

LINK ARKITEKTUR

OMRÅDEREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING FOR

FJELLHAMAR SENTRUM



FORSLAG TIL PLANPROGRAM ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

05.02.14, sist revidert 11.12.14

INNHold

1	Innledning.....	5
1.1	Bakgrunn.....	5
1.2	Parallele prosesser.....	5
1.3	Roller.....	6
1.4	Om planprogram	7
1.4.1	Utredningsplikt	7
1.4.2	Hensikten med planprogrammet	7
1.4.3	Høring	7
2	Prosess og medvirkning.....	8
2.1	Planprosess.....	8
2.2	Medvirkning.....	9
3	Planområdet	10
3.1	Plassering.....	10
3.2	Topografi, grønnstruktur og hydrologi.....	10
3.3	Kommunikasjon og trafikk.....	10
3.4	Avstander og barrierer	11
3.5	Sosial infrastruktur og møteplasser.....	11
3.6	Kulturminner	11
3.7	Avgrensning av planområdet.....	12
3.8	Eiendomsforhold	13
3.9	Bilder fra området	14
4	Planstatus	18
4.1	Statlige retningslinjer.....	18
4.1.1	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen.....	18
4.1.2	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93.....	18
4.1.3	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.....	18
4.1.4	Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	18
4.2	Fylkesplaner, fylkesdelplaner og strategier.....	19
4.2.1	Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus - høringsforslag (2014).....	19

4.2.2	Regional planstrategi for Akershus (2011)	19
4.2.3	Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001)	19
4.2.4	Regional plan for masseforvaltning i Akershus	20
4.2.5	Klima- og energiplan Akershus 2011-2014.....	20
4.2.6	Verneplan for Oslomarkvassdragene	20
4.2.7	Regional plan for vannforvaltning for Glomma vannregion (2010-2015)	20
4.3	Kommunale planer og reguleringsplaner	21
4.3.1	Kommuneplanens arealdel 2007 – 2030.....	21
4.3.2	Forslag til kommuneplan for Lørenskog kommune 2014-2025	21
4.3.3	Kommunedelplan for handelsvirksomhet, service, senterstruktur i Lørenskog (2003).....	22
4.3.4	Kommunedelplan- Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog (2003).....	22
4.3.5	Kommunedelplan for klima og energi 2009-2014.....	23
4.3.6	Lørenskogs kulturarv – kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune (2006)	23
4.3.7	Reguleringsplaner og pågående planarbeid	25
5	Beskrivelse av alternativene	26
5.1	0-alternativet	26
5.2	Alternativ 1 – Utbyggingsalternativer	26
5.2.1	Stedsanalyse og mulighetsstudie	26
5.2.2	Utbyggingsalternativ	26
6	Program for konsekvensutredning.....	27
6.1	Beslutningsrelevante konsekvensutredningstema	27
	A. Stedsanalyse og mulighetsstudie	28
	B. Forurensning i grunnen	29
	C. Transport	30
	D. Kulturminner og kulturmiljø.....	31
	E. Naturmangfold (dyre- og planteliv).....	32
	F. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	33
	G. Sentrumsutvikling og handel	34
	H. Støy	35
6.2	Avbøtende tiltak	36

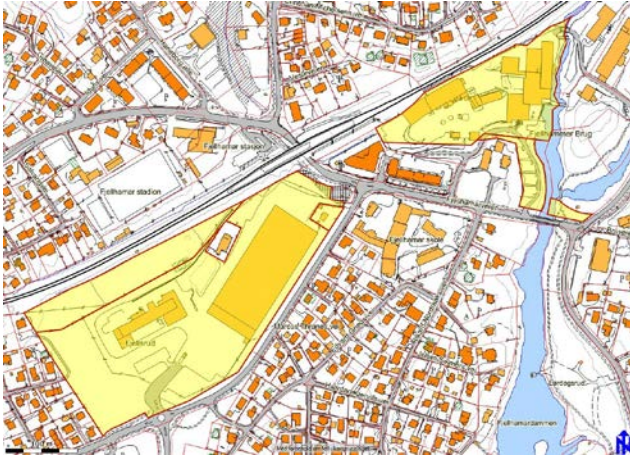
LINK ARKITEKTUR

6.3	Sammenstilling av konsekvenser og forslagsstillers anbefaling.....	36
7	fremdrift	37

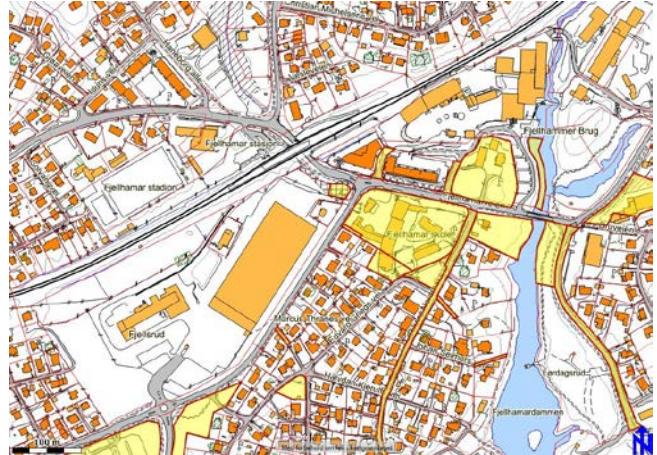
1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN

Lørenskog kommune (LK) og Fjellhamar Utvikling 1 AS (FU) er to store grunneiere på Fjellhamar. Kommunen eier bl.a. eiendommen der Fjellhamar barneskole ligger, Fjellhamar hovedgård og en boligeiendom sør for Fjellhamarveien ved elva, mens Fjellhamar Utvikling 1 AS eier industriområdet sør og øst for Fjellhamar stasjon.



Fjellhamar utviklings eiendommer i/ved planområdet



Lørenskog kommunes eiendommer i/ved planområdet

På grunn av den sentrale beliggenhet og økt press på utvikling av dette området, ønsker Icopal AS å flytte sin virksomhet, og de har nå begynt å trappe ned på Fjellhamar. FU har, som ny eier, et ønske om å utvikle tomten til et nytt boligområde med tilhørende sentrumsfunksjoner. Tidligere eier, Icopal AS, leier fortsatt tomten.

Området ønskes utviklet i etapper, men for å oppnå en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, skal det utarbeides en samlet plan for eiendommene til Lørenskog kommune, Fjellhamar Utvikling og deler av Fjellhamar sentrum.

Lørenskog kommunes arealstrategi i forslag til kommuneplan foreslår prinsipper for kommunens utvikling med angivelse av hovedsenter og lokalsenter. Fjellhamar er angitt som lokalsenter med godt kollektivtilbud. Det fremheves at stedet skal ha høy arealutnyttelse gjennom fortetting og vekst/transformasjon, at stedet skal utvikles til et tettsted med særpreg og kvalitet, med handel og utadrettet virksomhet lokalisert på gateplan og med strøgsgaten Fjellhamarveien som kjernen i framtidens lokalsenter. Dette er i tråd med forslagsstillers intensjon med reguleringsplanen.

1.2 PARALLELLE PROSESSER

Teknisk utvalg gav grunneier/utbygger tillatelse til å igangsette arbeidet med områderegulering i møte 10.04.13, og 20.12.2012 ble det undertegnet avtale mellom forslagsstiller og kommunen om utarbeidelse av områderegulering for Fjellhamar sentrum. Planforslaget fremmes derfor som en områderegulering utarbeidet av private.

Kommunen holder nå på å revidere kommuneplanens arealdel. Forslaget skal sluttbehandles i kommunestyret i 2015, og forutsettes vedtatt før områdereguleringen for Fjellhamar. I kommuneplanen kan det legges føringer som er relevante for hvordan området skal utvikles.

Skolekapasiteten i denne delen av kommunen er sprengt. Kommunen ønsker derfor å vurdere om eksisterende Fjellhamar skole bør rehabiliteres og eventuelt utvides, om det er mer hensiktsmessig å bygge

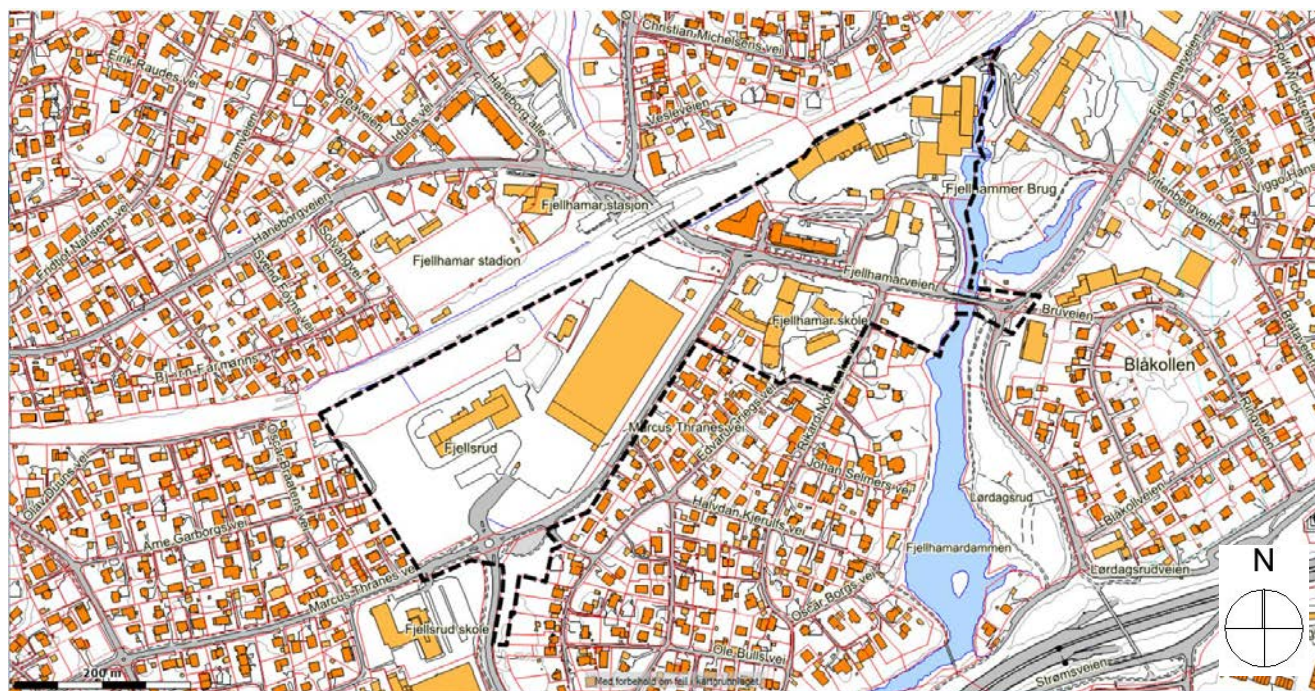
ny skole og evt. hvor denne bør plasseres. Det er derfor igangsatt arbeid med KVV for plassering av Fjellhamar skole. Utredningsarbeidet vil pågå parallelt med planarbeidet. Det kan være aktuelt å plassere en ny skole innenfor planområdet, og utredningsarbeidet kan derfor legge føringer for områdereguleringen. Det er planlagt politisk behandling og vedtak i juni 2015, og KVV forutsettes vedtatt før områderegulering for Fjellhamar kan vedtas.

1.3 ROLLER

Det er inngått en avtale mellom Fjellhamar Utvikling 1 AS (FU) og Lørenskog kommune (LK) som planmyndighet, om å utarbeide områderegulering for Fjellhamar.

Link Arkitektur AS skal, på vegne av FU, utarbeide forslag til områderegulering, og det skal legges til rette for medvirkning underveis i prosessen.

LK skal utrede skolesituasjonen på Fjellhamar og andre mulige fremtidige lokaliseringalternativ. LK skal fremme forslag til reguleringsplan for politisk behandling innenfor rammen av normal behandlingstid, når planforslaget er oversendt til kommunen.



Foreløpig / varslet planområde.

Kontaktperson Fjellhamar Utvikling 1 AS	Kontaktperson LINK Arkitektur AS
Christian Olsvik For Mosking / Fjellhamar Utvikling 1 AS Tlf.: 924 13 722 e-post: Christian@mosking.no	Camilla Mohr Tlf.: 951 31 732 e-post: cam@linkarkitektur.no LINK Arkitektur AS, Elveveien 81, 1366 Lysaker

1.4 OM PLANPROGRAM

1.4.1 UTREDNINGSPLIKT

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Forskrift om konsekvensutredning § 2 bokstav f fastslår at det alltid skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til områdereguleringer av boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan. En regulering av boliger innenfor planområdet er formelt i strid med gjeldende kommuneplanen for Lørenskog, som avsetter området til erverv og sentrumsformål. Det skal derfor utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsplanen.

Arbeidet med revidering av kommuneplanen pågår nå. Dette vil kunne påvirke både innholdet i områdeplanen og fremdriften.

1.4.2 HENSIKTEN MED PLANPROGRAMMET

Konsekvensutredningen skal belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn. Første fase i dette arbeidet er utarbeidelse av et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede 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. Det skal redegjøres for medvirkningsprosesser og hvorvidt det er planlagt tiltak for spesielt å få innspill fra grupper som antas å bli særlig berørt. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsling av oppstart av planarbeid.

Det er teknisk utvalg i Lørenskog kommune som fastsetter planprogrammet.

1.4.3 HØRING

Planprogrammet legges på høring samtidig med varsling om oppstart av planarbeidet, slik at berørte og interesserte kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningen bør skje. Frist for å uttale seg til planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet, er 6 uker. I denne perioden vil allmenheten, naboer og berørte parter bli invitert til befarings- og orienteringsmøte og plansmie.

I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 PLANPROSESS

Det skal utarbeides en områderegulering i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Prosessen for konsekvensutredning og reguleringsplan vil være parallell frem til innsending av komplett planforslag med konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes.

Reguleringsplan	Konsekvensutredning
Oppstartsmøte med kommunens planavdeling	Utarbeide forslag til planprogram
Varsle oppstart planarbeid	Høring forslag til planprogram (6 uker) Oppsummere høringsuttalelser Bearbeide planprogram Fastsette planprogram i teknisk utvalg
Utarbeide stedsanalyse og mulighetsstudie Politisk behandling av mulighetsstudiet	Arbeide med delutredninger
Oppsummere høringsuttalelser Utarbeide planforslag	Sammensette konsekvenser av planforslaget
Innsending av planforslag med konsekvensutredning Vurdering av planavdelingen Evt. bearbeiding av planforslaget	
1. gangs behandling i teknisk utvalg	
Utleggelse til offentlig ettersyn (6 uker)	
Oppsummere av høringsuttalelser Evt. bearbeide reguleringsforslaget og justere / supplere av utredningene	
2. gangs behandling i teknisk utvalg	
Vedtak i kommunestyret	

2.2 MEDVIRKNING

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning (§ 12-5), slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. Eiere av eiendommer som inngår i planområdet, men som ikke står som forslagsstillere av reguleringsforslaget, involveres spesielt, slik at en sikrer at deres interesser er kjent og i størst mulig grad kan ivaretas ved utforming av forslaget.

Kravet til informasjon og medvirkning i denne planprosessen sikres gjennom:

- 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 befarings 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.

Behov for informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidet.

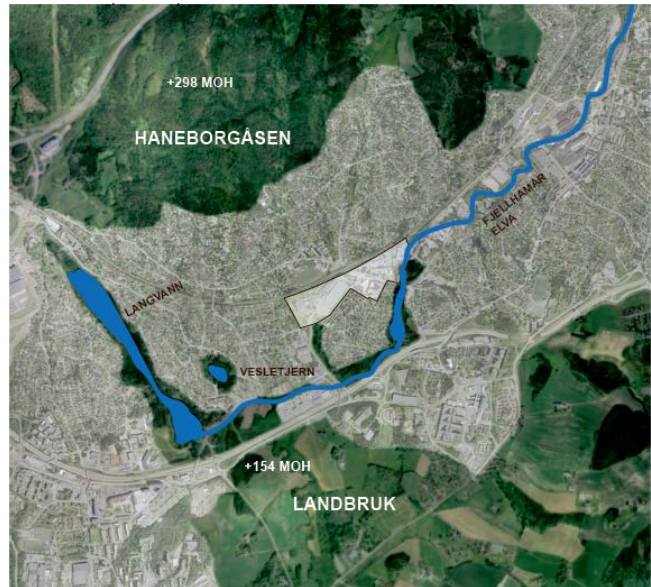
3 PLANOMRÅDET

3.1 PLASSERING

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.

3.2 TOPOGRAFI, GRØNNSTRUKTUR OG HYDROLOGI

Fjellhamar ligger i et grønt landskapsrom mellom marka og landbruksarealene. I nord stiger Haneborgåsen opp med gammel barskog, veifar og en rekke gravminner og gravfelt langs høydedraget. I sør strekker store landbruksarealer seg ut rundt Torshov gård og videre mot Hammar og Kurland. Mellom marka og landbruksområdene renner Fjellhamarelva i et frodig landskapsrom fra Langvann i vest mot Sagdalen i øst. Vassdraget er registrert som viktig naturtype; sumpskog, kulturlandskapssjø og bekke drag, og det er både rasteområde og yngleområde for flere rødlistede arter som edelkreps, elvevannymfetang og elveøyenstikker. Ved elva er det også bever og nattergal. Vest for Fjellhamar ligger også Vesletjern som er en viktig naturtype – kilde og kildebekk, med liten salamander.



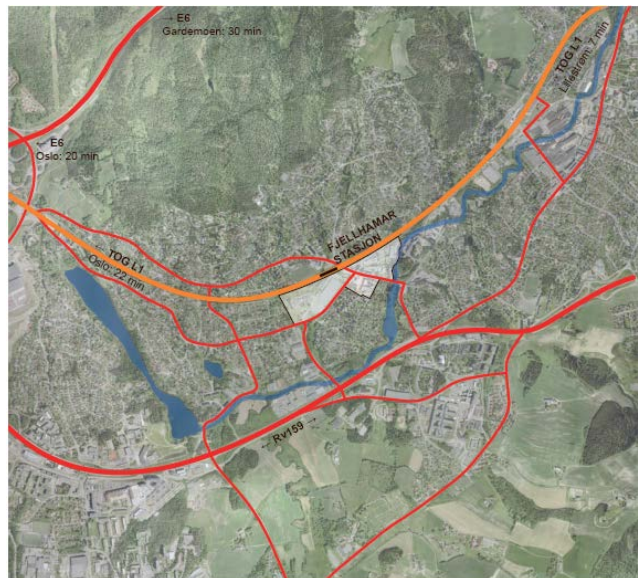
Boligbebyggelsen i Fjellhamar består i hovedsak av eneboliger med hager. Dette er også en viktig del av grønnstrukturen.

3.3 KOMMUNIKASJON OG TRAFIKK

Området er lett tilgjengelig med både tog og bil. Det tar bare 22 minutter med tog fra Oslo og 34 minutter fra Gardermoen (inkl. togbytte i Lillestrøm). Det går også lokalbuss i området. Det vil også være gangavstand fra stopp på den planlagte Ahus-banen.

Fra E6, Haneborgveien og Marcus Thranes vei i vest og Rv 159, Elveveien, Kloppaveien og Fjellhamarveien i sør er det god atkomst med bil til området. Det tar kun 20 minutter med bil fra Oslo (ca. 15 km) og 30 minutter fra Gardermoen.

Området har god gang- og sykkelveiforbindelse både mot Lørenskog og Lillestrøm og gjennom kulturlandskapet ut i marka.



3.4 AVSTANDER OG BARRIERER

Fjellhamar er i dag et lite sted, der de fleste boligområdene og den store arbeidsplassen A-hus (1,6 km), i utgangspunktet kan nås til fots eller med sykkel. Avstandene er ikke store i luftlinje, men tre barrierer forlenger og påvirker opplevelsen av avstandene; toglinjen som er ført gjennom Fjellhamar sentrum, Rv159 som ligger sør for Fjellhamar og Fjellhamarelva. Det er kun to punkt der det er mulig å krysse jernbanen, tre punkt der lokalveinettet kobles mot og krysser Rv159 og tre broer over elva. Barrierene splitter boligområdene, friområdene og skolene, og gjør at det er lettere å velge bil fremfor sykkel og gange.

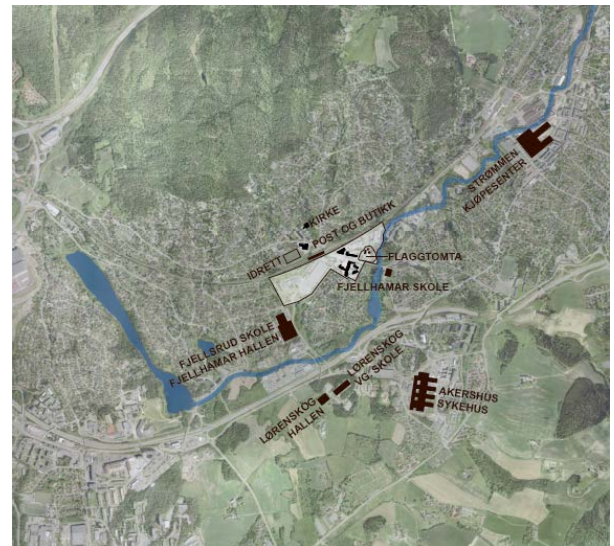
Tog og bil er de viktigste kildene til støy på Fjellhamar. Tett opp mot jernbanetraséen og Rv159 er det støy på opp mot 80 dBA, men også langs Kloppaveien, Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien er støy nivået for de nærmeste boligtomtene godt over grensen på 55 dBA.



3.5 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG MØTEPLASSER

På Fjellhamar ligger sosial infrastruktur og møteplasser spredt og atskilt av de tre barrierene.

Nord for jernbanen ligger post, butikk og kirke, i sentrum langs Fjellhamarveien ligger flere butikker, restaurant og service. Øst for elva ligger Brogården med helsereelatert virksomhet, kontor og butikk. Den største konkurrenten til lokalhandelen er Strømmen kjøpesenter som ligger knappe 2 km nordøst for sentrum. Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger også forholdsvis spredt; barneskole og barnehage i sentrum, ungdomsskole i vest og videregående skole i sør. Idrettsanleggene ligger i tilknytning til videregående og ungdomsskole, og Fjellhamar stadion ligger nord for jernbanen. Akershus Universitetssykehus, som er en av de største arbeidsplassene i området, ligger sør for Rv159.



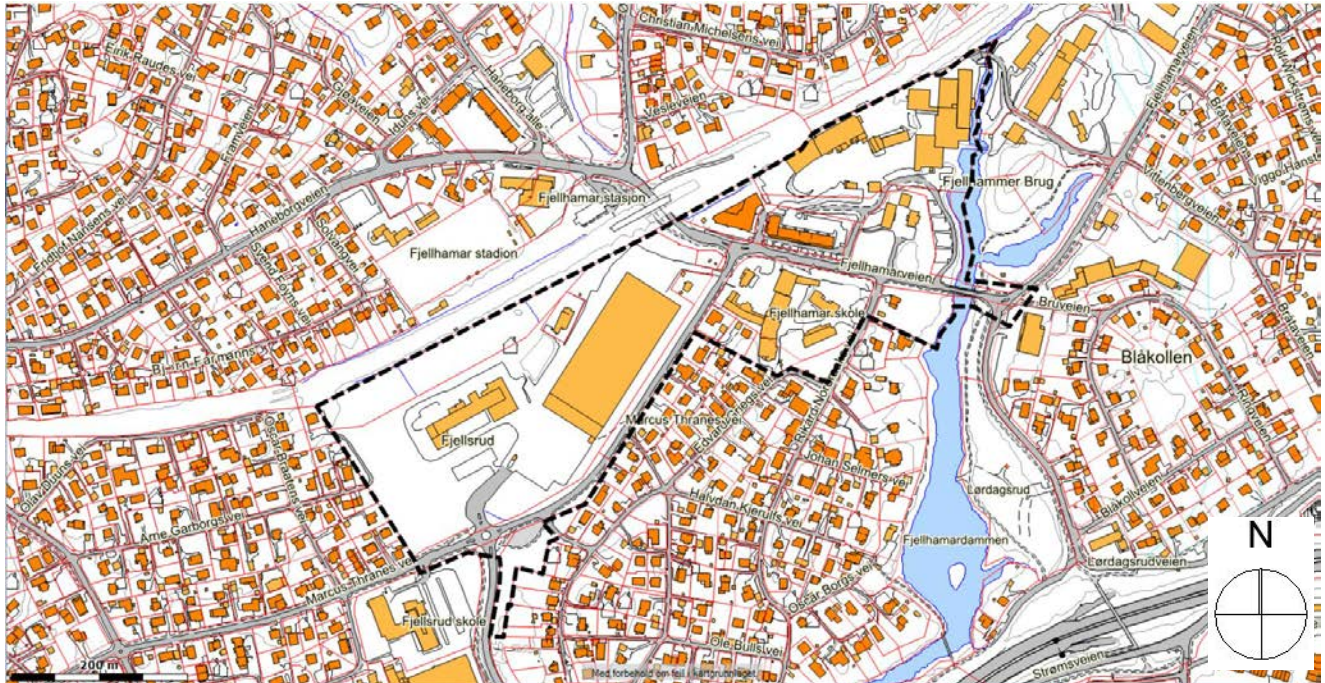
3.6 KULTURMINNER

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.



3.7 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Området er avgrenset av jernbanelinjen, Marcus Thranes vei og Fjellhamarelva, og omfatter Icopals industriområde og det meste av Fjellhamar sentrum; Fjellhamar skole, Fjellhamar hovedgård, «Flaggfjellet», samt tilliggende vei- og elvearealer. Planområdet er på knappe 180 000 m². Under vises foreløpig avgrensning av planområdet. Endelig avgrensning fastsettes i planarbeidet.



Planområdet er delt i to av Fjellhamarveien: På den vestre delen ligger Icopals distribusjonslager med fasade mot Marcus Thranes vei, Bruget barnehage og en grønn buffer mot boligområdene i vest og jernbanen i nord. Mellom distribusjonslageret og jernbanen ligger Hafslunds store transformator. Fjellhamar barneskole ligger midt i området i krysset mellom Fjellhamarveien og Marcus Thranes vei. Nordøstre del består av Fjellhamar hovedgård med «flaggfjellet», og resten av Icopals industribygninger og administrasjonsbygg. Planområdet omfatter også deler av det grønne elverommet.

Fjellhamar sentrum strekker seg på begge sider av jernbanelinjen langs Fjellhamarveien. Nord for stasjonen ligger Coop dagligvare, post-i-butikk, trafikkskole, pizza take-away, frisør, fotklinikk, tannlege og Fjellhamar kirke. Innenfor planområdet ligger Rimi dagligvare, kiosk, kafe, restaurant, frisør, hudpleie, fotograf, apotek og kjøreskole. Øst for Fjellhamarelva ligger Brogården med fysioterapi, legesenter, helsestasjon, frisør, kontorer og butikk.

Østre industritomt (Icopal)

Fjellhamar stasjon

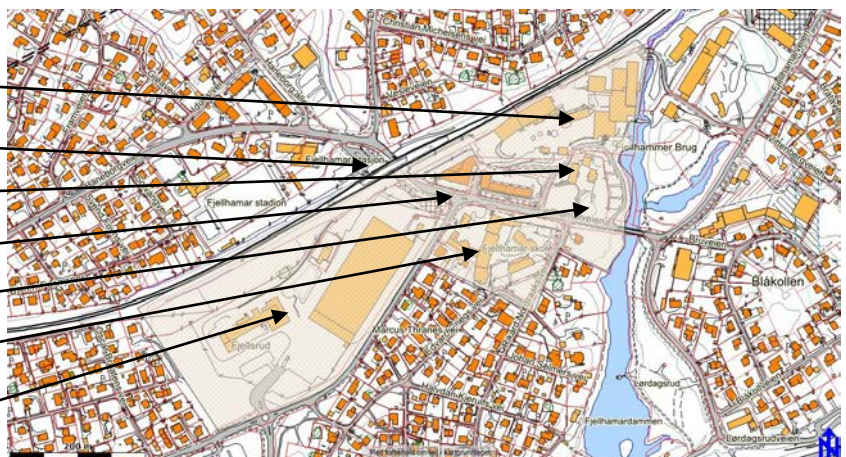
Fjellhamar hovedgård

Sentrum

Flaggfjellet

Fjellhamar skole

Vestre industritomt (Icopal)



3.8 EIENDOMSFORHOLD

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i varslet planområde:

GBNR	Adresse	Eier
107/1	Fjellhamarveien 50 - hovedgården	Lørenskog kommune
107/11	Fjellhamarveien 52	Icopal AS
107/40	Marcus Thranesvei 100	Icopal AS
107/762	Fjellhamarveien 55 - barneskole	Lørenskog kommune
107/768	Fjellhamarveien 55 - barneskole	Lørenskog kommune
107/801	Marcus Thranesvei 103b	Greta Lovise og Eyvind Foss
107/1010	Marcus Thranesvei 110 - barnehage	Icopal AS
107/1096	Marcus Thranesvei 110A - transformator	Hafslund Nett AS
107/1119		Flere eiere
107/1180		Lørenskog kommune
107/1240		Icopal AS
107/1218	Fjellhamarveien 58	Flere eiere
107/1507	Fjellsrud skole – deler av eiendom v veien	Lørenskog kommune
107/1712	Del av felles atkomst	Thor Olaf Becher (død)
107/1835	Marcus Thranesvei 103	Anne-Marie og Frank Lindgren
107/1836	Del av felles atkomst	Frank og Anne-Marie Lindgren
107/2263	P-plass mellom flaggtomten og elven	Icopal AS
107/2601		Jernbaneverket
107/2602		Jernbaneverket
107/2795	Veiareal	Lørenskog kommune
107/2796	Veiareal	Lørenskog kommune
107/2855		Icopal AS
113/5		Icopal AS
113/48	Delvis veiareal	Lørenskog kommune
113/54	Delvis veiareal	Lørenskog kommune
113/123	Brogården – Lørdagsrudveien 2	Gard Arne Kristoffersen Torill Grøndahl Simen Nordlien Berg Geir Johne Carlsen May Englund Helle Bente Waage Wenche Kjellsdotter Rørang Morten Øren Syvaldsen Elsa Oddveig Nergård Ellen Turid Santos Kari Helene Sundling Jorunn Pettersen Brogaarden AS
150/41	Veiareal – Marcus Thranes vei	Akershus fylkeskommune / Statens vegvesen
150/42	Veiareal – Fjellhamar/Marcus Thranes vei	Akershus fylkeskommune / Statens vegvesen
150/57	Veiareal - Fjellhamarveien	Statens vegvesen
150/58	Veiareal - Kloppaveien	Akershus fylkeskommune
201/44	Veiareal – Rikard Nordraaks vei	Lørenskog kommune
201/48	Veiareal - Lørdagsrudveien	Lørenskog kommune
201/70	Veiareal - Bruveien	Lørenskog kommune

3.9 BILDER FRA OMRÅDET



I østre del av planområdet ligger Icopals hovedkontor/administrasjonsbygget. (kilde: Google)



Administrasjonsbygget sett fra elvekanten fra nord. Dette bygget inneholder også to lagerdeler. I forkant områdets eldste bygning fra 1920. Øvrig bebyggelse på denne eiendommen er velferdsbygg, produksjonsbygg, verksted, Icopalbygg og portvakt oppført i perioden fra 1920 til 1978. Bygningsmassen på Icopals område nord for Fjellhamarveien er til sammen er om lag 17 467m² BTA.



I vestre del av planområdet, ligger Icopals distribusjonslager.



Ditribusjonslageret langs Marcus Thranesvei (kilde: Google)



Sentralt plassert nord i den vestre delen av planområdet ligger Hafslunds store transformatorstasjon.



Fjellhamar sentrum sett fra vest. Fjellhamarveien med Fjellhamar skole til høyre og Rimi dagligvare, kafé, restaurant, frisør, hudpleie, fotograf, apotek, kjøreskole mm. Med leiligheter i etasjene over. (kilde: Google)



Fjellhamar skole i krysset mellom Fjellhamarveien og Marcus Thranes vei. «Rektorboligen» i forgrunnen. (kilde: Google)



Fjellhamar hovedgård, (tidligere Lørenskog musikk- og kulturskole). (kilde: Google)

4 PLANSTATUS

4.1 STATLIGE RETNINGSLINJER

4.1.1 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN

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

4.1.2 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING T-5/93

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Det skal legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og gjennom strategisk plassering av arealbruk begrense transportbehovet. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål, og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by- og tettstedsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder. Ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, skal det legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer. Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senter-struktur og kollektivknutepunkter.

4.1.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR VERNEDE VASSDRAG

Retningslinjene gjelder for nærmere angitte vassdrag og skal ligge til grunn for berørte kommuner og fylkeskommuner. Retningslinjene forutsetter at det skal settes opp lokal forvaltningsregler for vassdragene.

Fjellhamarelva inngår i Nitelva-/Leiravassdraget som er et vernet vassdrag.

4.1.4 RIKSPOLITISK BESTEMMELSE FOR KJØPESENTRER

Målet med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. I bestemmelsene fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m².

Fjellhamar omfattes av både fylkesdelplan og områdeplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

4.2 FYLKESPLANER, FYLKESDELPLANER OG STRATEGIER

4.2.1 REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS - HØRINGSFORSLAG (2014)

Målet med planen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur, og at transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Målet er i tillegg at klimautslippene skal være halvert innen 2030.

I planen er det foreslått bybånd som strekker seg fra Oslo mot vest, sør og øst. Bybåndet skal ta en høyere vekst enn i dag, fordi kollektivtransporten her er særlig kapasitetssterk og konkurransedyktig. Veksten skal i hovedsak skje langs jernbane- og T-banenettet. I bybåndet er det behov for økt samarbeid om senterstruktur, transportforbindelser og sammenhenger i bystrukturen. Fjellhamar ligger innenfor den østlige delen av bybåndet. Fjellhamar ligger også innenfor et område som er avmerket som «særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling».

4.2.2 REGIONAL PLANSTRATEGI FOR AKERSHUS (2013)

Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer og vurdere langsiktige utviklingsmuligheter. Regional planstrategi er et overordnet dokument som skal være grunnlaget for videre planlegging. Planstrategiens temaområder er

- Utdanning
- Bomiljø, mangfold og inkludering
- Klima og energi
- Areal og transport

Stikkord under areal og transport er økende fortetting i tettstedene, prioritere tettstedutvikling ved å styrke lokal utvikling av arbeidsplasser, redusere klimagassutslipp ved økt kollektivsatsing.

4.2.3 FYLKESDELPLAN FOR HANDELSVIRKSOMHET, SERVICE OG SENTERSTRUKTUR (2001)

Mål for utviklingen av handelsvirksomhet, service og senterstruktur er at det skal utvikles en bærekraftig senterstruktur i fylket. Dette innebærer at publikum har et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand gjennom en geografisk fordeling av tilbudene, at sentrene utvikles til attraktive møteplasser gjennom kultur- og fritidstilbud som bibliotek, kino restauranter m.m., at sentrene er robuste og attraktive, at sentrene er tilgjengelige for alle brukergrupper, og at biltrafikken begrenses til å omfatte og at lengde og omfang av reiser minimaliseres.

Planen omtaler kommunen slik: Lillestrøm er utpekt til regionsenter i "fylkesdelplan for Romerike", mens Lørenskog nye sentrum er gitt statusen senter med regionale handelsfunksjoner. Lørenskog - Lillestrøm-området framstår som ett bolig- og handelsområde med tre knutepunkter: Solheim, Strømmen og Lillestrøm. Her finner en et bredt utvalg av sentrumsfunksjoner. De dominerende handelssentrene i området er Strømmen og Lillestrøm. Lørenskog kommunes sentrumsfunksjoner er delt. Rådhuset ligger for seg selv nord for RV. 151, mens hovedvekten av handels- og servicetilbud er delt mellom Solheim og Skårer. Det er mindre sentere på Fjellhamar og Lørenskog stasjon.

Planen omtaler lokalsentrene ved Fjellhamar stasjon og Lørenskog stasjon slik: For begge disse områdene utgjør stasjonen for lokaltog et sentralt fortrinn. Dette bør bli bedre utnyttet i en vitalisering av områdene. Spesielt Fjellhamar stasjon, som tidligere har vært hovedsenteret i kommunen, har mistet betydning etter etableringen av andre store handlesentra i regionen.

«For utviklingen av områdene ved Fjellhamar og Lørenskog stasjoner skal følgende strategier legges til grunn:

- Områdene skal styrkes som lokalsentra der befolkningen får dekket sine behov for handel, service og møteplasser. På Lørenskog stasjon vil dette innebære ny utbygging, men hovedvekten på Fjellhamar stasjon ligger på rehabilitering.
- Kommunale servicefunksjoner skal lokaliseres på en hensiktsmessig måte i forhold til disse sentrene.
- Det skal i utviklingen av sentrene legges økt vekt på det visuelle miljøet og etablering av møteplasser for befolkningen.
- Øking i biltrafikken som følge av utviklingen på disse stedene, og da spesielt på Fjellhamar, skal vies stor oppmerksomhet slik at trygg skolevei kan sikres.»

Fylkesdelplanen skal erstattes av en regional plan for handel, service og senterstruktur i 2014.

4.2.4 REGIONAL PLAN FOR MASSEFORVALTNING I AKERSHUS

Hensikten med planen er å oppnå størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, sikre arealer for masseinntak og lovlig deponering, sikre fremtidige behov for byggeråstoff og uttaksområder, og redusere miljø- og samfunnsbelastningen fra håndtering- og transport av masser i Akershus.

Transport av masser utgjør en stor andel av klimagassutslippet og medfører store ulemper for omkringliggende områder i form av støy og trafikk. Det må derfor være et mål å oppnå best mulig massebalanse og evt. deponi nær planområdet.

4.2.5 KLIMA- OG ENERGIPLAN AKERSHUS 2011-2014

Fylkets areal- og transportpolitikk skal minske behovet for bilbruk og føre til en volumnedgang av veitrafikken i Akershus. Virkemidlene skal rettes inn mot en arealdisponering som gir hensiktsmessig utbyggingsmønster, kombinert med tiltak i veisystemet og kollektivtransporten. Klimagassutslipp fra veitrafikk i Akershus skal innen 2030 reduseres med 20 prosent i forhold til 1991-nivået.

Planområdet ligger i gangavstand fra kollektivknutepunktet Fjellhamar stasjon. Omdisponering av arealene til boligformål og sentrumsfunksjoner vil kunne bidra til å redusere utslipp av klimagasser fra veitrafikken.

4.2.6 VERNEPLAN FOR OSLOMARKVASSDRAGENE

Fjellhamarelva inngår i Verneplan for Osloomarkvassdragene, og ble i 1973 vernet mot videre kraftutbygging.

4.2.7 REGIONAL PLAN FOR VANNFORVALTNING FOR GLOMMA VANNREGION (2010-2015)

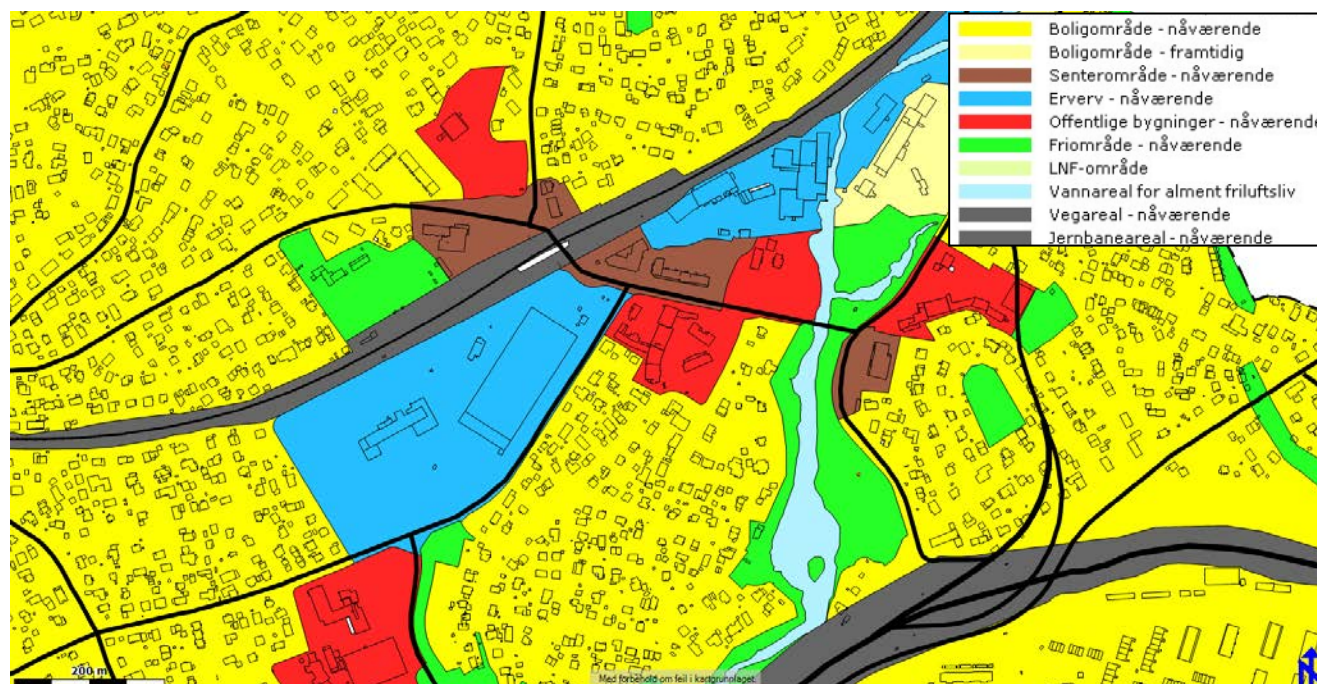
Planen er en sammenstilling av kunnskap om vannet i regionen og en analyse av hva som må gjøres for å nå EU-direktivets mål om god vanntilstand. Fjellhamarelva er en del av Nitelvvassdraget. Trusselfaktorene for denne delen av vassdraget er hovedsakelig knyttet til overgjødning, partikkeltransport og vassdragsinngrep.

NVE er høringspart da planområdet omfatter elva.

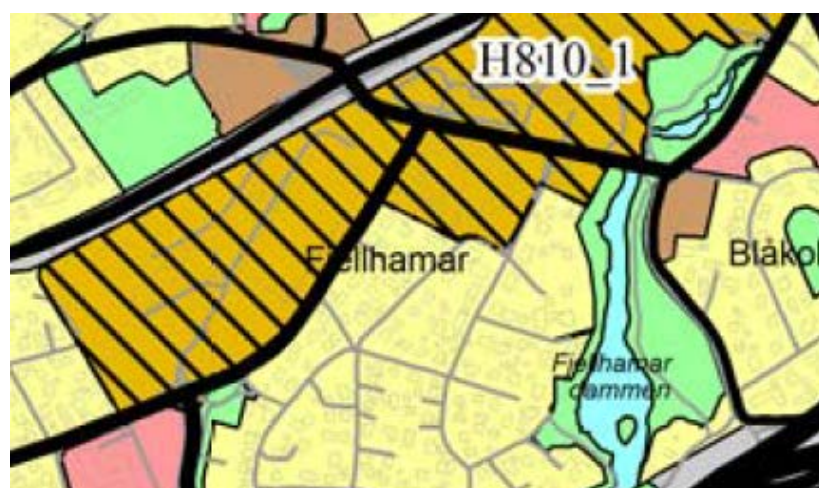
4.3 KOMMUNALE PLANER OG REGULERINGSPLANER

4.3.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007 – 2030

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til erverv (inkl. kontor, industri og lager), offentlige bygninger og senterområde – blandet sentrumsbebyggelse, kontor/forretning/bebyggelse for allmenntilgang formål/bevertningssteder. Boliger kan tillates. Ny kommuneplan er under utarbeidelse.



4.3.2 FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR LØRENSKOG KOMMUNE 2014-2025



Kommunestyret vedtok 25. juni 2014 at forslag til ny kommuneplan skal på høring og til offentlig ettersyn. Kommuneplan er planlagt vedtatt i februar 2015.

I forslag til kommuneplan for 2014-2025 er hele planområdet foreslått avsatt til fremtidig «Begyggelse og anlegg» og hensynssone H810_1 – Gjennomføringszone – krav om felles planlegging.

4.3.3 KOMMUNEDELPLAN FOR HANDELSVIRKSOMHET, SERVICE, SENTERSTRUKTUR I LØRENSKOG (2003)

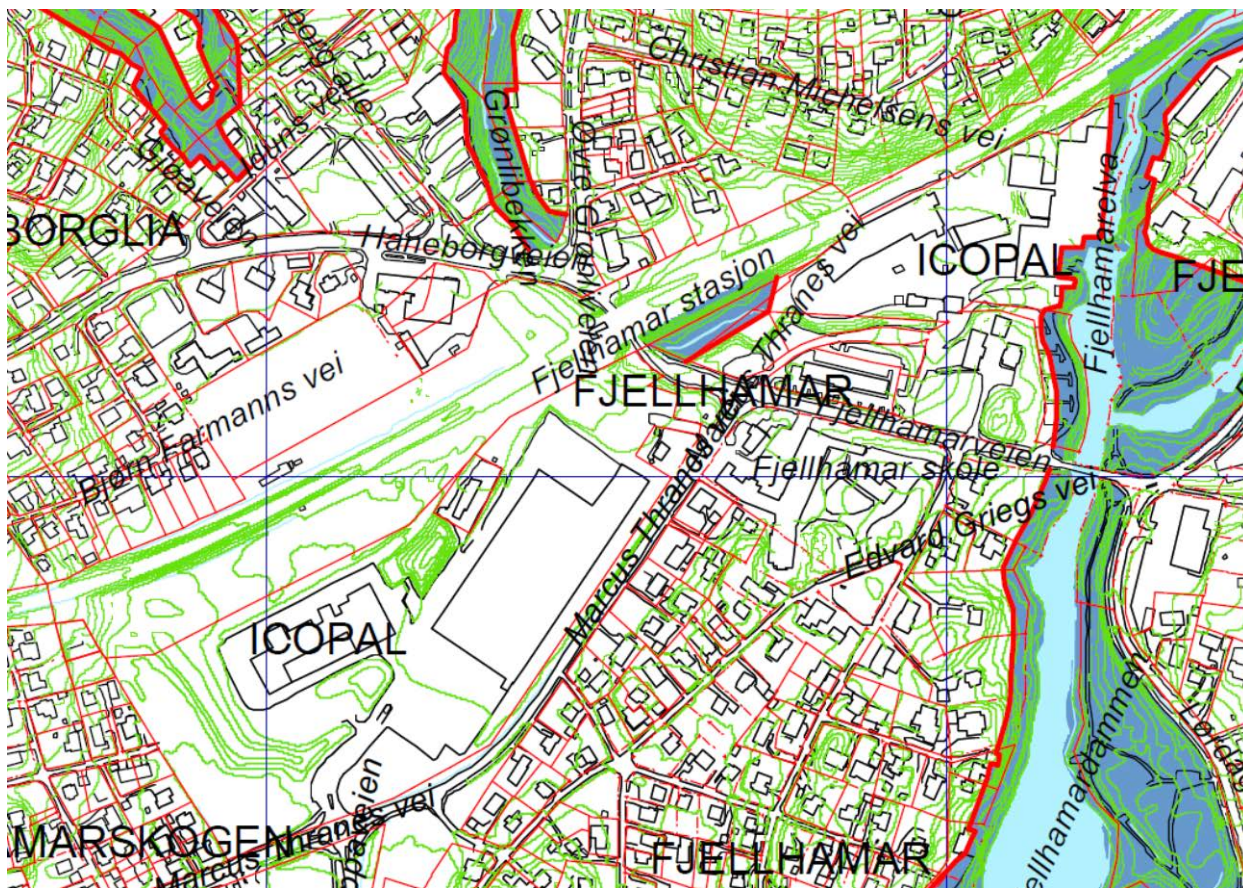
For å unngå ytterligere spredning av handels- og servicevirksomheten i kommunen bør det satses på eksisterende senterdannelser, så vel kjøpesentre som lokalsenter. Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur med retningslinjer legges til grunn for kommunedelplanen.

I kommunedelplanen er Fjellhamar listet opp som en av kommunens fire lokalsentre. Fjellhamar beskrives som et vel etablert lokalsenter og som bærer av mye av Lørenskogs nyeste historie. Kommunesenteret var lokalisert her før det ble flyttet til Kjenn for ca. 30 år siden. Etter å ha gjennomgått en stagnasjon etter flyttingen av kommunesenteret synes situasjonen å ha stabilisert seg. Som lokalsenter er det ikke snakk om etablering av kjøpesentre eller større bransjeforretninger i Fjellhamar sentrum. Lokalsenteret er i vedlegg til kommunedelplanen avmerket som et omlag 150 m bredt belte langs Fjellhamarvegen og omfatter således bare deler av planområdet.

Kommunedelplanen tas opp til vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

4.3.4 KOMMUNEDELPLAN- DIFFERENSIERT FORVALTNING AV VASSDRAGENE I LØRENSKOG (2003)

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i RPR for vernede vassdrag. Rød tykk linje på kartet avgrenser områder som inngår i planen.



Langs Fjellhamarelva er et smalt belte langs elvebredden markert som vernesone; østre del av kommunens boligeiendom gbnr 107/637 - Rikhard Nordraaks vei 2, østre del av parkeringsplassen på gbnr. 107/2263 og videre nordøstover langs veggene på Icopals hovedkontor.

Grønlibekkens trasé langs jernbanen øst for Fjellhamar stasjon og rett nord for Fjellhamarveien er også markert med vernesone. Dette området er imidlertid regulert til grønnstruktur - park i 2012, og reguleringsbestemmelsene legger til rette for bekkelukking.

Området langs Fjellhamarelda ligger innenfor Forvaltningsklasse 1. Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Inngrep som endrer kantvegetasjon, forringer friluftsverdier, samt lukking av vassdrag, tillates ikke. I forvaltningsklasse 1 er verneverdiene særlig knyttet til kulturminner, grøntstruktur og nærfriluftsliv. Det skal særlig legges vekt på å ivareta og sikre grøntstrukturen langs vassdragene, gjenåpne lukkede bekker, samt utvikle sammenhengende grøntkorridorer der dette mangler og hvor det er mulig å opparbeide dette.

Vannsystemet er et viktig landskapselement i det urbane miljø, og det må etterstrebes å bevare dette som trivselsfaktor.

4.3.5 KOMMUNEDELPLAN FOR KLIMA OG ENERGI 2009-2014

Hovedmålet med kommunedelplan for klima og energi er å få et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp i Lørenskog kommune i tråd med nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer. Planen skal bidra til mer effektiv ressursbruk i kommunen, og samtidig gi kommunen større innvirkning på prioriteringer og tiltak i lokalsamfunnet.

Det overordnede målet for miljøutviklingen er at Lørenskog kommune skal arbeide for en bærekraftig utvikling ved å utnytte naturressursene til beste for mennesket og naturen, og bruke «føre var» prinsippet i all kommunal planlegging. Miljøspørsmål skal ha en overordnet rolle i all kommunal planlegging og saksbehandling.

Planens handlingsprogram legger bl.a. føringer for energi i bygg og anlegg, transport, forbruk og avfall, overvannshåndtering etc.

4.3.6 LØRENSKOGS KULTURARV – KOMMUNEDELPLAN FOR BEVARING OG FORVALTNING AV

KULTURMINNER, KULTURMILJØER OG KULTURLANDSKAP I LØRENSKOG KOMMUNE (2006)

Kommunedelplanen er vedtatt som retningsgivende for kommunens planlegging av arealbruk. Målet er at planen skal innarbeides i kommuneplanens arealdel i størst mulig grad for å bli et effektivt redskap i arbeidet med vern av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Tre eiendommer innenfor planområdet er beskrevet i kommunedelplanen:

Fjeldhammer Brug (107/11)

Bevaringskategori B

Fjeldhammer Brug representerer kontinuitet fra det gamle sagbruksmiljøet som har vært i Lørenskog fra 1500-1600 tallet og frem til moderne industri. Fjeldhammer Brug var i mange år Lørenskogs største bedrift, og ved å etablere papirindustri blir Fjeldhammer Brug en del av en utvikling med røtter tilbake til den gamle sagbrukskulturen. Bruket representerer en ny tid i Lørenskog med industrien som forankringspunkt.



Fjellhamar skole (107/762)

Bevaringskategori C

Bygningen er en del av Lørenskogs skolehistorie og viser med sin størrelse i forhold til Fredheim og Solheim skoler, en utvikling både når det gjelder skolens historie og når det gjelder Lørenskogs store befolkningsvekst i nord.



Fjellhamar skoles lærerbolig (107/762)

Bevaringskategori C

Den eldre lærerboligen ligger i tilknytning til skolen og brukes i dag av helsetjenesten. Den gamle lærerboligen er, sammen med skolebygget, med å gi dybde og kvalitet til området. De to bygningene kan oppleves som sammenhengende i et miljø.



Fjellhamar Hovedgård (107/1)

Bevaringskategori B

Gården med hovedhus (ukjent alder) og stabbur (ukjent alder) anses å ha verdi på bakgrunn av sin historie både som del av Wincentz Thurmman Ihlen's virksomhet på Fjellhamar og sin historie som kommunens administrasjonssenter fra 1920 frem til 1972. Stabburet er det eneste med klokke i Lørenskog, og størrelsen viser også gårdens størrelse. Hovedbygningen har gjennomgått vesentlige forandringer der bruksendring har satt preg på bygningen.



Bildene er hentet fra Wikipedia og lisensiert under en Creative Commons 3.0 lisens.

Beskrivelse av vernekategoriene (hentet fra verneplanen):

A: Kulturhistoriske eller arkitektoniske verdifulle kulturminner (A) kan fredes (kulturminneloven § 15) dersom de er vurdert å ha nasjonal verdi.

B: Kulturminner/sammenhengende kulturmiljøer og/eller landskap plassert i bevaringskategori B/ bevaringsverdige, anses så verneverdig at Plan- og bygningsloven § 25.6 regulering til spesialområde bevaring er aktuelt som virkemiddel for forvaltning. For gårdsmiljø med drift plassert i bevaringskategori B, kan

bevaring kombinert med landbruk være aktuelt for å bevare bygningene og kulturlandskapet gjennom opprettholdelse av funksjon/drift.

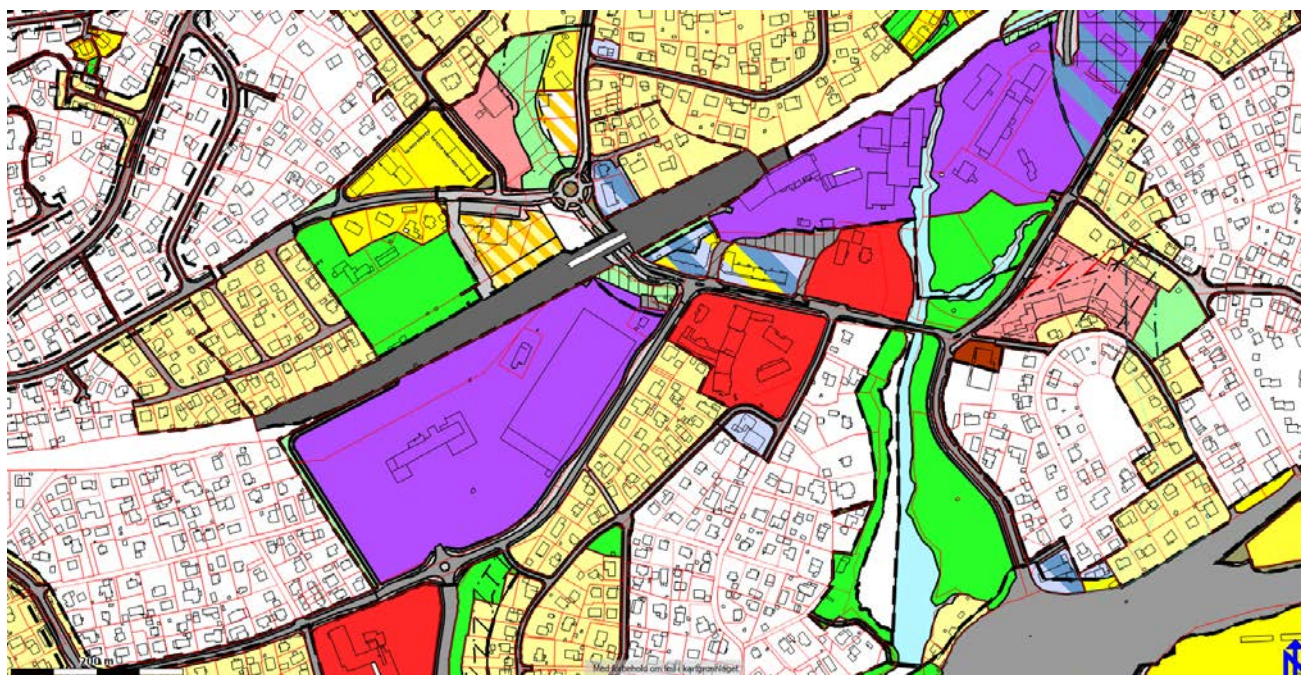
C: Kulturminner/sammenhengende kulturmiljøer som plasseres i bevaringskategori C bør vurderes bevart på en eller annen måte. Benevnelsen i seg selv gir ingen formell beskyttelse og sier ingenting om hvordan kulturminnet eller kulturmiljøet bør beskyttes. Plan- og bygningsloven §§ 74.2 og 92 kan være aktuelle som virkemiddel for forvaltning.

(Paragrafhenvvisning gjelder Plan- og bygningsloven av 1985.)

4.3.7 REGULERINGSPLANER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Planområdet inngår i følgende 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, bekkedrag – privat, vedtatt 15.05.2012, planID 2011-5



Den største delen av planområdet er regulert til industri. To større eiendommer innenfor planområdet er regulert til offentlig formål, en av de to presisert til skole. For øvrig er det regulert til bolig/forretning/kontor, offentlig og privat veiareal og park/parkbelte.

Planområdet grenser i vest til reguleringsplan for Fjellhamar sentrum vest, vedtatt 18.12.2013, planid. 019.

Det pågår arbeid med reguleringsplan for Fjellhamar øst. Reguleringsarbeidet er ikke varslet ennå.

5 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE

Formålet med konsekvensutredningen er å kartlegge beslutningsrelevant informasjon for deretter å belyse konsekvensene av planlagt utbygging og utvikling innenfor planområdet. Planprogrammet skal være oppskriften og beskrive og liste opp det som skal inngå i den kommende plan- og utredningsprosessen.

Forslagsstillers utbyggingsalternativ er beskrevet i kapittel 5.2 nedenfor. Det legges opp til at konsekvensene av utbyggingsalternativet skal vurderes i forhold til et såkalt 0-alternativ.

5.1 0-ALTERNATIVET

Iht. KU-forskriftens § 6 skal planprogrammet redegjøre for relevante og realistiske alternativer. Eksisterende industrivirksomhet er i gang med en nedtrapping av driften, men det mest realistiske alternativet til utbyggingsalternativet, er en videreføring av industri innenfor store deler av planområdet. Dette er både iht. til eksisterende drift på området og iht. gjeldende reguleringsplan. Utredningens 0-alternativ vil dermed være maksimalt utbyggingspotensial iht. gjeldende regulering.

5.2 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.

5.2.1 STEDSANALYSE OG MULIGHETSSTUDIE

Det skal utarbeides stedsanalyse for området. Denne skal ligge til grunn for utarbeidelse av en mulighetsstudie. 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 utnytting. Dette avgjøres gjennom politisk behandling av mulighetsstudien.

5.2.2 UTBYGGINGSALTERNATIV

Med bakgrunn i valgt utbyggingsalternativ og eventuelle varianter med tanke på utnyttelse, skal planforslaget konsekvensutredes, i tillegg til 0-alternativet (dagens situasjon).

Parallelt med at planarbeidet settes i gang, jobber kommunen med revisjon av kommuneplanens arealdel og KVVU for skolen på Fjellhamar, jfr. kap. 1.2. Både KVVU og kommuneplanen kan legge føringer som er relevante for hvordan området skal utvikles. Utbyggingsalternativ må følgelig tilpasses disse føringene.

Det ligger i dag en transformatorstasjon sentralt i planområdet. Hvilket handlingsrom man har i forhold til eventuell flytting av denne, byggeavstand og tilpasning for øvrig, vil også legge premisser for planarbeidet. Muligheter for flytting av transformatorstasjon utredes parallelt med planprosessen.

6 PROGRAM FOR KONSEKVENsutREDNING

For å komme frem til aktuelle utredningstema, er alle tema som omhandles av forskrift om konsekvensutredninger vurdert med hensyn til beslutningsrelevans.

Konsekvenser av utbyggingsalternativene skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstema.

Tiltakets influensområde vil variere avhengig av utredningstema, og i konsekvensutredningen skal det gjøres en nærmere avgrensning av influensområde i forhold til hvert enkelt utredningstema.

6.1 BESLUTNINGSRELEVANTE KONSEKVENsutREDNINGSTEMA

Aktuelle, beslutningsrelevante tema er omtalt under og skal utredes.

A. STEDSANALYSE OG MULIGHETSSTUDIE

OM UTREDNINGSTEMA

Dokumentet skal redegjøre for dagens situasjon og dokumentere forholdene slik at konsekvensene av utbyggingsalternativet/-ene kan vurderes opp mot det. Analysen og studiet skal gjøre stedet, og dermed prosjektet, lettere å forstå for alle.

KORT OM DAGENS SITUASJON

Boligbebyggelsen på Fjellhamar består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse med enkelte boligblokker nord for jernbanen. Skolen, sentrumsgårdene og industribenyggelsen utgjør de største bygningsvolumene.

I det overordnede landskapstrekket i nærområdet er åsen nord-vest for Fjellhamar stasjon mest dominerende. Planområdet ligger på et flattere område sammen med småskala boligbebyggelse og noe annen næringsbebyggelse. Fjellhamarelva renner nordover gjennom dette området og er et lokalt viktig landskapselement. Innen planområdet er landskapsbildet i stor grad preget av større industri- og lagerbebyggelse.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

Grunnkart, bilder, orto-foto og skråfoto.

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

Stedsanalyse:

Den visuelle opplevelsen av et område og landskapsbilde bestemmes av landskapselement som terrengformer, linjer, kanter/grenser, vegetasjon, vann, bygninger og anlegg. Det utarbeides en enkel stedsanalyse basert på T-987 Stedsanalyse for å dokumentere dette. 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.

Utbyggingsalternativ:

På grunnlag av stedsanalysen og mulighetsstudiet (pkt. 5.2) velges det utbyggingsalternativ. Dette skal følge retningslinjer fra rikspolitisk hold i forhold til fortetting rundt knutepunkt, og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse og sentrumsfunksjoner i kort gangavstand fra stasjonen. En slik bebyggelse vil bryte med dagens bebyggelsesstruktur. «Overgangssituasjonene» mot tilgrensende områder skal derfor vurderes.

Konsekvensutredning:

Konsekvensene av planforslagets hovedgrep, konsekvenser for grønnstrukturen og hvordan den visuelle opplevelsen av området og landskapsbildet blir endret som en følge av tiltaket, skal dokumenteres.

Virkningen av foreslåtte byggehøyder, bygningsvolum lokalt i forhold til nærområdet og i forhold til landskapsrommet, skal illustreres. For å illustrere de visuelle konsekvensene av planforslaget vil det bli utarbeidet 3D-perspektiv, modell, fotomontasjer, snitt eller lignende illustrasjoner. Denne type illustrasjoner må både belyse tiltakets konsekvenser i seg selv internt på planområdet, men også dets påvirkning og konsekvenser for nærområdet og i forhold til dominerende og viktige landskapselementer. I tillegg til illustrasjoner skal det lages en beskrivelse og en vurdering av konsekvensene.

Det skal også utarbeides sol-/skyggestudie med utbyggingsalternativet som viser tiltakets konsekvenser for solforholdene internt og for tiliggende arealer.

B. FORURENSNING I GRUNNEN

OM UTREDNINGSTEMA

Opprydding i forurenset grunn reguleres av forurensningsforskriftens kapittel 2.

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

KORT OM DAGENS SITUASJON

Store deler av planområdet er i dag industriområder. Ved omdisponering til bolig og andre mer ømfintlige arealformål må det undersøkes om grunnen har lave nok verdier med hensyn til forurensning i forhold til den type arealbruk.

Gjennomførte undersøkelser viser at det er forurenset masse innen området som må håndteres på korrekt måte før ny arealbruk kan etableres.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

Det er gjennomført miljøteknisk undersøkelse av hele industriområdet i perioden 2013 og 2014.

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

For deler av planområdet er det allerede utført miljøteknisk grunnundersøkelse iht. Klifs veileder *Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn*. For planområdets resterende arealer som planlegges avsatt til ny boligbebyggelse eller annen ømfintlig arealbruk, må det vurderes om det er behov for tilsvarende undersøkelser.

Ved funn av forurenset masse må avbøtende tiltak og videre prosess beskrives.

C. TRANSPORT
OM UTREDNINGSTEMA Temaet handler om i hvilken grad tiltaket fører til transportendringer.
KORT OM DAGENS SITUASJON Planområdet ligger inntil jernbanestasjonen på Fjellhamar og har busstilbud med stoppesteder ved Fjellhamar stasjon, Fjellsrud skole og Solvangveien. Hovedveiene innen planområdet er Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien. Begge er fylkesveger, bortsett fra deler av Fjellhamarveien som er kommunal veg. Forøvrig er vegene i nærområdet og innenfor planområdet kommunale og private veger. Bru over Fjellhamarelva har bare ett kjørefelt. Utbyggingen vil medføre endret trafikkbelastning på omkringliggende veger. Dette kan få konsekvenser i forhold til fremkommelighet, trafiksikkerhet mm.
EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA Opplysninger om dagens døgntrafikk og ulykkesstatistikk fra Nasjonal Vegdatabank. Opplysninger om dagens trafikk til og fra Icopal. Opplysninger om kollektivdekning og stoppesteder fra Ruter.
UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV <i>Atkomst og parkering</i> Det skal redegjøres for løsningen med hensyn på atkomstforhold, parkeringsdekning, adkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk. <i>Biltrafikk</i> Det skal redegjøres for dagens trafikk og trafikkavvikling på omkringliggende veger. Det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for trafikkgenereringen for dagens bruk, vedtatte planer og planforslaget. Analysen skal gjøre rede for trafikale konsekvenser som endringer i trafikkmengder, framkommelighet og trafiksikkerhet. <i>Gang- og sykkeltrafikk</i> Det er et mål at området skal tilrettelegges for fotgjengere og syklistene. Utredningen skal redegjøre for dette, herunder ny kryssing av jernbanen. <i>Kollektivtransport</i> Det skal redegjøres for tilgjengelighet til området fra aktuelle holdeplasser. <i>Trafiksikkerhet</i> Utredningen skal redegjøre nærmere for dette. <i>Anleggstrafikk</i> Konsekvensene skal beskrives.

D. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

OM UTREDNINGSTEMA

Temaet handler om i hvilken grad tiltaket fører til endringer som påvirker fredede eller verneverdige kulturminner og kulturmiljø.

KORT OM DAGENS SITUASJON SAMT ANTATTE PROBLEMSTILLINGER

Fjeldhammer Brug ble etablert i 1895 og det bør vurderes om deler av den gamle industribebyggelsen bør bevares. Det er særlig den eldste delen i tegl nærmest Fjellhamarelva, som vurderes som mest bevaringsverdig.

Innenfor skoletomta er det Rektorboligen som er mest autentisk. Resten av bygningsmassen på denne eiendommen er om- og tilbygd flere ganger og vurderes å ikke ha nevneverdig verneverdi.

Fjellhamar hovedgård er et gårdstun som bør bevares.

Planområdets øvrige bebyggelse syd for Fjellhamarveien vurderes ikke å ha verneverdi og vil ikke bli utredet nærmere.

Både Fjeldhammer Brug, Fjellhamar hovedgård og bebyggelsen knyttet til Fjellhamar skole er omtalt i kommunedelplan for kulturarv, del 1 (kap. 7.2.1 og 7.2.3.).

Det er ikke registrert verdier innenfor planområdet eller i planområdets omgivelser på www.kulturminnesok.no.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

Askeladden og SEFRAC-registeret (kulturminnesok.no)

Kommunedelplan for kulturarv

Fotografi og historisk materiale om eksisterende bebyggelse

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

For å få et bedre beslutningsgrunnlag for mer konkret hvilke bygninger og bygningselementer som kan ha en antikvarisk verneverdi, skal det gjennomføres en vurdering av bebyggelsen knyttet til Icopals hovedkontor (østre del av gbnr. 107/11), Fjellhamar hovedgård og av bebyggelsen knyttet til Fjellhamar skole.

Eksisterende bolig- og forretningsbebyggelse langs Fjellhamarveien og bebyggelsen knyttet til Fjellhamar hovedgård er planlagt å inngå i områdeplanen, men det er ikke planer om endringer i denne bebyggelsen. Denne bebyggelsen vil derfor ikke bli omfattet av vernevurdering.

Det skal utarbeides en enkel DIVE-analyse som del av stedsanalysen.

E. NATURMANGFOLD (DYRE- OG PLANTELIV)

OM UTREDNINGSTEMA

Temaet handler om i hvilken grad tiltaket fører til endringer som påvirker naturmangfold.

KORT OM DAGENS SITUASJON

Planområdet er sterkt preget av menneskelig aktivitet og inngripen. Det er ikke stor grad av uberørt natur eller grønnstruktur i planområdet med unntak av området langs Fjellhamarelva og det grønne parkområdet vest i området, («Icopaljordet»).

I Direktoratet for naturforvaltnings naturdatabase er Fjellhamarelva langs planområdet merket av som lokalt viktig område under kategori naturtyper. For øvrig er det ikke gjort registreringer innenfor planområdet i naturdatabasen.

Vannkvaliteten i Fjellhamarelva er dårlig i forhold til innhold av bakterier og partikler og næringssaltene fosfor og nitrogen, bl.a. på grunn av avrenning og forurensning fra kloakkslam spredt på jordene utenom vekstsesongen og fra overvannsledninger. Kommunen har klimamål om god vannkvalitet i vassdrag i kommunedelplan for klima og energi i Lørenskog kommune 2010-2014.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

NINAs artsdatabank, artskart 1.6.

Kommunal vassdragsundersøkelse.

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

Biologisk mangfold skal kartlegges, og virkningen av utbyggingen på biologisk mangfold, skal utredes.

Det skal redegjøres for hvordan man sikrer / forbedrer vannkvaliteten i Fjellhamarelva knyttet til overflatevann fra og ledningsnett i planområdet.

F. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

OM UTREDNINGSTEMA

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og evt. endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

KORT OM DAGENS SITUASJON OG ANTATTE PROBLEMSTILLINGER

Planområdet ligger i nord inntil Fjellhamarelva og -dammen. I området nærmest elva vurderes det å bevare eldre industribygg. Disse ligger svært nær elveløpet. Det må vurderes hvor lavt i terrenget og hvor nær elva det er forsvarlig å bygge utfra risiko for flom.

Det er eksisterende kraftledninger samt en stor transformatorstasjon innen planområdet. Slik anlegget ligger i dag, setter det store begrensninger på utbyggingsmulighetene på den sørvestre delen av planområdet. Det må vurderes byggegrense fra anlegget.

Flom, geoteknikk og forholdet til eksisterende kraftledninger og transformatorstasjon vurderes som aktuelle tema som bør omhandles i en ROS-analyse.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

Det er utarbeidet flomsonekart i Lørenskog, men det er usikkert om det dekker planområdet.

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

Som en del av planforslaget skal det utarbeides en ROS-analyse. 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.

Forhold til kraftledning / transformatorstasjon skal utredes som en del av ROS-analysen, for å vurdere hvilke deler som kan fjernes, byttes ut eller legges i bakken, og hvilken sikkerhetssone det er behov for rundt anlegget og evt. bruk av denne.

Det skal utarbeides flomutredning.

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.

G. SENTRUMSUTVIKLING OG HANDEL

OM UTREDNINGSTEMA

Utbyggingsplaner av dette omfanget vil ha stor påvirkning på Fjellhamar som sted, lokalsenter og handel. Det kan også påvirke omland som Strømmen.

KORT OM DAGENS SITUASJON

Fjellhamar er i kommunedelplan for handelsvirksomhet, service, senterstruktur, satt av til lokalsenter. I dag er det noe sentrumsfunksjoner som dagligvare, apotek, frisør og bevertningssted langs nordsiden av Fjellhamarveien innenfor planområdet. Det er også noe service og handel på den andre siden av jernbanen og elva.

Det antas at de forholdsvis nærliggende kjøpesentrene i regionen blir benyttet til både daglig handel og shopping.

EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA

Fylkesdelplan og kommunedelplan for handelsvirksomhet, service, senterstruktur

ANTATTE PROBLEMSTILLINGER

Med en så stor økning i befolknings- og kundegrunnlag er det behov og marked for en forsterkning av handels-, service-, bevertningstilbudet innenfor planområdet for å styrke og definere Fjellhamar som et eget sted og lokalsenter. En utvikling av disse funksjonene planlegges etablert langs Fjellhamarveien for å styrke dagens sentrumsakse.

UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV

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».

Belysing av utbyggingsforslagets visuelle kvaliteter vil bli gjort som beskrevet under tema stedsanalyse og mulighetsstudie med 3D-perspektiver/ fotomontasjer, snitt, sol- og skyggekart etc.

Etablering av forretning og sentrumsfunksjoner planlegges innenfor område avsatt til lokalsenter i kommunedelplan for handelsvirksomhet, service, senterstruktur og vurderes å være iht. til overordnet plan. Forretningsareal i planen skal tilpasses Fjellhamars lokalsenterfunksjon. Det skal utarbeides handelsanalyse som skal vurdere hvor mye handel det bør legges til rette for i området.

Trinnvis utbygging skal vurderes, herunder organisering av anleggstrafikk i de ulike fasene, for å minimere konsekvensene for naboer i og utenfor planområdet.

H. STØY
OM UTREDNINGSTEMA Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder, som for eksempel veianlegg, næringsvirksomhet og skytebaner. For innendørs støy gjelder kravene i byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
KORT OM DAGENS SITUASJON OG ANTATTE PROBLEMSTILLINGER Planområdet er avgrenset av jernbane i nord, Marcus Thranes vei i sør og Fjellhamarveien går i øst-vest retning gjennom planområdet. I tillegg ligger helikopterbasen på Lørenskog litt sørøst for planområdet. Dette gir utfordringer da støykildene omslutter området fra flere retninger.
EKSISTERENDE / KJENTE GRUNNLAGSDATA Støysonekart fra Jernbaneverket og Statens Vegvesen, samt kommunens temakart med angitt støysone for helikopterbasen.
UTREDNINGSMETODE OG UTREDNINGSBEHOV Ved planlegging av bebyggelsen må det utføres støyberegninger av fremtidig situasjon. Støy skal beregnes og vurderes i henhold til veiledende retningslinje T-1442/2012 fra Miljøverndepartementet. Det gjelder både støy som følge av ny planlagt bebyggelse og eksisterende støy i området. Det skal foretas vurderinger for å sikre gode lydforhold med fokus på gode utendørs oppholdsareal for den planlagte bebyggelsen. Utredningen skal gi mulige løsninger for plassering og utforming av bebyggelsen i tillegg til mulige avbøtende støytiltak. Konsekvenser av evt. økt støy for eksisterende bebyggelse skal belyses i tillegg til evt. behov for avbøtende støytiltak. Støy i anleggsperioden for omkringliggende bebyggelse skal utredes.

Det skal for øvrig bl.a. redegjøres for følgende sider av tiltaket i planbeskrivelsen:

- Tiltakets forhold til overordnede retningslinjer og planer. Hvordan ambisjonene på et overordnet nivå ivaretas på reguleringsnivå.
- Forhold for barn og unge.
- Uteoppholdsareal.
- Avfallshåndtering.
- Universell tilgjengelighet til ny bygningsmasse og uterom.
- Utbyggingsalternativets og 0-alternativets forhold til overordnede planer.
- Estimert fremdriftsplan for prosjekt.
- Gjennomføring / utbyggingsrekkefølge.
- Tillatelser som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.
- Overvannshåndtering.
- Aktuelle klima-/miljøtiltak.

Planforslaget skal i tillegg gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, og dermed økonomiske konsekvenser for kommunen, herunder behov for teknisk infrastruktur (vei, vann og kloakk) m.m.

6.2 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.

6.3 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, jfr. illustrasjon under. I viften kommer det fram en konsekvensskala fra meget stor positiv/negativ til ubetydelig på begge sider av skalaen angitt med farger fra lilla til hvit og med koding (++++ via 0 til —).

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

Verdi Omfang	Ingen verdi			
		Liten	Middels	Stor
Stort positivt				Meget stor positiv konsekvens (++++)
				Stor positiv konsekvens (+++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (++)
				Liten positiv konsekvens (+)
Lite positivt Intet omfang Lite negativt				Ubetydelig (0)
				Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt				Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt				Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

7 FREMDRIFT

Plan- og utredningsprosessen kan grovt deles inn 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) (Dersom mulighetsstudiet ikke kan bli behandlet før på første møte etter sommerferien, vil dette gi tilsvarende forskyvninger i fremdriftsplanen.)	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

Fremdriften forutsetter tett kontakt med kommunens planmyndighet under plan- og utredningsarbeidet. Videre vil det være løpende kontakt og samråd med andre myndigheter som har relevans til saken.

Prosessen må tilpasses kommuneplanens og KVV for Fjellhamar skoles fremdrift.

Områdereguleringen utarbeides med et detaljeringsnivå som gjør at det vil bli stilt krav om etterfølgende detaljregulering før byggetillatelse kan gis.