



Referat fra oppstartsmøte 30.01.2023

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Hugo Fernando Martinez Arrazola
Arbeidstittel	Stalsbergstien
Adresse/stedsnavn	Gamle Strømsvei 110
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering med konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Planendring etter enklere prosess

Møtedeltakere

Fra kommunen	Fra forslagsstiller
Lena Skjølås Bilic	Maia Hodne, Crux Arkitektur AS
Bodil Westby	Tarjei Forseth, Crux Arkitektur AS
Lisa Lyngmo, referent	Johan Wathne, HWH Eiendom

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

1 BAKGRUNN

1.1 Planområdet – status og prosess

Byplan har mottatt planinitiativ til detaljreguleringsplan for Stalsbergstien. Planens formål er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) med tilhørende anlegg. Planområdet ligger mellom Nordre Stalsberg gård og Stalsberg terrasse (blokkbebyggelse), og omfatter eiendommene 77/1, 77/1454, 77/1455 og 77/1711.

Forslagsstiller er Stalsberg terrasse AS, mens fagkyndig er Crux Arkitektur AS.

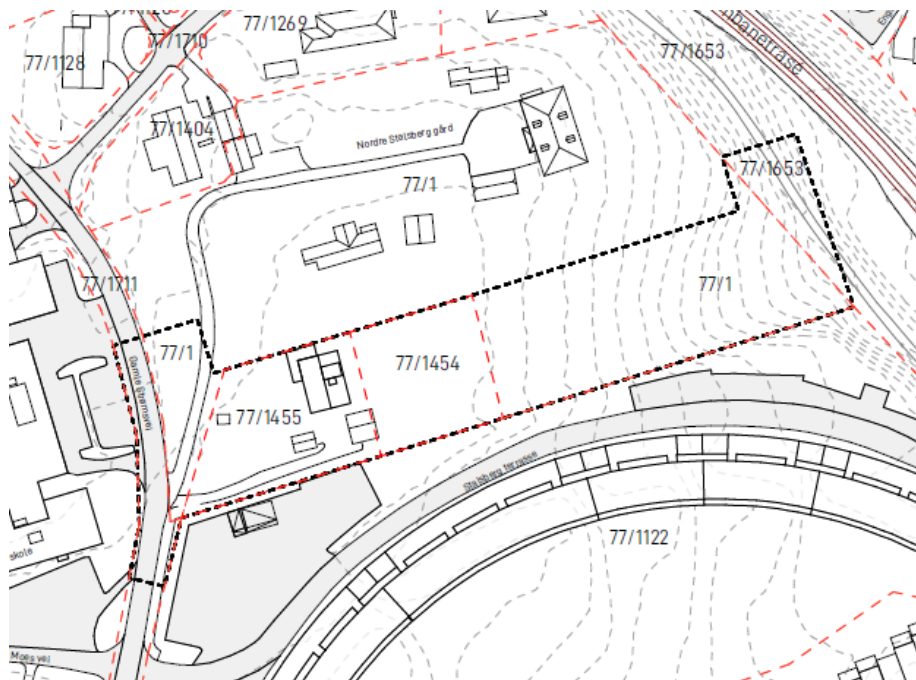
I kommuneplanen for Skedsmo kommune 2019 – 2030 er planområdet avsatt til boligformål, både *fremtidig* og *nåværende*. Nåværende bebyggelse forutsettes revet. Området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er gitt feltbenevnelse «Felt B25», med tilhørende presisering:

*«Felt B25 – ved Stalsberg
- Lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse. Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering».*

Deler av området er underlagt hensynssone «H109 – andre sikringssoner», som gjelder sentralrenseanlegget. Tilsvarende sone er regulert gjennom reguleringsplan PlanID 0231_542 Sentralrenseanlegg, vedtatt 03.03.2016. Sentralrenseanlegget befinner seg i fjell under deler av planområdet for Stalsbergstien.

Forslag til detaljregulering for Stalsbergstien må følge opp kommuneplanens krav til reguleringsplanforslag, i tillegg til føringer i gjeldende reguleringsplan og overordnede føringer og retningslinjer for planarbeid.

Hvilke regionale og statlige planer som er relevante for planen og hvordan disse er fulgt opp skal redegjøres for i planbeskrivelsen.



Kartutsnitt som viser planområdet slik som foreslått i planinitiativet.

2 PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	<p>Forslag til kommuneplan for Lillestrøm kommune har vært på høring/offentlig ettersyn høsten 2022.</p> <p>Kommuneplanen er forventet vedtatt våren 2023, og planforslaget må utarbeides i tråd med det som vil bli gjeldende kommuneplan ved tidspunkt for eventuelt politisk behandling.</p>
Reguleringsplaner	<p>Deler av planområdet er omfattet av sikringssone H_190 «sikringssone for renseanlegg i fjell», gjennom reguleringsplan for Sentralrenseanlegg Skedsmo kommune, gnr/bnr. 77/1183 m.fl, vedtatt 30.03.2016.</p> <p>Realisering av foreslått planønske er avhengig av spesiell tillatelse fra NRA.</p>
Tilgrensende planer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sentralrenseanlegg, planID 0231_542, vedtatt 30.03.2016 2. Endret regulering, Stalsberg nordre – søndre, planID 0231_015, vedtak 12.02.1994
Pågående planer	<p>Reguleringsplanen for sentralrenseanlegget er under endring. Planarbeidet for Stalsbergstien må tilpasses eventuelle endringer i bestemmelsene for hensynssonen som berører planområdet.</p>
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	<p>Regional plan for area- og transport for Oslo og Akershus (2015).</p>
Riks- og fylkesveier	<p>Planområdet grenser ikke til riks- eller fylkesvei, men må i trafikkanalysen vise hvordan trafikksikkerheten ivaretas i Gamle Strømsvei/Rælingsveien</p>
Barn- og unges interesser	<p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 20.09.1995) setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø.</p> <p>Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p>

3 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.

3.1 Kulturminner

Nordre Stalsberg gård, stabburet og hagen til gården er av høy bevaringsverdi, og det er viktig at det tidlig i planarbeidet jobbes med plassering, form, takvinkler m.m. for å sørge for at ny bebyggelse vil harmonere med dagens bebyggelse. Materialbruk, farger og fasader vil få et stort fokus i planarbeidet. Det er en fordel om Viken fylkeskommune involveres tidlig i prosessen, med tanke på at verneverdien er såpass stor som den er.

Forslagsstiller må undersøke med Askeladden og Viken fylkeskommune om det er behov for registrering av eventuelle automatisk fredete kulturminner.

Naboblokken, «slangeblokka», er registrert som kulturminne med regional verdi, men er rimelig høy og massiv, og vil kunne tåle det foreslåtte prosjektet på en litt annen måte enn gården.

Det er viktig å sørge for at trærne som står i hagen blir stående, og at de kan fungere som en grønn buffersone mellom ny og eksisterende bebyggelse. Bestemmelser som hindrer skader på grønnstrukturen vil være aktuelt, og i planforslaget må det beskrives hvordan prosjektet ivaretar grønnstrukturen også i anleggsperioden. Bebyggelsen på Nordre Stalsberg gård må også sikres mot eventuelle setninger i anleggsperioden.

Det må som et minimum illustreres hvordan prosjektet blir å se ut fra gården, fra Stalsberg terrasse og fra jernbanen (inkludert støyskjermen).

3.2 Sosial infrastruktur

Det er usikkerhet rundt den sosiale infrastrukturen på kort og mellomlang sikt. For å beregne konsekvensene den foreslåtte utviklingen av Stalsbergstien vil ha på skole- og barnehagekapasiteten, er kommunen avhengig av et oppdatert boligbyggeprogram og prognoseverktøy. Det pågår et arbeid med det nå, og det er forventet å være klar til bruk i april.

Presset på skoler og barnehager i området er stort, og kommunen ser at kullene med barn er større enn det som har vært anslått i tidligere prognoser. Befolkningsveksten var tidligere tenkt dekket med ny skole og barnehage i Skjærvagapet, men det ble vedtatt stoppet i kommunestyret i desember 2021. For Sagdalen skole, som Stalsbergstien vil tilhøre, innebærer det at det må tas i bruk paviljonger for å ha tilstrekkelig med plass. En fortsatt utvikling av området uten tilsvarende opprusting av skole- og barnehagekapasitet, vil innebære at barna må til Skjetten, Kjeller eller Lillestrøm.

Det er et poeng at boligtypen som foreslås i planinitiativet er en ønsket type utvikling for Strømmen. Det er økende sosiale forskjeller mellom Lillestrøm og Strømmen, og et prosjekt med rekkehus vil kunne være med på å bidra til å jevne ut noe av forskjellene.

Byplan anbefaler at det ikke varsles oppstart før etter at prognoseverktøyet til kommunen er klart, og det er mulig å gjøre en reell vurdering av prosjektet opp mot kapasiteten på sosial infrastruktur. Vurderingen vil kunne påvirke hva slags type prosjekt som er aktuelt for området – og om det er aktuelt å vente med utvikling til det er fattet vedtak som bedrer situasjonen i området (etablere nye skoler, barnehager m.m.).

3.3 Grønnstruktur og lekeplasser

Det er positivt med gangareal ned mot den offentlige gangveien langs jernbanen. Utformingen på gangveien som er foreslått virker ikke optimal – den bør utformes på en måte som gjør at gående ikke må «runde hjørner». Illustrasjoner og belyningskonsept må sendes inn som en del av planforslaget.

I planinitiativet er uteplassene vist mot nord, og parkeringsarealer og veier ligger mot sør. Dersom boligene skal plasseres slik som de er vist i planinitiativet, bør de være orientert mot sør eller vest, for å sikre at det blir gode ute- og lekearealer i planområdet. Plassering og solforhold vil være viktige tema i planarbeidet, og må redegjøres godt for i planmaterialet. En løsning hvor man kunne fått til en større felles plass i midten av planområdet til lek/opphold bør også sees på i planarbeidet. Organiseringen av uteområdene kan synes å lide litt som følge av den store andelen grå arealer.

Foreslått løsning forutsetter at alle trær mellom blokken i sør og forslag til ny bebyggelse fjernes. I gjeldene kommuneplan § 1-15.2 er det krav om at;

«oppvokst vegetasjon, større trær og busker (...) skal bevares».

I stedet for en generell nedkapping av eksisterende trerekke, må det i planarbeidet gjøres en reell vurdering av hvilke trær som kan og bør bevares. Byplan har forståelse for at trerekken i stor grad skyggelegger planområdet, men mener at det må sees på andre løsninger enn det som er foreslått.

3.4 Boligtypologi, plassering og størrelse

Rekkehus av størrelsen som er foreslått vil være et godt innslag til Strømmen. Byplan ser at det er noen positive elementer som er vist i planinitiativet; forsøket på å bryte opp bebyggelsen, saltak og ulike farger er positive grep.

Det er dog et poeng at utnyttelsen som er vist er for høy. Det er trangt, utearealene er uheldig organisert som følge av at området veldig bilbasert, og bebyggelsen er plassert langt ut i grensene. Det må derfor jobbes med å redusere utnyttelsen i planområdet.

Mot jernbanen er det vist en terrengmur på fire meter, noe som er for høyt. Et generelt innspill er at prosjektet i større grad bør tilpasses terrenget enn det som er vist i planinitiativet.

3.5 Naturmangfold

Det vil bli behov for terrengendringer innenfor planområdet, og selv om det ikke er registrert fremmede arter i f.eks. artskart (Artsdatabanken) pr. nå, så er det kjent at det finnes fremmede arter langs vei i umiddelbar nærhet.

I tillegg til krav om masseforvaltningsplan, vil det stilles krav om bestemmelser og tiltak som unngår spredning av fremmede arter.

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i planforslaget 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/natur-kultur-og-fritid/natur-og-naturforvaltning/>.

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.

3.6 Landbruk

En mindre del av arealet som er foreslått som en del av planområdet, er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Det er viktig at det i planarbeidet redegjøres for hvilken funksjon arealet har i dag, hvilke ulemper det eventuelt vil innebære for gården og området dersom arealet skal innlemmes i planområdet, og hvilke fordeler det eventuelt vil være. Det må være viktige hensyn som taler for å endre, og det må

ikke gå på bekostning av viktige hensyn som skal vernes om. Her synes det å være kulturmiljøhensyn, muligens en gammel vei som er en del av gårdsanlegget, som taler for at området ikke bør endres til boligformål. Dette må beskrives i planforslaget.

3.7 Folkehelse

Hovedbanen stiger oppover mot Strømmen forbi planområdet, og er til tider veldig støyfullt. Det vil være utfordringer med støy, spesielt for bebyggelsen nærmest jernbanen. Stigende terreng fra støykilde er vanskelig å skjerme. Før man går videre med planlegging av prosjektet, må det gjennomføres en fullverdig støyutredning for avklaring av hvilke arealer som er anvendbare til boligformål - selv etter ytre støyskjerming.

Det er viktig å passe på at det som vil måtte bli en høy og bastant støyskjerm for ny bebyggelse, ikke sender støyen ned på motsatt siden av jernbanen. Påvirkningen på annen bebyggelse må omtales i rapporten.

Grenseverdien for gul støysone ved jernbane går ved Lden 58 dB - merk at det meste av tung godstrafikk på jernbanen nattetid følger Hovedbanen – her kan det derfor hende at støykonturen for maksimalstøy natt blir dimensjonerende for arealbruken (L5AF 75 dB – dvs. grenseverdi som slår inn hvis 5% av nattbevegelsene gir over 75 dB maksimalstøy utenfor soverom på natt).

3.8 Geoteknikk

Området ligger under marin grense, og det må gjøres vurderinger av områdestabiliteten og faren for skred. Det kan være kvikkleire i området selv om det er utenfor en registrert kvikkleiresone.

Det er problemer med setningsskader i området, så det bør vurderes om det skal installeres målere i forkant så forslagsstiller har kontroll på utviklingen. Fjellanlegget under området kan gjøre det mer utfordrende med fundamentering – det må vurderes tidlig. En bestemmelse som omhandler dette må vurderes i når planarbeidet starter.

Det må utarbeides et massehåndteringsprogram som viser hvor de skal grave, hva som skal tilføyes, påvirkning på grunnvannstand, transport inn og ut o.l.

Det er viktig at de geotekniske vurderingene, og ev. undersøkelser, gjøres tidlig i planprosessen – planforslaget skal tilpasses forholdene i planområdet, ikke omvendt.

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 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minner om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.9 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.

3.10 Estetikk

En redegjørelse av estetikk, og utomhusplan, skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget til førstegangsbehandling. Estetisk redegjørelse skal bestå av illustrasjoner og tekstdel.

Generelle føringer:

- Det må tydeliggjøres hvilke illustrerte grep prosjektet kan garantere for – hvilke grep skal bindes opp i bestemmelsene.
- Det må være tydelig hvilket tidspunkt og årstid illustrasjonene er satt til.

Illustrasjonene skal vise maksimal utnyttelse. Kommunen vil ha så detaljerte illustrasjoner som mulig slik at det kan lages detaljerte bestemmelser til disse, eksempelvis kan det stilles krav til nøyaktig antall trær og busker. Det viktig at illustrasjonsplanen er en realistisk og korrekt framstilling av det faktiske resultatet. Kommunen vil også at det gjøres et arealregnskap av utnyttelsen i planen. Kommunen vil at det utarbeides detaljerte bestemmelser for estetikk og utforming.

3.11 Byromsprogram og illustrasjoner

Det er ikke behov for byromsprogram for planområdet. Kommunen vurderer at 3D-modell, sammen med snitt og illustrasjoner vil kunne være tilstrekkelig. Det vil stilles krav til detaljerte og korrekte illustrasjoner, som blant annet viser fjern- og nærvirkning, belysning, materialer, utforming, skala, grøntområdet, uteopphold, snøopplag m.m.

3.12 Eiendomsforhold

Det er ryddige eiendomsforhold i det som er foreslått som planområde, og det er ingen usikre grenser i foreslått planområde. Kommunen gjør oppmerksom på at dersom det ligger gamle avtaler eller heftelser i planområdet, eller området rundt som vil kunne få konsekvenser for planområdet, må det ryddes opp i planprosessen.

3.13 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav som følger med bakgrunn i reguleringsplan for sentralrenseanlegget:

- Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
 - o Tillatelse fra NRA til tiltak i hensynssone H190

Generelle rekkefølgekrav som vil bli stilt i detaljreguleringsplanen:

- Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
 - o Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:
 - o Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg
- Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:
 - o Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.
- Før bebyggelse kan tas i bruk skal:
 - o anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
 - o Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
- Før ferdigattest kan gis skal:
 - o Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

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

Det er ikke vurdert om det er øvrige rekkefølgekrav som skal stilles til planen. Kommunen vil gjøre en vurdering av behovet for å stille ytterligere rekkefølgekrav når det er mulig å gjøre en helhetlig vurdering av planforslaget (eller deler av det) og dets konsekvenser.

4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel

Det er ikke ønskelig med carportløsning. Adkomst til hver enkelt boenhet er ikke en løsning byplan vil anbefale – derimot er en samlet parkeringsløsning i nordvest i planområdet ønskelig. Området ligger inne i sone C for parkering i forslag til ny kommuneplan, hvor 1,5 plasser per boenhet er gitt som maks. Byplan er enig med forslagsstiller om at 1 plass per boenhet er rimelig i området. Det må vises avsatt plass til sykkel nær innganger og det må avsettes gjesteparkering, minimum 2 plasser + et antall som tilsvarer 10 % av maksimumskravet til parkering.

Dersom det er ønskelig å bruke eksisterende adkomst, er det ikke behov for etablering av fortau i området, men dersom adkomsten flyttes må fortauet forlenges. Ut ifra et samferdselshensyn er det ikke nødvendig å flytte adkomsten.

Det må utarbeides en trafikkanalyse. Det er et poeng at kryssingen Rælingsveien/Gamle Strømsvei ikke er sikker, og undergangen fungerer dårlig for gående/syklende som ikke skal nord/sør. Analysen må vise hvordan myke trafikanter ivaretas.

Når det gjelder eierform, skal veiene i planområdet, både kjøre- og gangveier, være private.

Det er positivt med en kobling til allerede eksisterende gangvei langs jernbanen, men fordi det allerede eksisterer adkomst til gangveien fra blokkbebyggelsen i sør, ser ikke kommunen behov for å sikre ferdsel for allmenheten i dette planområdet, og ny gangvei ned til eksisterende gangvei vil derfor være privat, og driftes privat.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Det ligger vann-, spillvann- og overvannsledninger langs Stalsberg terrasse.

Tunellen (en del av sentralrenseanlegget i fjell) under planområdet må hensyntas – og det er et poeng at prosjektet i minst mulig grad bør grave seg nedover mot tunellen. Det må avklares tidlig om det blir konflikt med det tekniske anlegget til NRVA. I bestemmelsene til renseanlegget fremgår det at det ikke kan iverksettes tiltak i sikringssonen uten spesiell tillatelse fra NRVA. Det må dokumenteres at tiltaket ikke vil kunne medføre skade på anlegget. Dialog med NRVA vil være viktig i planprosessen, og det er viktig at det ikke planlegges et prosjekt NRVA ikke vil kunne godkjenne.

På nedsiden av blokkbebyggelsen i sør, ved lekearealene, samler det seg mye vann ved regnvær. Prosjektet må forhindre tilføring av ekstra vann i området og må derfor jobbe godt med aktuelle overvannsløsninger.

Viser ellers til kommunens VA-norm.

4.3 Energiløsning

Området inngår i konsesjonsområde for fjernvarme. Forslagsstiller må opprette dialog med Akershus Energi Varmer for å avklare behov for eventuell infrastruktur.

Planforslaget skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

4.4 Renovasjon

Renovasjonsløsningen slik den er vist i planinitiativet, vil sperre inne beboere ved henting og det må sees på andre mulige plasseringer for renovasjon samtidig som ny parkeringsløsning vurderes.

I forslag til ny kommuneplan, skal det for inntil 100 boliger utenfor sentrumsformål anlegges nedgravde avfallsbrønner.

Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget, og renovasjonsanlegg skal vises i plankartet. Dialog med RoAF tidlig i prosessen anbefales.

4.5 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.

4.6 Øvrig

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 lengre perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging tilfaller utbygger i sin helhet.

5 KONSEKVENsutredning

Tiltaket faller ikke innenfor kriteriene for krav om konsekvensutredning. Tiltakets påvirkning og konsekvens på omgivelsene, med betydning for klima og miljø, må utredes grundig gjennom planbeskrivelse og egne vedlegg, men uten formelt krav til KU.

6 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Vurderes i planprosessen.
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt per januar 2023.
Infrastrukturavtale	Vurderes i planprosessen.

7 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	AKTUELT?
Volum- og funksjonsanalyse	Ikke aktuelt.

Byromsprogram	Ikke aktuelt.
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja.
Illustrasjonshefte	Ja.
Estetisk redegjørelse	Ja.
Sol-/skyggediagram	Ja.
Digital 3D-modell	Ja.
Grunnforhold – geoteknikk	Ja.
Støy	Ja.
Overvann og flom	Ja.
Vann og avløp	Ja.
Luftforurensning	Ja.
Trafikkanalyse	Ja.
Veitegninger	Ja.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja.
Tilpasning til kulturminner	Ja.
Massehåndteringsplan	Ja.
Faktaark for reguleringsplan	Ja.

8 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sender saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

9 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

9.1 Parkering

Forslagsstiller mener det er en kvalitet for hver boenhet at det er parkering i tilknytning til boligen, og at privat parkering er en viktig forutsetning for kjøpere av rekkehus. Løsning med carport vil også muliggjøre et uteareal på taket til carporten, i tilknytning til kjøkken/spiseareal, som er vendt mot sør.

Kommunen mener carport er en løsning som gir en dårligere helhetlig løsning for området, med små og oppstykkede uteområder og mye trafikk innover i planområdet. Det er viktig at det i planarbeidet sees på alternative løsninger for parkering.

Listen er ikke uttømmende. Om det er hensiktsmessig kan tema kombineres i samme møte. Møtene avtales underveis i planprosessen.

10.3 Øvrige avklaringer

- Kravet til fagkyndighet er oppfylt.
- Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

11 VARSEL OM OPPSTART

Det er ikke avgjort om det er behov for utbyggingsavtale for Stalsbergstien-prosjektet, så for å hindre unødig stans i planarbeidet senere, skal det varsles både oppstart av planarbeid og forhandling av utbyggingsavtale samtidig.

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/ Lena Skjøllås Bilic 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. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

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 sjekkliste)
- 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 planoppstartsannonser

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.