



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

LINK arkitektur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 61185
Deres dato: 02.05.2014
Vår ref.: 2014/9332-2 FM-M
Saksbehandler: Carolin Schulze
Direktetelefon: 22003671

Dato: 20.06.2014

Fylkesmannens uttalelse til varsel om igangsatt områderegulering for Fjellhamar sentrum – gbnr 107/1 - 107/11 - 107/40 - 107/762 m. fl - Lørenskog kommune

Vi viser til brev fra LINK arkitektur AS av 02.05.2014.

Formålet med planen er å legge til rette for en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, ved transformasjon av industriområdene til bolig og sentrumsfunksjoner og regulering av Fjellhamar skole. I gjeldende kommuneplanen er området avsatt til erverv, offentlige bygninger og senterområde. Det opplyses at reguleringsformålet ikke er i samsvar med kommuneplanen. Planområdet er på ca. 180 daa og ligger i kort gangavstand fra Fjellhamar jernbanestasjon.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 10. april 2014 (www.fmoa.no, under ”plan og bygg, arealforvaltning”) samt ”Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging” av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Areal og transport

Fylkesmannen er positiv til en transformasjon av industriområde på Fjellhamar for å oppnå en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling. Området er lett tilgjengelig med tog og har gode gang- og sykkelveiforbindelser. Behovet for boliger i vår region er stort og antallet innbyggere er ventet å vokse kraftig i årene som kommer. For å kunne nå nasjonale mål om å ta den fremtidige trafikkveksten i storbyregionene med kollektivtransport, sykkel og gange samt å redusere klimagassutslippene, er det viktig at befolkningsveksten kommer i områder med god tilgang til overordnet infrastruktur. Å legge til rette for boligbygging i dette området er i samsvar med gjeldende nasjonal politikk for miljøvennlig byutvikling og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.



Utviklingen av Fjellhamar er også i tråd med regjeringens forventning til kommunene å legge til rette for en byutvikling som bygger opp under tilbudet i den nasjonale jernbanesatsingen i hovedstadsregionen. Fylkesmannen ønsker å vise til uttalelse fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet datert 25.04.2014 ved godkjenning av Planstrategi for Oslo kommune 2013:

Departementet viser til at det både er gjennomført og planlegges store investeringer i økt kapasitet på jernbanen i Oslo-området. Investeringene som er gjort i korridoren Asker-Lillestrøm, og som planlegges i korridoren Oslo-Ski gjør at de viktigste knutepunktene i Oslo og Akershus betjenes med raske og effektive tog med høy frekvens. På de gamle dobbeltsporede banene mellom Oslo og Asker (Drammenbanen), Ski (Østfoldbanen) og Lillestrøm (Hovedbanen) tas det sikte på å utvikle et T-baneliknende togtilbud, jf. Nasjonal transportplan 2014-2023. Disse banene betjener i stor grad bolig- og næringsområder i Oslo kommune, og i de nærmeste nabokommunene. Staten legger til grunn at Oslo kommune legger til rette for en byutvikling som bygger opp under den økningen i tilbudet som dette vil medføre.

Fylkesmannen anbefaler at det strebes etter høy arealutnyttelse samtidig som det legges vekt på uteområder av god kvalitet som skaper attraktive møtesteder for befolkningen. Flerfunksjonalitet og grønne lunger er viktige forutsetninger for en attraktiv bydel med liv på dag- og kveldstid. Videre anbefaler Fylkesmannen at det utvikles sammenhengende gang- og sykkelveier for å gjøre det attraktivt for beboerne å dekke sine hverdagsgjøremål på en miljøvennlig måte basert gange, sykkel og kollektivtransport.

Handelsetablering

Fjellhamar er en av kommunens fire lokalsentre og Fylkesmannen støtter kommunens ønske om å rehabilitere og styrke Fjellhamar som eksisterende lokalsenter og sted. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at planområdet ligger utenfor et definert sentrumsområde i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001) der en handelsetablering på mer enn 3000 m² vil være i strid med fylkesdelplanen. Fylkesmannen forventer at det utarbeides en handelsanalyse som undersøker forventet befolkningsgrunnlag for handelsetablering. Handelsetablering over 3000 m² kan tillates dersom handelsanalysen dokumenterer behov for en slik etablering. For å unngå økt personbiltrafikk, er det viktig at ny forretningsvirksomhet er dimensjonert slik at den dekker lokale behov. Mulige konsekvenser for trafikken i området bør utredes.

Parkeringsbestemmelser

Fylkesmannen forutsetter at det utarbeides strenge maksimumsnormer for bilparkering i planområdet. Parkeringsbestemmelser er et viktig virkemiddel for å oppnå større kollektivandel og nedgang i biltrafikken. Dette gjelder fremfor alt i forbindelse med arbeidsplasser der en reduksjon av parkeringsplasser er et viktig tiltak for å få ned antall jobbreiser med privatbil. Flateparkering bør unngås.

Biologisk mangfold

Planområdet berører Fjellhamarelva som er registrert som viktig naturtype (viktig bekkedrag) og som er rasteområde for andefugler og andre rødlistede arter. Det er nødvendig å ta tilstrekkelig hensyn til disse i den videre planprosessen. Fylkesmannen forventer at det gjennomføres grundige vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Fylkesmannen ber kommunen synliggjøre i planbeskrivelsen hvordan tiltaket er vurdert i forholdt til de aktuelle prinsippene i naturmangfoldloven.



Kantsone langs vann og vassdrag

Fjellhamarelda inngår i Nitelva/Leiravassdraget som er et vernet vassdrag i forvaltningsklasse 1 jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås. Fylkesmannen minner om at kantvegetasjon langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. De største verdiene for biologisk mangfold er ofte knyttet til kantsonen i og langs vassdrag.

Vannforskriften

Vannforskriften (forskrift om rammer for vannforvaltningen) trådte i kraft 1.1. 2007 og gjennomfører EUs vanndirektiv. Med dette ble det innført strenge krav til vannkvalitet i Norge. De kommende år får kommunen store utfordringer knyttet til befolkningsvekst og fortetting innenfor forurensningsutsatte områder. Kommunen må sikre vannkvaliteten i Fjellhamarelda ved å ha et høyt trykk på tiltak for å beskytte og forbedre vannkvaliteten. Miljømålene til vannkvalitet skal oppfylles i 2021. For å sikre vannkvalitet må hensynet til vannressursene legges til grunn i planforslaget. Flere av vannforekomstene i planområdet er i risiko for ikke å oppfylle miljømålene innen 2021. Den økologiske tilstanden til Fjellhamarelda er svært dårlig i dag. Det må bygges robuste avløpssystem med kapasitet til å møte klimaendringer, befolkningsøkninger og fortettinger. Svikt i avløpshåndteringen kan få alvorlige konsekvenser for helse og miljø.

Fylkesmannen anbefaler å vurdere muligheten for å gjenåpne den lukkede tilløpsbekken til Fjellhamarelda som er innenfor planområdet.

Overvann

Økte nedbørmengder og -intensitet og stadig fortettinger av utbyggingsområder, med sterk økning av tette flater, endrer avrenningsmønsteret for overvann dramatisk. Lokal håndtering av overvann må være et hovedprinsipp for overvannshåndtering i planforslaget og bør inngå i alle reguleringsplaner. Arbeidet med å sikre flomveier må ses i sammenheng med dette. Tverretattlig og tverrfaglig samarbeid er en avgjørende faktor for å få dette til på en god måte. I fortettingsområder blir utnyttelse av grøntområdenes potensial for infiltrasjon, fordrøyning m.m. viktig.

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef forurensning

Carolín Schulze
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo
Lørenskog kommune	Rådhuset	1470	Lørenskog





Link Arkitektur
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Att. Camilla Mohr

Vår saksbehandler
Thea Holten

Telefon
22 05 56 69

Vår dato
20.06.2014

Deres dato
02.05.2014

Vår referanse (oppgis ved svar)
2014/14259-2/56875/2014 EMNE L12

Deres referanse

Lørenskog kommune - Fjellhamar sentrum - Uttalelse til varsel om oppstart av områderegulering og forslag til planprogram

Det vises til oversendelse datert 2. mai 2014 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 samt forslag til planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

Formålet med planen er å legge til rette for en transformasjon av industriområdene innenfor planområdet og oppnå en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling.

Planområdet er på ca. 180 000 m², og er avsatt til erverv (inkludert kontor, industri og lager), offentlige bygninger og senterområde i gjeldende kommuneplan. Den største delen av planområdet er regulert til industri, mens to større eiendommer innenfor planområdet er regulert til offentlig formål, og for øvrig bolig/forretning/kontor, offentlig og privat veiareal og park/parkbelte.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Medvirkning

Regionalt planforum

Fylkesrådmannen anbefaler at planforslaget legges frem for drøfting i regionalt planforum i god tid før saken skal behandles for utlegging til offentlig ettersyn for å sikre reell medvirkning fra regionale myndigheter.

Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale.

Store deler av arealet er gammelt industriområde, hvor grunnen er sterkt omarbeidet. Eldre foto og kart viser flere generasjoner bygninger og jernbanespor som krysser deler av planområdet. Potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner anses følgerig som lavt. En nærmere utredning av saksområdet er unødvendig.

Fylkeskommune gjør likevel oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom man under anleggsarbeidet støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Nyere tids kulturminner

Innenfor planområdet ligger det flere verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Dette er Fjellhamar bruk, Fjellhamar skole og Fjellhamar gård.

Fjellhamar bruk (i dag Icopal) har spilt en viktig rolle i utviklingen av Fjellhamar og var i mange år Lørenskogs største bedrift. Fjellhamar bruk ble etablert på 1890-tallet som papirindustri og vitner således om en utvikling som peker tilbake på den gamle sagbrukstradisjonen som tidligere var så viktig for Lørenskog. Bruket representerer både kontinuitet og en ny tid med innføring av industri i Lørenskog. Fjellhamar bruk har i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer (2006) fått bevaringskategori B, noe som betyr at kulturmiljøet kan ha verdi ikke bare for Lørenskog, men også i regional sammenheng. Deler av bygningsmassen, damanlegget og sammenhengen med elva bør derfor reguleres med hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven slik at man også i framtiden kan lese denne historien.

Fjellhamar skole med eldste skolebygning fra 1923, lærerbolig og flere utvidelser fra 1950-tallet og fram til 2012 er et viktig kulturmiljø i lokal sammenheng som det knyttes identitet til for mange av innbyggerne. Kulturmiljøet viser også hvordan skolen i Lørenskog har utviklet seg og vitner om den store befolkningsveksten nord i kommunen. Den eldste skolebygningen og lærerboligen er i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer satt i bevaringskategori C og er anbefalt bevart. Her er det naturlig å tenke seg at man gjør bruk av hensynssone eller legger opp til bevaring gjennom utarbeidelse av reguleringsbestemmelser for skolen som ivaretar de kulturhistoriske verdiene man ønsker å videreføre.

Tunet på Fjellhamar gård består i dag av hovedhus, stabbur og en bygning av nyere dato. Gårdens historie kan knyttes både til Wincentz Thurmann Ihlen's virksomhet og til gårdens periode som kommunens administrasjonssenter fra 1920 og fram til 1970-tallet. Stabburet skal være det eneste i Lørenskog med klokke i dag. Hovedbygningen har gjennomgått endringer i og med rollen den har spilt som administrasjonsbygning, men har bevart hovedform og uttrykk av en stor staselig bygning. Det er fortsatt mulig å lese betydningen og synligheten denne gården tidligere må ha hatt på stedet. Fjellhamar gård er i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer satt i bevaringskategori B og er anbefalt regulert med hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven.

Planprogrammet legger for alternativ 1, utbyggingsalternativet, opp til at industriområdene ved Fjellhamar stasjon skal åpnes opp og at det skal legges til rette for boliger og videreutvikling av sentrumsfunksjonene på stedet. I den sammenhengen er det viktig at de historiske strukturene integreres i utviklingen. Dersom man gjennom bruk klarer å bevare den eldre industribebyggelsen (her er det også viktig å vise en utvikling og ikke kun den aller eldste bebyggelsen), damanlegget og dens sammenheng med elva, vil dette gi noe unikt til Fjellhamar som skaper trivsel og særpreg til stedet i tillegg til at det bidrar til stedsidentitet og vitner om stedets historie og framvekst. Den eldre industribebyggelsen bør derfor reguleres med hensynssone og det bør utarbeides bestemmelser som gir føringer for hvordan området skal utvikles. Her er det ikke kun bygningene som er viktig for å fortelle historien, men også sammenhengen mellom dem, damanlegget og elva.

Planprogrammet legger opp til at det skal utredes om Fjellhamar skole skal rehabiliteres, eventuelt utvides, eller om det skal bygges ny skole, eventuelt innenfor planområdet. Dette bør ikke være til hinder for at den eldste skolebygningen og lærerboligen kan reguleres med hensynssone, eventuelt kun ivaretas gjennom bestemmelser. Skolen på et sted har spilt en stor rolle for mange av innbyggerne og det knytter seg identitet til bygningene. De eldste elementene bør derfor bevares.

I planprogrammet legges det opp til at det skal gjennomføres en utredning av Icopals hovedkontor (østre del av bruket) og av Fjellhamar skole for å få et bedre beslutningsgrunnlag for hvilke

bygninger og bygningselementer som kan ha bevaringsverdi. Dette er svært positivt og vi forutsetter at det blir gjennomført. Fjellhamar gård skal derimot ikke utredes. Dette begrunnes med at det ikke er planlagt endringer i denne bebyggelsen. Vi anbefaler allikevel at det gjøres en enkel vurdering også av denne da det på sikt kan komme ønsker om utvikling i form av for eksempel dispensasjoner. Da kan det være hensiktsmessig at også denne er vurdert.

Fylkeskommunen registrerer at det skal utarbeides en enkel DIVE-analyse for stedet. Dette kan gi en god oversikt over stedets utvikling og vise hva som finnes av spor etter denne utviklingen. En slik analyse er også ment å definere de viktigste kulturminnene og kulturmiljøene og angi hvor det er mest aktuelt å legge den ønskede utviklingen og hvor man bør gå for bevaring. Analysen kan derfor være et viktig verktøy i den videre prosessen med utarbeidelse av planen. En DIVE-prosess bør derfor også innebære medvirkning fra lokalmiljøet.

Fylkeskommunen deltar gjerne i en videre dialog rundt utarbeidelse av planen og reguleringsbestemmelsene.

Areal- og transportplanlegging

En fortetting av et så sentralt område på Fjellhamar er i tråd med plansamarbeidets mål om et arealeffektivt utbyggingsmønster og styrket utvikling av knutepunktene. For å nå målene om reduserte klimagassutslipp må også veksten i persontransporten tas med kollektiv, gange og sykkel.

En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å redusere biltrafikken. Dette vil også gjøre området mer attraktivt for gående og syklende. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at det fastsettes restriktive parkeringsbestemmelser for å begrense veksten av personbiltrafikk innenfor planområdet og Fjellhamar sentrum for øvrig.

Handel, service og senterstruktur

Fylkesrådmannen er positiv til en fortetning og transformasjon av Fjellhamar sentrum og ser på dette som et godt tiltak for å skape et mer levende tettsted.

Det er i samsvar med føringer i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. For å bygge opp under målsetningene om redusert bilbruk er det samtidig svært viktig at tilbudet tilpasses det naturlige handelsområdet. Planområdet ligger i nærhet til Strømmen storsenter. Fylkesrådmannen forutsetter at det i forbindelse med konsekvensutredning av planforslaget for Fjellhamar sentrum utarbeides en handelsanalyse som viser sammenhengen med det øvrige handelstilbudet i nærområdet.

Fylkesrådmannen mener videre det er viktig å legge til rette for en helhetlig utvikling med varierte formål som skaper et levende område der det er liv på gatene både på dag- og kveldstid.

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Andre regionale interesser

Barn og unges interesser

Fylkesrådmannen viser til rundskriv T-2/2008 om barn og planlegging hvor det legges vekt på at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal håndheves strengere, og at i de tilfeller det er interessekonflikter bør barns behov for aktivitetsfremmende arealer veie tyngre enn de hittil har gjort.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene. Fylkesrådmannen anbefaler også at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Kommunen bes vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard.

Klima og energi

Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

Med vennlig hilsen

Thea Holten
rådgiver plan

Bjarne Gaut
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Lørenskog kommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Jernbaneverket Øst
Statens vegvesen, Region øst

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner:	bjarne.gaut@akershus-fk.no, 22 05 56 20
Nyere tids kulturminner:	hanne.libak@akershus-fk.no, 22 05 56 28
Planfaglige vurderinger:	thea.holten@akershus-fk.no, 22 05 56 69



Jernbaneverket

Link Arkitektur AS Oslo
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Henvendelse til: Henrik Dahlstrøm
Tlf.:
Faks:
E-post: Henrik.Dahlstrom@jbv.no

Dato: 17.06.2014
Saksref.: 201303459-5
Deres ref.: A61185
Vedlegg:

Besøksadresse:

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@jbv.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

jernbaneverket.no

Varsel om oppstart- av planarbeid og utbyggingsavtale - Områderegulering for Fjellhamar sentrum - Gnr/bnr 107/40 med flere i Lørenskog

Det vises til brev av 5.5.2014 i ovennevnte sak.

Jernbaneverket ser positivt på det igangsatte planarbeidet. Vi ser at kommunen vektlegger samordnet areal og transportplanlegging. Dette er viktig slik at ikke fremtidig utbygging svekker satsingen på kollektive transportmidler og bidrar til økning i biltrafikken og i klimagassutslippene.

I forslaget til områderegulering ønsker kommunen å legge opp til en omregulering fra bl.a. industri til en mer helhetlig bolig- og tettstedsutvikling. Det er viktig å bygge opp om en god og kompakt arealutnytting rundt togstasjonen. Imidlertid vil Jernbaneverket understreke at arealbruk i nærheten av spor må følge jernbanens tekniske regelverk, og være i tråd med jernbanelovens § 10 når det gjelder byggegrenser. En omregulering fra næring til bolig nært opp til jernbanesporet gir ofte økte utfordringer knyttet til både støy og sikkerhet. Jernbanens tekniske regelverk kan leses på trv.jbv.no.

Jernbaneverket har ikke ytterligere merknader til varsel om oppstart og ser frem til det videre samarbeid knyttet til det kommende planarbeidet for Fjellhamar i Lørenskog.

Med hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, offentlig plan og forvaltning

Henrik Dahlstrøm

Dokumentet er godkjent elektronisk

LINK Arkitektur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Vår dato: 20.06.2014
Vår ref.: 201402572-2
Arkiv: 323
Deres dato: 02.05.2014
Deres ref.: A61185

Saksbehandler:
Kristin Ødegård Bryhn

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Fjellhamar sentrum - Lørenskog kommune, Akershus

Vi viser til brev fra dere datert 02.05.2014.

Flomfare

Planområdet grenser mot Fjellhamarelva og –dammen. I forbindelse med reguleringsarbeidet må det gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt. Kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 10) § 7-2, og er for boligbygg, skoler, barnehager og kontor-/industribygg sikkerhet i forhold til en 200-års flom. Det er utarbeidet flomsonekart for Fjellhamarelva oppstrøms planområdet (Flomsonekart delprosjekt Fjellhamar, NVE 5/2006), og nedstrøms fra Sagdalen (Flomsonekart delprosjekt Lillestrøm NVE 13/2005). En flomutredning for planområdet vil trolig kunne bygge videre på dataene fra begge de to nevnte flomsonekartleggingene.

Områder som er utsatt for en 200-års flom skal i henhold til pbl § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet, og tilknyttes bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.

Inngrep i eller langsmed vassdrag

Vi vil anmode om at en prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med hensyn på teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget og eventuelt avbøtende tiltak. Dette for at tiltakene skal kunne avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser. Evt. nye bruker må dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. de må kunne ta unna en 200_års flom + sikkerhetsmargin. Vi vil også påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på (jf vannressursloven § 11).

Områder med marine avsetninger – kvikkleire

Planområdet befinner seg ikke innenfor kartlagt faresone med hensyn på kvikkleireskred, men det finnes et slik område noe lenger nord-øst for planområdet - Skjetten i Skedsmo kommune (www.skrednett.no). Planområdet befinner seg imidlertid delvis i et område med tykke marine avsetninger og fyllinger som trolig er lagt oppå marine avsetninger. I alle områder med marin leire kan det danne seg kvikklere.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger jf. NGUs løsmassekart (www.ngu.no), må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i området, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen.

En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen jf NVEs retningslinjer 2/2011 (revidert 22. mai 2014) – *Flaum og skredfare i arealplanar* og NVEs veileder 7/2014 – *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Dersom det settes krav om detaljregulering for alle områder innenfor planområdet kan det som et minimum settes krav om at det ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avdekke om det finnes skredfarlig kvikkleire, og at det skal dokumenteres at utbyggingen vil gi tilstrekkelig områdestabilitet i samsvar med kravene i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 7-3 og NVEs veiledere 2/2011 og 7/2014.

Kraftlinjer

Gjennom planområdet går det en eksisterende høyspentlinje. Eksisterende høyspentlinjer med tilhørende transformatorstasjoner bør fremgå av plankartet som hensynssoner jf pbl § 11-8. Vi forutsetter at forhold knyttet til ledningsnettet avklares med netteier så tidlig som mulig i planarbeidet.

Våre retningslinjer (NVE 2/2011 og NVE 7/2014) ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan og vi ber om at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Stein Nordvi
regionssjef

Kristin Ødegård Bryhn
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi: Lørenskog kommune, Hasselv. 6, 1470 LØRENSKOG



Statens vegvesen

LINK Arkitektur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Rune Seim - 24058202

Vår referanse:
2011/181887-012

Deres referanse:
A61185

Vår dato:
02.07.2014

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, utbyggingsavtale og utlegging av planprogram Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune

Det vises til oversendelse datert 02.5.14.

Vi har mottatt varsel om oppstart av planarbeid med utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune. Planarbeidet omfatter eiendommene gnr. 107 bnr. 1, 11,40,762,1119,1218 og 2855 m.fl. Det skal også tas opp forhandlinger mellom Lørenskog kommune og utbygger om utbyggingsavtale. Avtalen vil ta opp forholdet mellom planlagt utbygging og kommunal infrastruktur mv. i området.

Planområdet:

Planområdet ligger nordøst i Lørenskog kommune i kort gangavstand fra Fjellhamar jernbanestasjon, barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, marka i nord og grønne områder langs Fjellhamarelva i øst. Adkomst til planområdet er i fra fv.355 Marcus Thranes vei.

Formål med reguleringsplanen:

Formålet med omreguleringen er å legge til rette for en helhetlig bolig og tettstedsutvikling, ved transformasjon av industriområdet til bolig og sentrumsfunksjoner og regulering av Fjellhamar skole.

Statens vegvesen har følgende merknader til varsel om planoppstart, utbyggingsavtale og planprogram.

- Konsekvensutredningen skal redegjøre for to alternativer. o- alternativet som er en utvikling av området iht. gjeldende reguleringsplan dvs. en videreføring av industri innenfor en stor del av området. Alternativ 1 utbyggingsalternativet er en transformasjon av området til boliger og sentrumsfunksjoner. Iht. planprogrammet skal det redegjøres for løsningen med hensyn på atkomstforhold, parkeringsdekning

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

og adkomst for brann, rednings- og servicetrafikk. I tillegg skal det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for dagens trafikk og trafikkavvikling på omkringliggende veger. Analysen skal også redegjøre for trafikkgenereringen ved dagens bruk, vedtatte planer og planforslaget.

I og med områdets sentrale beliggenhet i forhold til Fjellhamar stasjon ber vi om at parkeringsdekningen i området holdes på et lavt nivå. Vi ber om at parkeringsdekningen oppgis som maksnormer og ikke minimumsnormer. Vi viser til sentrale føringer i Nasjonal transportplan om at all befolkningsvekst i Oslo og Akershus skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

- Området er støyutsatt og ligger delvis i rød og gul støysone. Av støyvarselkartet ser det ut til at planområdet ligger delvis i gul støysone, mens området nærmest fylkesvegen ligger i rød sone. Gul sone er i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 definert som en sone der utendørs støynivå er mellom 55 dBL_{den} og 65 dBL_{den}. Rød sone er en sone der utendørs støynivå er 65 dBL_{den} eller høyere. Retningslinje T-1442/2012 sier at støynivået ikke bør være høyere enn 55 dBL_{den} på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Grenser for innendørs støynivå er gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175 klasse C.

I retningslinje T-1442/2012 står det at kommunen ikke bør tillate bygging av boliger i rød sone.

Det må i forbindelse med detaljreguleringsplanarbeidet utarbeides en støyfaglig utredning som viser utendørs og innendørs støynivåer ved de ulike fasadene på bygningene som planlegges i gul sone og på uteoppholdsareal jf. avsnitt 3.2.1 Etablering av ny bebyggelse i støysone i retningslinje T-1442/2012.

Hensikten med støyfaglig utredning er å dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i forhold til gjeldende retningslinjer og forskriftskrav.

- Statens vegvesen har vurdert behovet for gang/sykkelveg på vestsiden av fv.355 Marcus Thranes vei gjennom et skisseprosjekt. Konklusjonen er at det er behov for en gang/sykkelveg på vestsiden av fylkesvegen dersom planområdet utvikles til boliger. Skisseprosjektet tar utgangspunkt i en løsning med en rabatt på 1,5 meter mellom kjøreveg og gang/sykkelveg i stedet for grøft for å gå klar av høyspentmast inne på planområdet. Gang/sykkelvegen må inngå i det pågående planarbeidet for Fjellhamar sentrum. Det må utarbeides en teknisk plan for prosjektet iht. håndbok 139 som skal godkjennes av Statens vegvesen. Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene til planen at gang/sykkelvegen skal bygges etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen og at gang/sykkelvegen skal være ferdig bygd før det blir gitt igangsettingstillatelse inne på planområdet.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til varsel om oppstart av planarbeid, men vi forbeholder oss retten å komme med ytterligere merknader når planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus - Planseksjonen

Med hilsen


Marit Ulveseth
seksjonsleder


Rune Seim

Kopi: Akershus fylkeskommune Sentraladministrasjonen, P.b. 1200 sentrum, 0107 Oslo
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo
Lørenskog kommune Regulering, Postboks 304, 1471 Lørenskog



Fra: Christina Hansen <Christina.Hansen@statnett.no>

Dato: 30. juni 2014 18:13:57 CEST

Til: LINK ARKITEKTUR AS <tk@linkarkitektur.no>, "cam@linkarkitektur.no" <cam@linkarkitektur.no>

Emne: Høringssvar - Planarbeid - Planprogram - Fjellhamar sentrum - Lørenskog kommune

Vi viser til oversendte dokumenter i saken. Brevet hadde kommet i retur, og fristen har egentlig gått ut.

Planene berører ingen av Statnetts eksisterende, planlagte (meldte) ledninger eller stasjoner i området.

Med vennlig hilsen

Christina Hansen

Planlegger

Miljø og tillatelser, Areal og miljø

Statnett

Nydalen allé 33

PB 4904 Nydalen

N-0302 Oslo, Norway

Tel. +47 2390 3000

Dir. +47 2390 4531

Mob. +47 920 65 655

www.statnett.no

Naturvernforbundet i Lørenskog
v/ Margreta Bondevik
Løkenkollen 11
1473 Lørenskog

MOTTATT
04 JUN 2014
LINK
ARKITEKTUR

LINK Arkitektur AS
Camilla Mohr
Elveveien 81
1366 Lysaker

Vedr.

Varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune.

Vi har mottatt nevnte dokument, og styret er i ferd med å sette seg inn i de planene som presenteres.

Det ligger vel i sakens natur at vi er mest opptatt av, og har best kjennskap til, de naturmessige/biologiske forhold i området, med sine spesielle kvaliteter og hovedsakelig knyttet til vassdraget og friområdene.

Det er imperativt at det legges stor vekt på fremtidig bevaring og skjøtsel av disse deler av området, både p.g.a. deres egenverdi og fordi vann og ubebygget natur er en kilde til glede og nytte for oss mennesker.

Med økende folketall i området, og derved økende generell aktivitet, risikerer vi større slitasje og forurensing av disse naturforhold. Det blir derfor nødvendig med økende innsats for vern og bevaring av grøntområdene, samt en eventuell utvidelse av disse.

Vi ønsker å følge med i den videre planprosess, og ber om å få tilsendt aktuelle dokumenter også i tiden som kommer.

Lørenskog 22.mai 2014

Vennlig hilsen



Margreta Bondevik
for styret i Lørenskog Naturvernforbund



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Tilsynsseksjonen

Link Arkitektur AS
Att. Camilla Mohr
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref./deres dato:
/

Vår ref.:
2014/683/HIBJ

Arkivkode:
L13

Dato:
13.06.2014

Høringsmerknader til planprogram for Fjellhamar sentrum, Lørenskog kommune, sist rev. 30.04.14

Viser til overfor nevnte. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) har følgende innspill/kommentarer til planprogrammet:

I planprogrammet bør det fremkomme at god samfunnssikkerhet og beredskap og god infrastruktur skal vektlegges. God tilgjengelighet og tilrettelegging for brannvesen og for utrykningskjøretøy generelt må vektlegges.

Følgende punkt bør belyses:

- Tilgjengelig mengde slokkevann i forhold til brannvesenets behov
- Tilgjengelighet for brannvesenet / brannvesenets innsatsmuligheter

Generelt anser brannvesenet det som viktig at forhold rundt § 11-17 i Teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper samt våre retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. NRBR sine retningslinjer kan leses på http://www.nrbr.no/no/bedrift+byggesak/tilrettelegging_for_mannskaper/

Endringer av generell risiko i fht tettsteder og objekter (kompleksitet, etasjeantall, fortetting, folkemengder etc.), kan medføre endrede krav mht organisering, dimensjonering av brannvesenet i kommunen. Beredskapsmessige hensyn, må integreres i den ordinære planleggingen i kommunen. Plassering og utforming av et utbyggingsområde kan ha betydning for brannvesenets muligheter for innsats. Det må kartlegges om utbyggingsplanene omfatter virksomheter, folkemengder, et utbyggingsmønster og/eller komplekse bygninger som vil kreve økt brannberedskap i kommunen og eventuelt krav til nytt utstyr for innsats.

I den overordnede ROS-analysen mener vi at brann, brannberedskap og terror vil være særlig aktuelle deltemaer.

Temaet samfunnssikkerhet og beredskap bør vurderes særskilt som en del av planarbeidet. Det er viktig å møte utfordringene i samfunnet og samfunnsutviklingen med å vektlegge sterkere satsing på tiltak som vil bidra til økt samfunnssikkerhet og beredskap. Temaet favner bredt og er bl.a. sterkt koblet opp til sikkerhet for eldre, personer med redusert boevne, asylsøkere, arbeidsinnvandrere, terrorberedskap, arealbruk og infrastruktur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Ved planlegging bør man samlokalisere virksomheter med likeverdig risikobilde. Mtp brann, eksplosjon eller utslipp av kjemikalier, kan det være uheldig å utvikle områder med ulike risikobilder nær hverandre.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området.

Med hilsen

Hilde Norgård Bjørkeng
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Besøk oss på www.nrbr.no

Fra: FFO LØRENSKOG <ffo.lorenskog@yahoo.no>

Dato: 16. juni 2014 15:04:54 CEST

Til: <cam@linkarkitektur.no>

Kopi: 'FFO LØRENSKOG' <ffo.lorenskog@yahoo.no>, "'Ingunn Helen Dahl'" <ih-dahl@online.no>

Emne: Fjellhamar sentrum i, oppstart av utbyggingsavtale og utlegging av planprogram 2014

Link arkitektur AS
v/Camilla Mohr
Elveveien 81
1366 Lysaker

16.juni- 2014.

Viser til tilsendte brev av 02.05.2014 vedr varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum, Lørenskog kommune.

Vi i FFO Lørenskog vil med dette påminne om loven om Universell utforming og tilgjengelighet for alle i samfunnet. Det er viktig at dette kommer med helt fra starten av i planleggingen. Det blir mer kostbart å komme med dette i ettertid.

Konsekvensutredningen inneholder vel også Universell utforming. Tilgjengelighet for alle både gående, rullestoler, sykler, barnevogner, kjørende, ambulanser og brannbiler. Gangveier, fortau, fotgjengerfelt, og kjøreveier. Lekeplasser i boligstrøk. Heis og trapper innendørs. Kontraster og belysning.

Vi i FFO Lørenskog følger opp planarbeider for at det skal være så Universelt og tilgjengelig samfunn for alle.

Med vennlig hilsen
FFO Lørenskog
Ingunn Dahl leder

Postboks 140
1471 Lørenskog
958 65 911

Fra: Fredrik Dahl-Paulsen [mailto:Fredrik.Dahl-Paulsen@akershusenergi.no]

Sendt: 20. juni 2014 10:41

Til: Camilla Mohr

Kopi: Ivan Henrik Berg; Frank Sagvik

Emne: Varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune- Uttalelse til planprogrammet AEV

Hei Camilla

Viser til samtale.

Akershus Energi Varme AS(AEV) har konsesjon for utbygging av fjernvarme innenfor området som skal reguleres. Lørenskog kommune har vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme som virkemiddel for å nå sine mål innen energi, miljø og klima. Fjernvarme som produseres i Lørenskog er basert på fornybare energikilder.

AEV planlegger å etablere fjernvarme til området som reguleres, samt omkringliggende bygg og nybygg. Det er viktig at det tilrettelegges for infrastruktur for fjernvarme frem til byggene som skal etableres og at AEV inkluderes i planleggingen av infrastruktur i planområdet. Det er også viktig at det etableres en infrastruktur med vannbåren varme inne i byggene slik at fjernvarme kan benyttes for det totale oppvarmingsbehovet.

Med vennlig hilsen

Fredrik Dahl-Paulsen

Markedssjef

Telefon: 91 38 27 59

Akershus Energi Varme AS



Akershus Energi – Legal disclaimer

Innholdet i denne e-posten er kun ment for mottakeren/mottakerne. Dersom du ved en feil skulle ha mottatt den, vær vennlig og gjør oss oppmerksom på dette. Vi ber deg i tillegg om å slette e-posten.

Ja til en bærekraftig utvikling av Fjellhamar

Det er positivt at det kommer til å skje en utvikling av Fjellhamar. Samtidig må utbyggingene skje på en måte som er både miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig også for dagens innbyggere, og for kommunen i årene som kommer. Det er viktig å ta hensyn til den totale befolkningsveksten på Fjellhamar og de konsekvenser denne utviklingen medfører for hele lokalsamfunnet. Hvis hvert boligprosjekt vurderes for seg, vil ikke alle konsekvensene for dagens innbyggere bli tilstrekkelig utredet og tatt høyde for i kommunens planlegging. I Planprogrammet for ny Kommuneplan står det at «Lørenskog skal utvikles med kvalitet. Og spesielt viktig blir det å sikre høy kvalitet i områdene som fortettes mest.» Videre heter det at «Lørenskog skal utvikles til det gode sted å bo, arbeide og tilbringe fritiden.» Det er viktig at disse målene følges opp gjennom konkrete politiske vedtak, og at ikke utbyggere styrer utviklingen i kommunen. Utbyggere vil forståelig nok ha maksimal utnyttelse som mål, og vil bare legge inn så mye kvaliteter som skal til for å få planen vedtatt. Politikerne må ta hovedansvaret for en utvikling som sikrer det sosiale og fysiske miljøet for dagens beboere, og ikke minst tenke på langsiktige økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er en massiv støtte på Fjellhamar for å begrense utbyggingen, og folk er klare til å kjempe for sitt lokalmiljø.

Oppsummering av høringsuttalelsen

- 1) Det planlegges for en dobling av folketallet på Fjellhamar. Dette har store konsekvenser for bomiljøet og for barnas oppvekstmiljø og helse.
- 2) Sammenlignet med andre store utbygginger har planområdet en ekstremt stor boligtetthet. For eksempel er tettheten 5 ganger høyere enn på Ammerud.
- 3) Skolebehovet må utredes nøye. Kommunen må sannsynligvis investere i 2 nye skoler (ca 8 paralleller) ved maks utbygging. Dette kommer i tillegg til investeringen av Luhr skole (Ødegården) som har tre paralleller.
- 4) Kommunen må investere betydelige beløp i blant annet sykehjemsplasser, hjemmehjelpstjeneste, helsestasjoner, barnehageplasser, SFO, vann og avløp, idrettsanlegg og grøntområder for å møte en så stor vekst.
- 5) Det kreves et nytt utredningsalternativ med lavere utnyttelse (400-500 boliger).
- 6) Det kreves et erstatningsareal hvis Icopal-jordet nedbygges.
- 7) Planprogrammet må beskrive hvordan barn og unge reelt skal inkluderes i planprosessen.
- 8) En «Veiledende Prinsippplan for de Offentlige Rom» bør utarbeides for å sikre kvaliteten og størrelsen på de offentlige rom og møteplasser i planen.
- 9) Troverdige illustrasjoner som er lette å lese for lokalbefolkningen må leveres.
- 10) Barn og unges oppvekstmiljø og mulighet for aktivitet i nærområdet er truet.
- 11) Det er liten kapasitet til at nye barn kan trene og være aktive.
- 12) Utbyggingene kan føre til flere trafikkulykker og true barn og unges helse.

- 13) Fjellhamar er støyutsatt. Helikopterstøy er ikke omtalt i planprogrammet og bør utredes. Kommuneoverlegen må gjøre en totalvurdering av støybelastningen ved de nye utbyggingene.
- 14) Det er startet en underskriftskampanje for å begrense omfanget av utbyggingene. Se www.fjellhamarvel.no

1) 100% økning i folketallet: Et sosialt eksperiment

I dag bor det ca 8600 personer på Fjellhamar.

Planlagte utbyggingsprosjekter som vi kjenner til:

Mega v/ Fjellhamar stasjon (vedtatt plan): 80 leiligheter

Nordbygrenda (vedtatt plan): 72 rekkehus

Fjellhamar Park v/ Gundersenvika/Andedammen: Ca 600 boliger

Fjellhamar sentrum (inkl. Icopalområdet): 1500 – 2000 boliger

Generell fortetting (store tomter bygges ut med 2-4 hus): Ca 20-30 boliger (usikkert tall)

Eldre mennesker flytter ut og erstattes av barnefamilier: Ca 100 nye personer (usikkert tall)

I tillegg bygges Lørenskog stasjonsby med ca 1000-1200 boliger og estimert 3000 nye innbyggere rett i nærheten. Den korteste veien til Strømmen er gjennom Fjellhamar for disse beboerne, og veinettet vil få atskillig mer trafikk enn i dag.

Den totale økningen, med 2,5 personer pr bolig i snitt (2,3 er snitt i Lørenskog, men andelen barnefamilier blir sannsynligvis høy): 5800 – 7000 nye innbyggere i løpet av en 10-15 års periode. Et høyt estimat med 3 personer i snitt pr bolig (tilsvarende den beboersammensetningen som er beregnet for Lørenskog stasjonsby), gir 7000 – 8500 nye innbyggere. Dette tilsvarer opptil en dobling av folketallet. Da er ikke de 3000 innbyggerne i Lørenskog stasjonsby regnet med, selv om dette prosjektet også vil påvirke Fjellhamar og belaste veier og idrettsanlegg.

Dette oppfattes som et sosialt eksperiment som ingen kan forutse konsekvensene av, til tross for krav til konsekvensutredning. Det kan muligens føre til interessante forskningsoppgaver om noen år, men det viktigste Lørenskogs politikere bør gjøre nå er å tenke helhetlig og langsiktig og sørge for at alle utbyggingsprosjektene reduseres kraftig i omfang.

2) Sammenligning med andre utbygginger

Sammenlignet med andre store utbygginger har planområdet en ekstremt stor boligtetthet. For eksempel er tettheten 5 ganger høyere enn på Ammerud. Se vedlegg 2 for flere konkrete eksempler og bilder.

3) Utredning av skolebehov

Skolebehovet ved en så omfattende utbygging må nøye utredes. Hvis 10% av de nye innbyggerne er i barneskolealder, vil det være behov for opptil 850 nye skoleplasser. Det tilsvarer en ny 5 parallell barneskole, i tillegg til 3 paralleller på Luhr skole (Ødegården) og de 3 parallellene som sannsynligvis blir igjen på Fjellhamar skole. Totalt barneskolebehov på Fjellhamar blir da 11 parallelle barneskoleklasser (inkl. nye Luhr skole). De åtte nye

parallellene bør deles på to skoler. Hvis Fjellhamar skole pusses opp, bør den ha maks 4 paralleller og en ny 4 parallell skole må bygges i tillegg. Finnes det skoletomt og investeringsmidler til to så store skoler i tillegg til nye Luhr skole?

Gitt at 4% av de nye innbyggerne er i ungdomsskolealder vil det være behov for inntil 340 nye ungdomsskoleplasser, noe som tilsvarer en helt ny ungdomsskole med fire paralleller.

4) Behov for ny infrastruktur og kommunale investeringer

Det er viktig at politikerne kjenner de langsiktige økonomiske konsekvensene av dagens vedtak. Kommunale budsjetter kan bindes opp i mange år framover om et høyt utbyggingsalternativ blir vedtatt. Kommunen må sørge for å ha finansiering av for eksempel skoler, barnehager, sykehjem og idrettsanlegg klar til all ny utbygging som godkjennes. Vann- og avløpssystemet er også gammelt og trenger utskifting. Utbyggerne må også gjennom utbyggingsavtaler i stor grad bidra til teknisk infrastruktur som parker, grøntanlegg, flerbrukshall, trygge skoleveier og nedlegging av høyspentlinjer.

Det vil være urimelig belastende for lokalmiljøet om ny utbygging fører til enda færre treningstimer for våre barn, kapasiteten er allerede sprengt og barn står på ventelister for å få tilbud om fysisk aktivitet. For eksempel har både håndball, fotball og turn for mange barn som ønsker å trene i dag, og hvordan skal man da sikre aktivitetsnivået og helsen til nyinnflyttede barn? Vi lever også med en skole som har fem paralleller til tross for at den er egnet til fire paralleller, i tillegg til at det er stort behov for oppgradering og utbedringer for å kunne gi vår skole et tilstrekkelig godt fysisk skolemiljø. Det er lange køer på den kommunale musikk- og kulturskolen. Det er for få barnehager på Fjellhamar og mange foreldre må kjøre langt for å komme til den barnehageplassen de har fått. Det finnes ikke ledig kapasitet hos noen fastleger på Fjellhamar i dag. Dette er noen eksempler på at dagens infrastruktur overhodet ikke er tilpasset en stor økning i folketallet.

5) Krav om nytt utredningsalternativ

Det bes om at det i Konsekvensutredningen også utredes et alternativ som har støtte hos lokalbefolkningen på Fjellhamar. Kravet til dette alternativet er maks 400-500 boliger, romslige grøntarealer med høy kvalitet, en stor andel rekkehus og lavblokker (maks 3-5 etasjer), flerbrukshall, barnehage med 4-6 avdelinger, ballbinge, lekeplasser og evt. skole, noe handel og kultur.

Hvis dette alternativet ikke utarbeides bør Kommunestyret sende plansaken i retur, med beskjed til utbygger om å redusere omfanget av utbyggingen i tråd med politiske føringer.

Vi vil understreke at også dette alternativet har en høy utnyttelse som vil gi 1000-1500 nye innbyggere i Fjellhamar sentrum med tilhørende behov for skoleplasser, barnehageplasser og idrettsanlegg. Samtidig følger man opp de overordnede politiske føringene om å fortette rundt kollektivknutepunkt.

Det vil i ettertid (før politisk behandling) bli ettersendt en illustrasjon av dette alternativet, som viser en ønsket utnyttelse av tomten.

6) Krav til erstatningsareal

Vi viser til «Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging» som presiserer overfor kommunen hvordan «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» skal følges opp. I punkt 5d) i rundskrivet står tydelig det at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Retningslinjene tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold, og ikke i de formelle eller reguleringsmessige forhold som gjelder for arealer. Det er bruks- eller nytteverdien som er relevant for barn og unge og ikke hva arealet faktisk er regulert til, om det er regulert eller uregulert og hvem som eier det. En omdisponering vil være irreversibel, og det understreker behovet for en reell vurdering av om dette vil gavne både dagens og fremtidige barnegenerasjoner. Dette betyr at dersom Icopal-jordet tas til utbyggingsformål, må det skaffes fullverdig erstatning. Icopal-jordet er den viktigste lokale akebakken, og brukes til ulike aktiviteter året rundt knyttet til både barnehager, skole, Idretts-SFO, samt idretts og fritidsaktiviteter.



Fra Icopal-jordet juni 2014

7) Medvirkning

Kommunen skal organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta (Rikspolitiske retningslinjer og «Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging»). Barn og unge på Fjellhamar blir i høy grad berørt av utbyggingen og må få muligheten til å bli hørt. Det bes om at planprogrammet beskriver hvordan barn og unge reelt skal inkluderes i planprosessen.



«Vi vil bli hørt!»

8) Barn og unges oppvekstmiljø

Hvis planleggingen av Fjellhamar sentrum fjerner verdifulle grøntområder, og bygger tett og høyt uten å legge tilstrekkelig til rette for aktivitet for alle aldersgrupper, så er det svært uheldig både for dagens og morgendagens barn og unge. Det som bygges i dag blir stående i 50-100 år og kan ha langsiktige konsekvenser for lokalsamfunnet. Det er behov for lekeplasser, ballbinger og grønne områder hvor barna kan leke i sitt nærmiljø uten å bli transportert med bil.

Barn er den gruppen i befolkningen som bruker utearealene mest, og for dem har nærmiljøet stor betydning. De minste barna holder seg rett ved hjemmet. Barn på 5-6 år oppholder seg hovedsakelig mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør. De fleste barn helt opp til 8 år oppholder seg i hovedsak inntil 200 meter fra hjemmet. Sammenhengen mellom planlegging og fysisk aktivitet er klar. Der det er sykkel- og gangstier, sykler og går man. Der det er parker, lekeområder, skatebaner, klatrevegger, trær å klatre i, gress å jogge på, er det aktivitet.

«Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging» sier det slik: «Hvordan det er der barn vokser opp er avgjørende for deres mulighet for en trygg oppvekst, motorisk utvikling og god helse. Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtesteder, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser er noe av det viktigste vi kan gjøre. Barns hverdag blir mer og mer stillesittende. Manglende fysisk aktivitet gir uheldige konsekvenser for stadig flere barn og unges helse. Å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse blir stadig viktigere.»



9) Idrett og fysisk aktivitet

«Idrett og fysisk aktivitet er en kilde til glede, overskudd, fysisk og psykisk mestring. Idrett handler også om deltakelse i sosiale fellesskap. Lokale idrettslag er gjennom sin brede tilslutning i barnegruppen et av sivilsamfunnets viktigste bidrag til gode og trygge oppvekstvilkår» (Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2014 – 2017, høringsutkast).

Aktivitet er grunnleggende for god helse. Det er kilde til stor bekymring at det allerede er mangel på hall-tid, forsinket turnhall-byggeprosjekt og begrenset banekapasitet for de barna som allerede bor her. Av de idretter vi kjenner til har både fotball, håndball og turn for liten kapasitet. Hvor skal alle de nye barna trene og være aktive? Det er ikke bærekraftig at foreldre må drive stor grad av bilkjøring for at barna skal få trene, og en planlagt lav parkeringsdekning kan i tillegg gjøre det vanskelig å få transportert barna til aktiviteter.



10) Sikre kvalitet i de offentlige rom

Det bør utarbeides en «Veiledende Prinsipplan for de Offentlige Rom» (VPOR) i forbindelse med områdereguleringen, for å sikre god kvalitet, sammenheng og tilstrekkelig størrelse på de offentlige fellesarealene og møtestedene som planen omfatter. VPOR bør også inkludere og sikre snarveier til toget for lokalbefolkningen.

11) Trafikksikkerhet

Det er et mål og en oppfordring fra kommunen at flest mulig barn skal gå og sykle til skolen, spesielt for å minske biltrafikken rundt skolen og for å få barna til å bevege seg mer. Dette krever trygge skoleveier. FAU og SMU har jobbet for å bedre trafikksikkerheten i området rundt skolen da dette allerede er belastede områder med høy risiko for myke trafikanter helt ned i 6 års alderen. Krysset Marcus Thranes vei/Fjellhamarveien er vurdert som trafikkfarlig av Statens vegvesen. Skolen har derfor søkt og fått tildelt midler for å trygge trafikkkrysset. FAU ved Fjellhamar skole forvalter denne ordningen og det betales derfor ut beløp til klassene der foreldre stiller som trafikkvakter i krysset hver morgen. Politiet har også vurdert dette krysset som for farlig til at 7. klasseelever kan være trafikkvakt, hvilket er praksis ved enkelte andre skoler i Oslo.

I tillegg er fartsgrensen langs skoleveien Marcus Thranes vei 50 km/t. Foreldre og Fjellhamar FAU har jobbet for å få denne fartsgrensen redusert for å trygge den allerede belastede skoleveien. Saken er nå tatt inn i kommunens trafikksikkerhetsplan etter at foreldrene først fikk avslag fra skiltmyndigheten i Statens vegvesen. Dette ble tatt opp igjen og fremmes nå videre, da kommunen, skolen og FAU er av den oppfatning at risikobildet for myke trafikanter ikke er hensyntatt i tilstrekkelig grad.

En generell økning i trafikken på alle veier pga store utbygginger vil sannsynligvis føre til flere trafikkfarlige situasjoner. Det er derfor viktig både å begrense den totale utbyggingen og samtidig jobbe for trygge sykkelveier, riktige og lavere fartsgrenser og fortau som barna kan bevege seg på. Vi vet at mindre barn ikke har forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner og at det derfor er svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer.

12) Støy

Sentrum av Fjellhamar er i dag utsatt for støy døgnet rundt, spesielt fra helikoptertrafikk og godstransport med tog. Andre støykilder er Riksveg 159 og lokalveitrafikken. En byggeperiode på 10-15 år vil i tillegg være en stor belastning for lokalsamfunnet med tilhørende trafikk og støy. Det bes om at Kommuneoverlegen gjør en totalvurdering av støybelastningen ved de nye utbyggingene. 5% av befolkningen i Norge får søvnproblemer pga støy (Rapport 2009:7 fra Folkehelseinstituttet). Marcus Thranes vei langs Icopal-tomta ligger i rød støysoner med dagens trafikk (65-69 dB). 55 dB er det høyeste anbefalte døgngjennomsnittet for lyd i boligområder i følge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). En stor ny utbygging vil gi en kraftig økning i trafikkmengde og støy. Dette må grundig redegjøres for i konsekvensutredningen.

13) Illustrasjoner

Det er viktig at det utarbeides ærlige illustrasjoner som viser hvordan utsikten til dagens beboere endres. Det bør for eksempel tegnes både fra Grønli og fra bakkeplan i Marcus Thranes vei. Troverdige illustrasjoner som er lette å lese for lokalbefolkningen må leveres.

14) Underskriftskampanje for å begrense utbyggingene

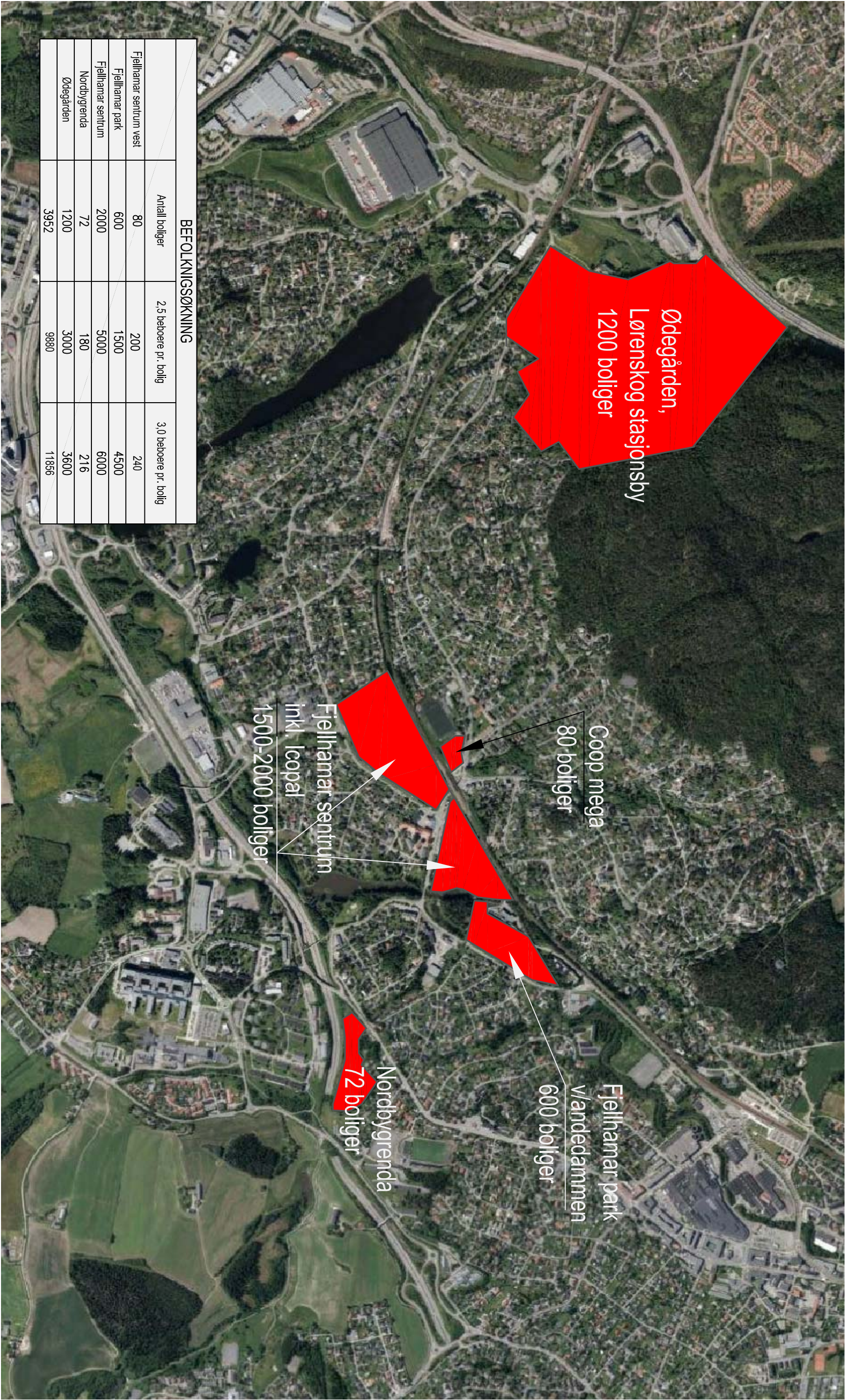
Fjellhamar Velforening har utviklet en egen nettside med informasjon om utviklingen på Fjellhamar. Der er det også startet en underskriftskampanje for å begrense utbyggingene. Fjellhamars befolkning viser et stort engasjement i denne saken og budskapet i denne høringsuttalelsen har bred støtte i lokalsamfunnet. Adressen til nettsiden er:
www.fjellhamarvel.no.

Denne høringsuttalelsen støttes av:

Vittenberg Vel
Fjellhamarskogen Vel
Fjellhamar Vel
FAU ved Fjellhamar skole
FAU ved Fjellsrud ungdomsskole

Vedlegg:

1. Kart som viser planlagte utbygginger på Fjellhamar med totalt antall nye boliger og innbyggere
2. Sammenligning med andre utbygginger
3. Uttalelse fra Fjellhamar Fotball



BEFOLKNINGSØKNING			
	Antall boliger	2,5 beboere pr. bolig	3,0 beboere pr. bolig
Fjellhamar sentrum vest	80	200	240
Fjellhamar park	600	1500	4500
Fjellhamar sentrum	2000	5000	6000
Nordbygrenda	72	180	216
Ødegården	1200	3000	3600
	3952	9880	11856

Det finnes ikke så mange sammenlignbare utbyggings-prosjekter av tilsvarende størrelse i Norge som vi kjenner til. Det nærmeste vi kommer er utbyggingen av drabantbyene i Oslo på 60-70 tallet, eksempelvis Ammerud, Romsås, Tveita. Disse er sammenlignbare med den foreslåtte utbyggingen på Fjellhamar på grunn av at det tett utbygde områder med mange boenheter og de er sammenlignbare i antallet beboere. På en annen måte kan de ikke sammenlignes for drabantbyene ble bygget opp i områder i utkanten av eksisterende bebyggelse, mens på Fjellhamar skal utbyggingen skje midt i et eksisterende boligområde. Vi er positive til utbygging, men vi er skeptiske til en utbygging som, i antall beboere, blir på størrelse med hele Ammerud,

og som skal presses inn midt på Fjellhamar. ***Det gir en boligtetthet som er mer enn 5 ganger høyere enn på Ammerud.***

Her følger noen sammenligninger for å illustrere størrelsen og tettheten på utbyggingen som utbyggeren ønsker. Det er naturligvis ikke en sammenlikning av arkitektur eller utforming, men kun for å gi et bilde av hvor stort og tett dette er nødt til å bli for å dekke ønskene om antall boenheter. Stedene som er brukt i sammenligningen er valgt fordi de er tett befolket og relativt godt avgrenset, slik at sammenligning er mulig. Det er på ingen måte meningen å stille disse stedene i et uheldig lys.

Tveitablokkene

Boenheter: 273 pr blokk

Lengde: ca 100 m

Bredde: ca. 25 m

Høyde: 13 etasjer

Fakta: Det må ca 7 stk Tveita blokker til for å dekke ønsket om antall boenheter på Icopal-tomten.



Ammerud

Beboere: ca 6000

Areal: ca 1 190 mål

Beboere pr mål: 5,0

Fakta: Utbygger ønsker å få plass til ca 5 ganger flere beboere pr mål på Icopal-tomten enn det er på Ammerud.



Tveita – hele bydelen

Beboere: 3800

Areal: 576 mål

Beboere pr mål: 6,6

Fakta: Bydelen Tveita i Oslo er en fin sammenligning, for det er omtrent samme antallet beboere utbyggeren ønsker å plassere på Icopal-tomten. Arealet på Tveita er imidlertid 3,2 ganger større, og antallet beboere pr mål på Icopal-tomten blir ca 4 ganger høyere enn på Tveita.



Romsås

Beboere: 7000

Areal: 700 mål

Beboere pr mål: 10





Fjellhamar, 20.06.2014

Vedlegg til høringsuttalelser for Fjellhamar Sentrum

Fjellhamar Fotballklubb har i dag allerede en presset situasjon i forhold til banekapasitet. Vi er en forening på ca. 600 aktive medlemmer, og vi har ca. 60 lag i seriespill. Dette innebærer at vi itillegg til flere tusen treningstimer pr. år, også arrangerer ca. 700 hjemmekamper som vi er pålagt gjennom kretsen/ forbund å sette av banetid til.

Før det skal bygges ut vesentlig flere boliger på Fjellhamar bør det utredes muligheter for en økt banekapsitet som kan nyttes til fotballtrening, og flere baner-/minibaner på Fjellhamar som gir plass for lek og utfoldelse. Skal man klare å opprettholde et godt sosialt- og sportslig tilbud, må man få tilgang til mer spilleflater. Hvis ikke risikerer vi, i likhet med andre idrettsforeninger i kommunen, med stor sannsynlighet å måtte sette barn og unge på ventelister fremfor å kunne ha et tilbud til alle.

I tillegg til utfordringene med spilleflater, følger det også utfordringer når det gjelder klubbhus, garderober og fasiliteter. Dagens situasjon er prekær nok med dagens medlemsmasse, vi har bl.a et anlegg (Torshov) uten vann, garderober og wc, mens på hovedanlegget må vi dele gamle fasiliteter med sfo og barnehage. Skal vi som klubb kunne opprettholde et godt sosialt tilbud som vi mener er en del av vårt samfunnsansvar, så må det i tillegg til å være fokus på sportslige anlegg (spilleflater), også rettes fokus mot disse anleggene. En vesentlig økning av medlemsmassen (50% eller mer), vil kreve utbedringer av alle klubbens nåværende fasisiteter.

Fjellhamar Fotballklubb stiller seg positive til en utvikling av Fjellhamar sentrum. Vi anser oss selv som en viktig bidrager til det som kan bli mange nye Fjellhamar beboere og FFK medlemmer. Vi deltar veldig gjerne videre i prosessen rundt nærmiljøet på Fjellhamar.

Vi ser frem til et godt samarbeid.

Vennlig hilsen
for Styret Fjellhamar Fotballklubb

Odd Arne Lauritzen
Styreleder

Deres dato
2014-05-02

Vår dato
2014-07-02

Deres referanse
A61185

Vår referanse
H 40882

Vår saksbehandler
Ørn Even Hynne

LINK arkitektur AS

Att: Camilla Mohr
cam@linkarkitektur.no

Kopi til
rn@linkarkitektur.no

Oppstart planarbeid, Fjellhamar sentrum

UTTALELSE TIL OPPSTART AV PLANARBEID FOR FJELLHAMAR SENTRUM I LØRENSKOG KOMMUNE

Vi viser til utsendt planforslag 02.05.2014 for « Varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune». Høringsfristen er 20.06.2014 og uttalelsen er dermed beklageligvis ikke innen fristen.

Hafslund Nett har etter energiloven områdekonsesjon i Lørenskog kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har Hafslund Nett anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

1. Felles for elektriske anlegg

Vi har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Kartet kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk på telefon 09146.

1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

1.2 Støy fra transformatorstasjon

Vi gjør også oppmerksom på at Fjellhamar transformatorstasjon er plassert i planområdet. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar. Utbygger må ta hensyn til støy fra transformatorstasjonen ved utforming av ny bebyggelse.

1.3 Restriksjoner for inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallell ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

1.4 Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Eksempler på anlegg som det kan være behov for å ta hensyn til:

- Fjellhamar transformatorstasjon med tilhørende linjer og kabler
- Nettstasjoner
- Fordelingsskap
- Master (inkl. fundamenter) og stolper
- Øvrige linjer og kabler

2. Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

2.1 Eksisterende høyspennings luftledning

Vi vil gjøre oppmerksom på at planområdet krysses av høyspennings luftledning som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema. Utgangspunktet er derfor at slike kraftledninger ikke skal inntegnes som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som *hensynssone (faresone)*. Praktisert byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen Røykås-Strømmen er totalt 17,4 meter, 8,7 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. Se vedlagte *Restriksjoner regionale linjer*.

2.2 For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi må oppstille en del vilkår for at eventuelle omlegginger av nevnte kraftledning skal kunne gjennomføres (se også pkt 1.4):

- Eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasiteten anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til oss i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging kan være en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom tiltak skal gjøres på den aktuelle luftledning eller kabelanlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jfr. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.
- Omlegging av anlegg med spenning høyere enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Dette betyr at vi vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

3. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

3.1 Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Viktig er det imidlertid at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

3.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen(e) bør av hensyn til effektuttaket plasseres etter nærmere avtale med Hafslund Nett avd. Kundeprosjekter. Kontakt vedrørende dette temaet rettes til firmapost@hafslundnett.no eller på telefon 815 70 020.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m².

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende ønskes spesifikt ivaretatt i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet angir behov for plassering av ny nettstasjon, bør det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

4. Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Det er også viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at spesielt våre høyspenningsledninger ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Bygg som krysses av kraftledning i Marcus Thranes vei 100 (Gnr 107/Bnr 40) kan ikke omreguleres til boligformål, byggeforbudsbelte som fremgår av vedlagte *Restriksjoner regionale linjer* skal etterleves.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen. Vår kontaktperson er:

Ørn Even Hynne, orn.even.hynne@hafslund.no / 404 17 848

Vedlegg

- *Restriksjoner regionale linjer Røykås-Strømmen*
- *Restriksjoner sikkerhet regional- og sentralnett kabler* (må benyttes ved eventuell kabling av kraftledning)
- *Avstand veilysmatur 47 kV*

- *Kartutsnitt Fjellhamar sentrum* (NB! SKAL IKKE OFFENTLIGGJØRES OG KAN IKKE BENYTTES SOM KABELPÅVISNING)

Med vennlig hilsen
Hafslund Nett AS

Ørn Even Hynne
Nettplanlegger

INFORMASJON

Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftledning:

47 kV kraftledning Røykås-Strømmen 1 & 2 har et klausulert byggeforbudsbelte på totalt 30 meter, det vil si 15 meter til hver side fra ledningens senter. **Praktisert byggeforbudsbelte** er riktignok **17,4 meter**, det vil si **8,7 meter til hver side fra ledningens senter**.

- Byggeforbudsbeltene gjelder mellom til bebyggelsens **nærmeste bygningsdel** (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.) og det godtas ikke noen form for bygningsmessig aktivitet innenfor dette området uten godkjennelse fra Hafslund Nett.
- Det tillates ikke etablering av veier, vegskilt, gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, m. v. innenfor det klausulerte byggeforbudsbeltet uten at Hafslund Nett er forelagt planer for dette og søknad er godkjent.
- All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftledningen enn **30 m**, skal i god tid varsles Hafslund Nett, slik at overvåking kan foretas og eventuelt kraftledningen utkobles. Ved anleggsarbeider pågående over tid innenfor denne avstand, skal det inngås en anleggsavtale oppsatt av Hafslund Nett som inneholder restriksjoner for arbeid innenfor denne sektor. Henvendelser rettes til tlf. **815 30 400**
- Hafslund Nett skal til enhver tid ha adgang til fundamenter, master og liner med nødvendig utstyr for å kunne utføre drift og vedlikehold.
- Det må ikke forekomme gravearbeider nærmere enn **5 m** fra master og kabelanlegg uten netteiers godkjennelse.
- Det skal være en frisone på minst **3 m** mellom mast og parkeringsplass samt skulder for vei og gang- / sykkelvei. Parkeringsplass og vei skal avgrenses mot mast med "ikke flyttbar" delestein eller autovern. Etablering av parkeringsplasser innenfor byggeforbudsbeltet skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
- Det tillates ikke heving av terrenget innenfor byggeforbudsbeltet før det er fremlagt planer for dette og disse er godkjent av Hafslund Nett.
- Innenfor kraftledningens byggeforbudsbelte tillates ikke beplantning med høytvoksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene. Det kan imidlertid tillates at det beplantes med lavtvoksende prydbusker eller dvergfuur som ikke vil skape slike problemer.
- Lekeplasser, idrettsplasser eller plasser hvor det periodevis kan oppholde seg mennesker tillates ikke etablert innenfor kraftledningens klausulerte byggeforbudsbelte.
- Veier, gangstier, fortau og sykkelstier som krysser eller parallellføres under kraftledningen må ha en høyde mellom topp veilegеме og nærmeste strømførende line på minst **7,1m (47 kV)** i ugunstigste tilfelle, det vil si ved skeiv islast eller + 80 C° ledertemperatur. Krav til fri høyde under normale driftsforhold vil være høyere og må beregnes for det enkelte tilfelle.
- Signalkabel skal ha direkte avstand til de strømførende linene på minst **6m** i ugunstigste tilfelle.
- Direkte avstand mellom lampehode for **belysningsmaster** og nærmeste strømførende line skal etter Hafslund Nett sitt interne krav være minst **6 m** og minst **3 m** vannrett ut til siden for ytterste strømførende line. Plassering av høye belysningsmaster for idrettsanlegg i nærheten av kraftledninger må avklares i hvert tilfelle.
- Samtlige kostnader med omlegging av regionale elanlegg i forbindelse med reguleringer og prosjekter må dekkes av tiltakshaver i sin helhet. PS! Førstegangssoppmøte av Hafslund Nett sin sikkerhetsmann er gratis. Videre sikkerhetsoppfølging må kjøpes av entreprenør som er godkjent av Hafslund Nett.

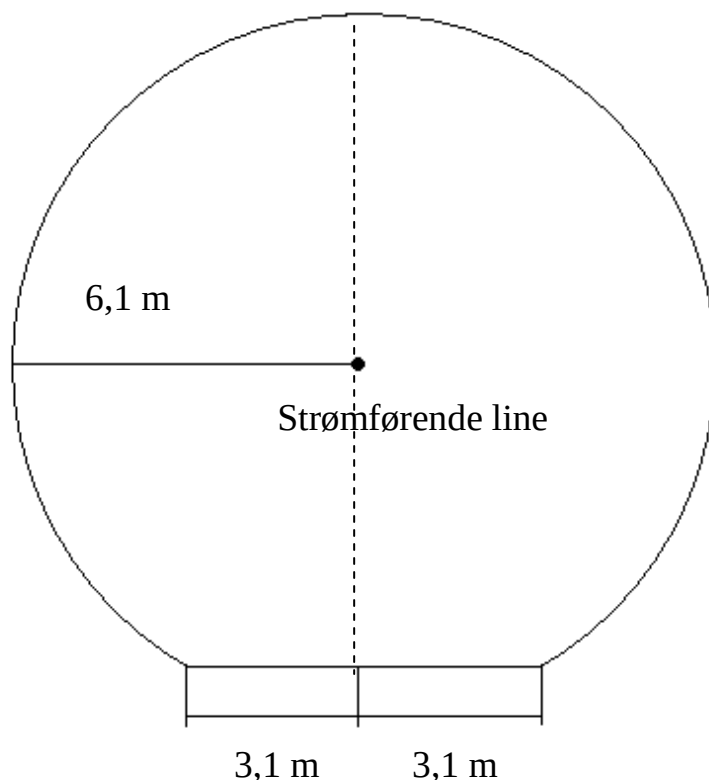
INFORMASJON

Generelle restriksjoner som til enhver tid skal etterkommes ved eksterne enheters aktiviteter i nærheten av regionalnett / sentralnett kabler.

- **Regionalnett / sentralnett kabler** har et byggeforbudsbelte på 2 meter ut til hver side for kablernes ytterkant.
- Aktivitet som krever at kablene må avdekkes, skal på forhånd godkjennes av en representant for Hafslund Nett. Ved slike tilfeller kan Hafslund Nett berøpe seg retten til å kreve iverksettelse av nødvendige tiltak for å ivareta kablernes sikkerhet. Hafslund Nett sin driftsentral bestemmer til enhver tid når det kan tillates utkobling av strømmen i kabelnettet.
- Aktiviteter som graving, spunting, pæling eller sprenging nærmere kabelanlegg enn 5 meter skal meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd. I slike tilfeller skal alltid kablene påvises. For eksakt angivelse av kablernes plassering kan Hafslund Nett kreve at kablene avdekkes. Krav til sikkerhetstiltak for å sikre kablene vil bli fremlagt av Hafslunds sikkerhetsmann.
- Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller bygningsmessige aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablernes byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
- Kablene skal normalt ha ca 1 meter overdekking. Endring av kablernes overdekking tillates ikke.
- Det tillates ikke etablering av varmekabler eller varmeisolerende materiell nærmere en 2 meter fra kablene.
- Hvis massene over kabeltraseen skal fjernes eller skiftes ut, må tilbakefylling for ny overdekking av kabeltraseen avklares med Hafslund Nett.
Undergraving av kabler for krysning med ledninger, rør eller kulverter skal utføres i henhold til de krav Hafslund Nett stiller til elsikkerhet, tiltak for å sikre kablene under arbeidet og unngå setningsskader i ettertid. Krysningsavstand mellom kabel og krysningsobjekt skal være minst 0,3 meter.
- Endring av kabelanleggets beliggenhet eller tekniske beskaftenhet kan kreve myndighetsgodkjenning, nye klausuleringer og traséløsninger.
- Tiltak som hvor det ønskes ombygging eller endring i regionalnettet (33 - 145 kV) og sentralnettet (300 - 420 kV), vil i hvert enkelt tilfelle bli vurdert for eventuell godkjenning av netteier.
- Alle kostnader som blir påført Hafslund Nett i forbindelse med eksterne enheters aktiviteter som berører linjer og kabler vil bli fakturert ansvarlig utbygger i sin helhet.

Henvendelser i forbindelse med anleggsaktivitet i nærheten av regionalnett kabler rettes til Hafslund Nett, tlf. 815 30 400. Ved behov for kabelpåvisning kontaktes Geomatikk på tlf. 09146.

AVSTAND MELLOM VEILYSARMATUR/ -MAST OG NÆRMESTE STRØMFØRENDE LINE I KRAFTLEDNING TILHØRENDE HAFSLUND NETT



- Direkte avstand til nærmeste strømførende line skal være minst 6,1 m
- Horisontal avstand fra strømførende lines vertikale linje (stiplet) og vinkelrett ut til nærmeste del av veilsarrangementet skal uansett være minst 3,1 m

NB! Lange linespenn med fare for stort lineutsving kan medføre behov for å øke avstandskravet ytterligere.

Rev:				
DOK DATO: 2007-06-29		TEGNET: Håvard Bårli	GODKJENT:Håvard Bårli	GODKJ.DATO: 2007-06-29
Hafslund Nett			TEGN.NR.	
AKTØR				

Fra: Hynne Ørn Even [mailto:Orn.Even.Hynne@hafslund.no]

Sendt: 2. juli 2014 14:08

Til: Camilla Mohr

Kopi: Randi Nicolaisen

Emne: Uttalelse Hafslund Nett, oppstart av planarbeid Fjellhamar sentrum (H40882)

Hei!

Vedlagt uttalelse fra Hafslund Nett til oppstart av planarbeid Fjellhamar sentrum, ref.nr. H40882.

Når det gjelder bruk av anleggsmaskiner/kraner i nærhet av kraftledningene står det beskrevet på internettadresse:

http://www.hafslundnett.no/bygg/artikler/les_artikkel.asp?artikkelid=1324

Med vennlig hilsen
Hafslund Nett AS

Ørn Even Hynne
Nettplanlegger
Vedlikehold

Sentralbord: 22 43 58 00

Mobil: 40 41 78 48

E-post: orn.even.hynne@hafslund.no

Postadresse: Postboks 990 Skøyen, 0247 Oslo

Besøksadresse: Drammensveien 144 Skøyen

www.hafslundnett.no

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten.

Fra: Lars Langoy [mailto:lars_langoy@hotmail.com]
Sendt: 5. mai 2014 15:32
Til: Camilla Mohr
Emne: RE: SV: Planprogram Fjellhamar sentrum

Takk :-)

Nei, jeg så bare det som lå på kommunens hjemmeside:
<https://www.lorenskog.kommune.no/fil.asp?MId1=2829&FilkategoriId=403>

From: cam@linkarkitektur.no
To: lars_langoy@hotmail.com
Subject: SV: Planprogram Fjellhamar sentrum
Date: Mon, 5 May 2014 13:29:43 +0000

Her er planprogrammet.
Fikk du de andre dokumentene?

Med vennlig hilsen

Camilla Mohr
Sivilarkitekt

LINK ARKITEKTUR

LINK arkitektur AS, Elveveien 81, NO-1366 Lysaker
cam@linkarkitektur.no

Mobil +47 95 13 17 32
Telefon +47 67 12 43 11 Faks +47 67 12 43 17

www.linkarkitektur.no

Denne meldingen er bare ment for mottakeren, og kan inneholde fortrolige opplysninger eller annen privat informasjon. Hvis du mottar denne ved en feil, vær så vennlig å melde fra til avsenderen og slett originalen. All annen bruk av innholdet i e-posten er forbudt.

Fra: Lars Langoy [mailto:lars_langoy@hotmail.com]
Sendt: 5. mai 2014 15:29
Til: Camilla Mohr
Emne: Planprogram Fjellhamar sentrum

Hei

Jeg fant ikke noe planprogram under linken i dokumentet.
Vil dere sende på epost?

<https://www.lorenskog.kommune.no/filnedlasting.aspx?FilId=6293&ct=.pdf>

Hilsen
Lars Langøy
Fjellhamar

Fra: Lars Hole [mailto:rocke-lars@hotmail.com]
Sendt: 7. mai 2014 08:37
Til: Camilla Mohr
Emne: RE: SV: Planprogram, Fjellhamar sentrum.

Hei.

Takk for link!

Jeg ønsker også å se planforslaget/skisser for området. Dvs hvor de forskjellige ting kan bli plassert.

Har hørt at skolens plassering bla er flyttet.

Er dette tilgjengelig?

Hilsen Lars Hole.

From: cam@linkarkitektur.no
To: rocke-lars@hotmail.com
Subject: SV: Planprogram, Fjellhamar sentrum.
Date: Wed, 7 May 2014 06:12:46 +0000

Hei.

Takk for at du sa ifra! Da skal jeg få ordnet lenken på nettsiden så den virker igjen.
Her er planprogrammet vedlagt.

Med vennlig hilsen

Camilla Mohr
Sivilarkitekt

LINK ARKITEKTUR

LINK arkitektur AS, Elveveien 81, NO-1366 Lysaker
cam@linkarkitektur.no

Mobil +47 95 13 17 32
Telefon +47 67 12 43 11 Faks +47 67 12 43 17

www.linkarkitektur.no

Denne meldingen er bare ment for mottakeren, og kan inneholde fortrolige opplysninger eller annen privat informasjon. Hvis du mottar denne ved en feil, vær så vennlig å melde fra til avsenderen og slett originalen. All annen bruk av innholdet i e-posten er forbudt.

Fra: Lars Hole [mailto:rocke-lars@hotmail.com]
Sendt: 6. mai 2014 21:49
Til: Camilla Mohr
Emne: Planprogram, Fjellhamar sentrum.

Hei.

Ved deres info vedr oppstart av planarbeid, oppstart av utbyggingsavtale og utlegging av planprogram Fjellhamar sentrum.

Her ligger det en link til planprogrammet.

Når jeg følger denne kommer det ikke annet enn forsiden til Link arkitektur.

Jeg vil gjerne finne frem til planprogrammet. Kan du hjelpe meg med dette?

Hilsen Lars Hole.

Fra: Ketil Gjevre [<mailto:ketilgjevre@hotmail.com>]

Sendt: 1. juni 2014 13:14

Til: Camilla Mohr

Emne: Fjellhamar Bruk

Hei.

Vi var på plansmie for Fjellhamar Bruk, og vil med dette vise vårt engasjement for utbyggingsplanene på Icopal-tomta. Vi ser på prosjektet med å gjøre om industritomta til boligområde med positive øyne, men er skeptiske til størrelsen og tettheten som ble foreslått fra deres side under plansmia. Vi har derfor tenkt litt over hvordan vi selv kan tenke oss at det kan bli hvis vi får være med å «bestemme». Vi bor i nærområdet, som vi er veldig glade i og kan tenke oss å fortsette med det. Hvis Icopaltomta blir så fint utbygd som den har potensiale til å bli, er det heller ikke usannsynlig at vi ønsker å flytte til leilighet om noen år. Men, da må det ikke bli for høyt og tett eller stygt som f.eks Rolvsrud park. Vi håper vi i fremtiden også vil oppleve Fjellhamar som et rolig, fint og koselig sted å bo.

Her er våre konkrete innspill:

1. Blokkene må ikke være høyere enn 4 etasjer, og det må være god plass til luft og grøntarealer mellom dem.
2. Mange av leilighetene må være store nok til barnefamilier. Minst 4 rom.
3. Parkering under bakken er en selvfølge. Husk å lage godt med gjesteparkering.
4. Høyspentlinja under bakken er supert.
5. Det vil nok bli behov for flere skole- og barnehageplasser da hvertfall skolesituasjonen allerede er sprengt.
6. Bevare noen av de eldste bygningene (industri og skole) og bruke de f.eks til kulturformål. F.eks ungdomsklubb, øvingslokale, galleri, restaurant....osv.

Dere hadde foreslått handlegate, og det kan forsåvidt være hyggelig, men det må for all del ikke bli noe handlesentrum her. Vi har nok av store handlemuligheter i kommunen og omegn. Noe av kjernen i ønsket vårt for fremtidens Fjellhamar er at det ikke skal bli stort og stygt, slik som de store handlestedene har blitt. Nærbutikk og noen møteplasser omtrent som vi har det nå er velkomne. :)

Vi håper dere tar med velforeningene på råd i den videre planleggingen, så kan dette bli riktig så fint.

Vi følger med med spenning.

Med vennlig hilsen

Anita Øien og Ketil Gjevre

Fra: Heidi Irene Høibraaten [mailto:heidihoibraaten@yahoo.no]
Sendt: 19. juni 2014 10:26
Til: Camilla Mohr
Emne: merknader,Fjellhamar sentrum.

Hei.

Viser til tidligere tlf samtaler og her kommer mine innspill.

Jeg bor i Arne Garborgsv 44,G/BR 107/2746 som grenser til deres område G/BR 107/2855 (tidl.NSB sin eiendom.) Ønsker å kjøpe noe areal fra denne delen. Større tomt vil gi mulighet for oppsett av garasje og få et mer avgrenset område.
Minimum 70 km2 og inntil 300 km2.

Når det skal settes opp støyskjerming mot jernbanen ønsker jeg å være med på en forlengelse av denne forbi min eiendom.

Icopal jordet er et unikt område som vi ønsker en del av også i fremtiden.
Det er tilgjengelig for mange i nærmiljøet.
Her kan ungene ake, lære å gå på ski.
Brukes av skoler, barnehager og sfo. Til trening, barnebursdager av avslutninger.

Samme forespørsler er sendt Christian Olsvik.

Med hilsen Heidi Høibraaten.

Fra: Foss Eyvind [mailto:efoss43@gmail.com]

Sendt: 19. juni 2014 22:08

Til: Camilla Mohr

Emne: Utbygging på Fjellhamar

Hei,

vi bor i Marcus Thranes vei 103B - den ene av tomtene inntil Fjellhamar skole.

Vi lurar på en del ting.

- Når regner man med at byggingen vil starte ?
- Hvordan planlegger man at innløsingen av eiendommene skal foregå ?

Det viktig for oss å få klarhet her da vi forstår at det kan være andre interesserte kjøpere.

I alle tilfelle vil det ikke være aktuelt å bo her helt til byggeperioden.

mvh Greta Foss greta.foss@nmd.no 9066 4869

Eyvind Foss 9405 4363

Fra: Lilland Jan Erik [mailto:jan.erik.lilland@volvo.com]

Sendt: 20. juni 2014 22:33

Til: Camilla Mohr

Kopi: pal.ekstrom@gmail.com; Eilin Ekstrøm <eilin.ekstrom@gmail.com> (eilin.ekstrom@gmail.com); kirsten.ekst@gmail.com; dagvenepiano@yahoo.com; rpersen@online.no; jonhatlen62@gmail.com; kstokket@gmail.com; thaglund@broadpark.no; merethe@gmail.com

Emne: Utbygging av tomtene til Fjellhamar Bruk, Lørenskog.

Vedrørende utbygging av tomtene til Fjellhamar Bruk, Lørenskog.

Viser til tidligere fremstillinger i presse, på internett, samt avholdt folkemøte/plansmie»

Vi er som beboere på Fjellhamar generelt, og huseiere i Bjørn Farmannsvei og Solvangveien spesielt, sterkt bekymret for den kommende utbyggingen.

Vår uro bunner i flere forhold, de fleste omtalt, eller diskutert på nevnte folkemøte.

Jeg håper dere noterte flittig, og faktisk tar de kommentarer som kom på alvor, og at dette ikke bare var en manøver

for tåkelegging av debatten og å gi inntrykk av demokratisk sinnelag.

Dere uttalte gjentatte ganger at det var viktig å få til en utbygging med høy kvalitet.

Bare så det er helt klart, området har høy kvalitet i dag, og kvaliteten kan etter vårt skjønn med en halseløs utbygging ikke annet enn forringes.

En skal ikke leke mye med tall og regnestykker for å se at en utbygging i beskrevne størrelsesorden vil føre til utfordringer i vårt nærområde, men det er behørig belyst av andre. Vi vil snakke om byggehøyder, støy og lys.

Byggehøyde(er):

I Romerikets blad av Mandag 29.04.2013 står følgende å lese:

«Når det gjelder de nye boligene, ser utbygger for seg blokker på 9-10 etasjer nærmest jernbanen med en gradvis nedtrapping til 4 etasjer nærmere eksisterende boligområder».

Tegningen på side 2 og 3 i samme avis, illustrerer dette godt. Som beboere på nedsiden av Hanaborgveien regner vi oss også som «nærliggende eksisterende boligområde», sågar ligger våre eiendommer og boliger nærmere de foreslåtte bygg, enn mange av boligene i Marcus Thranes vei. Slik sett, ville en utbygging av boliger som var like høye/lave over det hele være bedre, såfremt det bidro til at største byggehøyde endte på et lavere nivå. En bygning på 20-30 meters høyde, få meter fra jernbanens spormidte vil derimot fra vår side fremstå som en massiv vegg, uansett hvor talentfullt den enn måtte være utformet.

Sol/skygge og utsikt.

I dag har vi som beboere, sommer som vinter, sol fra morgen til kveld.

Med de beskrevne blokker vil vi, ja selv i følge de senere noe modererte utkast, miste en god del av dette.

Vinterstid risikerer vi å ligge konstant «på skyggesiden»

Utsikten og horisont faller helt bort, hvilket selvfølgelig også påvirker våre lommebøker, i det at våre eiendommer forringes i verdi.

Støy.

Fjellhamar, med Grønlia og omkringliggende områder er i dag nokså støybelastet.

Støyen skriver seg hovedsakelig fra togtrafikken langs hovedbanen, biltrafikk, stadig helikoptertrafikk til og fra Ahus, samt anlegg for lek og idrett mellom Hanaborgveien og jernbanen. Vi er svært bekymret for at støyplagen i særdeleshet fra forbipasserende tog vil forverres.

Den reflekterende støy vil ventelig forverres, og vi har ingen tiltro til at bruk av støyisolerende materialer, eller beplantning vil ha noen effekt. Dette er det gode holdepunkter for i litteratur og forskning på området. Vi mener at det er eksempler på slik forverring i nærområdet allerede.

Høye blokker og leilighetskompleks hører etter vår oppfatning ikke hjemme i vår «idyll», og vil virke forringende på vårt nærområde. Det burde etter vårt skjønn bygges rekkehus og lavblokker.

Det finnes rikspolitiske retningslinjer om at det skal fortettes langs jernbane og knutepunkter. Så vidt meg bekjent, er det ingen rikspolitiske retningslinjer som sier at det skal bygges høyhus i bygdesentrum og villastrøk.

Med bekymret hilsen;
Eilin Ekstrøm & Jan Erik Lilland
Bjørn farmannsve 45, 1472 Fjellhamar.

LINK arkitektur AS

V Camilla Mohr

Elveveien 81

1366 Lysaker

cam@linkarkitektur.no

Kommentarer til planprogram og reguleringsplanarbeidet Fjellhamar

På grunn av uforutsett arbeidsoppdrag utenbys, kommer disse kommentarer etter fristen som var satt til 20. juni. Jeg håper likevel kommentarene blir tatt med og vektlagt i det videre arbeidet.

Kommentarene er også sendt på vegne av naboene Støkket, Edvard Griegsvei 19, gnr 107/839 og Hann, Edvard Griegs vei 17b, gnr. 107/1378.

Høyspentkabel

Vi ber om at jordkabel til erstatning for dagens høyspentkabel graves ned utenfor våre eiendommer, langs Kloppaveien eller på annen måte. Vi vil motsette oss at kabelen graves gjennom våre eiendommer, fordi det vil rasere våre hager og kan skape fremtidige problemer.

Adkomst til eiendommene

En stor del av disse eiendommene ble i 1964 overtatt av Lørenskog kommune for bygging av fremtidig vei. Senere ble Kloppaveien bygget lenger ut mot Fjellsrud skole, og de deler av eiendommene som den gang ble overtatt av kommunen kunne kjøpes tilbake.

I mellomtiden fikk grunneierne benytte arealet som del av sine hager og med nødvendig adkomst inn over friarealet i krysset Marcus Thranes vei/Edvard Griegsvei. I alle år siden midten på 60-tallet er denne adkomst blitt benyttet til nødvendig transport av ved, jord, gjødsel og redskap. På grunn av bratte skråninger på våre eiendommer har denne adkomst vært helt nødvendig for å kunne benytte arealet.

Vi ber derfor at denne mulighet for adkomst ikke blokkeres gjennom det plan- og reguleringsarbeid som nå skal gjennomføres.

Trafikk/støyproblemer

Ved bygging av Kloppaveien, som er hovedtilfartsåre til/fra Fjellhamar og motorveien, ble det en kraftig trafikkøkning forbi våre eiendommer. Denne trafikken har økt kraftig de senere årene, i tråd med økt boligbygging og biltrafikk. Vi frykter at trafikken og støybelastningen vil øke kraftig etter utbygging av 1500-2000 leiligheter på Fjellhamar.

Vi ber derfor at det blir planlagt støyskjermingstiltak og bygget støyskjem langs Kloppaveien i forbindelse med boligbyggingen som nå planlegges.

Med vennlig hilsen

Håkon Letvik

Edvard Griegs vei 21

1472 Fjellhamar

Kopi;

Støkket

Hann