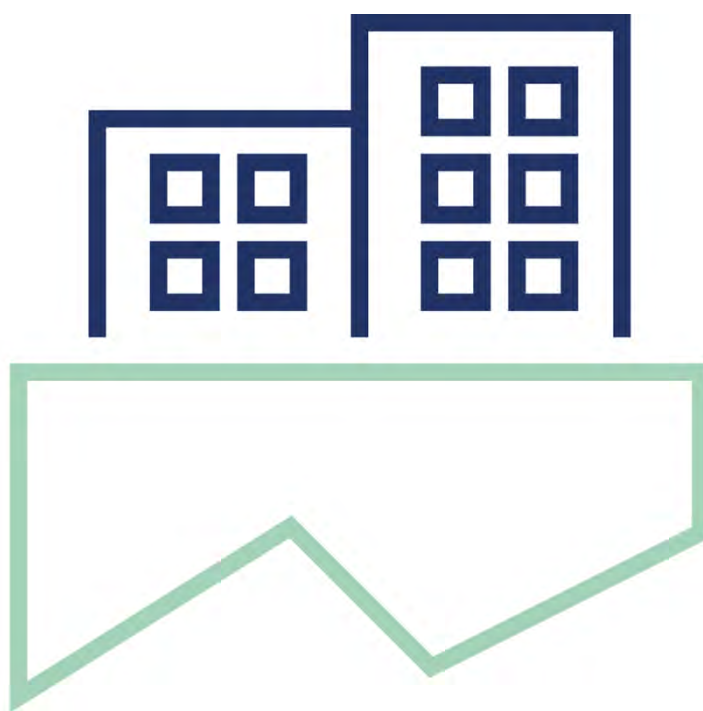


MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE



MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet.

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Vetle Hommersand
Arbeidstittel	Avdelingsarkitekt
Adresse/stedsnavn	Hølandsveien 180A, 1903 Gan.
Plan-ID	
Plantype	Detaljregulering
Møtedato	19.04.2022

1. MØTEDELTAKERE

FRA FORSLAGSSTILLER	
Navn	Filip Kujawski
Firma	Trearkitekter AS
E-post	filip@trearkitekter.no
Rolle	Plankonsulent
Navn	
Firma	
E-post	
Rolle	
Navn	Samuel Ignas Samuilis
E-post	Samuel.ignas@gmail.com
Rolle	Forslagsstiller
FRA KOMMUNEN	
Navn	Ingvild Stavem
Rolle	Planressurs
E-post	Ingvildhoystad.stavem@lillestrom.kommune.no

Navn	Tore Syvert Haga
E-post	Toresyvert.haga@lillestrom.kommune.no
Rolle	Seksjonsleder
Navn	Vetle Hommersand
E-post	Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no
Rolle	Saksbehandler

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

2. BAKGRUNN

BAKGRUNN FOR REGULERINGSARBEIDET

Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er å legge til rette for utvikling av frittliggende småhusbebyggelse på forslagsstillers to eiendommer, Gan. Eiendommene foreslås regulert til boligformål med tilhørende lekeplass, parkering og infrastruktur.

PLANOMRÅDET – STAUTS OG PROSESS

Planområdet ligger på Gan i Lillestrøm kommune, tiltakshavers eiendommer grenser til Hølandsveien, rett nord for overgangen til ny fylkesvei 169, og har gnr./bnr.: 456/72 og 456/20. Det er i dag uregulert.

Kommunen har på bakgrunn av innsendt planinitiativ og gjeldende kommuneplan satt planområdets avgrensning til å inkludere nærliggende lekeplass (gnr./bnr.: 456/14), deler av Hølandsveien som strekker seg langs eiendom 456/72 og frem til busstoppet øst for denne, samt turstien nord for tiltakshavers eiendommer som ligger på eiendom 456/1.

Gjeldende kommuneplan

Det er tidligere Fet kommunes kommuneplan som er gjeldende for planområdet, i påvente av ny kommuneplan for Lillestrøm kommune. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.

Ny kommuneplan

Forslag til ny arealdel i kommuneplan for Lillestrøm er under utarbeidelse og ble lagt frem til 1.gangsbehandling i formannskapet 27.04.2022, men ble utsatt til 01.06.2022: <https://opengov.360online.com/Meetings/LILLESTROMKOM/Meetings/Details/815549?agendatemId=206669>

Forslagstiller bør selv gjennomgå den nye kommuneplanens forslag til bestemmelser. Forslag til overgangsbestemmelser tilsier at det er sannsynlig at de nye bestemmelser kommer til å gjelde for planforslaget:

§ 1-2.2 Overgangsbestemmelser

Forslag til detaljreguleringsplaner som er førstegangsbehandlet før kommuneplanens ikrafttredelse, skal behandles etter tidligere bestemmelser.

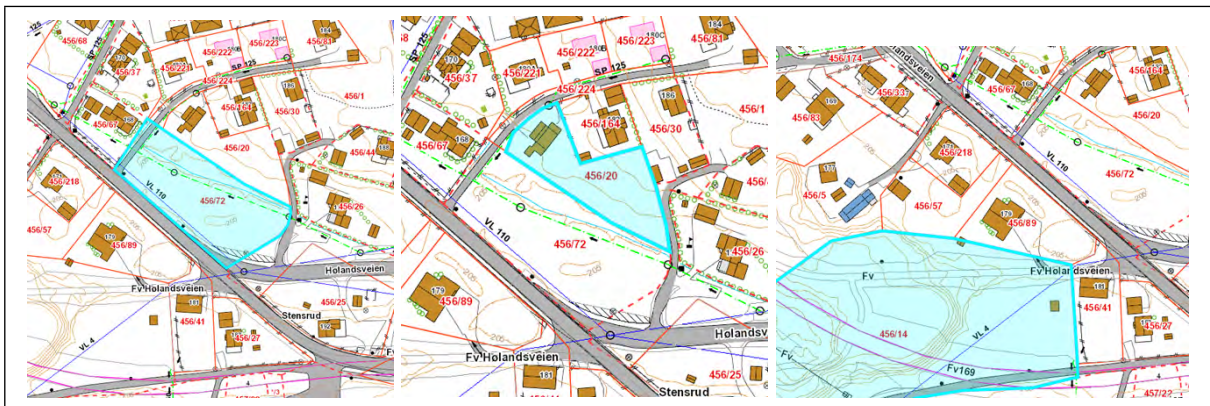
Dersom reguleringsplanforslaget ikke rekker å bli førstegangsbehandlet før forslag til ny kommuneplan er vedtatt, er det forslag til nye kommuneplan og dens bestemmelser som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget.

På bakgrunn av plansakens forventede fremdrift, legger Lillestrøm kommune forslag til ny kommuneplan og dens bestemmelser til grunn for det videre planarbeidet. Når det i det følgende vises til kommuneplanen, er det forslaget til ny kommuneplan slik det så ut før førstegangsbehandlingen i formannskapet det vises til. For øvrig kommer forslaget ut på offentlig ettersyn i midten av juni 2022.

Jf. § 1.20.1 i Kommuneplanen ligger planområdet utenfor prioritert vekstområde. Det inngår i det store rest-området som til sammen skal ha 10% andel av kommunens fremtidige vekst (vedlikeholdsvekst). Det anses å være hensiktsmessig at deler av denne veksten legges til de etablerte tettstedene Fjellsrud/Dalen. Området har store boligreserver i allerede vedtatte reguleringsplaner og pågående reguleringsprosesser.

PLANEN BERØRER FØLGENDE HOVEDEIENDOMMER

Gnr. og bnr.: 456/72, 456/20, 456/14.



PLANOMRÅDETS NABOEIENDOMMER

Liste over berørte naboeiendommer blir utarbeidet av tiltakshaver. De blir varslet i forbindelse med varsel om oppstart.

PRESENTASJON AV PLANØSKET

Tiltakshaver ønsker er å tilrettelegge for småhusbebyggelse innenfor tiltakshavers to eiendommer (gnr./bnr.: 456/72 og 456/20). De ønsker bygging av opptil 12 boenheter fordelt på opptil 10 bygninger, som skal ivareta stedets småhuskarakter.

Forslagsstiller skriver i planinitiativet at prosjektets intensjon er «å bidra til å oppnå kommunens bærekraftmål med spesielt søkelys på satsningsområdet «klima og miljø», og «hele livet»».



3. PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Boligformål, lokalisert utenfor prioritert vekstområde.
Reguleringsplaner	Området er uregulert.
Tilgrensende planer	Plan: Rv.169-omlegging Fjellsrud-Stensrud Plan-id: 0227_0301R9805
Byutviklingsplan	Ikke relevant for dette området.
Pågående planer	Reguleringsplan for Stensrud 2.
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og Bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
Riks- og fylkesveier	Påvirkes ikke av planforslaget.
Barn- og unges interesser	Trafikksikkerhet som ivaretar trygg skolevei og trygg ferdsel til nærliggende lekeplass. Ivaretagelse av kobling til eksisterende tursti nord for eiendommene. Nærlekeplass innenfor planområdet for de minste barna.

4. KOMMUNENS TILBAKEMELDING

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

4.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er tilstrekkelig kapasitet på skoler og barnehager i området.

Planområdet ligger ca. 2,5 km unna nærmeste barneskole og barnehage, samt 2 km til dagligvarebutikk. Dette gjør at en boligutbygging i dette området vil i stor grad være bilbasert.

4.2 GRØNNSTRUKTUR, LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL

Grønnstruktur

Planområdet inngår ikke i en sammenhengende grøntstruktur, men er kort vei til et overordnet grøntområde i øst, som er en del av et større tur- og friluftslivsområde.

Nærlekeplass

I henhold til kommuneplanens § 2-1.4.1 stilles det krav om etablering av nærlekeplass internt i planområdet. Lekeplassen skal være minimum 50 m² og være maksimalt 50 meter fra bolig. Minst 50 % av arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens § 2-1.3.3 stiller krav til minimum 250m² uteoppholdsareal per boenhet, ved bygging av enebolig. Minst 90 av de 250 m² skal være sammenhengende og ha bredde på minst 6 meter.

Ved oppføring av tomannsbolig stilles det krav om minimum 200 m², der minst 70 av de 200 m² skal være sammenhengende og ha bredde på minst 6 meter.

Øvrige kvalitative krav til uteoppholdsarealet følger av kommuneplanens § 2-1.3.1 og 2-1.3.2

4.3 LANDBRUK

Planområdet er i Nibio registrert som skog med middels bonitet – og deler av arealet står registrert som dyrkbart. Flyfoto viser riktignok at skogen er fjernet.

Kommunen mener det i dette tilfellet ikke er viktig å ta vare på den dyrkbare jorda til jordbruksformål og mener at den heller kan disponeres som jord for etablering av grøntareal innenfor planområdet.

4.4 NATURMANGFOLD

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i saken og at planforslagets konsekvens for naturmangfoldet kommenteres.

Dersom det mistenkes eller gjøres funn av fremmede arter der det skal graves, så må det planlegges for hvordan infiserte masser kan håndteres for å unngå videre spredning. Det vises til forskrift (Forskrift om fremmede organismer) og tidl. Skedsmo kommunes handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter <https://www.lillestrom.kommune.no/naturkultur-og-fritid/natur-og-naturforvaltning/>.

Handlingsplanen skal rulleres og det tas sikte på at denne skal gjelde for hele Lillestrøm kommune.

Det bør legges til rette for pollinerende insekter på uteområdene, dvs. med vekster som er viktige for pollinerende insekter og at man har blomstring gjennom hele sesongen (selv om vi ikke har hjemmel gjennom kommuneplanbestemmelser, kan vi få inn en bestemmelse om dette i reguleringsplanen?)

Jf. § 1.15.1 i kommuneplanen skal det gjøres rede for håndtering av overvann og konsekvenser av klimaendringer. Det bør fortrinnsvis velges åpne overvannsløsninger, dette er positivt både for biologisk mangfold og trivsel på uteområdene.

Det kan se ut som det er en bekk/grøft/åpen vannvei innenfor planområdet. Det bør gjøres rede for dette i planarbeidet og hvilken betydning den har for håndtering av overvann.

§ 1.9 Vannkvalitet og miljøkvalitet i og langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5)

1.9.3 Lukking av bekker og elver er ikke tillatt Jfr. Vannressursloven § 7.

4.5 KULTURMINNER

Basert på Askeladden og kulturminneplan for Fet er det ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

Kulturminner i nærheten av planområdet:

- det er funnet dyrkingsspor på sørsiden av Hølandsveien: 121595-1 Ånnerud
- det ligger det også tre villaer (VK 4) registrert i kulturminneplan for Fet

Basert på planinitiativet vurderes det ikke å berøre/påvirke disse kulturminnene i særlig grad. Det blir imidlertid viktig å sørge for at bebyggelsen viderefører

småhusestetikken i området.

På grunn av nærheten til 121595-1 kan det være potensial for arkeologiske kulturminner innenfor planområdet. Viken fylkeskommune må vurdere om det er behov for undersøkelse.

4.6 BOLIGTYPOLGI, PLASSERING OG STØRRELSE

Området ligger inne i bolig- og befolkningsprognose som et område hvor det skal skje en viss fortetting, med 1 -2 boliger i året.

Det tillates etablering av åpen småhusbebyggelse innenfor planområdet. Åpen småhusbebyggelse defineres som enebolig eller tomannsbolig. For å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende omgivelser, skal den nye bebyggelsen hovedsakelig bestå av eneboliger. Det kan tillates en tomannsbolig.

Tillatt utnyttelsesgrad kan ikke overskride % BYA = 20 %.

Forslaget til utbygging som er vist i innsendt planinitiativ har for høy utnyttelsesgrad, for liten avstand mellom boligene og er ikke tilstrekkelig tilpasset til eksisterende boligområdet. Krav til % BYA, uteoppholdsareal og parkering skal i utgangspunktet løses innenfor hver enkelt eiendom. Kommunen er derimot veldig positiv til felles parkeringsløsninger som innebærer bilfritt tun mellom boligene.

Illustrert bebyggelse er for tett til å ivareta det åpne småhuspreget. Det kan være OK å legge boligene nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter på østsiden, forutsatt at uteoppholdsarealet økes tilsvarende på vestsiden (for å få mer sammenhengende uteoppholdsareal) og forutsatt at brannkrav overholdes (minimum 8 meter mellom vegglivet).

Byggegrense til kommunal vei (gamle fylkesveien) er minimum 15 meter (midtlinje/senterlinje vei). Byggegrense til øvrige veier (internvei) vurderes- og fastsettes som en del av videre planprosess.

Byggegrenser innenfor planområdet bør brukes til å sikre en bygningsstruktur det ligger tanker bak, samt til å ivareta sammenhengende grønne areal i form av hager. Det bør også være byggegrenser som hindrer at bygninger kommer så nært lekeplass at det blir privatiserende.

4.7 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANARBEIDET

Gode lekearealer internt på utbyggingsområdet, både i form av tidligere nevnte lekeplass og i form av brukbare private hager, er en viktig interesse for barn og unge i denne saken.

Sannum lekeplass/ballbane (merka med gul ring i flyfoto nedenunder):
I forbindelse med bygging av ny FV169 gjennom Øvredalen i Gan, fra Stensrud til Fjellsrud, fikk Øvredalen velforening en ny lekeplass (som erstatte en gammel lekeplass). Lekeplassen er opparbeidet av Statens vegvesen (eller fylket, i alle fall av de som har bygget ny fylkesvei). Lekeplassen ligger på kommunal grunn, Lillestrøm kommune eier den. Det må sikres, gjennom denne plansaken, gode og trygge forbindelser for myke trafikanter, barn og unge til den nevnte lekeplassen.

Utvidelse av planområdet:

Lekeplassen ligger på areal regulert til LNF (i forbindelse med veireguleringen). Vi skulle gjerne sett at lekeplassen ble regulert til offentlig friområde, og oppfordrer til at planområdet i denne plansaken utvidet slik at det kan skje i forbindelse med denne plansaken. Lekeplassen gir et tilbud til barn i mange aldre i dette området, og er også en av få større lekeplasser for boligområdet på Stensrud.



Flyfoto med markering av etablert kvartalslekeplass.

For øvrig er trafikksikker ferdsel, både til lekeplassen og i nærområdet for øvrig en viktig interesse for barn og unge i denne saken. Det omtales i et annet avsnitt.

4.8 FOLKEHELSE

Som tiltak for å fremme- og ivareta folkehelse, bør snarveien til det nærliggende turområdet øst for forslagsstillers eiendommer ivaretas og sikres for fremtidig bruk, som vist i anbefalelseskartet. Kommunen mener derfor at denne snarveien inkluderes i planområdet.

På sørsiden av det aktuelle utbyggingsområdet ligger den en nylig etablert kvartalslekeplass med tilhørende parkfasiliteter. Det skal sikres lett fremkommelig og trygg adkomst til den aktuelle kvartalslekeplassen, som tiltak for å fremme god folkehelse.

Boligene og boenheten skal bygges med et fokus på boliger for «hele livet» som forslagsstiller fremlegger som en av hovedintensjonen til prosjektet. Dette anser kommunen som en styrke og vil kunne bidra til god folkehelse. Vi håper dette blir fulgt opp med konkrete tiltak og føringer i planmaterialet.

4.9 STØY

§ 1.13 Støy (pbl. § 11-9 nr. 8)

1.13.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene for støy gitt i T-1442/2016 jfr. tabell 3.

Som kjent er fylkesveien lagt om. Det framstår noe usikkert hvor mye trafikk som går på den gamle fylkesveien. Dette spørsmålet vil være avgjørende for støynivået langs denne veien.

4.10 FLOM

Flom fra større vassdrag framstår ikke som et aktuelt tema i denne reguleringsplanen. Ettersom det går et vannsig over eiendommen er det imidlertid viktig å ha gode løsninger for å håndtere overvann i situasjoner med mye nedbør.

4.11 GEOTEKNIKK

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av

utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

4.12 MILJØTEKNIKK

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

Kommuneplanens § 1.12.2 fastsetter at ved deponering av masser kreves det alltid dokumentasjon av radoninnhold og eventuelt innhold av forurensning. Det skal kunne dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jfr. definisjon i naturmangfoldloven.

4.13 ESTETIKK

Bygningene skal tilpasses omgivelsene og inneha en estetisk kvalitet som kan stå seg over tid og bidra til bærekraftige lokalmiljø.

Takform, volumer, fasadelengder, kledning på fasader og farger må tilpasses omkringliggende bebyggelse. Dette gjelder naturligvis også det arkitektoniske uttrykket. Bruk klassiske elementer fra den omkringliggende bebyggelsen og tilpass det til et moderne arkitektonisk uttrykk i den nye. Eksempelvis utkraging av veggliv og saltak som takform.

Arkitekturen må samsvare med § 1-8 Estetikk (jf. Pbl. § 11-9 nr. 6) i forslag til ny kommuneplan.

4.14 VOLUM- OG FUNKSJONSANALYSE

Kommunen stiller krav om at det utarbeides en enkel volumanalyse som tydelig viser relasjon mellom nye bygg, og mellom nye- og eksisterende bygg. Analysen skal også vise solstudier for å sikre bruksverdien av både felles og private uteområder, samt solforhold boenhetene innad.

4.15 BYROMSPROGRAM OG ILLUSTRASJONER

Illustrasjoner skal vise planlagte byggs relasjon til omkringliggende strukturer og fasiliteter, samt utforming av prosjektets utearealer og dets kvaliteter.

Fjernvirkningen av prosjektet fra minst et eksponert sted skal vises.

I hovedsak skal illustrasjoner lages fra et menneskelig ståsted, ikke fugleperspektiv.

Utomhusplan må vise alle adkomster til boenhetene, renovasjonspunkter, bil- og sykkelparkeringer, private og felles utearealer, tiltenkt beplantning og overvannshåndtering, utforming av felles lekeplass, og inntegnet etablert fortau langs Hølandsveien.

Illustrasjonene skal vise full utnyttelse, innenfor planforslagets rammer.

4.16 EIENDOMSFORHOLD

På nåværende tidspunkt er en ikke kjent med forhold som påvirker eiendomsforholdene. I utarbeidelsen av planforslaget bør det tenkes gjennom hvordan arealene i framtiden skal fradeles. Det framstår sannsynlig at lekeplassen og veiarealene blir egne eiendommer.

4.17 MULIGE/SANNSYNLIGE REKKEFØLGEKRAV

- Kommunen vil etter alt å dømme sette et rekkefølgekraav om at det ikke kan gis rammetillatelse til nye boenheter før kapasiteten til pumpestasjonen og overføringsledningen til Dalen renseanlegg er utbedret (dette skjer forhåpentligvis i 2027).
Opparbeidelse av fortau langs Hølandsveien (planområdets utstrekning) før igangsettingstillatelse for boligene.

4.18 MEDVIRKNING

Det skal utføres medvirkning i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven. Generelt oppfordrer kommunen til at en langt videre krets av grunneiere varsles ved oppstart enn dem som teknisk sett defineres som naboer eller gjenboere i byggesaker.

I tillegg skal det gjennomføres et informasjonsmøte. Forslagstiller står ansvarlig for innkalling og avholdelse av informasjonsmøtet, der det informeres om forslagstillers planer for eiendommen. Møtet avholdes etter varsel om oppstart, i god tid før fristen til å komme med merknader. Møtet bør holdes egnet lokale ikke for langt unna utbyggingsområdet, helst med mulighet for digital deltakelse også. Kommunen deltar på møtet. Det informeres om møtet i varslingsmaterialet, slik at de som varsles om oppstarten får informasjon om møtet.

Basert på innspillene i dette møtet, og ved varsel om oppstart generelt, vurderer kommunen om det er behov for ytterligere medvirkningsaktiviteter.

5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

SAMFERDSEL

I sammenheng med utbygging av den ferdigstilte fylkesveien F169, ble det også planlagt for, og delvis ferdig anlagt, gang- og sykkelvei som kobler planområdet til Dalen/Fjellsrud. Å koble planområdet på denne forbindelsen vil være viktig for å tilrettelegge for- og ivareta trygg skolevei for barn og unge, som et alternativ til bilkjøring og kollektivtransport.

Det er vist bussholdeplass både i nordvest og øst langs ved planområdet, langs gamle Hølandsveien. Det må være gode forbindelser for myke trafikanter frem til den østlige bussholdeplassen.

Med bakgrunn for tilrettelegging av trygg skolevei og tilrettelegging for bruk av kollektivtilbudet i området, stiller kommunen krav til tiltakshaver om å etablere sammenhengende fortau fra foreslått adkomstvei, langsmed eiendomsgrensen mot Hølandsveien, og frem til eksisterende bussholdeplassen øst i planområdet, i samsvar med anbefalelseskartet.

Det må være mulig å komme seg til fremtidig fortauet langs den gamle Hølandsveien fra begge sider av eiendommen (må være gjennomganger i husrekken mot veien). Dette må sikres gjennom plankartet og bestemmelsene.

Boligenes adkomst til Hølandsveien er tilfredstillende slik den er vist i planinitiativet. Intern vei skal ha boligveistandard hvis den skal overtas av kommunen. Normalt skal veien reguleres som kommunal hvis den betjener mer enn 4-5 boenheter.

Felles avfallsløsning med snumulighet for renovasjonsbil skal reguleres inn i plankartet. Denne må plasseres på en trafiksikker måte. Det er et mål å unngå å trekke renovasjonsbilen innerst i veien.

Halvparten av biloppstillingsplassene til boliger skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i samsvar med kravene i kommuneplanens bestemmelser.

Det skal reguleres og opparbeides trafikksikker fotgjengerovergang fra planområdet til kvartalslekeplassen i sør.

VANN, SPILLVANN OG OVERVANN

Generelt

Alle VA-anlegg, også private, skal prosjekteres og bygges etter Lillestrøm kommune sin gjeldende VA-norm. Denne finnes på hjemmesiden til Lillestrøm kommune: <https://www.lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/va-normen/>

Som hovedregel skal det settes ned kum i tilknytningspunkt på private ledninger og til kommunale ledninger. Dette gjelder både vann, spillvann og overvann.

Vann

Det anbefales å legges ringforbindelse for vannforsyning inn til området.

Det er Dalen Vannverk som leverer vann og eier vannledninger i området. Det går en 110 VL over eiendommen. Ta kontakt med Dalen Vannverk vedrørende denne og tilknytning for vann.

Det er krav om tilbakeslagssikring av vannledninger iht. NS-EN 1717. Selv om det er et privat vannverk, skal Lillestrøm kommune sin VA-norm følges.

Spillvann

Kapasitet på Dalen Renseanlegg som driftes av Mira IKS er sprengt. Kommunen skal bygge ny pumpestasjon og overføringsledning for spillvann. Det er planlagt ferdigstilt tidligst 2027. Det tillates ikke utbygging av flere boenheter på eiendommen før kapasiteten til pumpestasjonen og overføringsledningen til Dalen renseanlegg er utbedret.

Det går en 160 PVC kommunal spillvannsledning fra 1986 over eiendommen 456/72. Vi har opplysninger om at det kan være dårlig fall på denne spillvannsledningen. Dette er hovedledningen for spillvann fra hele feltet på Stensrud, det er derfor viktig at den er i kontinuerlig drift og ivaretas. Ledningen må være tilgjengelig for drift og vedlikehold og det må tinglyses rettigheter for dette.

Prosjektet berører også (på 160 PVC), en 125 kommunal spillvannsledning som går til en husrekke innenfor. Denne må ivaretas og det må anlegges kum i tilknytningspunkt.

Utbygger må utføre kapasitetsberegninger på spillvannsledningene og kunne dokumentere tilstrekkelig kapasitet. Kommunen kan bidra med de data vi har for beregninger. Kommunen har ikke en oppdatert nettmodell for området.

Det kan ikke gjøres tiltak nærmere enn 4 meter til den kommunale spillvannsledningen internt i planområdet. Ved tiltak nærmere enn nevnte avstand eller behov for å relokalisering ledningen, må det foreligge godkjenning fra kommunen representert ved den avdelingen som har ansvar for slike saker).

Overvann

Vi antar at det går en overvannsledning over eiendommen 456/72, dette må undersøkes nærmere. Vår foreløpige vurdering er at alt overvann må tas hånd om på egen tomt.

Det er høy grunnvannsstand i området.

VAO-planen må også inneholde en kartlegging av flomveier og løsning for overvannet.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal følges og finnes på våre hjemmesider:

<https://www.lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/arbeider-pa-vann--og-avlopsnett/overvannshandtering/>

Ny grønnstruktur kombinert med overvannstiltak/infiltrasjon/fordrøyning osv. Det finnes en bekk/grøft med vann i planområdet. I utkast til ny kommuneplan for Lillestrøm (datert 4.4.2022), finnes bestemmelse § 2-1.2.1 for teknisk infrastruktur med retningslinjer som rommer gode føringer for at man i nye reguleringsplaner bør etterstrebe og holde vannveier åpne og at dette kan kombineres med f.eks. ny grønnstruktur.

Vi oppfordrer til overflatebaserte overvannsdiskonering og kan vise til flere gode løsninger i retningslinjer for overvannshåndtering.

Som rekkefølgebestemmelser foreslår vi:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Ny pumpestasjon for spillvann og overføringsledning for spillvann være ferdig bygd og satt i drift.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst tre uker før.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

ENERGILØSNING

Det anmodes at det søkes løsninger for fornybare energiløsninger. Eks. solceller, klimavennlig materialvalg.

TEKNISKE KRAV TIL PLANFORSLAGET

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

Kontaktpersoner i kommunen; Vei - Kirpal Singh, VA - Tone Helland.

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensede omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

6. KONSEKVENsutredning

REDEGJØRELSE FOR KRAV OM KONSEKVENsutredning

Hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt, Kommunen vurderer det dit hen at planen ikke omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser ikke krav om utredning.

7. BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt dersom Lillestrøm kommune skal overta intern kjørevei samt overtakelse av fortau langs Hølandsveien.
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

8. UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

DOKUMENT	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Ja, enkel volumanalyse
Byromsprogram	Ikke aktuelt.
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse.
Illustrasjonshefte	Ja.
Sol-/skyggediagram	Ja.
Digital 3D-modell	Ja.
Grunnforhold – geoteknikk	Ja. I første omgang en innledende vurdering.
Støy	Ja. Dette bør utredes tidlig, ettersom ny støyanalyse vil kunne påvirke byggegrensene og uteoppholdsareal.
Overvann og flom	Ja.
Vann og avløp	Ja.
Luftforurensning	Ja. Hvis det viser seg at det er såpass mye trafikk på veien at støy er en utfordring, trengs det også en analyse som viser utbredelsen av gule og røde soner for luftforurensning.

Trafikkanalyse	Omtales i planbeskrivelsen
Veitegninger	Ja, C og F
Miljøteknikk/grunnforurensning	Det må i første omgang gjøres en vurdering av faren for dette, jmfør 4.12.

9. BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

UENIGHETER OG AVKLARINGER

Under oppstartsmøtet med forslagsstiller fremkom det uenighet mellom kommunen og forslagsstiller om hvorvidt etablering av fortau skal settes som krav til forslagsstiller. Forslagsstiller mener adkomst til relevant infrastruktur (nærliggende bussholdeplass) er ivaretatt ved snarveier gjennom prosjektets eiendom.

Kommunen krever at utbygger står for etablering av fortau langs forslagsstillers eiendom, som kobler seg på busstoppet i øst.

Planområdet må avklares nærmere, forslagsstiller er kritisk til å inkludere både turstien i nord og friområdet sør i planområdet. Forslagsstiller mener det er mye å be om med tanke på prosjektets størrelse. Kommunen har uttalt intensjon om å inkludere disse områdene som del av planområdet for å sikre ivaretagelse av friområdet og turstien for fremtiden.

Kommunen er tydelige på at utnyttelsesgraden slik den fremstår av skissene i planinitiativet og fremviste illustrasjoner på oppstartsmøtet er for høy. Kommunen er også tydelige på at prosjektet ikke ivaretar kvaliteter til frittliggende småhusbebyggelse, hverken når det gjelder estetisk eller bokvalitet. Dette er forslagsstiller også uenig i. Kommunen har forespurert nye skisser som viser en lavere utnyttelse av tomten.

10. VIDERE PROSESS

OPPSTART, FORMÅL, PLANAVGRESNING - KONKLUSJON

Forutsatt at kommunens pålegg følges, anbefales det oppstart av detaljreguleringsprosess.

Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum

11. VARSEL OM OPPSTART

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/ Tore Syvert Haga for godkjenning.

12. GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonsen

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.