



SØRUMKOMMUNE

Arkivsak-dok. 18/02459-5
Saksbehandler Lisa Lyngmo

Saksgang
Miljø- og samfunnsutviklingsutvalget

Møtedato

OPPSTART AV PLANARBEID - REGULERINGSPLAN FOR LEILIGHETER I FROGNERVEGEN

Rådmannens innstilling:

Det gis tilslutning til at det startes arbeid med detaljregulering på gbnr. 73/22, 73/57 og deler av 73/1. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leiligheter.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedlegg (iPad-brukere må hente vedlegget fra selve saken):

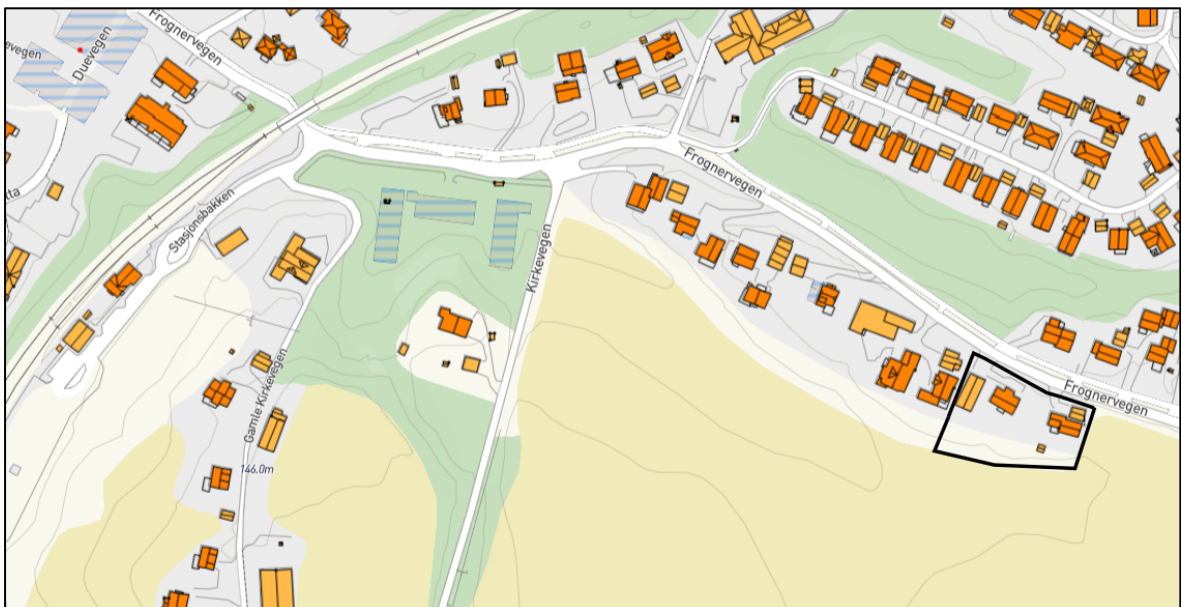
1. Planinitiativ for Frognervegen 61 og 63, datert 08.01.2019.

Oppsummering:

Seiershus AS ønsker å utarbeide reguleringsplan for to tomter (gbnr. 73/22 og gbnr. 73/57), samt deler av skåning mot sør (gbnr. 73/1). Regulering av området vil ikke berøre dyrket jord. Formålet med planen er å legge til rette for ca. 26 boenheter i boligblokk med parkeringskjeller.

Bakgrunn for saken:

Besseggen arkitekter har på vegne av Seiershus AS sendt inn et planinitiativ om regulering av et område i Frognervegen. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ca. 26 boenheter i boligblokk i gangavstand fra eksisterende Frogner stasjon.



Kartutsnittet viser planområdets lokalisering, med planområdet markert med sort omriss.

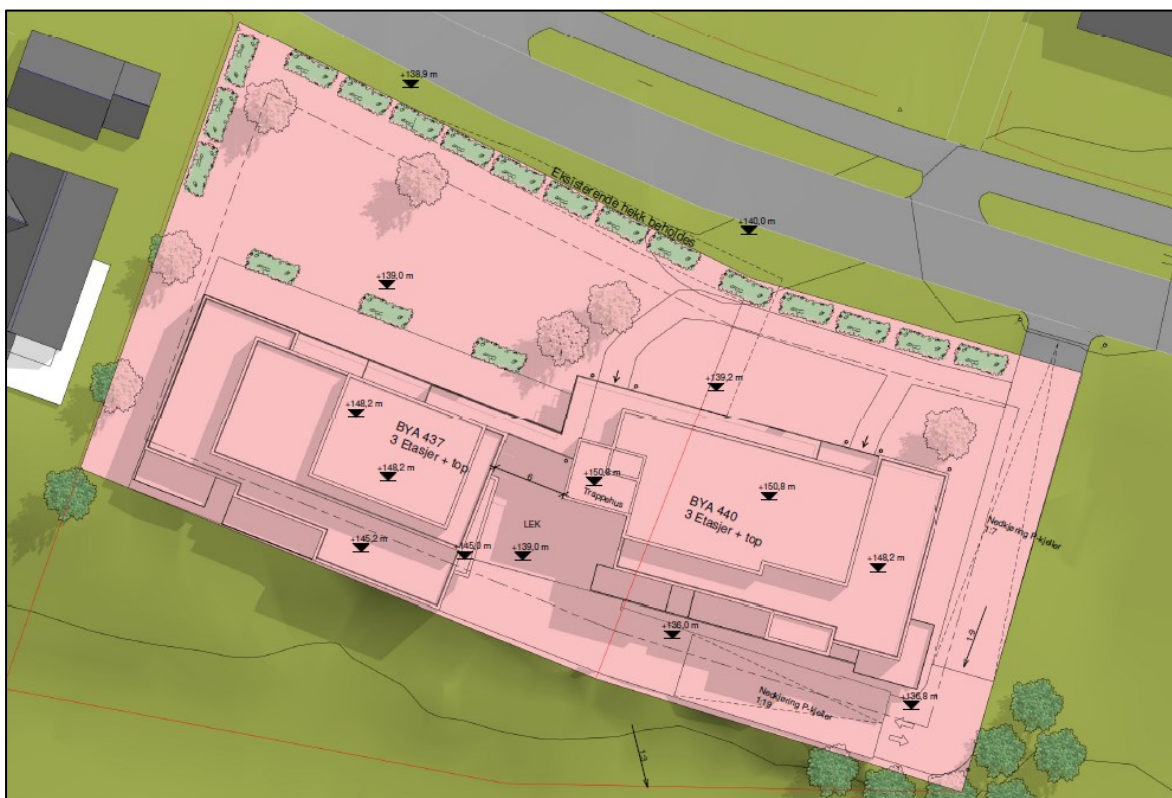
Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i enden av Frognervegen på Frogner. Planområdet er ca. 550 meter, eller ca. 6 minutters gange, fra dagens togstasjon. Området grenser til småhusbebyggelse i nord og vest, og landbruk i sør og øst. Planområdet er ca. 3,2 daa, og er i dag bebygget med 2 eneboliger.

Boliger

Forslagsstiller ønsker å foreslå boligblokk med 4 etasjer, hvor 4. etasje er en intrukket toppetasje. Planlagt bebyggelse foreslås delt i to volumer og med variert materialbruk i fasadene som vil kunne gi visuelle kvaliteter passende til strøkets villabebyggelse. Høyden foreslås trappet ned mot vest og øst for å tilpasse seg eneboligene i området. Det er i forslaget avsatt skjermet areal for felles lek- og uteoppholdsarealer.

I kommuneplanen for Sørumsand kommune 2015 – 2027 er det for utbygging i gangavstand fra togstasjoner på Sørumsand og Frogner satt krav om høy arealutnyttelse – minimum 80 % BRA. I tilgrensende områder skal det være minimum 60 % BRA. Den foreslåtte bygningsmassen vil ha en samlet BRA på ca. 1900 m², noe som tilsvarer ca. 59 % BRA. Endelig grad av utnyttning og krav til minste uteoppholdsareal fastsettes i reguleringen.



Foreløpig situasjonsplan.

Parkering

Parkering foreslås løst ved parkeringskjeller som legges under begge byggene. Adkomst til boligene foreslås via nedkjøring til parkeringskjeller i øst, og parkering i sin helhet skal skje under bakken i parkeringskjelleren.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og består hovedsakelig av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke. Geotekniske undersøkelser blir en forutsetning for videre planarbeid.

Utredninger

Planarbeidet er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Forslagsstiller skal likevel utrede følgende tema:

- Tiltakets påvirkning på omgivelser og eksisterende bebyggelse
- Bomiljø/bokvalitet
- Landskap – visuelle hensyn

- Rammeplan for tekniske løsninger
- Grunnforhold – byggegrunn/områdestabilitet
- Støy
- Barn og unges interesser, inkludert krav til leke-/aktivitetsområder
- Klima og miljøhensyn
- Adkomst, trafikk og transport, inkludert kollektivtilbud og trygg skoleveg
- Natur, landskap og biologisk mangfold.
- Mulig påvirkning på drift av landbruksjorda

Listen er ikke uttømmende, det kan senere oppstå behov for andre utredninger.

Konsekvenser:

Eksisterende planer:

Kommuneplan for Sørumsand 2015 – 2027

Gbnr. 73/22 og 73/57 er avsatt til boligbebyggelse i gjeldene kommuneplan for Sørumsand kommune. Gbnr. 73/1 som skåner mot landbruksjord sør i planområdet er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv.

Kommuneplanen gir generelle føringer for uteoppholdsareal, lekeareal og parkering i boligområdet. Arealstrategien fastsetter at 80 % av befolkningsveksten i kommunen skal komme i Sørumsand og på Frogner.

Reguleringsplan for områdene langs Frognervegen fra Stasjonsbakken til Gauteidvegen (13.06.1983)

Gbnr. 73/22 og gbnr. 73/57 omfattes av overnevnte reguleringsplan. Planinitiativet vil forutsette en oppheving av gjeldene reguleringsplan hvor et nytt planforslag vil overlape eksisterende plan.

Reguleringsplan for Frogner, utenom sentrum (08.02.1978)

Gbnr. 73/1 arealet sør i planområdet som skåner ut mot landbruksjord, er omfattet av overnevnte reguleringsplan. Planinitiativet vil forutsette oppheving av deler av gjeldene reguleringsplan.

Gjeldende vedtak:

Boligbyggeprogram for Sørumsand 2018 – 2028

En del av planområdet inngår i boligbyggeprogrammet med 15 boenheter i perioden 2019 – 2021, som felt «23 – Frognervegen 21». Området ligger inne med boligtype B4 – blokk eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer.

Frogner									
Kartref.	Felt	Boligtype	Totalt antall boenheter	2018	2019-2021	2022-2024	2025-2027	2028-	Kommentar
19	Furulund	B1	5	5					Vedtatt reguleringsplan.
20	Skoglyfjellet Sør	B1, B2	36		36				Vedtatt reguleringsplan.
21	Kirkebakken II	B3	14	14					Vedtatt reguleringsplan.
22	Hval	B2, B3, B4	400	75	150	150	25		Under regulering.
23	Frognervegen 21	B4	15		15				Uregulert.
24	Kirkebakken III	B3	30		30				Uregulert
25	Melvold	B4	350			200	150		Uregulert.
26	Fjellro II	B1	20					20	Uregulert.
	Sum		870	94	216	350	175	20	

Boligbyggeprogrammet er lagt opp med en overkapasitet både på Sørumsand og Frogner. Dette fordi hverken boligbyggeprogrammet eller vedtatte reguleringsplaner innebærer utbyggingsplikt, og erfaring viser at mange prosjekter trekker ut i tid.

Reguleringsplan for Hval er vedtatt og legger til rette for 400 – 700 nye boenheter. Hval boligområde ligger ca. 200 meter sør for planområdet, og skal bestå av rekkehus, leiligheter og blokker. Reguleringsarbeid for Kirkebakken II og III er igangsatt, et område i underkant av 400 meter vest for planområdet. Det tas sikte på å regulere 49 boenheter i rekkehusbebyggelse. Kommunestyret vedtok i februar å opprettholde rådmannens vedtak om å avvise planinitiativet for bygging av 14 boenheter, deler av Kirkebakken III. Samlet utbygging for Kirkebakken II og III anslås derfor til 35 boenheter. Melvoldjordet, ca. 700 meter nord for planområdet, ønskes av regulert til tett boligbebyggelse. Oppstartssak for Melvoldjordet ble fremmet høsten 2018, men kommunestyret vedtok da å ikke gi tilslutning til oppstart av reguleringsarbeid.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet er delvis omfattet av miljø1A – Frogner kirke med kulturlandskap og hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen. Det er kort avstand fra planområdet til flere kulturminner og kulturmiljøer i Frogner, blant annet Frogner kirke, Frogner gamle kirke, automatisk fredete kulturminner, pilegrimsleden og kulturlandskap. Eventuell ny bebyggelse må ikke forringe landskapet, og fjernvirkningen av bebyggelsen må illustreres.

Økonomi:

Ingen direkte konsekvenser, men økt befolkningsvekst i området og kommunen vil kunne påvirke kommuneøkonomien.

Bemanning:

Befolkningsvekst vil kunne kreve en utvidelse innenfor alle tjenestoområdene i kommunen.

Lillestrøm kommune:

Flere innbyggere vil kunne bety en økt belastning på servicetilbud m.m.

Bærekraftig utvikling:

Nærhet til togstasjonen og tilbud i sentrum vil føre til mindre bruk av bil og er derfor positivt for lokalt miljø og klima – og for innbyggernes helse både i form av mer mosjon og mindre luftforurensning. Det fører også til effektivisering i arealbruk. Det er pekt på at ny togstasjon skal plasseres ved Gardermobanen, og avstanden til denne vil være lenger enn til dagens stasjon på Frogner, men vil sannsynligvis kunne nås i underkant av 10 minutter på sykkel.

Prosjektet tar i bruk allerede bebygget areal, og bygger ikke ned dyrket eller dyrkbar mark.

Folkehelse:

Boligbygging i nærheten av Frogner sentrum og togstasjon kan fremme folkehelsen da utbyggingen legger opp til gange og bruk av sykkel til daglige gjøremål i sentrum, til kollektivknutepunkt, skoler og barnehager. Utbygging nært sentrumsfunksjoner på Frogner kan stimulere til bedre sosial folkehelse ved at innbyggere bor nærmere potensielle møteplasser og tjenester.

Uttalelse fra andre utvalg:

Det skal vurderes om saken før den politiske behandlingen skal oversendes for uttalelse til (skriv ja eller nei):

- Arbeidsmiljøutvalget: Nei.
- Administrasjonsutvalget: Nei.
- Eldrerådet: Nei, vil eventuelt få et planforslag på høring.
- Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne: Nei, vil eventuelt få et planforslag på høring.
- Barns og unges kommunestyre: Nei.
- Andre råd eller utvalg, i så fall hvilket/hvilke: Nei.

Alternativer:

1. Sørums kommune gir ikke tilslutning til oppstart av regulering på gbnr. 73/22, 73/53 og 73/1.

Vurdering:

For Lillestrøm kommune vil regulering av Frognervegen 61 og 63 bety et økt antall innbyggere, som vil bety en økt belastning på kommunens tjenestetilbud. Frogner er dog et prioritert område i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og en utbygging vil således være i tråd med både regional plan og Sørums kommunes satsning på Frogner.

Prosjektet i Frognervegen er i denne sammenheng et lite prosjekt. Forslagsstiller ønsker å bygge ca. 26 boenheter, og planområdet ligger inne i gjeldende

boligbyggeprogram for Frogner med 15 boenheter. Kommuneplanens arealstrategi sier at de mest sentrumsnære områdene skal prioriteres når det gjelder utbyggingstakt. Området ligger utenfor sentrumskjernen, og det er ca. 550 meter til sentrumsbebyggelsen som nå oppføres i Frogner.

Kommunens strategi om at fortetting skal konsentreres til Sørumsand og Frogner i henhold til regional plan, og i samsvar med rikspolitiske retningslinjer om boligfortetting i nærhet til togstasjon og nærbutikk, er momenter som bør vektlegges ved vurderingen om oppstart av reguleringsarbeid. Planområdet ligger innenfor foreslått grønn grense i forslag til kommuneplanens arealdel 2019 – 2031. Ny kommuneplan forventes vedtatt i løpet av våren 2019. Veksten innenfor grønn grense skal skje innenfra og ut, og planområdet ligger således utenfor de områdene på Frogner som bør utvikles aller først.

Feltene i boligbyggeprogrammet har følgende fordeling og prosessstatus per våren 2019 for perioden 2019 – 2021:

Felt	Prosess	Antall boenheter
Skoglyfjellet Sør, Vardefjellet	Vedtatt reguleringsplan, men er i prosess for omregulering.	36
Hval	Vedtatt	400 – 700
Kirkebakken 2 og 3	Nr. 2 er under regulering. Deler av planinitiativ for nr. 3 er avvist av rådmann og KST.	49 (35 uten avvist forslag)
Frognervegen 61	Planarbeid ønskes igangsatt.	15
Melvoldjordet	Planinitiativ stoppet i Kommunestyret.	350 i BBP, forslagstiller ønsket 700 – 900.
		681 – 1131

Prosjektene som er ferdig regulert er i hovedsak regulert til blokk og leilighetsbygg, med unntak av Skoglyfjellet Sør, som er regulert til enebolig, rekkehus og tomannsboliger. I Frogner sentrum er det siden 2016 bygget 56 leiligheter, og 58 forventes ferdigstilt sommeren 2019. Utbyggingen i sentrum er et godt tilskudd til den eksisterende boligmassen på Frogner, som i stor grad består av småhusbebyggelse. Flere leiligheter vil kunne føre til flyttekjeder på Frogner – de som flytter inn i nye leiligheter vil fristille boliger som egner seg for familier.

Som vist i tabellen ovenfor er det planlagt flere boligprosjekter på Frogner. Selv om planområdet er forholdsvis lite når det sammenlignes med større utbyggingsprosjekter i området, vil det likevel bety en befolkningsvekst på Frogner. Med bakgrunn i den veksten som allerede har vært på Frogner, og den planlagte veksten, må kommunen ta stilling til om det er ønske om ytterligere vekst i

området. Dersom kommunen åpner for flere boligprosjekter vil det i stor grad være markedet som vil styre hvilke prosjekter som kommer først og utbyggingstakten.

Planinitiativet forutsetter å regulere ca. 800 - 1000 m² av et område som er avsatt til LNFR i gjeldene kommuneplan. Forslagsstiller opplyser om at området er ikke oppmålt, og kan tilpasses. Området er en del av skråningen på sørsiden av eksisterende bebyggelse, og består av trær og ville vekster. Området består ifølge NIBIO av full- og overflatedyrket jord, men det er ikke tilfellet. Området grenser dog til et dyrket område med svært god jordkvalitet. Ved en regulering og utbygging av området må det stilles vilkår om at tilgrensende jordbruksarealer ikke skal påvirkes av prosjektet. Det er viktig å tilrettelegge for en buffer mellom dyrket mark og bebyggelse. Kommunen anbefaler at det anlegges en buffersone både mot sør og øst i planområdet. Buffersonen skal ha en bredde på minimum 10 meter.

Planområdet grenser videre til Frogner kirke og et kulturlandskap av stor verdi. Det er viktig at eventuell ny bebyggelse ikke fungerer som en vegg mot landskapet. Planområdet er rett i utkanten av miljøet, og det er viktig at eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad. I planarbeidet må muligheten for en vegetasjonsbuffer mellom ny bebyggelse og kulturlandskapet sikres. Fjernvirkningen av bebyggelsen må illustreres – særlig med tanke på kirkene og pilegrimsleden.

Rådmannen anbefaler at det gis tilslutning til oppstart, da utbygging i planområdet er i tråd med kommunale og regionale føringer. Prosjektet er fortetting på allerede bebygd grunn og ikke på dyrket/dyrkbar, og har gangavstand til sentrum. Prosjektet kan bidra til at flere boliger som egner seg spesielt godt for barnefamilier fristilles.

Informasjons- og kommunikasjonstiltak:

Vedtak i oppstartsaken legges ut på kommunens nettsider og berørte parter tilskrives. Gis det tilslutning til oppstart av planarbeid gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om høring og medvirkning.

Dato: 11.02.2019

Godkjent av setterrådmann Vidar Almsten