

FJELLHAMAR SENTRUM

Områderegulering med konsekvensutredning



Endringsvedlegg til planprogram

18.12.2024

Innhold

FORORD	3
1 BAKGRUNN	4
2 FASTSATT PLANPROGRAM	5
2.1 INNLEDNING	5
2.2 PROSESS OG MEDVIRKNING	6
2.3 PLANOMRÅDET	6
2.4 PLANSTATUS	7
2.5 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE	8
2.6 PROGRAM FOR KONSEKVENsutREDNING	8
2.7 FREMDRIFT	10
3 ENDREDE FORUTSETNINGER	11
3.1 OVERORDNEDE FØRINGER	11
3.2 INDUSTRIVIRKSOMHETEN ER AVSLUTTET	11
3.3 REGULERING OG OPPFØRING AV NY FJELLHAMAR SKOLE	11
3.4 REGULERING AV DELER AV MARCUS THRANES VEI OG KLOPPAVEIEN	12
3.5 GAMLE FJELLHAMAR SKOLE	12
3.6 OVERDRAGELSE AV EIENDOMMER	13
3.7 TO FULLVERDIGE PLANFORSLAG	13
3.8 TRAFOSTASJON BLIR STÅENDE	14
3.9 NYTT KULTURLOKALE: BRUKET FJELLHAMAR	14
4 ENDRINGER I PLANPROGRAM	16
4.1 INNLEDNING	16
4.2 PROSESS OG MEDVIRKNING	17
4.3 PLANOMRÅDET	17
4.4 PLANSTATUS	18
4.5 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE	19
4.6 PROGRAM FOR UNDERSØKELSER OG KONSEKVENsutREDNINGER	22
4.7 FREMDRIFT	37
VEDLEGG I: POLITISKE VEDTAK	38

Forord

Teknisk utvalg vedtok 10.04.2013 at det skal lages en områderegulering for Fjellhamar sentrum, allerede før Fjellhamar ble utpekt som utviklingsområde i kommuneplanen. Bakgrunnen for dette var Icopals beslutning om salg av eiendommene til Mosking Utvikling AS, som stod bak det opprinnelige planinitiativet.

Hensikten med områdereguleringen er å legge til rette for å transformere og åpne opp industriområdene ved Fjellhamar stasjon. Det skal i hovedsak legges til rette for boliger og en videreutvikling av Fjellhamar som lokalsenter tett på knutepunktet. Dette innebærer at nye og gamle beboere skal kunne leve sine liv på Fjellhamar med alle hverdagslige behov tilgjengelig innenfor kort avstand.

Gjennom planprosessen for områderegulering for Fjellhamar sentrum har det fremkommet forhold og føringer som medfører at planprogrammet vedtatt i 2015 ikke lenger i sin helhet er relevant og oppdatert i forhold til gjeldende føringer, standarder m.m. I samråd med planavdelingen er det besluttet å supplere det vedtatte planprogrammet ved å beskrive endrede forhold i dette endringsvedlegget.

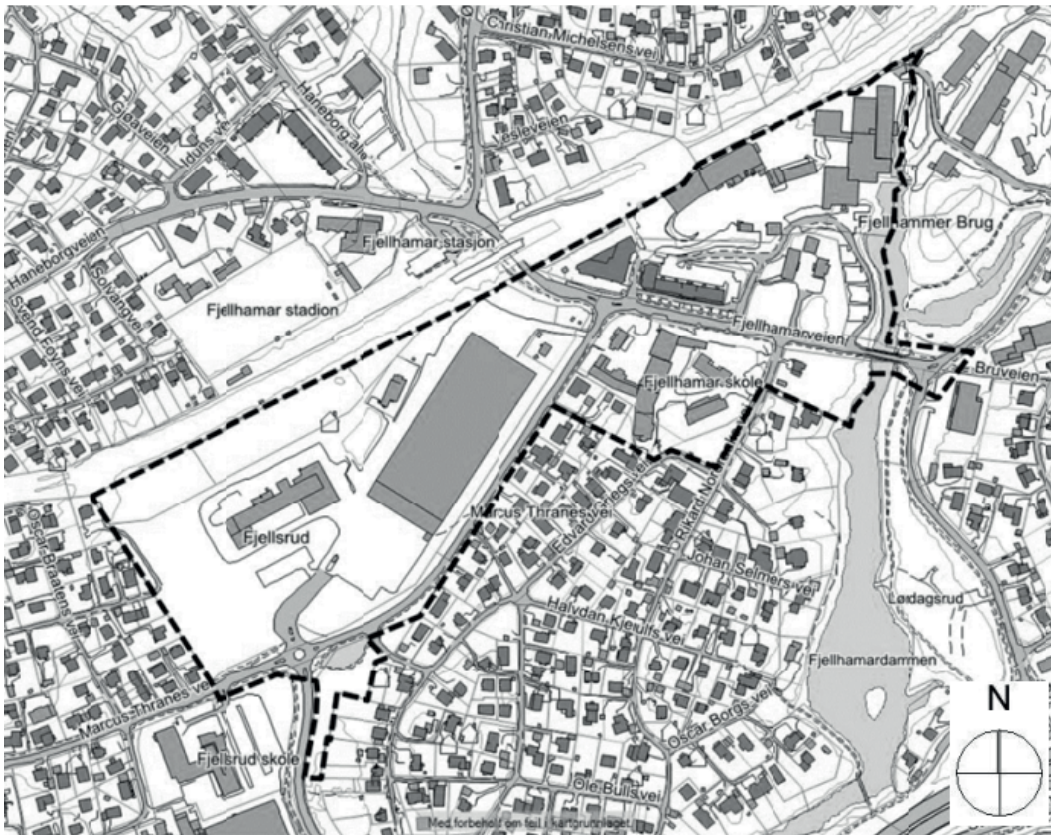
Forslagsstiller for områdereguleringen er Solon Eiendom AS. Forslaget til områdereguleringen er utarbeidet av Lala Tøyen i tett samarbeid med SO-LA, Code og A-lab som har utviklet illustrasjonsprosjektet.

Det ble varslet oppstart av områdereguleringen sammen med offentlig ettersyn av planprogrammet i 2014. Planprogrammet ble vedtatt av Teknisk utvalg i januar 2015.

Forslag til områderegulering for Fjellhamar sentrum er utviklet i dialog med kommunens reguleringsavdeling. Prosjektvirksomheten i teknisk sektor, park og idrett og kulturavdelingen har stilt i møter ved behov.

Planarbeidet har saksnummer 16/7016.

1 Bakgrunn



Varslet foreløpig planavgrensning i 2014. Illustrasjon: LINK arkitektur

I gjeldende kommuneplanen er Fjellhamar definert som utviklingsområde med krav om felles planlegging. Teknisk utvalg ga 10.04.2013 (sak 26/13) tillatelse til at grunneiere/utbyggere i området utarbeider forslag til områderegulering for Fjellhamar sentrum.

Planarbeidet er av et slikt omfang at det utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, hvilke utbyggingsalternativer som skal utredes og behovet for ulike faglige utredninger. Planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram ble varslet 02.05.2014. Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn fra 05.05.2014 til 20.06.2014. Teknisk Utvalg fastsatte 28.01.2015 (sak 9/15) planprogrammet med følgende vedtak:

Teknisk utvalg fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9, 3. ledd, planprogram for Fjellhamar sentrum, datert 05.02.2014, revidert 11.12.2014.

I planprogrammet for Fjellhamar sentrum må resultatet av KVV om skolebehovet for Fjellhamar tas med i det videre arbeidet med planforslaget for Fjellhamar sentrum.

I 2016 ble det forelagt Kommunestyret en konseptvalgutredning for fremtidig skolebehov på Fjellhamar, hvor lopoljorden ble lagt til grunn for påfølgende detaljregulering av skole med idrettsanlegg. Detaljregulering av ny skole ble gjennomført uavhengig av områdeplanen, med det fastsatte planprogrammet lagt til grunn. I januar 2020 ble detaljreguleringsplanen for Fjellhamar skole vedtatt av Kommunestyret (sak 003/20).

Fjellhamar Øst, øst for Fjellhamarelva, gjennomføres som egen områderegulering med eget planprogram. Planarbeidet ble varslet igangsatt i september 2017 og planprogrammet fastsatt i Teknisk utvalg i januar 2018 (sak 006/18).

2 Fastsatt planprogram

Fastsatt planprogram for Fjellhamar sentrum, datert 05.02.14 (revidert 11.12.14), er bygget opp med følgende temaer:

1. Innledning
2. Prosess og medvirkning
3. Planområdet
4. Planstatus
5. Beskrivelse av alternativene
6. Program for konsekvensutredning
7. Fremdrift

Oppsummerende beskrivelse følger temavis under.

2.1 INNLEDNING

Planprogrammet redegjør innledningsvis for behovet for en områderegulering. Icopal AS har solgt eiendommen og har begynt å trappe ned og flytte sin virksomhet ut av sentrumsområdet. De to største grunneierne er Lørenskog kommune og (på daværende tidspunkt) Fjellhamar Utvikling 1 AS. Utarbeidelse av en helhetlig plan for Fjellhamar sentrum skal ivareta en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, selv om området utvikles etappevis.

Arealstrategien til Lørenskog kommune angir Fjellhamar som et lokalsenter med godt kollektivtilbud. Stedet skal ha høy arealutnyttelse gjennom fortetting og vekst/transformasjon, utvikles med særpreg og kvalitet, og med Fjellhamarveien som strøgsgate og kjernen i framtidens lokalsenter.

Teknisk utvalg gav grunneier/utbygger tillatelse til å igangsette arbeidet med områderegulering i møte 10.04.13 (sak 26/13). Planforslaget fremmes derfor som en områderegulering utarbeidet av private.

Både pågående arbeid med revisjon av kommuneplanen 2015 og KVV for nye Fjellhamar skole i 2014/2015 ble antatt å kunne legge føringer for områdereguleringen. Det ble derfor forutsatt at både kommuneplanen og KVV for nye Fjellhamar skole ble vedtatt før områdereguleringen kunne vedtas.

20.12.2012 ble det inngått en avtale mellom Fjellhamar Utvikling 1 AS og Lørenskog kommune som planmyndighet, om å utarbeide områderegulering for Fjellhamar. Link Arkitektur AS skulle utarbeide forslag til områderegulering på vegne av Fjellhamar Utvikling 1 AS. Kontaktperson for Mosking/Fjellhamar Utvikling 1 AS var Christian Olsvik, mens Camilla Mohr var kontaktperson for Link Arkitektur AS. Lørenskog kommune skulle utrede skolesituasjonen på Fjellhamar og fremme forslag til reguleringsplan for politisk behandling, når planforslaget ble oversendt kommunen.

Det ble fastslått at det skulle utarbeides konsekvensutredning med hjemmel i Forskrift om konsekvensutredning. Daværende Forskrift om konsekvensutredning § 2 bokstav f fastslo at det alltid skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til områdereguleringer av boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan. Det ble vurdert at regulering av boliger innenfor planområdet formelt var i strid med den på det tidspunktet gjeldende kommuneplanen, som anga området til erverv og sentrumsformål.

Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formålet med planarbeidet, beskrive tiltaket, antatte problemstillinger som vil bli belyst, hvilke utredninger som anses som nødvendige i etterfølgende reguleringsplan/konsekvensutredning og planprosessen med viktige milepæler og frister. I tillegg skal det redegjøres for planlagt medvirkning og tiltak for å få innspill fra særlig berørte grupper. Fastsatt planprogram skal ligge til grunn for konsekvensutredningen.

2.2 PROSESS OG MEDVIRKNING

Planprogrammet beskriver en parallell prosess for konsekvensutredning og reguleringsplan frem til innsending av komplett planforslag med konsekvensutredning.

Medvirkning er beskrevet med utgangspunkt i plan- og bygningsloven §12-5, der allmennheten og berørte sikres informasjon ved varsling og offentlig ettersyn. Videre skal eiere av eiendommer som inngår i området, men som ikke står som forslagsstillere av områdereguleringsplanen, involveres spesielt. Følgende prosesser skal sikre informasjon og medvirkning jf. planprogrammet kapittel 2.2:

- *Presentere tiltaket for Teknisk utvalg og Formannskapet.*
- *Informasjonsmøte med grunneierne innenfor planområdet*
- *Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn/høring av forslag til planprogram. Kunngjøres ved avisannonse i Romerikes Blad, på kommunens hjemmeside og brev direkte til berørte parter, offentlige myndigheter og organisasjoner.*
- *Åpent informasjonsmøte / plansmie med befarig ved varsel om oppstart av planarbeid / offentlig ettersyn av planprogram, for å orientere om tiltaket samt å innhente innspill og synspunkter fra berørte.*
- *Barns medvirkning gjennom presentasjon, diskusjon og forenklet plansmie/barnetråkkregistrering for elevrådsledere fra 4.klassetrinn på Fjellhamar barneskole.*
- *Barns medvirkning gjennom presentasjon, diskusjon og forenklet plansmie/barnetråkkregistrering for barn i alder 6.klassetrinn ved lokale idrettsmiljøer.*
- *Barns medvirkning gjennom presentasjon, diskusjon og plansmie/stedsopplevelser for elever fra 9.klassetrinn på Fjellsrud ungdomsskole.*
- *Presentere og diskutere tiltaket med regionale myndigheter i planforum.*
- *Åpent informasjonsmøte ved offentlig ettersyn.*
- *Alle som har kommet med merknad til planprogram eller reguleringsplan får kopi av vedtak fra kommunen.*
- *Offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan – områderegulering, med konsekvensutredning.*
- *Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunens nettsider gjennom hele prosessen.*

2.3 PLANOMRÅDET

Kapittelet beskriver ulike sider ved planområdet og de stedlige forutsetningene, innenfor følgende temaer:

- Plassering
- Topografi, grønnstruktur og hydrologi
- Kommunikasjon og trafikk
- Avstander og barrierer
- Sosial infrastruktur og møteplasser
- Kulturminner
- Avgrensning av planområdet
- Eiendomsforhold
- Bilder fra området

Av de viktigste stedlige forutsetningene kan nevnes:

- Tre barrierer forlenger og påvirker opplevelsen av avstanden til områdene rundt; toglinjen gjennom Fjellhamar sentrum, Rv159 som ligger sør for Fjellhamar og Fjellhamarelva.
- Vassdraget Fjellhamarelva er del av, er registrert som viktig naturtype og det er raste- og yngleområde for flere rødlistede arter.
- Tett opp mot jernbanetraseen og Rv159 er det støy på opp mot 80 dB, men også langs Kloppaveien, Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien er støynivået for de nærmeste boligtomtene godt over grensen på 55 dB.
- Fjeldhammer Brug har vært en viktig hjørnesteinsbedrift i mer enn 100 år. Den østligste fabrikkbygningen, rektorboligen, gamle Fjellhamar skole og Fjellhamar hovedgård er de eldste bygningene på stedet.

2.4 PLANSTATUS

Følgende overordnede planer og føringer ble vurdert relevante for planarbeidet i forbindelse med utarbeidelse av planprogram:

PLAN
Statlige retningslinjer
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
Fylkesplaner, fylkesdelplaner og strategier
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – høringsforslag (2014)
Regional planstrategi for Akershus (2011)
Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001)
Regional plan for masseforvaltning i Akershus
Klima- og energiplan Akershus 2011-2014
Verneplan for Oslomarkvassdragene (2009)
Regional plan for vannforvaltning for Glomma vannregion 2010-2015
Kommunale planer
Kommuneplanens arealdel 2007-2030
Forslag til kommuneplan for Lørenskog kommune 2014-2025
Kommunedelplan for handelsvirksomhet, service, senterstruktur i Lørenskog (2003)
Kommunedelplan for klima og energi 2009-2014
Lørenskogs kulturarv – kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune (2006)
Gjeldende reguleringsplaner
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum del 1, 2 + 3, stadfestet 31.10.1983, planID 12-4-06/3-
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum del 4, vedtatt 25.11.1992, planID 12-4-06
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum øst, vedtatt 11.06.2003, planID 25-5-01
Reguleringsplan for Fjellhamar stasjon, vedtatt 22.11.2000, planID 12-3-11
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum øst, bekke- og vanndrag – privat, vedtatt 15.05.2012, planID 2011-5
Planer for tilgrensende områder
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum vest, vedtatt 18.12.2013, planID 019
Områdereguleringsplan for Fjellhamar øst, ikke varslet oppstart

2.5 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE

	PLANPROGRAM 2014
0-alternativet	Eksisterende industrivirksomhet er i gang med nedtrapping av driften, men det mest realistiske alternativet til utbyggingsalternativet, er en videreføring av industri innenfor store deler av planområdet. Utredningens 0-alternativ vil dermed være maksimalt utbyggingspotensial iht. gjeldende regulering.
Alternativ 1 - Utbyggingsalternativer	Formålet med alternativ 1 er å transformere og åpne opp industriområdene ved Fjellhamar jernbanestasjon. Det skal i hovedsak legges til rette for boliger og en videreutvikling av sentrumsfunksjonene på Fjellhamar. Alternativet skal ta hensyn til Fjellhamars status som lokalsenter og være forankret i overordnede føringer.

Planprogrammet fastsetter i 5.2.1 at det skal utarbeides en stedsanalyse for området og denne skal ligge til grunn for utarbeidelse av en mulighetsstudie. Nærmere beskrivelse av studien følger (utdrag fra planprogrammet):

Studien skal undersøke ulike prinsipper for utbygging av området innenfor de rammene planprogrammet gir, og hvordan god bokvalitet, sammenhenger og kvaliteter på stedet kan sikres. Det skal på overordnet nivå vises utbyggingsformer, tilrettelegging for blågrønn struktur og uteoppholdsareal, gang- og sykkelveisystem og trafikksystem.

Studien skal undersøke prinsipielt forskjellige måter å utnytte området på, herunder løsninger for hovedstruktur, grønnstruktur, ferdselsårer, bygningsstruktur og typologi, og lokalisering av fellesfunksjoner og sentrumsfunksjoner, og mulighetene for en trinnvis utvikling av stedet.

Alternativene i mulighetsstudiet skal illustreres på et prinsipielt og enkelt nivå. Det skal, faktisk og verdinøytralt, gjøres kort rede for positive og negative sider ved de ulike alternativene.

Mulighetsstudien skal opp til politisk behandling. Ved politisk behandling avgjøres det hvilket utbyggingsalternativ fra mulighetsstudiet som skal bearbeides videre og konsekvensutredes. Valgt utbyggingsalternativ kan også inneholde elementer fra alle alternativene, dersom det gir den beste løsningen. Det kan også bestemmes at valgt alternativ skal utredes med forskjellig grad av utnyttning. Dette avgjøres gjennom politisk behandling av mulighetsstudien.

Videre fastsettes i 5.2.2 at planforslaget (basert på valgt utbyggingsalternativ) samt eventuelle varianter, i tillegg til 0-alternativet (dagens situasjon), skal konsekvensutredes.

Det ble i planprogrammet også gjort forutsetninger om at pågående arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel og KVV for Fjellhamar skole kunne legge føringer for hvordan området skal utvikles og at utbyggingsalternativ må tilpasses disse føringene. Det ble videre påpekt at handlingsrom i forhold til flytting av transformatorstasjon sentralt i planområdet, byggeavstand og tilpasning for øvrig ville legge premisser for arbeidet og at denne utredningen pågikk parallelt med planprosessen.

2.6 PROGRAM FOR KONSEKVENsutREDNING

Temaer som omhandles av Forskrift om konsekvensutredning er vurdert med hensyn til relevans. Konsekvenser av utbyggingsalternativene skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstema. Det skal gjøres en nærmere avgrensning av influensområde innenfor hvert enkelt utredningstema. For konsekvensutredningstemaene er det satt opp en matrise med informasjon om utredningstemaet, kort om dagens situasjon, eksisterende/kjente grunnlagsdata, utredningsmetode og utredningsbehov. I tillegg skal det redegjøres for flere temaer i planbeskrivelsen.

Følgende temaer er vurdert som aktuelle og beslutningsrelevante i planprogrammet og skal utredes/undersøkes:

AKTUELLE, BESLUTNINGSRELEVANTE TEMAER	TEMAER SOM SKAL KONSEKVENsutREDES	TEMAER SOM SKAL UNDERSØKES
Stedsanalyse og mulighetsstudie	X	
Forurensning i grunnen	X	
Transport	X	
Kulturminner og kulturmiljø	X	
Naturmangfold (dyre- og planteliv)	X	
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	X	
Sentrumsutvikling og handel	X	
Støy	X	
Tiltakets forhold til overordnede retningslinjer og planer. Hvordan ambisjonene på et overordnet nivå ivaretas på reguleringsnivå.		X
Forhold for barn og unge		X
Uteoppholdsareal		X
Avfallshåndtering		X
Universell tilgjengelighet til ny bygningsmasse og uterom		X
Utbyggingsalternativets og 0-alternativets forhold til overordnede planer		X
Estimert fremdriftsplan for prosjektet		X
Gjennomføring/utbyggingsrekkefølge		X
Tillatelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket		X
Overvannshåndtering		X
Aktuelle klima-/miljøtiltak		X

Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal avdekke konsekvenser og eventuelle ulemper som kan oppstå ved gjennomføring av tiltaket, både under bygging og drift. Planbeskrivelsen skal redegjøre for evt. avbøtende tiltak som er nedfelt i planforslaget for å avbøte eventuelle negative forhold som er avdekket i konsekvensutredningen.

Sammenstilling av konsekvenser og forslagsstillers anbefaling

Konsekvensutredningen skal inneholde forslagsstillers oppsummering, sammenstilling og vurdering av utbyggingsalternativene. Konsekvenser av utbyggingsalternativet og 0-alternativet skal sammenstilles, og utredningen skal inneholde forslagsstillers anbefaling.

Endelig sammenstillinger av konsekvenser skal i tillegg vises skjematisk ved hjelp av tabell for å vise konsekvensen for det enkelte utredningstema (...).

Gjennom en drøfting av det totale bildet anbefales et alternativ som utarbeides som planforslag.

2.7 FREMDRIFT

Planprogrammet delte inn plan- og utredningsprosessen i følgende faser:

PLANPROSESS	TIDSROM	ANSVARLIG
Politisk behandling av forslag til planprogram	April 2014	Lørenskog kommune
Varsel om oppstart av planarbeid/ Off. ettersyn av planprogram	Mai 2014	Link arkitektur AS
Høringsfrist på programmet og innspill til oppstart av planarbeid	Juni 2014	
Fastsetting av planprogram i Teknisk utvalg	Januar/februar 2015	Lørenskog kommune
Stedsanalyse og mulighetsstudie med utbyggingsalternativ	Januar 2014 – mai 2015	Link arkitektur AS
Politisk behandling av mulighetsstudiet og valg av utbyggingsalternativ (etter vedtak - KVV)	Juni (eller september) 2015	Lørenskog kommune
Innsending av forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og utbyggingsalternativ	September 2015	Link arkitektur AS
1. gangs behandling av reguleringsplan med konsekvensutredning i Teknisk utvalg Etter vedtatt kommuneplan	November/desember 2015	Lørenskog kommune
Off. ettersyn av reguleringsforslag med konsekvensutredning Åpent nabomøte	Januar 2016	Lørenskog kommune
2. gangs behandling av reguleringsplan med konsekvensutredning i Teknisk utvalg og Formannskap. Vedtak i Kommunestyret	April 2016	Lørenskog kommune

3 Endrede forutsetninger

Ettersom planarbeidet har dratt ut i tid, har det siden planprogrammet ble vedtatt i 2015, tilkommet en del endrede forutsetninger for planarbeidet. Endringene har i ulik grad påvirket planprosessen og behovet for å tilpasse og/eller supplere planprogrammet. Under følger en oversikt over de endrede forutsetningene, samt en beskrivelse av påvirkning på planarbeidet:

- Nye overordnede føringer, inkludert ny kommuneplan
- Industrivirksomheten er avsluttet
- Regulering og oppføring av ny Fjellhamar skole
- Regulering av deler av Marcus Thranes vei og Kloppaveien
- Bevaring og midlertidig bruk av gamle Fjellhamar skole
- Endring av eierskap for eiendommer
- To fullverdige planforslag
- Trafostasjon blir stående
- Nytt kulturlokale: Bruket

3.1 OVERORDNEDE FØRINGER

Flere av de overordnede føringene fra planprogrammet er endret eller utgått, og flere har kommet til.

Henvisningen til KU-forskriften § 2 bokstav f i planprogrammet er misvisende i dag som følge av endringer i KU-forskriften, både i 2017 og sist i 2021. Henvisningen tilsvarer § 6 a i dagens KU-forskrift, som fastsetter at områdereguleringer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram når de fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II, herunder *utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg (Vedlegg II: pkt. 10 b)*.

Arealformålet "erhverv" fra daværende kommuneplan er for øvrig utdatert og brukes ikke lenger etter innføring av Plan- og bygningsloven av 2008. Fra kommuneplanens arealdel 2015 har området vært avsatt til formålet "fremtidig bebyggelse og anlegg".

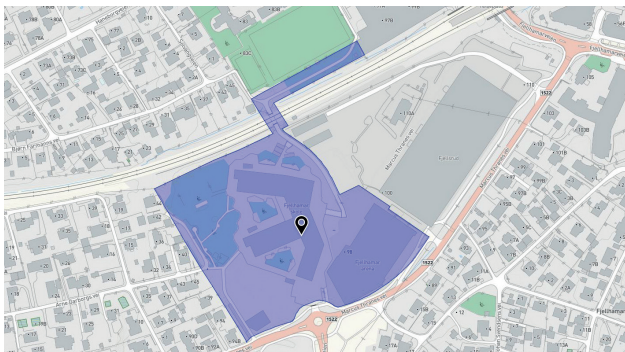
Kommuneplanens gjeldende arealdel ble vedtatt 15. mars 2023 og inneholder bestemmelser og retningslinjer som er førende for planarbeidet. Endring av overordnede føringer har medført behov for en ny gjennomgang av føringer, utredninger og endring av illustrasjonsprosjektet som følge av dette. Se oversikt over gjeldende overordnede føringer i kap. 4.4.

3.2 INDUSTRIVIRKSOMHETEN ER AVSLUTTET

Icopal (tidl. Fjellhammer Brug AS, nå BMI) har avsluttet sin virksomhet på Fjellhamar etter over 125 år. Høsten 2021 flyttet de hovedkontor og lager til nye lokaler på Karihaugen. Siden da har det såkalte C-bygget blitt revet og nye Fjellhamar skole og Arena blitt bygget, den tidligere lagerhallen brukes som minilager og padelbaner og den eldste bebyggelsen langs elva, samt det tidligere hovedkontoret, brukes nå hovedsakelig til kontorvirksomhet og lager (se også punkt om Bruket lenger ned). Dagens bruk er derfor delvis ikke lenger i samsvar med regulert industriformål. Nullalternativet, som utbyggingsalternativene skal vurderes opp imot, er derfor annerledes i dag enn når planprogrammet ble vedtatt.

3.3 REGULERING OG OPPFØRING AV NY FJELLHAMAR SKOLE

I februar 2016 vedtok kommunestyret bygging av ny barneskole på Icopaljordet, helt vest i opprinnelig varslet planområde for planprogrammet. I januar 2020 ble detaljreguleringsplanen for skoleprosjektet vedtatt og den nye skolen med flerbrukshall og svømmehall sto ferdig i 2023. Ettersom skolen ble gjennomført som egen detaljreguleringsprosess i forkant av områdereguleringen, er dette området tatt ut av planområdet for områdereguleringen. I forbindelse med skolen ble det også bygget en ny undergang under jernbanen.



Planavgrensning for reguleringsplan for nye Fjellhamar skole (inkl. nytt krysningspunkt under jernbanen), vedtatt 28.01.2020



Nye Fjellhamar skole og arena ble ferdigstilt og åpnet i 2023.
Foto: Lørenskog kommune

3.4 REGULERING AV DELER AV MARCUS THRANES VEI OG KLOPPAVEIEN



Planavgrensning for reguleringsplan for del av Marcus Thranes vei og Kloppaveien, vedtatt 23.06.2021

Marcus Thranes vei har behov for oppgradering og skal tilpasses en fremtidig bymessig situasjon på Fjellhamar. Rundkjøringen er flyttet sørøstover og det skal prioriteres sikker skolevei og gode løsninger for gående og syklende. Opprinnelig var planområdet for deler av Marcus Thranes vei og Kloppaveien del av planarbeidet knyttet til nye Fjellhamar skole. Etter offentlig ettersyn viste det seg at den nye veigeometrien berørte arealer utenfor varslet planområde og veiarealet ble tatt ut av planen og fremmet som en separat detaljregulering. Ettersom planarbeidet ble gjennomført som egen detaljreguleringsprosess i forkant av områdereguleringen, er også dette området tatt ut av planområdet for områdereguleringen. I forbindelse med ferdigstilling av skolen er det blitt gjort en midlertidig opparbeiding av Marcus Thranes vei. Permanent opparbeidelse av Marcus Thranes vei øst for rundkjøringen vil følge som rekkefølgekrav for et eller flere av feltene i områdereguleringen.

3.5 GAMLE FJELLHAMAR SKOLE

Gamle Fjellhamar skole brukes per dags dato til bibliotek og midlertidig barnehage. Den eldste skolebygningen huser biblioteket, mens lærerboligen har 2 småbarnsavdelinger og paviljongen 3 storbarnsavdelinger. Fjellhamarveien barnehage åpnet høsten 2023 og er foreløpig anslått en brukstid på 8 år. I mars 2022 vedtok kommunestyret i orienteringssak vedrørende trafostasjon (sak 017/22) i planområdet blant annet at:

Det er en klar intensjon at gamle Fjellhamar skole skal bevares. Kommunedirektøren bes fremlegge en sak før førstegang behandling av områdereguleringen med alternative løsninger for bevaring av skolen, samt konsekvenser og mulige alternativer for bruk av skolebygningen.

Det forutsettes derfor å bevare den eldste skolebygningen for å følge opp dette vedtaket.



Gamle Fjellhamar skole

Foto: Stig Rune Pedersen (2012)

[lokalhistoriewiki.no/wiki/Fjellhamar _skole](http://lokalhistoriewiki.no/wiki/Fjellhamar_skole)

3.6 OVERDRAGELSE AV EIENDOMMER

20.12.2016 inngikk Fjellhamar Utvikling 1 AS en avtale med Fjellhamar Bruk Eiendom AS (eid av forslagsstiller, Solon Eiendom) om overdragelse av eiendommer. Solon Eiendom overtok samtidig avtalen med Lørenskog kommune om utarbeidelse av områdereguleringsplanen i privat regi. I perioden mellom 2016 og 2022 brukte forslagsstiller tid på å kvalitetssikre tidligere arbeid, videreutvikle foreløpig planforslag og omarbeide organisasjonen som skulle jobbe videre med reguleringsarbeidet med tilhørende illustrasjonsprosjekt.

3.7 TO FULLVERDIGE PLANFORSLAG

Etter gjennomført parallelloppdrag som grunnlag for videre arbeid med områdereguleringsplanen vedtok Formannskapet i mars 2018 (sak 15/18) at det frem til 1. gangs behandling skal utredes et alternativ med vesentlig lavere utnyttelsesgrad på den vestre delen, tilsvarende utnyttelsesgrad på ca. 150 %. Vedtaket lyder:

Det skal utredes et nytt alternativ med vesentlig lavere utnyttelsesgrad med 500 boligenheter på den vestre delen, i større grad med rekkehus og småhusbebyggelse, og maksimalt 3-5 etasjers høyde.

Følgende utredes fram til 1. gangs behandling av reguleringsplan:

1. *I tillegg til utbyggers eget forslag, utredes et alternativ med tilsvarende utnyttelsesgrad på områdets vestre del som blokkområdene på felt B1 på Ødegården (dvs. med en utnyttelsesgrad på ca 150%).*
2. *For alle alternativer gjelder følgende:*
 - *Det skal legges til rette for variert bebyggelse, både med hensyn til boligtyper, leilighetsstørrelser og bolighøyder.*
 - *Ved høyere bebyggelse, skal det tas hensyn til lys/skyggeeffekt både på tiliggende boliger og uteareal/møteplasser.*
 - *Det er ønskelig med bruk av miljøvennlige byggematerialer og treprodukter.*
 - *En energiøkonomisk utbygging er viktig, bruk av solceller og grønne tak skal bl.a vurderes*
 - *På den østre delen er det viktig å bevare stedets karakter og ta mest mulig vare på de gamle bygningene.*
 - *Uteareal skal være 35 kvm/bolig for blokkbebyggelse og 50 kvm/bolig for småhusbebyggelse, i hovedsak på bakkenivå, jf. kommuneplan.*
 - *Utnyttelsesgraden på kommunens eiendommer skal ikke overstige utnyttelsesgrad i utbyggingsområdet for øvrig, og i utformingen av bebyggelsen må det tas hensyn til Gamleskolen og boligområdene rundt.*

I tillegg vedtok Kommunestyret i orienteringssak om trafo 16.03.2022 følgende (utvalg):

- *Det skal legges vekt på variert bebyggelse, både med hensyn til boligtyper, leilighetsstørrelse og bolighøyder, maks 3-5 etasjer, og i større grad med rekkehus og småhusbebyggelse*

Planavdelingen presiserte i brev datert 08.04.2022, etter spørsmål fra forslagsstiller, at sistnevnte vedtak medfører en endring fra 2018-vedtaket. Endringen innebærer at det skal utarbeides to alternativer for hele planområdet til 1. gangs behandling, ikke bare for vest-feltet. Videre innebærer dette at alternativene skal utarbeides som to komplette planforslag, hvorav alternativ 1 skal utarbeides basert på planskissen forelagt kommunestyret i 2022 og alternativ 2 skal utarbeides med maks 3-5 etasjer og større innslag av rekkehus og småhusbebyggelse på alle felt. Dette medfører at begge alternativer skal utarbeides med egne plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjoner til 1. gangs behandling.

Arbeid med utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen er satt på vent til komplett planforslag foreligger. Hvorvidt det skal følge egen utbyggingsavtale med alternativ 2 er foreløpig ikke avklart.

3.8 TRAFOSTASJON BLIR STÅENDE

I april 2021 ble det kjent at Elvia ikke kan pålegge verken utbygger eller eksisterende kunder å ta kostnaden for flytting av Fjellhamar transformatorstasjon, da denne fortsatt har lang resterende levetid. Det ble i den forbindelse avklart at trafoen ombygges der den står, omtrent midt i vest-feltet, i forbindelse med nedlegging av høyspentlinje til kabeltrase. At trafostasjonen blir stående, får følger for vest-feltet. Skissert bebyggelse må omarbeides, samtidig som området får nok en støykilde å forholde seg til. Feltet får nå utfordringer med støy fra både jernbanen i nord, Marcus Thranes vei i syd og trafoen midt i feltet. Støyproblematikk, i tillegg til kjøretøyer som skal ha tilgang til trafoen, større arealbehov til utendørs stativer, magnetfelt og avstandskrav fra nedgravde høyspentkabler medfører en stor endring for organisering av og tilrettelegging for et godt bomiljø på vest-feltet. Det kan bli aktuelt å gjøre avbøtende tiltak mot støy og/eller estetiske oppgraderinger på eller nært trafo for å sikre et godt bomiljø.



Trafostasjon på det vestre delområdet. Nedlegging av høyspentlinje til kabeltrase under bakken medfører behov for flere stativer utendørs, dersom ikke hele trafoen ombygges til et kompaktanlegg.

Foto: Lala Tøyen

Samtidig er det ønskelig å legge til rette for en fleksibilitet i områdereguleringen dersom eventuelle fremtidige lovkrav eller behov hos Elvia innebærer muligheten for å flytte trafoen/oppgradere anlegget i fremtiden. Videre utredning må skje i forbindelse med detaljregulering av det vestre delområdet.

3.9 NYTT KULTURLOKALE: BRUKET FJELLHAMAR

Fjellhammer Brug/Icopal har vært viktig for Fjellhamars historie og fremvekst som lokalsamfunn. Industrivirksomheten har beslaglagt store arealer sentralt på Fjellhamar og når virksomheten har flyttet ut, står det mange spor igjen i form av inngjerdede områder, utflytende arealer tilrettelagt for store kjøretøyer og flere tomme industribygg. Områdereguleringen skal tilrettelegge for at disse områdene kan utvikles til gode boområder over tid, inkludert å vurdere hvilke elementer fra historien som bør ivaretas. Samtidig kan spor fra historien tilføre Fjellhamar et særpreg som bomiljø og videreføre stedsidentiteten som har utviklet seg over mange år.

Forslagsstiller har tatt i bruk noen av de eldre industribygningene langs elva til en ny kulturarena og

møteplass for nabolaget. Hensikten er å tilrettelegge for en kulturarena forankret i stedets historie ved å tilpasse bygningsmassen til ny bruk. Gjennom transformasjon kan byggene leve i mange år til og lokalene kan være et unikt sted for ulike kontorfellesskap, kreative bedrifter og håndverkere, i tillegg til en bred arena for ulike kulturtilbud. Målet er å skape en ny destinasjon, arbeidsplass og møteplass på Fjellhamar, før utviklingen av sentrum settes i gang.

I samarbeid med Lørenskog kommunes kulturavdeling har forslagsstiller gjennom høsten 2023 testet bruken av Maskinhallen som konsertlokale og kulturavdelingen har planer om ytterligere kulturtilbud fremover. Forslagsstiller har planer om å oppgradere og tilpasse deler av bygningsmassen slik at den egner seg bedre for fremtidig bruk. Dette arbeidet pågår parallelt med planprosessen for områdereguleringen gjennom byggesak.

Bruket egner seg også som arena for medvirkning og møter med lokalbefolkningen i planprosessen.



Arrangement med julegrantenning, minikoncert og filmvisning julen



Fra innspillspostkasse



Klesmarked



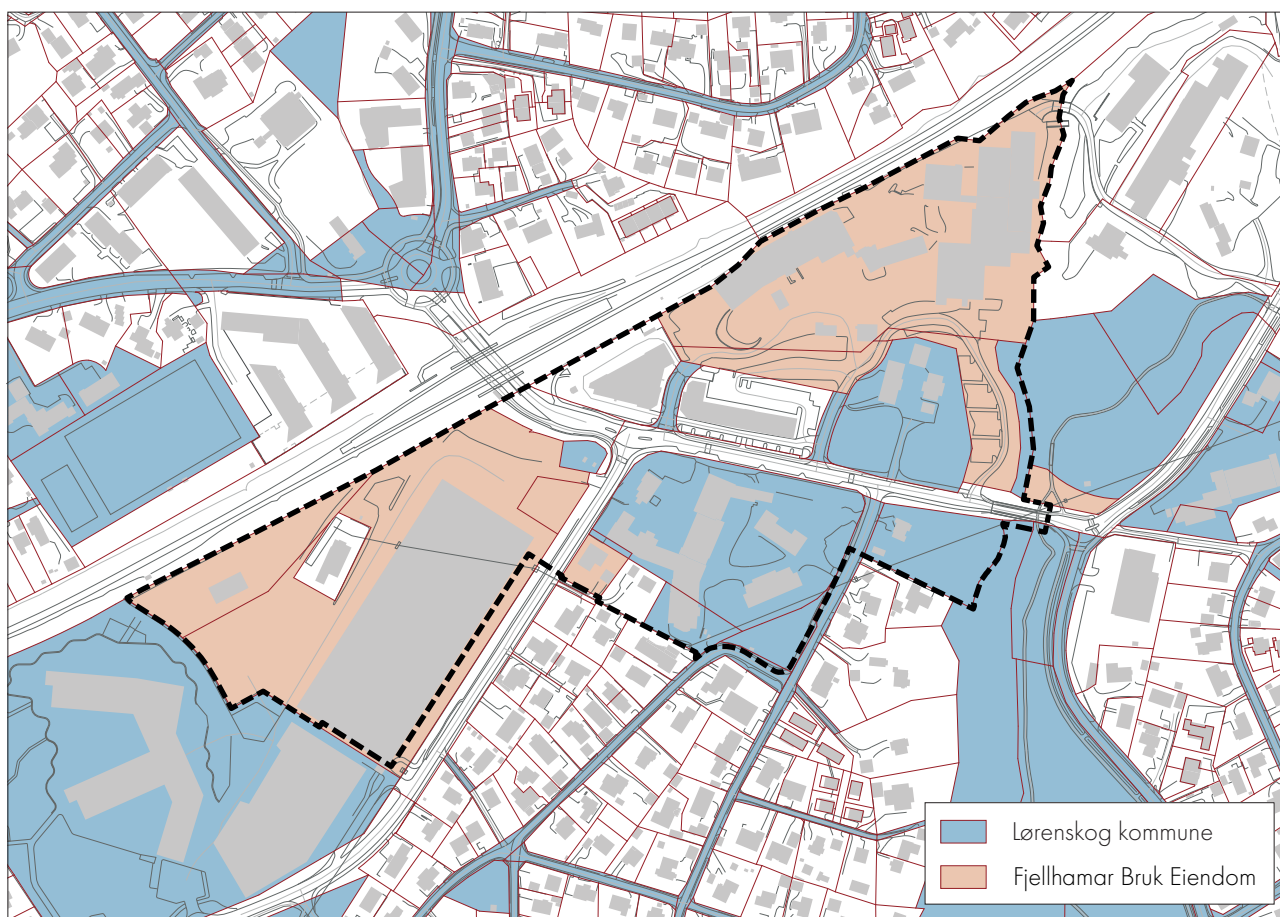
Åpningskonsert med Marit Larsen i Maskinhallen

4 Endringer i planprogram

4.1 INNLEDNING

De to største grunneierne er nå Lørenskog kommune og Fjellhamar Bruk Eiendom AS (eid av Solon Eiendom). Solon Eiendom har overtatt avtalen med Lørenskog kommune om utarbeidelse av områdereguleringsplanen i privat regi. Lala Tøyen AS utarbeider forslag til områderegulering på vegne av Fjellhamar Bruk Eiendom AS.

KONTAKTPERSON FJELLHAMAR BRUK EIENDOM AS	KONTAKTPERSON LALA TØYEN AS
Thomas Magnussen For Solon Eiendom / Fjellhamar Bruk Eiendom AS Tlf.: 916 73 614 E-post: tm@soloneiendom.no	Kristina Grøndahl Tlf.: 922 50 275 E-post: kristina@lala.no Lala Tøyen AS, Trondheimsveien 37, 0560 Oslo



Lørenskog kommune og Fjellhamar Bruk Eiendoms eiendommer i og rundt planområdet.

Fra 2015 ble Fjellhamar avsatt som fremtidig bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel (tidligere erverv og sentrumsformål). Planområdet inngår også i hensynssonene H810 gjennomføring, med krav om felles planlegging og H570 kulturmiljø.

Planen skal fortsatt ha konsekvensutredning og utredningene skal gjøres i samsvar med KU-forskriften, jf. veiledning til Forskrift om konsekvensutredninger. En nærmere avgrensning av influensområde må gjøres av fagkyndig innenfor hvert enkelt konsekvensutredningstema. Konsekvensutredning i samsvar med KU-forskriften beskrives nærmere i kap. 4.6.

4.2 PROSESS OG MEDVIRKNING

En del av medvirkningen er for tidlig på nåværende tidspunkt. Utforming av parken kan egne seg for medvirkning senere. Forslagsstiller kommer tilbake med oppdatert plan for medvirkning.

2. kvartal 2022 ble det gjennomført barnetråkkregistreringer for 5. trinn ved Fjellhamar skole og møte med elevrådet på Fjellsrud ungdomsskole. Barnetråkk er en metode for barn og unges medvirkning i planprosessen gjennom å kartlegge deres bruk av nærmiljøet og ønsker for fremtidig utvikling.

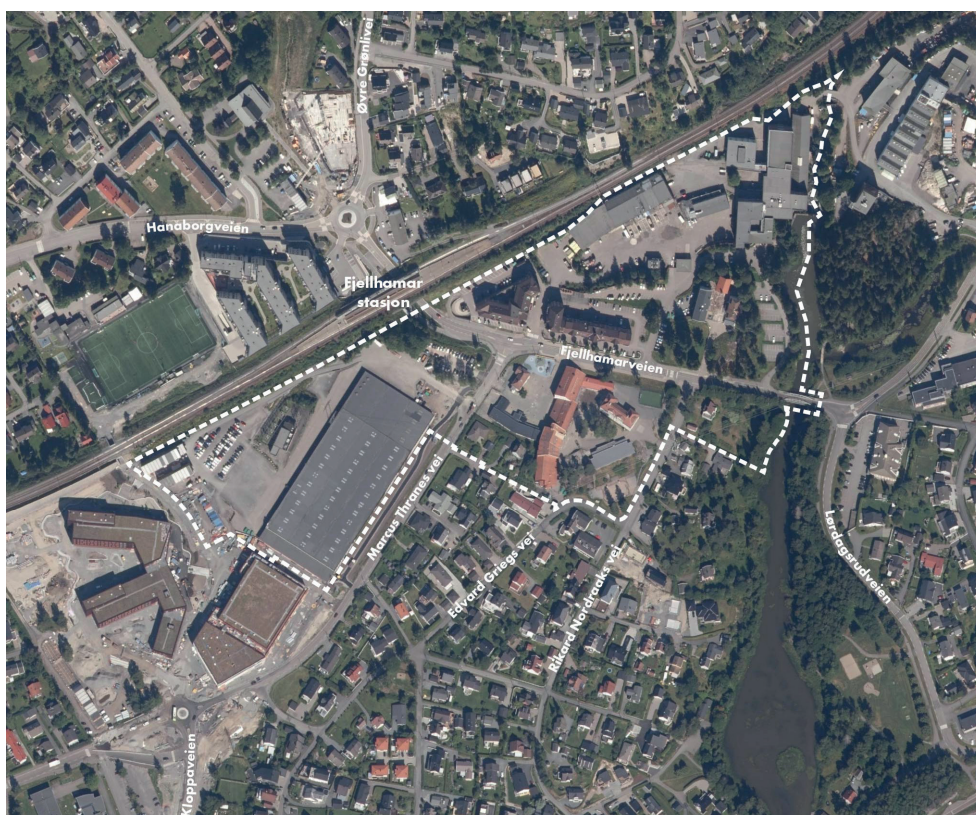
Bruket Fjellhamar er et egnet sted for å romme gjentakende treffpunkter med lokalbefolkningen gjennom plan- og byggeprosess. Høsten 2022 ble det blant annet gjennomført sykkeldag med innspillpostkasse og registreringer av forholdene for syklende i området.

Det jobbes også med å få etablert et møte med Arkitekturopprøret Lørenskog for å igangsette en dialog om områdereguleringsplanen samt diskusjon rundt estetiske kvaliteter.

4.3 PLANOMRÅDET

De stedlige forutsetningene har overordnet i liten grad endret seg, men tiden har medført noen mindre endringer. Det kan bl.a. nevnes at Bruget barnehage som det refereres til i planprogrammet er nedlagt, Hafslund har blitt til Elvia og noen av de lokale tilbudene er endret. En oppdatert gjennomgang av de stedlige forutsetningene gjennomgås i stedsanalyse og planbeskrivelse som vil følge planforslaget.

Det er gjort foreløpige, mindre justeringer av planavgrensningen, i tillegg til at arealet omfattet av detaljreguleringene for den nye skolen og deler av Marcus Thranes vei og Kloppaveien er tatt ut av planområdet. Foreløpig, justert planområde er på 114,6 daa.



Foreløpig justert planavgrensning

4.4 PLANSTATUS

Følgende liste med overordnede føringer, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid er lagt til grunn ved utvikling av områdereguleringen i 2024:

PLAN
Statlige retningslinjer
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
Naturmangfoldloven
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
Fylkesplaner, fylkesdelplaner og strategier
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
Veien til et bærekraftig Viken - regional planstrategi 2020-2024
Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus
Regional plan for masseforvaltning i Akershus
Regional plan for klima- og energi i Akershus 2018-2050
Verneplan for Oslomarkvassdragene
Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus
Kommunale planer
Kommuneplanens samfunnsdel
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Kommunedelplan - Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Temaplan landbruk for Lørenskog 2017-2028
Temaplan klima og energi 2017-2026
Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2030
Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2019-2023
Retningslinjer for bokvalitet
Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog
Plan for mobilitet 2022-2032
Temaplan strategi for overvann og vassdrag 2017-2026
Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo
Hovedplan VA og vannmiljø 2020-2035
VA-norm for Nedre Romerike
Næringsplan 2019-2022
Gjeldende reguleringsplaner
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum del 1, 2 + 3, stadfestet 31.10.1983, planID 12-4-06 del 1-3
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum del 4, vedtatt 25.11.1992, planID 12-4-06 del 4
Reguleringsplan for nye Fjellhamar skole, vedtatt 28.01.2020, planID 042
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum øst, vedtatt 11.06.2003, planID 24-5-01
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum øst - bekke drag, vedtatt 15.05.2012, planID 010
Reguleringsplan for friareal langs Fjellhamarelvas vestsida sør for Fjellhamarveien, vedtatt 18.03.1967, planID 24-8-01

PLAN
Reguleringsplan for del av Marcus Thranes vei og Kloppaveien, vedtatt 23.06.2021, planID 048
Planer for tilgrensende områder
Reguleringsplan for Fjellhamar stasjon, vedtatt 22.11.2000, planID 12-3-11
Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum vest, vedtatt 18.12.2013, planID 019
Reguleringsplan for nye Fjellhamar skole, vedtatt 28.01.2020, planID 042
Pågående planarbeid
Områdereguleringsplan for Fjellhamar øst, planprogram fastsatt i Teknisk utvalg 25.01.2018 (2012007)

4.5 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE

	PLANPROGRAM 2014	PRINSIPPVEDTAK 2018	OPPDATERT 2024
0-alternativet	Eksisterende industrivirksomhet er i gang med nedtrapping av driften, men det mest realistiske alternativet til utbyggingsalternativet, er en videreføring av industri innenfor store deler av planområdet. Utredningens 0-alternativ vil dermed være maksimalt utbyggingspotensial iht. gjeldende regulering.	Uendret fra planprogram	Videreføring av industri er ikke realistisk. Tidligere industrivirksomhet har trappet ned/flyttet driften. Icopal vest og øst: Lager og logistikk Tidl. skoletomt: Barnehage Elvetomta: Enebolig Transformasjon av Bruket: Fylle på med kontorbedrifter

	PLANPROGRAM 2014	PRINSIPPVEDTAK 2018	OPPDATERT 2024
Alternativ 1	Formålet med alternativ 1 er å transformere og åpne opp industriområdene ved Fjellhamar jernbanestasjon. Det skal i hovedsak legges til rette for boliger og en videreutvikling av sentrumsfunksjonene på Fjellhamar. Alternativet skal ta hensyn til Fjellhamars status som lokalsenter og være forankret i overordnede føringer.	- Kvartalsstrukturen holdes åpen, og anlegges slik at alle leiligheter skal ha godt lys og utsyn, herunder at balkonger mot sør og vest skal ha rimelig fri sikt. - Det skal være god avstand til bebyggelsen som grenser mot Fjellhamar skole, også mot vest. - Det skal legges til rette for variert bebyggelse, både med hensyn til boligtyper, leilighetsstørrelser og bolighøyder. - Ved høyere bebyggelse, skal det tas hensyn til lys/skyggeeffekt både på tiliggende boliger og uteareal/møteplasser. - Det er ønskelig med bruk av miljøvennlige byggematerialer og treprodukter. - En energikonomisk utbygging er viktig, bruk av solceller og grønne tak skal bl.a vurderes - På den østre delen er det viktig å bevare stedets karakter og ta mest mulig vare på de gamle bygningene. - Uteareal skal være 35 kvm/bolig for blokkbebyggelse og 50 kvm/bolig for småhusbebyggelse, i hovedsak på bakkenivå, jf. kommuneplan. - I tillegg til utbyggers eget forslag, utredes et alternativ med tilsvarende utnyttelsesgrad på områdets vestre del som blokkområdene på felt B1 på Ødegården (dvs. med en utnyttelsesgrad på ca 150 %).	- Høyder: I spennet 3-7 etasjer. - Utnyttelse (inkl. bolig og næring): Maksimal utnyttelse for utvikling av boligfeltene: Øst: 160 % BRA / 23 000 m² BRA Vest: 130 % BRA / 45 600 m² BRA (eks. trafo) Tidl. skoletomt: 150 % BRA / 25 300 m² BRA Elvetomt: 150 % BRA / 4 000 m² BRA - Variert boligsammensetning: Boliger tilpasset ulike livssituasjoner, faser av livet og størrelser, herunder bofellesskapsløsninger. - Bevaring: Gamle Fjellhamar skole og Fjellhamar gård bevares. Den gamle fabrikkbebyggelsen på Fjellhamar Bruk (Bruket) transformeres til en kombinert bruk av kontor, bevertning, kultur og rekreasjon. Gjennomføring henger sammen med utnyttelse i området for øvrig. - Barnehage: Fjellhamar gård 3 avd. (eksisterende) Behov som følge av utbygging ivaretas i vest/tidl. skoletomt: Potensiale vest: 6 avd. Potensiale tidl. skoletomt: 6 avd. Det tilsvarer et tilført barnehageareal på inntil 3000 m² BRA og 6400 m² uteareal. Konkret behov og plassering avklares i detaljregulering. - MUA: 30 m² per boenhet, 35 m² for rekkehus - Næring: Forholdstall mellom bolig og næring som bygger oppunder lokalsenterfunksjon.

	PLANPROGRAM 2014	PRINSIPPVEDTAK 2018	OPPDATERT 2024
Alternativ 2	-	Det skal utredes et nytt alternativ med vesentlig lavere utnyttelsesgrad med 500 boligenheter på den vestre delen, i større grad med rekkehus og småhusbebyggelse, og maksimalt 3-5 etasjers høyde.	- Høyder: I spennet 3-5 etasjer. - Utnyttelse (inkl. bolig og næring): Maksimal utnyttelse for utvikling av boligfeltene: Øst: 130 % BRA / 18 400 m² BRA Vest: 110 % BRA / 39 400 m² BRA (eks. trafo) Tidl. skoletomt: 120 % BRA / 19 200 m² BRA Elvetomt: 120 % BRA / 3 100 m² BRA - Variert boligtypologi: Boliger tilpasset ulike livssituasjoner, faser av livet og størrelser, herunder bofellesskapsløsninger. Innslag av rekkehus i felt vest og på den tidligere skoletomta. På felt øst skal det også være variert typologi, men uten krav til rekkehus og småhusbebyggelse. - Bevaring: Gamle Fjellhamar skole og Fjellhamar gård bevarer. Den gamle fabrikkbebyggelsen på Fjellhamar Bruk (Bruket) transformeres til en kombinert bruk av kontor, bevertning, kultur og rekreasjon. Gjennomføring henger sammen med utnyttelse i området for øvrig. - Barnehage: Fjellhamar gård 3 avd. (eksisterende) Behov som følge av utbygging ivaretas i vest/tidl. skoletomt: Potensiale vest: 6 avd. Potensiale tidl. skoletomt: 6 avd. Det tilsvarer et tilført barnehageareal på inntil 3000 m² BRA og 6400 m² uteareal. Konkret behov og plassering avklares i detaljregulering. - MUA: 30 m² per boenhet, 35 m² for rekkehus - Næring: Forholdstall mellom bolig og næring som bygger oppunder lokalsenterfunksjon.

4.6 PROGRAM FOR UNDERSØKELSER OG KONSEKVENsutREDNINGER

På neste side følger en oversikt over temaer som er vurdert som aktuelle og beslutningsrelevante, og som skal undersøkes/konsekvensutredes. Deretter er temaenes undersøkelses- og utredningsprogram utdypet på de påfølgende sidene. Hensikten er å vise hvilke undersøkelses- og utredningskrav som skal oppfylles i arbeidet med områdereguleringsplanen.

Basert på planprogrammets endrede forutsetninger og at undersøkelser og konsekvensutredninger skal utføres i henhold til dagens situasjon, gjeldende praksis, overordnede planer og/eller lovverk, ser forslagsstiller behov for å konkretisere og/eller supplere temaer, undersøkelser og metoder fra planprogrammet i program for undersøkelser og konsekvensutredninger.

Temaene og beskrivelsene av hva som skal undersøkes og hvordan dette skal gjøres, er fargekodet for å vise til konkrete behov for å konkretisere eller supplere planprogrammet fra 2015. Fargekodingen skiller mellom undersøkelser og/eller temaer som sammenfaller helt eller delvis med eksisterende planprogram og nye undersøkelser og/eller temaer som er aktuelle nå i 2024. I tillegg er det enkelte temaer som utgår fordi de ikke lenger er relevante. Hensikten bak temaene i det opprinnelige planprogrammet er forsøkt videreført.

Viktigste endringer fra planprogrammet:

- Omstrukturert program for konsekvensutredning til tematisk oversikt med inndeling i undersøkelses- og konsekvensutredningstemaer og gjennomgående mer konkrete beskrivelser av hva undersøkelsen/konsekvensutredningen skal vurdere
- Konsekvensutredning av temaet stedsanalyse og mulighetsstudie som helhet er upresist og endres til konsekvensutredning av nær- og fjernvirkning av bebyggelse
- Konsekvensutredning av sentrumsutvikling og handel erstattes av undersøkelsestema på området som inkluderer handelsanalyse, i tråd med innspill i forbindelse med varsel om oppstart/offentlig ettersyn av planprogram
- Inkludert temaer knyttet til Fjellhamars identitet, sosial infrastruktur og nærmiljøfunksjoner
- Etablert byromsstruktur og blågrønn struktur som undersøkelsestemaer
- Etablert og omstrukturert temaer og undersøkelser innenfor bebyggelse, form, innhold og kvalitet, herunder lagt til undersøkelser knyttet til kvalitet i utforming av boliger og nærmiljø, funksjonsblanding og boligsammensetning
- Konkretiseringer av hva som skal undersøkes og hva som skal konsekvensutredes innenfor temaet mobilitet og transport
- Samlet miljøtemaer og lagt til krav om konsekvensutredning av luftkvalitet
- Endret forurensning i grunnen fra konsekvensutredningstema til undersøkelsestema med bakgrunn i ny vurdering av temaet. Opprydding av forurenset grunn dekkes som regel av forurensningsforskriften kap. 2 og håndteres i forbindelse med byggesak. Temaet utløser konsekvensutredning i kun få, spesifikke tilfeller omtalt i undersøkelsesprogrammet, herunder dersom det er lite realistisk å rydde opp til et akseptabelt nivå, ved spredning av forurensning til vannforekomster og/eller det er store, kompliserte lokaliteter med behov for helhetlige løsninger utover planområdet. Dersom disse temaene ikke kan redegjøres for, må det allikevel gjennomføres konsekvensutredning.
- Temaene vannkvalitet og biologisk mangfold i vann, samt Fjellhamarelva som viktig bekkedrag, følges opp i eget tema, vannmiljø, og utgår fra tema naturmangfold
- Egne undersøkelsestemaer knyttet til tilrettelegging for barn og unge, samt eldre
- Etablert tema teknisk infrastruktur, herunder kartlegging av behov for kabler og ledninger, samt vurderinger knyttet til høyspentlinje og transformatorstasjon
- Etablert temaer knyttet til realisering av planen, slik som forholdet til overordnede planer, vurdering av finansiell gjennomførbarhet, avhengigheter, eiendomsstruktur og forhold knyttet til bygge- og anleggsperioden
- Utredning knyttet til ny kryssing av jernbanen utgår, da denne er utredet og bygget i forbindelse med nye Fjellhamar skole
- ROS-analyse er trukket ut av program for utredning, da gjennomføring uansett er lovpålagt. Kort beskrivelse følger til slutt i kapittelet.

PLANFAGLIGE TEMAER I OPPFØLGENDE REGULERINGSPLAN	TEMA SOM SKAL UNDERSØKES	TEMA SOM SKAL KONSEKVENSTREDES
1. Stedsutvikling		
Stedsanalyse og mulighetsstudie	x	✗
Rolle og identitet	x	
Sosial infrastruktur	x	
Kultur- og nærmiljøfunksjoner	x	
Sentrumsutvikling og handel	x	✗
Nær- og fjernvirkning av ny bebyggelse	x	x
2. Byromsstruktur og blågrønn struktur		
Gater og forbindelser	x	
Byrom, torg og møteplasser	x	
Blågrønn struktur	x	
Naturmangfold	x	x
3. Bebyggelse, form, innhold og kvalitet		
Høyder og utnyttelse	x	
Bebyggelsesstruktur og typologi	x	
Kvalitet og utforming	x	
Funksjonsblanding	x	
Boligsammensetning og bokvalitet	x	
Uteoppholdsareal	x	
Universell tilgjengelighet	x	
4. Kulturminner og kulturmiljø		
Kulturminner og kulturmiljø	x	x
5. Mobilitet og transport		
Gange og sykkel	x	
Kollektivtransport	x	
Bilbruk og parkering	x	
Trafikksystem	x	x
6. Miljø		
Geologi og grunnforhold	x	
Forurensning i grunnen	x	✗
Støy	x	x
Luftkvalitet	x	x
Vannmiljø	x	x
Klimatilpasning og overvannshåndtering	x	
Flom	x	
Klimagassutslipp og energiforbruk	x	
Avfallshåndtering	x	
7. Barn og unges interesser		
Barn og unges interesser	x	
8. Eldres interesser		
Eldres interesser	x	
9. Teknisk infrastruktur		
Teknisk infrastruktur	x	
Høyspentlinje og transformatorstasjon	x	
10. Realisering av planen		
Forholdet til overordnede planer	x	
Finansiell gjennomførbarhet	x	
Avhengigheter og eiendomsstruktur	x	
Bygge- og anleggsperioden	x	

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

1. STEDSUTVIKLING		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/ metode
STEDSANALYSE OG MULIGHETSSTUDIE	Stedsanalysen skal redegjøre for dagens situasjon. Den visuelle opplevelsen og landskapsbildet bestemmes av landskapselement som terrengformer, linjer, kanter/grenser, vegetasjon, vann, bygninger og anlegg.	Stedsanalyse, beskrivelser og illustrasjoner
	Analysen skal også vise funksjon, bebyggelsesstruktur og bygningstypologi, siktlinjer, forbindelser, strukturerende element, og eksisterende grønnstruktur med lekeareal, akebakker, «grønne lunger», stier og turveier skal registreres.	<i>Stedsanalyser – Veileder for plan og byggesaker, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten</i>
	På grunnlag av stedsanalysen og mulighetsstudiet velges det utbyggingsalternativ i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet arealplanlegging.	Ansvar for utredningen Der ikke annet er angitt videre i tabellen, er det forslagsstiller som er ansvarlig for utførelse av utredningen
ROLLE OG IDENTITET	Det skal utforskes hvilken rolle Fjellhamar sentrum skal ha i Lørenskog og hva slags stedsidentitet og bymessighet som er riktig for Fjellhamar. Det skal undersøkes hvordan planforslaget bygger oppunder rollen Fjellhamar har som lokalsenter.	Beskrivelse og illustrasjoner
SOSIAL INFRASTRUKTUR	Avklare hvor mange barnehageavdelinger planen må sikre i forhold til planlagt utbygging over tid og eventuelt øvrig behov i kommunen.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner og sol- og skyggestudier
	Utforske barnehagenes plassering med fokus på trafikkforhold, gode utearealer og lokalklima. Vurdere hvordan barnehagene, spesielt uteområdene, kan utformes for å supplere tilbud til nabolaget utenom åpningstid.	Ansvar for utredningen
	Avklare eventuelt behov for annen sosial infrastruktur i planområdet og utforske hvordan dette kan innpasses.	Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og relevante kommunale instanser
KULTUR- OG NÆRMILJØFUNKSJONER	Det skal undersøkes om kultur-, idrett og andre nærmiljøfunksjoner kan styrkes i området og supplere allerede eksisterende tilbud. Dette kan innebære tilrettelegging for organiserte og uorganiserte aktiviteter og tilbud, innendørs og utendørs, slik som kulturelle møtesteder, aktivitetssal, øvingslokaler, scene, arenaer for egenorganisert idrett og fysisk aktivitet m.m.	Beskrivelse og illustrasjoner Kartlegging av kommunale arealbehov
	Undersøke hvordan eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan bidra til å styrke tilbud av kultur- og nærmiljøfunksjoner i området.	Ansvar for utredningen
	Det må undersøkes hva slags kommunale arealbehov som eventuelt må sikres gjennom område-/detaljregulering.	Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og med involvering av lokalmiljø

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

SENTRUMSUTVIKLING OG HANDEL	Eksisterende handels- og servicetilbud både innenfor området og i relevant nærhet må kartlegges.	Beskrivelse og illustrasjoner
	Omfang av forretningsformål skal utredes og tilpasses eksisterende tilbud i området, antall nye boliger og Fjellhamars lokalsenterfunksjon. Undersøke hvordan en utvikling av handel, service og bevertningstilbud innenfor planområdet kan bidra til å styrke dagens sentrumsakse i Fjellhamarveien.	Handelsanalyse
	Det skal beskrives og vurderes hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for Fjellhamar som sted, for stedets utvikling samt for eksisterende sentrum. Vurderingene skal blant annet inneholde redegjørelser opp mot steds kvalitet, møteplasser og byliv. Trinnsvis utbygging skal vurderes.	Ansvar for utredningen
	Vurdere hvorvidt planen påvirker omkringliggende handelstilbud, slik som Strømmen og kjøpesentrene i Lørenskog.	Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og med involvering av grunneiere
NÆR- OG FJERNVIRKNING AV NY BEBYGGELSE	Hva skal undersøkes?	Beskrivelser, illustrasjoner i øyehøyde, snitt, perspektiver, volumstudier, samt sol- og skyggestudier i 3D-modell
	Redegjøre for hvordan eksisterende kvaliteter knyttet til utsikt mot åsene og forholdet til Fjellhamarelva ivaretas.	
	Undersøke hvordan ny bebyggelse oppleves fra eksisterende småhusområder og hvordan disse miljøene tiliggende planområdet kan hensyntas.	
	Hva skal konsekvensutredes?	Utredning av nær- og fjernvirkning skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder, M-1941 for landskap
	Konsekvensene utbyggingen har for opplevelsen av området og landskapsrommet fra viktige standpunkt på nært hold og fra lenger avstand.	
2. BYROMSSTRUKTUR OG BLÅGRØNN STRUKTUR		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
GATER OG FORBINDELSER	Utforske hvordan Fjellhamarveien kan omformes til en bymessig gate, med fokus på gode løsninger for gående og syklende, universell utforming samt arealer tilpasset opphold.	Beskrivelser, kart og illustrasjoner, tverrsnitt
	Utforske hvordan Marcus Thranes vei kan omformes til et mer bymessig gatesnitt, samtidig som nedlegging av høyspentledningen muliggjøres.	Trafikkanalyse
	Gateutforming må koordineres med VAO-rammeplan.	VAO-rammeplan
	Undersøke sekundære forbindelser gjennom delfeltene for et mer finmasket nettverk av forbindelser og snarveier for gående og syklende. Disse forbindelsene skal særlig ivareta koblinger til og mellom togstasjonen, Fjellhamar skole og øvrige målpunkter i området.	

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

BYROM, TORG OG MØTEPLASSER	Overordnet byromsstruktur for Fjellhamar sentrum, inkludert offentlige gater, forbindelser, torg og møteplasser. Byrommenes plassering, størrelse og avgrensning vurderes ut ifra viktige forbindelseslinjer, byggefelter, utnyttelsesgrad, funksjoner og lokalklimatiske forhold. Undersøke hvilken rolle og identitet de ulike byrommene skal ha, herunder vurdere hvordan byrommene kan bidra til å fremheve stedets historie. Undersøke hvordan byrommenes program og utforming kan ivareta ulike brukergrupper og fleksibel bruk til ulike tider på døgnet og til ulike årstider.	Beskrivelser, kart og illustrasjoner
BLÅGRØNN STRUKTUR	Undersøke hvordan blå og grønne strukturer i området er koblet sammen og hvordan nye blågrønne arealer kan bidra til en mer sammenhengende blågrønn struktur. Undersøke hvordan eksisterende blågrønn struktur kan ivaretas og videreutvikles som en kvalitet og ressurs for beboere og nærmiljøet. Undersøke hvordan nye byrom, parker og møteplasser utformes og programmeres for å supplere eksisterende grøntområder og møteplasser i nærmiljøet. Undersøke størrelse, kvalitet og utforming for en ny offentlig park ved Fjellhamarelda. Det skal vektlegges flerfunksjonell bruk tilpasset alle aldre. Parken skal ha gode koblinger til områdets overordnede bevegelsesnettverk.	Beskrivelse og illustrasjoner
		Ansvar for utredningen Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune, lokalmiljø og grunneiere
NATURMANGFOLD	Kartlegging og vurdering av biologisk mangfold. Vurdere behov for særskilt tilrettelegging og/eller hensyntagen for truede arter og naturtyper i planområdet og dets influensområde. Beskrive tiltak for å bekjempe spredning av fremmede arter. Undersøke hvordan eksisterende grønnstruktur langs Fjellhamarelda skal sikres og eventuelt forbedres. Redegjøre for hvordan biologisk mangfold kan ivaretas og styrkes i planområdet, og for hvordan grønnstrukturen bidrar til sammenhengende biologiske korridorer i, gjennom og utover planområdet. Hvordan hul eik på plassen foran administrasjonsbygget på Bruket og truede edelløvtrær, blant annet ask ved Fjellhamar bru, tas hensyn til jf. Naturmangfoldloven § 53. Hva skal konsekvensutredes? Konsekvenser av planlagt utbygging for naturmangfoldet (dyre- og planteliv) i planområdet og dets influensområde.	Beskrivelser, illustrasjoner og registrering Kartlegging og konsekvensutredning skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder, M-1941 for naturmangfold

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

3. BEBYGGELSE, FORM, INNHOLD OG KVALITET		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/ metode
HØYDER OG UTNYTTELSE	Varierte høyder i spennet 3-7 etasjer skal undersøkes for ny bebyggelse i planalternativ 1. For planalternativ 2 skal det undersøkes høyder i spennet 3-5 etasjer. Egnet utnyttelsesgrad innenfor de ulike byggefeltene skal undersøkes og vurderes i forhold til overordnet arealplanlegging, nabobebyggelse, landskapsrom, hensyn til kulturmiljø, kvalitetskrav til utearealer og boliger, samt øvrige tekniske krav. Utnyttelsesgraden på kommunens eiendommer skal ikke overstige utnyttelsesgrad i utbyggingsområdet for øvrig. Det skal undersøkes hvordan høyder og utnyttelse påvirker solforholdene internt og for tiliggende arealer og offentlige rom. Det skal undersøkes hvordan ny bebyggelse møter småhusbebyggelsen i overgangen til tilstøtende, eksisterende områder.	Beskrivelser, illustrasjoner (snitt, perspektiver), volumstudier, samt sol- og skyggestudier i 3D-modell
BEBYGGELSESSTRUKTUR OG TYPOLOGI	Det skal undersøkes bebyggelsesstrukturer og typologier som gir en helhetlig utvikling med god arealutnyttelse rundt knutepunktet og som tar hensyn til nærmiljøet. For å sikre en variert boligtypologi skal det undersøkes innslag av småhus i felt vest og på den tidligere skoletomta. På felt øst skal det også være variert typologi, men uten krav til tradisjonelle småhus.	Beskrivelser, illustrasjoner (snitt og perspektiver), volumstudier, samt sol- og skyggestudier i 3D-modell
KVALITET OG UTFORMING	Hvordan områdereguleringen sikrer gode rammer for og krav til arkitektonisk kvalitet i påfølgende detaljregulering. Hvordan bebyggelsen kan utformes for å gi området et variert, men helhetlig formuttrykk. Undersøke hvordan ny bebyggelse kan ta opp i seg viktige historiske elementer, farger og/eller uttrykk for stedsidentiteten på Fjellhamar. Undersøke hvordan ny bebyggelse tilpasser seg til eksisterende terreng og landskap, samt tilfører offentlige rom og felles uteoppholdsarealer som sikrer kvalitet for boliger og nærmiljø.	Beskrivelse og illustrasjoner (snitt og perspektiver) Formingsveileder
FUNKSJONSBLANDING	Hvordan det tilrettelegges for funksjonsblanding innenfor planområdet, og hvilke arealformål som kombineres i de ulike delområdene. Undersøke omfanget av publikumsrettede funksjoner i første etasje og hvordan dette plasseres for å bygge opp om lokalsenterfunksjonen langs Fjellhamarveien og ved knutepunktet på stasjonen.	Beskrivelser og illustrasjoner Ansvar for utredningen Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og grunneiere

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

BOLIGSAMMENSETNING OG BOKVALITET	Undersøke hvordan områdereguleringen kan tilrettelegge for at Fjellhamar som helhet skal ha et mangfold av boligtyper. Undersøke hvordan boligprosjekter kan bidra til sosial bærekraft gjennom å skape gode oppvekstvilkår for barn og unge, tilrettelegge for god fysisk og mental helse for befolkningen, bidra til trygghet, inkludering og en variasjon i møteplasser. Det skal undersøkes hvordan boligprosjekter kan utformes for å tilrettelegge for økt grad av sambruk, deling og sosialt naboskap. Det skal være en miks av leilighetsstørrelser og -typer som gjør at man kan bli boende i området gjennom ulike livssituasjoner.	Kartlegging, beskrivelser og illustrasjoner
UTEOPPHOLDSAREAL	Det skal undersøkes hvordan uteoppholdsarealer kan plasseres og utformes for å sikre god bokvalitet og godt lokalklima, redusere støy og luftforurensning. Uteareal bør i hovedsak plasseres på bakkenivå.	Beskrivelser, illustrasjoner og sol- og skyggestudier
UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	Redegjøre for universell tilgjengelighet til ny bygningsmasse og uterom.	Beskrivelse og illustrasjoner
4. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	Det skal gjennomføres en vurdering av verneverdi av bebyggelsen knyttet til Icopals hovedkontor, Fjellhamar hovedgård og av bebyggelsen knyttet til gamle Fjellhamar skole. Muligheter for fremtidig bruk av lærerboligen og den eldste skolebygningen. Utforming av ny bebyggelse må hensynta den eldste skolebygningen. Vurdere hvordan Fjellhamar hovedgård med gårdstun og Flaggfjellet kan hensyntas som en integrert del av utviklingsområdet. Potensialet for å benytte og/eller transformere deler av den gamle industribenyttelsen på Icopal øst til ny bruk. Stedets karakter skal søkes bevart. Hvordan hensynet til kulturmiljø og/eller estetisk utforming tilsvarende eksisterende bru kan ivaretas ved en eventuell ny brukapasitet over Fjellhamarelva. Det skal utarbeides en enkel DIVE-analyse som del av stedsanalysen.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser DIVE-analyse Konsekvensutredningen skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder, M-1941 for kulturmiljø
	Hva skal konsekvensutredes?	Ansvar for utredningen
	Vurdere i hvilken grad planforslaget fører til endringer som påvirker kulturminner og kulturmiljø.	Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og grunneiere
	Konsekvensene av planforslagets alternativ(-er) for bevaring og riving skal redegjøres for og sammenliknes med følgene av å ikke realisere planen (0-alternativet).	

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

5. MOBILITET OG TRANSPORT		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/ metode
GANGE OG SYKKEL	Undersøke hvordan forholdene og tilrettelegging for myke trafikanter kan forbedres i området som helhet og til videre forbindelser utenfor planområdet. Vurdere behov for å oppgradere eksisterende eller etablere nye forbindelser og snarveier, herunder mellom nye Fjellhamar skole og togstasjonen, og over Fjellhamarelva. Hvordan oppnå trafiksikker skolevei fra og gjennom området. Undersøke hvordan det kan tilrettelegges for eget anlegg for sykkel i Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien. Utforske plassering og hvordan sikre flere sykkelparkeringsplasser, blant annet ved togstasjonen og målpunkter. Utredningen skal redegjøre for ny kryssing av jernbanen.	Beskrivelser og illustrasjoner
		Ansvar for utredningen
		Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og Fylkeskommunen
KOLLEKTIVTRANSPORT	Det skal redegjøres for tilgjengelighet til området fra aktuelle holdeplasser. Undersøke muligheten for å bedre tilgjengeligheten til togstasjonen. Undersøke muligheten for å tilrettelegge for eventuell fremtidig kollektivforbindelse over Fjellhamar bru.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser
		Vurdering fra faginstans
		Ansvar for utredningen
		Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune, Fylkeskommunen, Ruter og Bane Nor
BILBRUK OG PARKERING	Det skal redegjøres for dagens trafikk og trafikkavvikling på omkringliggende veger. Det skal redegjøres for løsningen med hensyn på atkomstforhold, varelevering, parkeringsdekning, adkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser
		Ansvar for utredningen
		Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og Fylkeskommunen
TRAFIKKSYSTEM	Hva skal undersøkes? Totalbildet for trafikksystemet skal hensyntas i vurderingene, både for gående, syklende og kjørende. Kartlegge utfordringer med trafikk og parkering i dagens trafikksystem. Undersøke akseptable løsninger for trafikksituasjonen i Fjellhamar sentrum. Avklare kryssutforming av krysset mellom Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien. Undersøke hvordan krysset bør strammes opp. Plassering og utforming av fotgjengeroverganger langs gjennomfartsveiene.	Trafikk- og mobilitetsanalyse
		Systemskisser, beskrivelser og transportmodeller
		Ansvar for utredningen
		Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og Fylkeskommunen

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

TRAFIKKSYSTEM forts.	Undersøke behov og utforming knyttet til ny bru over Fjellhamarelva. Brua må tilfredsstillende gjeldende tekniske krav og normer til veiutforming og ivareta trafiksikkerhet, kapasitetsbehov og fremkommelighet.	
	Tiltak for mer trafiksikre krysningspunkter, innkjørsler og adkomster.	
	Utforske lokale tiltak og virkemidler som kan bidra til å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken og økt andel gående, syklende og kollektivreisende gjennom tilrettelegging for gående og syklende, løsninger for bil- og sykkeldeling, parkeringsnorm og bedre tilgjengelighet til kollektivtilbud.	
	Hva skal konsekvensutredes?	
	Det skal gjennomføres beskrivelser og trafikkberegninger for eksisterende situasjon, vedtatte planer og planforslaget. Dette inkluderer konsekvenser for ulike alternativer for bru over Fjellhamarelva.	
	Utrede i hvilken grad tiltaket fører til transportendringer innenfor planområdet og endret trafikkbelastning på omkringliggende veier. Trafikkberegningene skal vise hvordan planen påvirker trafiksituasjonen når det gjelder kapasitet, trafikkmengde, parkering og fremkommelighet for gående, syklende, kollektiv og bil, herunder trafiksikkerhet, skolevei og beredskap. Nødvendige tiltak i vei- og gatenettet som følge av planen skal fremgå.	
6. MILJØ		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/ metode
GEOLOGI OG GRUNNFORHOLD	Grunnforholdene skal undersøkes. Undersøkelsen skal inneholde vurdering av områdestabilitet, grunnvannsstand, dybde til fjell og sammensetning av løsmasser som grunnlag for vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger, muligheter for fundamentering, infiltrasjon, samt tekniske og økonomiske konsekvenser knyttet til temaet.	Kart, beskrivelser og analyser Geoteknisk vurdering Tema i ROS-analyse
FORURENSNING I GRUNNEN	Kartlegge omfanget av og betydningen av eventuell forurensning i grunnen for områder planlagt til ny boligbebyggelse eller annen ømfintlig arealbruk. Herunder status etter eventuelt allerede utført sanering for delområder. Undersøke hvordan forurensede masser innenfor området kan håndteres på korrekt måte før ny arealbruk kan etableres. Avbøtende tiltak og videre prosess for forurensede masser beskrives. Belyse eventuell konflikt mellom opprydning av forurenset grunn og bevaring av kulturmiljøet på østre del av området. Dersom det er lite realistisk å rydde opp forurensede masser til et akseptabelt nivå, om forurensningen påvirker vannkvaliteten i Fjellhamarelva og/eller opprydning må sees i en større sammenheng utenfor planområdet, skal forurensning i grunnen konsekvensutredes iht. Miljødirektoratets veileder M-1941.	Kart, beskrivelser og analyser Miljøteknisk grunnundersøkelse Veileder for forurenset grunn, Miljødirektoratet Tema i ROS-analyse

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

STØY	Hva skal undersøkes?	Kart, beskrivelser og analyser
	Undersøke hvordan bebyggelsen som vender ut mot støykilder kan utformes og plasseres for å skjerme utearealer og byrom, og sikre god bokvalitet, spesielt der hvor det er støykilder på flere sider. Undersøke hvordan fasader mot jernbanen kan utformes for å skape minst mulig reflektert støy til bebyggelsen nord for jernbanen.	Støyrapport
	Hva skal konsekvensutredes?	Konsekvensutredning av støy skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941.
	Utrede hvorvidt dagens og fremtidig støybelastning i området, basert på støy fra vei, jernbane, transformatorstasjon og helikopterbase ved Ahus, gjør det nødvendig å gjennomføre avbøtende tiltak for eksisterende og ny bebyggelse. Det må vurderes hvilke avbøtende tiltak som i så fall må gjennomføres. Støy i anleggsperioden for omkringliggende bebyggelse skal utredes.	Veiledende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, samt tilhørende veileder M-2061, skal legges til grunn.
LUFTKVALITET	Hva skal konsekvensutredes?	Kart, beskrivelser og analyser
	Utrede dagens og fremtidig nivå for luftforurensning i området. Det må vurderes behov for avbøtende tiltak og hvilke tiltak som i så fall må gjennomføres.	Rapport om luftkvalitet Konsekvensutredning av luftkvalitet skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, samt tilhørende veileder, skal legges til grunn.
VANNMILJØ	Hva skal undersøkes?	Beskrivelser, illustrasjoner og registrering
	Dagens økologiske og kjemiske tilstand i Fjellhamarelva må undersøkes. Det skal gjøres ny kartlegging og prøvetaking dersom ikke eksisterende kunnskap gir tilstrekkelig informasjon om vannmiljøet og vannforekomsten. Det skal redegjøres for hvordan man sikrer vannkvaliteter i Fjellhamarelva knyttet til overflatevann og fra ledningsnett i planområdet. Undersøke hvordan Fjellhamarelva som naturtypen viktig bekke drag tas hensyn til jf. Naturmangfoldloven § 53.	Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941.

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

VANNMILJØ forts.

Hvorvidt planlagte arealendringer påvirker økologisk og kjemisk tilstand i elva samt påvirkning på vannlevende naturtyper og arter (naturmangfold i vann).

Dersom vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende, skal utredningen også foreslå tiltak som kan forbedre vannkvaliteten, jf. mål om å sikre god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomster i strategi for overvann og vassdrag 2017-2026.

Dersom tiltaket påvirker biologisk mangfold i vann, skal eksisterende artsmangfold kartlegges og virkningen av utbyggingen utredes.

KLIMATILPASNING OG OVERVANNSHÅNDTERING

Hva skal undersøkes?

Redegjøre for hvordan planforslaget følger opp Lørenskog kommunes fokus på å redusere konsekvensene av klimaendringer, inkludert å vurdere risiko for uønskede hendelser og tiltak som begrenser sårbarheten.

Undersøke hvordan overvann kan håndteres naturbasert, åpent og lokalt. Overvannshåndtering skal vurderes for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet.

Hvordan planforslaget påvirker avrenning av overvann og flomveier. Undersøke hvordan naturlige flomveier kan bevares.

Redegjøre for at mulig bekkeåpning er undersøkt, jf. kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning.

Hvordan forurenset overvann kan renses før utslipp til Fjellhamarelva.

Hvordan overvann kan utnyttes som en ressurs, til å styrke biologisk mangfold og inngå som bruks- og trivselselement i byrom, gater og uteområder.

Beskrivelser,
Illustrasjoner og
beregninger

Helhetlig VAO-rammeplan

Tema i ROS-analyse

Ansvar for utredningen

Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune

FIOM

Undersøke dagens og fremtidig risiko for og konsekvenser av flomvannstand i Fjellhamarelva. Det skal utredes nivå for 200-årsflom.

Undersøke hvor lavt i terrenget og hvor nært elva det er forsvarlig å bygge ut ifra risiko for flom.

Tiltak for å redusere skader som følge av flom og oversvømmelse, f.eks ved eksisterende industribebyggelse ved elva, bør undersøkes.

Kart, beskrivelser og analyser

Flomutredning

Tema i ROS-analyse

KLIMA- OG MILJØTILTAK

Redegjøre for hvordan planforslaget følger opp Lørenskog kommunes klimamål, herunder redusert klimagassutslipp, energiforbruk og transportbehov, samt mer klimavennlig materialbruk. Bruk av solceller og grønne tak skal vurderes.

Beskrivelser,
beregninger og
analyser

AVFALLSHÅNTERING	Undersøke hvilken avfallsløsning som er best egnet for området som helhet, basert på kost/nytte, klimagassutslipp, antall boliger og bebyggelsesstruktur.	Beskrivelse og illustrasjoner
	Avfallsløsningen må ses i sammenheng med øvrig teknisk infrastruktur, adkomster, vareleveranser og trafiksikkerhet.	Vurdering fra faginstans
		Ansvar for utredningen
		Forslagsstiller i samarbeid med kommunalteknikk og ROAF
7. BARN OG UNGES INTERESSER		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
BARN OG UNGES INTERESSER	Barn og unges opplevelse, bruk av, behov og ønsker knyttet til nærmiljøet. Viktige gang- og sykkelforbindelser, skoleveier og snarveier som brukes av barn og unge til lek, opphold og aktivitet. Hvordan møteplasser for barn og unge kan supplere eksisterende tilbud i området.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser Barnetråkk/ ungdomsverksted
8. ELDRES INTERESSER		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
ELDRES INTERESSER	Hvordan sikre et aldersvennlig nærmiljø med boliger, mobilitet, tilbud og aktiviteter tilpasset behovene til den eldre delen av befolkningen.	Beskrivelser og analyser
9. TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kartlegge eksisterende teknisk infrastruktur og avklare premisser for utviklingen. Undersøke behov for ny teknisk infrastruktur som følge av planforslaget. Undersøke hvordan gatenettet og gatesnitt koordineres med kabler og ledninger i bakken.	Analyser, beskrivelser og illustrasjoner
		Vurdering fra faginstans
		VAO-rammeplan
		Ansvar for utredningen
Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune, Fylkeskommunen, Elvia og grunneiere		

HØYSPENTLINJE OG TRANSFORMATORSTASJON	Undersøke hvordan nedgravning av høyspentledningen skal gjennomføres, herunder valg av trasé.	Analysar, beskrivelser og illustrasjonar
	Undersøke dagens og fremtidige behov knyttet til transformatorstasjonen og hvilke premisser dette gir for utvikling. Det må vurderes byggegrense fra anlegget.	Vurdering fra faginstans
	Vurdere konsekvensene av planforslaget ift. støy, stråling, bruk av arealer innanfor hensynssone/byggegrense, forhold til øvrig teknisk infrastruktur, bokvalitet samt gjennomføring.	Tema i ROS-analyse
		Ansvar for utredningen
10. REALISERING AV PLANEN		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform/metode
FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER	Planforslagets og O-alternativets forhold til overordnede retningslinjer og planer. Hvordan ambisjonene på et overordnet nivå ivaretas på reguleringsnivå.	Beskrivelser
FINANSIELL GJENNOMFØRBARHET	Oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Beregne kostnader for realisering av offentlig infrastruktur.	Kostnadsberegningar og beskrivelser
	Undersøke hvordan finansiell gjennomføring av planen sikres, herunder vurdering av kostnadsfordeling og bidrag gjennom utbyggingsavtaler og å avdekke eventuelle behov for kommunale investeringar.	Vurdering fra faginstanser
		Ansvar for utredningen
AVHENGIGHETER OG EIENDOMSSTRUKTUR	Tillatelse som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket, herunder tillatelse/rettigheter i forbindelse med nedlegging av høyspent og/eller adkomster.	Beskrivelser og illustrasjonar
	Hvordan legge til rette for en trinnvis utvikling av området, herunder utbyggingsrekkefølge som sikrer at offentlig infrastruktur kommer på plass i nødvendig tid i forhold til utbyggingen.	Ansvar for utredningen
	Avdekke avhengigheter for utviklingen over tid som grunnlag for rekkefølgekrav, herunder eventuell overføring av arealer mellom kommunen og utbygger eller andre.	Forslagsstiller i samarbeid med Lørenskog kommune og grunneiere
BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN	Undersøke trafikale konsekvenser under anleggsperioden, herunder kjøremønster, behov for stenging av veier, fortau e.l.	Beskrivelser, illustrasjonar og kart
	Hvordan myke trafikanter kan ferdes i området på en god måte under anleggsperioden, med spesielt fokus på barn og unge og sikker skolevei.	Ansvar for utredningen
	Det må vurderes når behovet for å oppruste brua over Fjellhamarelva inntreffer. Dersom anleggsarbeidene igangsettes før opprusting av brua, skal det redegjøres for trafikale løsningar og eventuelle avbøtende tiltak som skjermer strekningen forbi Fjellhamar skole i størst mulig grad.	Forslagsstiller i samråd med Lørenskog kommune

Fargekode: Sammenfaller med eks. planprogram / sammenfaller delvis med eks. planprogram / nytt tema 2024 / utgår fra planprogram

BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN forts.	Trinnvis utbygging skal vurderes, herunder organisering av anleggstrafikk i de ulike fasene, for å minimere konsekvensene for naboer i og utenfor planområdet, herunder støy. Undersøke om anleggsperioden medfører påvirkning på vannmiljøet i Fjellhamarelva. Hvordan utbygging av teknisk infrastruktur og offentlige tiltak samordnes på en måte som reduserer belastning for nærmiljøet. Hvordan forurensede masser håndteres på forsvarlig vis. Hvordan overskuddsmasser i størst mulig grad kan gjenbrukes i planområdet eller i nærheten av planområdet.	
---	--	--

Metode

Det skilles mellom undersøkelser og konsekvensutredninger, og det er ulike krav til gjennomføringen. Konsekvensutredningene skal belyse planforslagets påvirkning på miljø og samfunn, og skal gjennomføres i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) og Miljødirektoratets veileder M-1941. Gjennom undersøkelsestemaene skal dagens situasjon og tiltaket beskrives. Sentrale vurderinger og anbefalinger skal fremkomme. Metode og presentasjonsform varierer og beskrives i program for undersøkelser og konsekvensutredninger.

ROS-analyse

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. ROS-analysen skal vise ulike utredningstemaer med hensyn til risiko for uønskede hendelser, samt vurdere mulige konsekvenser på mennesker og/eller materiell, der omfanget påvirker samfunnets beredskap. Temaene skal utredes på et overordnet nivå, og peke på behov for mer detaljert utredning i påfølgende detaljregulering, samt eventuelle nødvendige og avbøtende tiltak. Analysen skal vise 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. ROS-analysen vil i størst mulig grad benytte allerede kjent materiale samt utredninger som gjøres i forbindelse med dette planarbeidet i sin vurdering med å identifisere mulige risikohendelser knyttet til planforslaget.

Område med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone, jf. PBL §§ 11-8 og 12-6. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til enhver tid gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Det er kun de områder innenfor planområdet som foreslås bygget ut som vil bli omfattet av ROS-analysen. Allerede utbygde områder, der det ikke foreslås nye byggetiltak, vil ikke utredes.

Temaer som kan være aktuelle i analysen (listen er ikke uttømmende):

- Flom
- Forholdet til eksisterende kraftledninger og transformatorstasjon, samt nedgraving av høyspentlinje
- Stabilitet i grunnen
- Forurensning i grunnen
- Brann- og eksplosjonsfare
- Forholdet til jernbanen

Formingsveileder

Det skal utarbeides en formingsveileder som angir føringer for utforming og kvalitet av bestemte planområder, slik som gater, forbindelser, parker, byrom, bygninger og uteoppholdsarealer. Hensikten med formingsveilederen er å sikre kvaliteter for fremtidige beboere og brukere av utviklingsområdet. Formingsveilederen følges opp av en designmanual for de enkelte delområdene, som skal sendes inn sammen med rammesøknaden. Formingsveilederen skal godkjennes av Lørenskog kommune og vedlegges normalt utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger.

Overordnet rammeplan for VA og overvann (VAO-rammeplan)

Kommuneplanens § 5.3.2 stiller krav om utarbeidelse av overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. I kommuneplanen står det at ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Videre må tiltakshaver dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok ved økt belastning, alternativt må utbygger stå for oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det. VAO-rammeplanen utarbeides parallelt med områdereguleringen, ettersom traseer for kabler, ledninger, dagens høyspentlinje, overvannsløsning og plassering av bebyggelse kan påvirke hverandre. VAO-rammeplanen skal være i henhold til VA-norm.

Detaljnivå på områdereguleringsplanen

Det østre delområdet vil utarbeides med et detaljeringsnivå som gjør det mulig å gå direkte til rammetillatelse

på bakgrunn av områdereguleringen, mens det for øvrige områder vil kreves etterfølgende detaljregulering.

4.7 FREMDRIFT

Revidert, tentativ fremdriftsplan:

PLANPROSESS	TIDSRUM	ANSVARLIG
Politisk behandling av forslag til planprogram	April 2014	Lørenskog kommune
Varsel om oppstart av planarbeid/ Off. ettersyn av planprogram	Mai 2014	Link arkitektur AS
Høringsfrist på programmet og innspill til oppstart av planarbeid	Juni 2014	
Fastsetting av planprogram i Teknisk utvalg	Januar 2015	Lørenskog kommune
Mulighetsstudie med utbyggingsalternativ	Januar 2014 – mai 2015	Link arkitektur AS
Eierskifte gnr./bnr. 107/11, -40, -1010, -1240, -2263 og -2855	Desember 2016	Fjellhamar Bruk Eiendom AS
Politisk behandling av mulighetsstudiet og valg av utbyggingsalternativ (etter vedtak - KVV)	Mars 2018	Lørenskog kommune
Elvia beslutter at trafo blir stående	April 2021	
Orienteringssak om bearbeidet utbyggingsalternativ som følge av beslutning om at trafo blir stående	Mars 2022	Lørenskog kommune
Innsending av to komplette forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og utbyggingsalternativ	April 2025	Lala Tøyen AS
1. gangs behandling av reguleringsplan med konsekvensutredning	Mai/juni 2025	Lørenskog kommune
Off. ettersyn av reguleringsforslag med konsekvensutredning	August 2025	Lørenskog kommune
Åpent nabomøte		
2. gangs behandling av reguleringsplan med konsekvensutredning i Teknisk utvalg og Formannskap.	November 2025	Lørenskog kommune
Vedtak i Kommunestyret		

Vedlegg I:

Politiske vedtak

28.01.2015 TEKNISK UTVALG, SAK 9/15 – FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM:

Teknisk utvalg fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9, 3. ledd, planprogram for Fjellhamar sentrum, datert 05.02.2014, revidert 11.12.2014.

I planprogrammet for Fjellhamar sentrum må resultatet av KVV om skolebehovet for Fjellhamar tas med i det videre arbeidet med planforslaget for Fjellhamar sentrum.

07.03.2018 FORMANNSKAPET, SAK 015/18 – PRINSIPPSAK ETTER PARALLELLOPPDRAG:

Rådmannens vurdering slik den fremgår av saksframlegget, forutsettes førende for en bearbeiding av planen frem mot 1. gangs behandling av reguleringsplanforslaget med følgende endringer/tillegg:

I fremtiden skal aktuelle hovedutvalg inviteres til formannskapets orienteringer.

Det videre planarbeidet skal miljømessig ivareta allerede eksisterende småhusbebyggelse. Fasadene mot jernbanen utformes slik at de skaper minst mulig reflektert støy til bebyggelsen nord for jernbanen.

Akseptable løsninger for trafikksituasjonen i Fjellhamar sentrum må foreligge før det igangsettes nye, større boligprosjekter i området, som en oppfølging av vedtak sak 007/18 i KØS, "det bes om en utredning som kartlegger trafikale forhold og konsekvenser på Fjellhamar", og vedtak i sak 027/17 i KØS, "brua over Fjellhamarelva skal inngå som en del av utredningen i planprogrammet m. h. t. trafikkforhold og forbindelse/adgang til kollektivtrafikk og Fjellhamar sentrum."

Det skal utredes et nytt alternativ med vesentlig lavere utnyttelsesgrad med 500 boligenheter på den vestre delen, i større grad med rekkehus og småhusbebyggelse, og maksimalt 3-5 etasjers høyde.

Følgende føringer legges til grunn for behandlingen av saken:

- Kvartalsstrukturen holdes åpen, og anlegges slik at alle leiligheter skal ha godt lys og utsyn, herunder at balkonger mot sør og vest skal ha rimelig fri sikt.*
- Det skal være god avstand til bebyggelsen som grenser mot Fjellhamar skole, også mot vest.*

Følgende utredes fram til 1. gangs behandling av reguleringsplan:

1. *I tillegg til utbyggers eget forslag, utredes et alternativ med tilsvarende utnyttelsesgrad på områdets vestre del som blokkområdene på felt B1 på Ødegården (dvs med en utnyttelsesgrad på ca 150%).*

2. *For alle alternativer gjelder følgende:*

- Det skal legges til rette for variert bebyggelse, både med hensyn til boligtyper, leilighetsstørrelser og bolighøyder.*
- Ved høyere bebyggelse, skal det tas hensyn til lys/skyggeeffekt både på tiliggende boliger og uteareal/møteplasser.*
- Det er ønskelig med bruk av miljøvennlige byggematerialer og treprodukter.*
- En energiøkonomisk utbygging er viktig, bruk av solceller og grønne tak skal bl.a vurderes*
- På den østre delen er det viktig å bevare stedets karakter og ta mest mulig vare på de gamle bygningene.*
- Uteareal skal være 35 kvm/bolig for blokkbebyggelse og 50 kvm/bolig for småhusbebyggelse, i hovedsak på bakkenivå, jf. kommuneplan.*
- Utnyttelsesgraden på kommunens eiendommer skal ikke overstige utnyttelsesgrad i utbyggingsområdet for øvrig, og i utformingen av bebyggelsen må det tas hensyn til Gamleskolen og boligområdene rundt.*

16.03.2022 KOMMUNESTYRET, SAK 017/22 – ORIENTERINGSSAK TRAFOSTASJON:

1. *Den reviderte planskissen er ikke i samsvar med overordnede prinsipper vedtatt i formannskapet 7.mars 2018, det vises spesielt til følgende punkter:*
 - *Den østre delen skal bevare stedets karakter, ta mest mulig vare på de gamle bygningene, og det skal tas hensyn til Gamleskolen og boligområdene rundt*
 - *Det skal legges vekt på variert bebyggelse, både med hensyn til boligtyper, leilighetsstørrelse og bolighøyder, maks 3-5 etasjer, og i større grad med rekkehus og småhusbebyggelse*
 - *Utnyttelsesgraden på kommunens eiendom skal ikke overstige utnyttelsesgrad i utbyggingsområdet forøvrig*
 - *Ivareta miljømessig allerede eksisterende småhusbebyggelse*
 - *Hensyn til skygge/lysforhold på tilliggende boliger og uteareal og møteplasser ved høyere bebyggelse*
2. *Det vises også til vedtak om at akseptable løsninger for trafikksituasjonen i Fjellhamar sentrum og brua over Fjellhamarelda må foreligge før det igangsettes nye, større boligprosjekter i området.*
3. *Det videre arbeidet med reguleringsplanen skal samsvare med prinsipper og føringer i sak 15/18, FS 07.03.2018, uavhengig av endrede vilkår etter avslag på flytting av trafo-stasjonen ut av planområdet.*
4. *Det er en klar intensjon at gamle Fjellhamar skole skal bevares. Kommunedirektøren bes fremlegge en sak før førstegang behandling av områdereguleringen med alternative løsninger for bevaring av skolen, samt konsekvenser og mulige alternativer for bruk av skolebygningen.*
5. *Utbygger bes arrangere folkemøte med innbyggerne på Fjellhamar for å informere om utbyggingsplanene og gi innbyggerne og velforeningene mulighet til å komme med sine innspill, før viktige beslutninger tas.*
6. *Administrasjonen skal iverksette tidlige tiltak for å beskytte Fjellhamars innbyggere mot anleggstrafikk, for eksempel ved skilting med innkjøring forbudt unntatt kjøring til eiendommene, sikre tydelige traséer for tunge kjøretøy, prioritere tidsnok tilgang til nye Fjellhamar skoles jernbaneundergang.*
7. *En eventuell utvidet brukapasitet Fjellhamarelda skal ivareta en estetisk utforming tilsvarende den eksisterende brua.*
8. *Videre planlegging av Fjellhamarområdet skal inkludere grundig utredning av flomforhold og grunnforhold bl.a. kvikkleire.*