljø

Det minnes om at det er viktig å ivareta så mye av eksisterende vegetasjon som mulig for å ivareta forbindelsen for dyreliv fra nord til sør.

Overvann

Avslutningsvis minnes det om at avrenning i størst mulig grad skal håndteres lokalt i området og ikke medføre økt avrenning mot bekker og vassdrag i Lørenskog kommune.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar overnevnte merknader til følge. Overnevnte forhold vil ivaretas gjennom planarbeidet. Trafikkforhold og støy vil utredes av gjennom særskilte fagutredninger og medtas som en del av planmaterialet. Fjernvirkning vil vurderes under konsekvenser av planforslaget i planens vedlagte planbeskrivelse. Forbindelsen for dyreliv fra nord til sør vil ivaretas gjennom særskilt utredning tilknyttet naturmangfold og overvann vil sikres gjennom tre-trinnstrategi, utredet og beskrevet i planens vedlagte rammeplan for VAO.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er blitt utarbeidet et trafikknotat og en støyrapport i forbindelse med planarbeidet. Det kommer frem av trafikknotatet at trafikkmengden fra planområdet er vurdert å ikke påvirke overordnet veinett i stor grad. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på inntil 1 biloppstillingsplass per boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering, som skal utgjøre minst 10% av totalantallet. Dette i krav med gjeldende KPA. Videre er det krav om to sykkelparkeringer per boenhet, og det er lagt opp til nye fortau og gangforbindelser i området som supplerer allerede eksisterende mobilitetsnett for myke trafikanter. Således mener kommunen at dette er et godt insentiv for beboerne å ta bena fatt til sine daglige gjøremål, eller benytte kollektiv transport som har et godt tilbud i Blystadlia.

Med hensyn til fjernvirkning, er det vektlagt at mest mulig vegetasjon bevares i den grad det er mulig innenfor planområdet. Boligene kles i trepanel, og trappepromenadene utformes med innfargede materialer som pigmentert betong, cortenstål og treverk. Prosjektets fargepalllett er gjennomgående dempet, varm og lun, og prosjektet vil i stor grad gli inn i eksisterende terreng uten store fargekontraster til naturområdene rundt.

Allerede bebygde områder vest for planområdet har i dag enkelte utfordringer med flom. Dette i retning Lørenskog kommune. Det er lagt vekt på god overvannshåndtering i planområdet som ikke vil ytterligere forverre denne situasjonen. Overvann håndteres lokalt innenfor planområdet. Det overvannet som ved ekstremnedbør ikke håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning, slippes ut til terreng gjennom utløp fra fordrøyningsmagasin.

6. Øyvind Eriksen, 04.04.2022

Eriksen uttaler seg per e-post og etterspør tegninger som viser byggegrensen. Han er opptatt av eventuell tap av utsikt fra hans boenhet, Bjørnefaret 2B.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har svart opp aktuell nabo, også per e-post, hvor innledende mulighetsstudie er vedlagt. Eiendommene som er tiltenkt utbygget er svært bratte og vil medføre minimale konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse. For aktuell eiendom vil det særlig være minimale konsekvenser da midterste del av planen ikke er planlagt utbygget. Dialog med nabo ligger vedlagt merknadsbehandlingen.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Eriksen bor i en del av blokkbebyggelsen øst for Blystadringen. Denne boenheten er én av de sørligste. Rett ovenfor/parallelt med denne boenheten, er det ikke planlagt bebyggelse, men etablering av adkomstvei til felt BB1. Det må påberegnes at noe vegetasjon går tapt når adkomstveien etableres, noe som vil endre utsiktsforholdene. Bebyggelsen i BB1 vil plasseres i god avstand nord for boenheten, og vil ligge nokså lavt i terrenget.

7. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 05.04.2022

Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Statsforvalteren viser til at Blystadlia ikke er utpekt som et prioritert vekstområde i kommuneplanens arealstrategi eller i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og mener primært at området ikke bør utbygges og at veksten i kommunen lokaliseres i de prioriterte vekstområdene. Dersom planarbeidet videreføres bes det om at prosjektets omfang nedskaleres.

Naturmangfold

Det anmodes om at det gjennomføres naturkartlegging i området da planområdet består av et skogområde som henger sammen med de store skogsområdene som omkranser Blystadlia, og at planforslagets konsekvenser for eventuelle naturverdier blir belyst og ivarettatt i planen.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må legges til grunn. Det vises spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre.

Støy

Det vises til at det aktuelle området ligger i nærheten av vei som gjør at området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til svar under merknad nr. 10.

Naturmangfold

Merknaden tas til orientering. Planforslagets konsekvenser for eventuelle naturverdier vil bli belyst og ivaretatt i planen gjennom særskilt utredning som avklart i oppstartmøtet og gjengitt i oversendt referat.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Merknaden tas til etterretning. Barn og unges interesser vil ivaretas gjennom planleggingen. Tilstrekkelig lekeareal for barn i alle aldre vil sikres internt i området, med god tilgjengelighet til omkringliggende lekeareal i nærområdet. Det vises her til planforslagets vedlagte illustrasjonsplan og tilhørende beskrivelser i planbeskrivelsen.

Støy

Merknaden tas til etterretning. Støyutredning vil utarbeides som egen delutredning tilknyttet planforslaget.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Blystadlia Vest er ikke utpekt som et prioritert vekstområde, men er plassert nord i kommunen i et sentralt område med et godt eksisterende tjeneste- og servicetilbud. Planområdet ligger med kort avstand til skole- og barnehagetilbud, samt dagligdagse servicetilbud som matbutikk. Det er også gode aktivitetstilbud i området, for både sport, idrett og friluftsliv. Det er et godt eksisterende mobilitetsnett i området, som planen legger opp til å ytterligere utbedre og supplere til. Videre er det gode kollektivtilbud i nærområdet, med bus blant annet til Oslo.

Naturmangfold

Under planarbeidet er det blitt gjennomført en naturkartlegging med påfølgende rapport. Det er ikke blitt registrert noen viktige naturtyper, men det er blitt gjort enkelte funn av rødlistede arter. Artene er henholdsvis grønnfink og gulspurv. Området har en landskapsøkologisk funksjon som en grøntkorridor som binder nordre og søndre skogområde sammen.

Det er lagt opp til at mest mulig vegetasjon bevares i planområdet i den grad det er mulig. Vegetasjon skal også reetableres innenfor området. Kantvegetasjon langs bekken mot Sandbekkhallen tillates ikke fjernet. Allikevel, vil utbyggingen av selve planområdet medføre varige, ikke-restaurerbare endringer av eksisterende natur.

For vilt, fugl og andre mobile arter er det snakk om få individer av et relativt begrenset antall arter, og planområdet har allerede i flere tiår vært påvirket av menneskelig ferdsel, trafikkstøy og andre menneskerelaterte forstyrrelser. Noe økologisk funksjonalitet kan opprettholdes for arter med størst toleranse for menneskelig forstyrrelse.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Underveis i planarbeidet ble det vurdert at etablering av en kvartalslekeplass jf. KPAs minsteareal på 1 500 m² med stigningsforhold på maks 1:20 på halvparten av arealet, ville medføre store, uforholdsmessige terrenginngrep i området. Det ble vektlagt at utearealene skulle i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke motsatt. Dette vil gi rom for varierte utearealer og lekearealer som utformes på terrengets premisser. Arealer avsatt til lek og aktivitet for barn og unge, er skjermet for støy og andre ytre miljøpåvirkninger. Det er allikevel vektlagt et bredt funksjonstilbud på lekeplassene der disse skal tilpasses barn og unge i ulike alderstrinn.

Det skal etableres blant annet sandkasser, klatrestativ, vippedyr, sklier og husker. Det skal etableres mindre anlegg for ballspill og uteoppholdsarealene skal foruten opparbeides med akebakke og generelle friluftaktiviteter. På BB2 skal det spesielt tilrettelegges for naturlek utformet med naturmaterialer.

Videre skal det etableres sitteplasser i tilknytning til alle lekeplasser. Dette i tillegg til øvrige sitteplasser og møteplasser på uteområdene. Kommunen utførte i forbindelse med planarbeidet for Løvenstad områdereguleringsplan medvirkning med Sandbekken ungdomsskole. Det kom frem av denne medvirkningen at ungdommen ikke var spesielt opptatt av lekeplasser, men at derimot organisert idrett og annen organisert fritidsaktivitet for dem var viktig. I nærområdet etterspurte de gode sitte- og møteplasser, og fine steder å «henge».

Kommunen mener at Blystadlia vest vil få et utbredt tilbud til barn og unge i alle aldre, og at planområdet er gunstig plassert med kort avstand til eksisterende aktivitetsanlegg.

Støy

Det er under planarbeidet blitt utarbeidet en støyrapport, som ligger til grunn for plassering av bygg. Byggene er plassert utenfor rød støysonen, og spesielt på BB2 er bebyggelsen plassert slik at denne skjermer indre uteoppholdsarealer mot støy. Det er avdekket behov for enkelte støydempingstiltak slik som lokal skjerming på balkong for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på private utearealer. Alle boenheter får minst én stille side.

8. Ruter, 06.04.2022

- Ruter viser til at det er god kollektivdekning i området. Holdeplass Blystadlia i vest for planområdet og Sandbekkhallen øst for planområdet betjenes i dag av linje 300 til Oslo bussterminal, linje 300E til Helsefyr og linje 360 til Vardeåsen/Vardefjellet. 300-linjene har 10-minutters frekvens i rush.

- Det er ønskelig at hensynet til busstrafikk og fremkommelighet for bussen blir vurdert i en trafikkanalyse, samt at det gjøres en vurdering av hvor adkomst til planområdet skal legges. Ruter foretrekker at adkomsten legges til nedre del av planområdet, for å unngå trafikkvekst opp Blystadvegen.

- Det påpekes at det også må legges vekt på god framkommelighet og snarveier for gående og syklende fra boligene til kollektivtrafikktilbudet. Holdeplass Blystadlia og Sandbekkhallen er ikke universelt utformede holdeplasser. Ruter anmoder kommunen om å vurdere rekkefølgekrav om oppgradering av disse.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til planforslagets planbeskrivelse hvor overnevnte forhold vil vurderes. Flere av forholdene vil utredes som en del av trafikkutredningen. Adkomst fra nedsiden av planområdet er vurdert og anbefales ikke. Tilgjengelighet til bussholdeplass(er) ivaretas gjennom planforslaget. Oppgradering av selve holdeplassene inngår ikke i planforslaget.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er blitt utarbeidet et trafikknotat og en støyrapport i forbindelse med planarbeidet. Det kommer frem av trafikknotatet at trafikkmengden fra planområdet er vurdert å ikke påvirke overordnet veinett i stor grad.

Det er under planarbeidet blitt diskutert hvorvidt det har vært mulig å anlegge adkomstvei til planområdet fra Blystadvegen. Svært bratte terreng har i stor grad umuliggjort dette og ville ha gjort det vanskelig for utrykningskjøretøy å komme til alle bygg. Stigningsforholdene ville ha vært krevende, da det er en høydeforskjell på 26,5 meter over 65,7 meter. Dette er en stigning på 40%. Avkjørslene som foreligger i planforslaget, ble vurdert som de mest hensiktsmessige.

Det har også kommet inn et brev fra Ruter i etterkant av varsel om oppstart, datert 24.11.2023. Dette brevet omhandler et ønske om snu- og reguleringsplass på Blystadlia. Vedlagt brevet lå et kartutsnitt som skisserte at én av foreslåtte fem plasser lå innenfor planavgrensningen for Blystadlia Vest.

Foreslått plassering for ny holdeplass ligger hvor det nå foreslås ny avkjørsel til bebyggelsen i BB2. Under planarbeidet ble plasseringen til avkjørselen revidert en rekke ganger, da det generelt «skjer mye» i eksisterende kryss. Foreslått plassering av avkjørselen ble vurdert å være den mest gunstige løsningen med trafiksikkerhet, oversiktighet og terrengtransformasjon tatt i betraktning. En holdeplass her ville her ikke vært mulig å etablere i samspill med ny avkjørsel. Dessuten er det ikke ønskelig å lede så mange myke trafikanter tett på en allerede noe uoversiktlig og trafikkert kryss.

9. Gunnar Magnus Larsen, 19.04.2022

Larsen er nabo til utbyggingsområdet og er bekymret for at utbyggingen vil påvirke livskvaliteten deres, og håper forslagsstiller ivaretar utsikt og boforhold til beboerne i området. Det er derfor ønskelig at det legges inn begrensninger til byggehøyder i forhold til terreng og eksisterende bygninger.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller har svart opp aktuell nabo og vist til foreliggende mulighetsstudie som viser at det vil være minimale konsekvenser for utsikt og boforhold for aktuell nabo.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Larsen er oppført som hjemmelshaver i Bjørnefaret 2B, som er en del av blokkbebyggelsen øst for Blystadringen. Denne boenheten er én av de sørligste. Rett ovenfor/parallelt med denne boenheten, er det ikke planlagt bebyggelse, men etablering av adkomstvei til felt BB1. Det må påberegnes at noe vegetasjon går tapt når adkomstveien etableres, noe som vil endre utsiktsforholdene. Bebyggelsen i BB1 vil plasseres i god avstand nord for boenheten, og vil ligge nokså lavt i terrenget.

10. Viken Fylkeskommune, 19.04.2022

- Medvirkning

AFK anbefaler kommunen å undersøke om det er gjennomført barnetråkkregistreringer i nærheten av planområdet.

- Nasjonale og regionale føringer

Det påpekes at Regional planstrategi for Viken 2020-2024 inkluderes i denne oversikten.

- Samordnet areal og transportplanlegging

Det vises til Regional plan for areal og transport hvor en utvikling her vil regnes inn under 20%-andelen av veksten som kan tillates utenfor prioriterte tettsteder.

Videre vises det til konsekvensvurderingen som ble gjennomført i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen for 2014-2025, hvor det ble foreslått en fordeling av 25 rekke-/kjedehus i sør og 45 terrasseleiligheter i nord- totalt 70 boenheter. Dette reflekteres i kommunens eksisterende boligbyggeprogram. Kommunen er nå i prosess med å revidere kommuneplanens arealdel, inkludert kommunens boligbyggeprogram. I den forbindelse ble kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi vedtatt den 27.10.2021. Planområdet inngår ikke i dette utpekte vekstområdet.

For å sikre en boligutvikling som støtter opp under vedtatte kommunale og regionale føringer, samt følger føringene reflektert i nylig vedtatt langsiktig arealstrategi, forventer fylkeskommunen at påbegynt planforslag er i tråd med vedtatt boligbyggeprogram, og gir et påfølgende sterkt faglig råd om at planforslaget revideres og antall boenheter reduseres. Verktøy som grønn grense og dimensjoneringsgrunnlag for vekst utvikles i tråd med føringene i RP-ATP og tas i bruk for å sikre at kommunens boligvekst støtter opp under kommunale og regionale føringer. Disse verktøyene kan bistå i kommunens revidering av boligbyggeprogrammet.

Fylkeskommunen ber også kommunen om å sikre at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

- Parkering

Fylkeskommunen anbefaler at det utarbeides parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Videre anbefaler de at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

- Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold, og forventer at kommunens krav legges til grunn.

Fylkeskommunen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankartet og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. Avslutningsvis påpekes det at det er positivt at områdets nærhet til friluftsområder og grønnstruktur ivaretas.

- Vannforvaltning

Forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål i Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.

- Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus skal ligge til grunn. Det anbefales også å se til Vikens veileder for masseforvaltning som skal hjelpe kommunene med å få til bedre bruk av geologiske ressurser i utviklingen mot en sirkulær økonomi.

- Naturfare

Fylkeskommunen forventer at kommunen som ansvarlig planmyndighet påser at eventuelle farer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til.

- Kulturminner – bygningsmiljø og landskap Merknadsstiller har vurdert at dette tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter slike hensyn, og har på bakgrunn av dette ingen merknader til varselet.

- Automatisk fredede kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet eller i det umiddelbare nærområdet. Tett på planområdet i sør er det derimot tidligere registrert mulige rester etter et skanseverk fra 1500-tallet og bevarte elementer av den gamle ferdselsveien mellom Lørenskog og Rælingen. Potensialet for at det skal eksistere ukjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet vurderes dermed som lavt og en nærmere arkeologisk utredning vil ikke være nødvendig. Dersom det avdekkes automatisk fredede kulturminner under arbeid, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen må varsles.

Forslagsstillers kommentar:

- Medvirkning

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og vil be kommunen undersøke om det er gjennomført særskilte barnetråkkregistreringer i nærheten av planområdet. Det bemerkes dog at registrerte «snarveier» som supplerer eksisterende gangvei søkes i stor grad opprettholdt og da som nettopp dette, etablerte, men ikke opparbeidete snarveier.

- Nasjonale og regionale føringer Regional planstrategi for Viken 2020-2024 vil kommenteres i planforslaget.

- Samordnet areal og transportplanlegging

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. I konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med rullering av kommuneplanen for 2014-2025, ble det foreslått en utnyttelse innenfor planområdet som ikke er juridisk bindende - hverken for kommunen eller for forslagsstiller. Dette er derfor vurdert som et overordnet anslag. Vurderingene fra kommunens side ble basert på bebyggelse ved Blystadringen med tilsvarende bygningsvolum på motsatt side av veien. På søndre del ble det lagt til grunn rekkehusbebyggelse for å få inn mer småhus som er tilpasset barnefamilier. Kommunen oppsummerer vurderingen selv som mindre grundig. Videre påpeker kommunen at dersom området ligger riktig til i forhold til kommunens egne arealstrategier, og samtidig er i tråd med overordnede føringer, er det naturlig at antall enheter økes i forbindelse med en detaljregulering.

Basert på planområdets lokalisering i et allerede etablert boligområde, nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og Østmarka samt nærhet til gode bussforbindelser og arbeidsmarkeder i Oslo, Lørenskog og Lillestrøm, er planforslaget vurdert å likevel være i tråd med overordnede føringer og retningslinjer. Videre ble det i oktober 2020 behandlet en sak av kommunestyret der rådmannen fikk fullmakt å selge eiendommen, ref. sak 93/2020. Av saken fremgår det at endelig salgssum avhenger av utnyttelse av tomten. Endelig salgsprosess ble gjennomført i 2020/2021 hvor kjøper og selger har lagt til grunn en utnyttelse på opp til ca. 14 000 kvadratmeter BRA.

Intensjon med boligbyggeprogrammet som merknadsstiller viser til, er å gi større forutsigbarhet i forhold til utbyggingstakt og geografisk fordeling av fremtidig utbygging. Herunder blant annet å kunne gi et bedre grunnlag for å ta avgjørelser om kommunale infrastrukturinvesteringer og opprettholde et riktig nivå på kommunens tjenestetilbud i de ulike delene av kommunen. Når det gjelder kapasitet på skoler og barnehager, som boligbyggeprogrammet også skal sikre, er det under avholdt oppstartsmøte informerte fra kommunen om at barnehage- og barneskolekapasitet er tilfredsstillende i området. For Sandbekken ungdomsskole er det planlagt kapasitetsøkning. Dette underbygges også i oversikt gitt i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel:

- Blystadlia skole har i skoleåret 2013/14 hatt en overkapasitet på ca. 60 elever. Skolen er rehabilitert og ombygd og deler av bygningen disponeres til barnehage
- Løvenstad skole har i skoleåret 2013/14 hatt en overkapasitet på ca. 25 elever. Det forventes noe fortetting i området fra ca. 2020. En utvidelse av skolen vil derfor antageligvis være nødvendig allerede for skoleåret 2015/16.
- Barnehager i Løvenstad skolekrets har ifølge prognosene kapasitet i hele perioden frem til 2025.
- Barnehager i Blystadlia skolekrets har ifølge prognosene god kapasitet i hele perioden frem til 2025.

Basert på overnevnte vurderinger mener forslagsstiller at planforslaget, til tross for at planområdet ikke er utpekt som vekstområde i Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi vedtatt 2021, bygger opp under kommunale og regionale føringer og dermed er egnet til høyere utnyttelsesgrad enn anslått i rulleringen av KPA og i vedtatt tomtekjøpsavtale.

Det vises også til kommunedirektørens svar til eldrerådet, vedlagt som del av merknadsbehandlingen.

Tilgjengeligheten for gående og syklende vil bli ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

- Parkering

Parkeringsbestemmelser vil utarbeides med maksimumsnormer. Anlegg for sykkelparkering og ladepunkt for elbil vil også sikres.

- Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ivaretas i planforslaget gjennom anleggelse av gode lek- og uteoppholdsareal med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. Nærheten til friluftsområder og grønnstruktur ivaretas og videreutvikles med koblinger til både marka. egne uteoppholdsarealer og eksisterende rekreasjons- og lekearealer ved skolen.

- Vannforvaltning

Fastsatte miljømål i Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 vil vurderes i planforslagets kap. 7, samt inngå i planens VAO utredning og rammeplan.

- Masseforvaltning

Masseforvaltning i Akershus vil legges til grunn i forbindelse med vurdering av masseforvaltning i området. Masseuttak og gjenbruk vil videre utredes, beskriveøs og sikres gjennom planforslaget.

- Naturfare

Eventuelle farer er vurdert i planforslagets vedlagte ROS-analyse, samt gjennom vedlagte delutredninger og planbeskrivelse.

- Kulturminner – bygningsmiljø og landskap/ Automatisk fredede kulturminner

Dersom det avdekkes automatisk fredede kulturminner under arbeid, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen må varsles. Dette er sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Medvirkning

Det er enkelte barnetråkkregistreringer i nærområdet – hovedsakelig ved Sandbekken ungdomsskole og Sandbekkshallen. Det er gjort én registrering innenfor planområdet, men denne tar for seg «svømming etter trening» og hører trolig til Sandbekkshallen og ikke planområdet.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Blystadlia Vest er ikke utpekt som et prioritert vekstområde, men er plassert nord i kommunen i et sentralt område med et godt eksisterende tjeneste- og servicetilbud. Planområdet ligger med kort avstand til skole- og barnehagetilbud, samt dagligdagse servicetilbud som matbutikk. Det er også gode aktivitetstilbud i området, for både sport, idrett og friluftsliv. Det er et godt eksisterende mobilitetsnett i området, som planen legger opp til å ytterligere utbedre og supplere til. Videre er det gode kollektivtilbud i nærområdet, med bus blant annet til Oslo. Det vises til forslagsstiller sin kommentar til samordnet areal- og transportplanlegging for ytterligere vurdering av planforslaget opp mot retningslinjene.

Parkering

Det er lagt opp til en parkeringsdekning på inntil 1 biloppstillingsplass per boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering, som skal utgjøre minst 10% av totalantallet. Dette i krav med gjeldende KPA. Videre er det krav om to sykkelparkeringer per boenhet, og det er lagt opp til nye fortau og gangforbindelser i området som supplerer allerede eksisterende mobilitetsnett for myke trafikanter. Kommunedirektøren mener at dette er et godt insentiv for beboerne å ta

benått til sine daglige gjøremål, eller benytte kollektiv transport som har et godt tilbud i Blystadlia.

Barn og unges interesser

Underveis i planarbeidet ble det vurdert at etablering av en kvartalslekeplass jf. KPAs minsteareal på 1 500 m² med stigningsforhold på maks 1:20 på halvparten av arealet, ville medføre store, uforholdsmessige terrenginngrep i området. Det ble vektlagt at utearealene skulle i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke motsatt. Dette vil gi rom for varierte utearealer og lekearealer som utformes på terrengets premisser. Arealer avsatt til lek og aktivitet for barn og unge, er skjermet for støy og andre ytre miljøpåvirkninger. Det er allikevel vektlagt et bredt funksjonstilbud på lekeplassene der disse skal tilpasses barn og unge i ulike alderstrinn.

Det skal etableres blant annet sandkasser, klatrestativ, vippedyr, sklier og husker. Det skal etableres mindre anlegg for ballspill og uteoppholdsarealene skal foruten opparbeides med akebakke og generelle frilftsaktiviteter. På BB2 skal det spesielt tilrettelegges for naturlek utformet med naturmaterialer.

Videre skal det etableres sitteplasser i tilknytning til alle lekeplasser. Dette i tillegg til øvrige sitteplasser og møteplasser på uteområdene. Kommunen utførte i forbindelse med planarbeidet for Løvenstad områderegeringsplan medvirkning med Sandbekken ungdomsskole. Det kom frem av denne medvirkningen at ungdommen ikke var spesielt opptatt av lekeplasser, men at derimot organisert idrett og annen organisert fritidsaktivitet for dem var viktig. I nærområdet etterspurte de gode sitte- og møteplasser, og fine steder å «henge».

Kommunen mener at Blystadlia vest vil få et utbredt tilbud til barn og unge i alle aldre, og at planområdet er gunstig plassert med kort avstand til eksisterende aktivitetsanlegg.

For øvrige punkter vises det i stor grad til forslagsstiller sin kommentar ovenfor.

11. Østmarkas venner, 19.04.2022

Østmarkas venner har som formål å bidra til å bevare Østmarka som natur- og frilftsområde for dagens og kommende generasjoner.

De anmoder om større hensyn til natur og frilftsliv hvor det er viktig at boligene ikke stenger for dagens bruk og naturlig ferdsel i området.

Videre ber de om at det utredes om masser kan gjenbrukes, og at det må vurderes miljøkonsekvenser for bortkjøring av masser.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Eksisterende gangvei gjennom planområdet vil også ivaretas gjennom planforslaget da midterste parti ikke vil bli direkte berørt. Planforslaget som sådan vil ikke medføre negative konsekvenser for Østmarka som natur- og frilftsområde.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er under planarbeidet blitt lagt vekt å bevare eksisterende sti som går gjennom planområdet. Denne går i et svært bratt terreng og brukes av noen få i dag som en snarvei fra Sandbekken til Blystadringen. Denne er videreført gjennom en trappepromenade mellom og forbi bebyggelsen.

Planforslaget berører ingen merkede stier eller andre friluftsråder. Det legges dog opp til et nytt fortau langs Grevlingvegen med nytt gangfelt over Blystadringen som vil gi gående trygg kryssing av veien i retning Kongeveien slik at denne blir noe mer tilgjengeliggjort. Herfra finnes en rekke turmuligheter ut i Marka.

12. Muhammad G. Ghous Afzal, 28.04.2022

Afzal går ut fra at innkjøring til området blir fra Løvenstad da det allerede er ganske tett i Blystadlia. Med kun en fartsåre inn står trafikken når biler eller busser står fast i bakken.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller har svart opp merknadsstiller direkte på e-post og viser til trafikkutredningen som legges til grunn for endelig planforslag, samt pågående dialog med kommunens planavdeling. Som berørt nabo vil merknadsstiller få tilsendt endelig planforslag når dette legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er under planarbeidet blitt diskutert hvorvidt det har vært mulig å anlegge adkomstvei til planområdet fra Blystadvegen. Svært bratte terrengforhold har i stor grad umuliggjort dette og ville ha gjort det vanskelig for utrykningskjøretøy å komme til alle bygg. Stigningsforholdene ville ha vært krevende, da det er en høydeforskjell på 26,5 meter over 65,7 meter. Dette er en stigning på 40%.

Det er blitt utarbeidet et trafikknotat og en støyrapport i forbindelse med planarbeidet. Det kommer frem av trafikknotatet at trafikkmengden fra planområdet er vurdert å ikke påvirke overordnet veinett i stor grad.

13. Aicha Maria Fugelsnes Baa, 16.05.2022

Baa er nabo til planområdet i øst (Bjørnefaret 2 og 4) og viser til følelsen av å bo inne i skogen selv om veien til byen er kort. Hun håper at planleggingen tar hensyn til den varierte skogen og dyrelivet innenfor området. Videre ønsker hun at det tas hensyn til utsikten og støyforhold i området.

Forslagsstillerens kommentar:

Merknaden tas til orientering. Store deler av eksisterende skog vil bli bevart gjennom foreslått tiltak. Videre er eksisterende naturmangfold i området vurdert og beskrevet i ekstern delutredning. Dette gjelder også for støy, hvor det i forbindelse med planarbeidet er utarbeidet en særskilt støyutredning av fagkonsulent. Eventuelle avbøtende tiltak vil sikres gjennom planforslaget.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det legges vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon i den grad det er mulig og reetablering av vegetasjon innenfor området. Bebyggelsen er delt opp i fragmenterte volumer med lite fotavtrykk som er forsøkt plassert og tilpasset terrenget i den grad det er mulig. Material- og fargepalletten i prosjektet er utarbeidet med hensyn til områdets kvaliteter, og sikter på at bebyggelsen vil harmonere med terrenget og naturen omkring.

Det er blitt utarbeidet et trafikknotat og en støyrapport i forbindelse med planarbeidet. Det kommer frem av trafikknotatet at trafikkmengden fra planområdet er vurdert å ikke påvirke overordnet veinett i stor grad.

3. Kommunedirektørens vurdering

3.1 Sosial bærekraft

Kommunen skal styre boligbyggingen innenfor vekstområder og begrense fortetting i resten av kommunen. Blystadlia er ikke ett av kommunens prioriterte vekstområder, men ligger nord i kommunen hvor det skal legges til rette for vekst og utvikling.

Regional utviklingsplan for Romerike påpeker nærheten til Oslo som et viktig grunnlag for høy utnyttelse innenfor tettstedsgrensen, samt nærheten til Kjeller, A-hus og Lillestrøm. Med planområdets nærhet til kollektivtransport og gode gang- og sykkelforbindelser har Blystadlia Vest et stort fortettingspotensial som en videreutvikling av allerede etablerte boligområder rundt.

Blystadlia har en kombinasjon av næringsliv, boliger, offentlige tjenestetilbud, aktivitets- og idrettstilbud, møteplasser og grøntområder. Innenfor dette område kan det tilrettelegges for en høyere arealutnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Foreslåtte blokkbebyggelse gir et botilbud til familier som ønsker å slå seg ned i et område med korte avstander til skoler og barnehager, samt fritidsaktiviteter. Videre ligger planområdet i umiddelbar nærhet til et godt kollektivtilbud, samt et utbredt nettverk av gang- og sykkelveier.

Videre søker reguleringsplanen å bevare deler av eksisterende grøntstrukturer, og opprette nye snarveier som knytter Blystadringen med Blystadvegen ved Sandbekkallen. Innenfor planområdet i seg selv, har beboerne flere interne gangforbindelser gjennom fortau, turstier, langstrakte gatetun og snarveier som inviterer til bevegelse og mosjon.

Ved å kombinere blokkbebyggelse med varierende høyde og leilighetsstørrelse vil man få et område der mennesker i ulike aldre og livssituasjoner bor og oppholder seg. Dette gir et mangfold og et nabolag med god sosial bærekraft.

Videre ligger planområdet ikke langt unna Marikollen og dens mange idretts- og aktivitetstilbud, som Marka med sine ekstensive stinettverk.

Kommunedirektøren legger til grunn at det er gode forutsetninger for at beboerne i Blystadlia kan benytte nærliggende og omkringliggende tilbud som fremmer god folkehelse gjennom både fysisk aktivitet og bidrar til et område med sosial bærekraft.

3.2 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer som tilsier en stor befolkningsvekst i Rælingen i årene som kommer. Med en fortetting av sentrale eiendommer som ligger nær Lillestrøm by, vil flere innbyggere kunne gå og sykle inn til byen og kollektivknutepunktet.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) har et hovedmål om at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsippet om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planforslaget legger opp til redusert bilbruk ved lav parkeringsdekning per boenhet, og gode mobilitetsforbindelser for myke trafikanter. Et utbredt nettverk av turstier, fortau og gang- og sykkelstier vil gi beboerne et insentiv til å ta bena fatt og å benytte gange, sykkel eller kollektiv transport i deres hverdag.

Etter Kommunedirektørens vurdering bidrar planforslaget til utvikling av kompakte tettsteder, reduserer transportbehovet og tilrettelegger for klima- og miljøvennlige transportformer.

Selv om eksisterende vegetasjon i den grad det er mulig søkes bevart, og ny vegetasjon vil etableres på området, vil kun enkelte arter av vilt og fugleliv kunne benytte de resterende

skogområdene dersom de er tolerante for menneskelig aktivitet og forstyrrelser. Planområdets eksisterende funksjon som grøntkorridor vil forringes.

3.3 Økonomisk bærekraft

Kommunedirektøren vurderer at en utvikling av Blystadlia vest med flere boliger og flere mennesker, er i tråd med overordnede føringer om en bedre utnyttelse og forvaltning av kommunens areal. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens målsetting om fortetting og mer effektiv arealutnyttelse i områder nært kollektivknutepunkt. Det sikres variasjon i leilighetsstørrelser, noe som kan bidra til et sammensatt bomiljø med ulike aldersgrupper.

Utbyggingen av prosjektet i seg selv gir en rekke årsverk innenfor byggebransjen og bidrar til et stabilt boligmarked. Redusert boligbygging gir større høyere boliggetterspørsel og prisvekst i markedet, noe som bidrar til større økonomiske forskjeller i markedet mellom de som besitter eiendomsverdier og de som ikke gjør det.

3.4 Andre relevante vurderinger

Arealfordeling av MUA mellom privat og felles uteopphold er ikke iht kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller har foreslått en løsning som tilfredsstiller totalkravet for MUA, men som avviker noe fra de konkrete kravene når det gjelder arealfordelingen mellom felles og privat uteopphold. Dette er også på grunn av utfordrende terrengforhold i store deler av området, som medfører at større andel MUA-areal har blitt foreslått anlagt på tak/balkong.

Foreslått bygningstypologi innenfor sørlig felt, BB2, skiller seg noe fra vanlig blokkbebyggelse og har noen likheter med rekkehusbebyggelse. Dette er også en medvirkende faktor for at disse boenhetene har større andel private utearealer enn tradisjonelle leiligheter. MUA-kravet er videre forsøkt løst på mest mulig måte innenfor byggeområdene ved at bebyggelsen er bevisst utformet for å kunne opparbeide felles uteoppholdsarealer med gode sol- og utsiktsforhold.

Planforslaget har med dette utnyttet planområdets særegne kvaliteter, hvor det er fokusert på kvalitet fremfor kvantitet.

Universell utforming

Området er i dag tilnærmet utilgjengelig grunnet topologi og vegetasjon, med unntak av asfaltert gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Helningsforholdene på denne er varierende, og kan dermed ikke kategoriseres som universelt utformet.

I mulighetsstudiet ble det vurdert flere tilnærminger for å oppfylle kravene for universell utforming. Siden tomten ligger i bratt terreng ble det konkludert med at dette løses mest effektivt med heis. Ramper ville ha vært uforholdsmessig lange og medført store endringer i eksisterende terreng. Det er derfor etablert en universelt utformet forbindelse fra øverste delen av området ved kommunal vei og helt ned til bunnen av tomten, dvs. skogsbeltet langs bekken. I tillegg har hver blokk en universelt utformet forbindelse gjennom parkeringskjelleren. Det er også tatt hensyn til at alle leiligheter har tilgang til lekeplasser, samt felles uteopphold.

Det er ønskelig å legge til rette for universell utforming så langt det er mulig, men terrengets beskaffenhet tilsier at det ikke vil være mulig å oppnå universell utforming gjennomgående på terreng uten store terrenginngrep. Det vil imidlertid påpekes at en løsning med heisen vil øke tilgjengeligheten for personer med bl a. rullestolbehov.

3.5 Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å vedta at forslag til detaljreguleringsplan for Blystadlia vest sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rælingen, 31.05.2024

Eivind Glemmestad
kommunedirektør