

MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat etter avholdt møte.

Møtedato: 09.05.2023

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Hilde Rognlien
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for Kvartal 11, 81/149, 36, 85 + 2060,73,41,37
Adresse/stedsnavn	Kvartal 11
Plantype	Detaljregulering

Møtedeltakere

FRA KOMMUNEN	FRA FORSLAGSSTILLER
Lena Skjølås Bilic, seksjonsleder Byplan	Ida Hexeberg, HRTB Arkitekter (kontaktperson)
Halvor Kloster, byarkitekt	Bendik Aursand, HRTB Arkitekter
Jenny Ann Flø, seniorarkitekt	Stian Garberg, SiO
Hilde Rognlien, avdelingsarkitekt	

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 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Byplan har mottatt planinitiativ for detaljreguleringsplan for kvartal 11 i Lillestrøm by. Forslagsstiller er Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) og fagkyndig er HRTB Arkitekter. Planens formål er å legge til rette for studentboliger med tilhørende anlegg.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet utgjør kvartal 11, som ligger sentralt i Lillestrøm by og er avgrenset av Storgata, Torvgata, Nittedalsgata og Adolph Tidemands gate. Kvartalet er regulert til bolig, kontor og forretning/bevertning gjennom *reguleringsplan for kvartal 11, Storgata x Nittedalsgata x Adolph Tidemands gate* (vedtatt 2008).

I gjeldende kommuneplan for Skedsmo 2019–2030 utgjør kvartalet felt SF 13, og er avsatt til sentrumsformål med følgende tillatte arealformål: forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, bolig og park. Dette videreføres i forslag til ny kommuneplan.

1.3 Eiendomsforhold

Gårds- og bruksnummer 81/149, 81/36, 81/85, 81/2060, 81/73, 81/41 og 81/37. Forslagsstiller er i dialog med de øvrige grunneierne i planområdet om planarbeidet.

Liste over berørte naboeiendommer utarbeides av tiltakshaver. Naboer blir varslet i forbindelse med varsel om oppstart.

1.4 Presentasjon av planønsket

SiO ønsker arealeffektive løsninger, og legger opp til minimum 240 sengeplasser. Planinitiativet viser tre bygg på henholdsvis 9, 10 og 12 etasjer. Det skal være utadrettet virksomhet samt fellesfunksjoner knyttet til boligene i plan 1, og boliger fra plan 2 og opp. Foreslått utnyttelse er BYA 46% og BRA 10 000 m².

Det planlegges å åpne opp kvartalet med offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Forslagsstiller opplyser om at det med ønsket utnyttelse ikke vil være mulig å innfri kommuneplanens krav til minste oppholdsareal innenfor planområdet. Til gjengjeld skal det satses på høy kvalitet på uterommene.

Det er mulighet for en miks av ulike boligtypologier. Forslagsstiller er i dialog med Velferdstinget i Oslo og Akershus for innspill til boligsammensetning.

2 PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplan for Skedsmo 2019 – 2030. Forslag til ny kommuneplan for Lillestrøm kommune behandles i juni 2023. Planen må følge denne.
Reguleringsplaner	Reguleringsplan for kvartal 11, Storgata x Nittedalsgata x Adolph Tidemands gate, PlanID 0231_426, vedtatt 30.01.2008
Tilgrensende planer	<ul style="list-style-type: none"> • Områderegulering for Lillestrøm øst, PlanID 0231_505, vedtatt 09.12.2015 • Reguleringsplan for Kvartal 10 Lillestrøm, PlanID 0231_560, vedtatt 10.10.2018 • Reguleringsplan for Kvartalet Teatergata/Storgata/Nittedalsgata/Adolph Tidemands gate, PlanID 0231_318, vedtatt 22.06.2000 • Reguleringsplan for Kvartal 7, Lillestrøm. Torggata, Storgata, Voldgata og Adolph Tidemands gate, PlanID 0231_361, vedtatt 18.06.2003
Byutviklingsplan for Lillestrøm by	Prinsipper og føringer fra byutviklingsplanen legges til grunn for planarbeidet.
Pågående planer	Reguleringsplan for Kvartal 8 og torvet
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus (2015). Retningslinjene skal legges til grunn for planarbeidet.
Riks- og fylkesveier	Planområdet vil omfatte deler av Fv1531 Adolph Tidemands gate
Barn- og unges interesser	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) skal legges til grunn for planarbeidet.

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 Forholdet til ny kommuneplan

Plansaken skal følge ny kommuneplan, og forslagsstiller bes sette seg inn i denne. Kommuneplanens arealdel var på høring i perioden 24.06.2022 - 19.09.2022, og skal behandles i kommunestyret 14.06.2023. Etter høringen ble bestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser revidert, og disse foreslås lagt ut på ny begrenset tilleggshøring etter behandling av kommuneplanen.

3.2 Grønnstruktur, uteoppholdsarealer og lekeplasser

Hvilke krav til MUA som skal gjelde for prosjektet er foreløpig ikke avklart, og vil være et viktig vurderingstema i planprosessen. Kommunen ønsker å ha dialog med forslagsstiller om dette. Det kan være mulighet for at krav til MUA innfris utenfor planområdet gjennom opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav, og utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale. Aktuelle områder er Lillestrøm Torv, Vollaparken og Kirkeparken.

Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på hele eller deler av planområdet skal avklares i planarbeidet. Denne retten må sikres gjennom tinglyst ferdselsrettsavtale. Utbygger bekoster og gjennomfører tinglysning.

Det er positivt at det er vist en stor andel grønt i planinitiativet. Det er imidlertid ikke vist nødvendig areal til funksjoner som brannoppstilling, renovasjonspunkter, adkomst for beredskap, sykkelparkering under tak, belysning, oppstillingsplass for flyttebiler m.m. Det er derfor viktig å avsette plass til dette tidlig i prosessen, slik at det samtidig kan planlegges for gode utearealer med høy andel vegetasjon. Se også punkt 4.1 samferdsel for utfyllende informasjon.

Nærmiljøanlegg og lekeplass

Krav til lekeplass og nærmiljøanlegg er ikke avklart, og må sees i sammenheng med krav til MUA og boligtypologi i prosjektet. Dersom det legges opp til familieeileigheter vil det være aktuelt med krav om å opparbeide plass tilpasset lek for små barn (alder 0 – 8 år).

Barn og unge i Lillestrøm by etterspør anlegg for streetbasket. Dette er en type nærmiljøanlegg som også studenter vil være brukere av. Streetbasket kan delfinansieres gjennom statlige spillemidler. De kan utformes slik at de er nedsenket og fordrøyer vann, og kan bygges med ulike innslag av farger i dekker, kurver, ballfanger nett, benker – og være lekne, aktive samlingspunkt og møteplasser på tvers av kjønn og alder. Andre aktuelle elementer som passer for flere aldre er huskestativ med fugleredehuske, smashballstativ og teqballbord.

En annen type nærmiljøanlegg som særlig unge jenter etterspør er dekker man kan danse på – en type utendørs dansegulv eller lignende. Forslagsstiller oppfordres til å tenke litt nytt rundt hva de kan tilføre utomhus på tomte av nærmiljøanlegg for studentene og barn og unge i Lillestrøm.

Kunst i det offentlige rom

Kunst i offentlig rom har Lillestrøm kommune god og lang erfaring med. Det er et eget fond for utsmykning av offentlig rom både i kommunene og i staten (KORO), som forslagsstiller kan søke på. Det anbefales at kommunens fagansvarlige på dette (Lasse Eriksen) kobles inn

på tidlig tidspunkt. Kunst kan med små midler tilføre unikhet, nærvær og tilstedeværelse i byrom – og nettopp i dette kompakte byrommet vil det være verdifullt.

3.3 Klima og miljø

Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen. Forslag til ny kommuneplan setter krav om klimagassregnskap til førstegangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert. Krav til tre i bærende konstruksjoner er også skjerpet i forslag til ny kommuneplan.

Kommunen er opptatt av miljøvennlige energiløsninger og materialbruk. Prosjektet vil være tjent med en tydelig miljøprofil med tiltak sikret i bestemmelsene. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å se på mulighet for å gjennomføre prosjektet som FutureBuilt-forbildeprosjekt. Dette skal avklares i planarbeidet.

Overvannshåndtering må dokumenteres særskilt. Se punkt 4.2 for utfyllende informasjon om overvann. Kommuneplanen setter krav om at flate tak skal være grønne.

3.4 Naturmangfold

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

I Adolph Tidemands gate finnes eksisterende trerekker av lindetrær, som strekker seg fra Jonas Lies gate til Kirkeparken. Planavgrensningen bør omfatte disse for å sikre at eksisterende trær opprettholdes, med bestemmelse som hjemler at trærne bevares eller erstattes ved eventuelle tap og skader. Kommuneplanbestemmelsene § 1-9.2 og § 1-15.2 taler for dette.

Det er mulig fare for fremmede arter på planområdet. Dersom det mistenkes eller gjøres funn av fremmede arter der det skal graves, må det planlegges for hvordan infiserte masser kan håndteres for å unngå videre spredning.

I fremtidige utearealer bør det inngå vekster som er gunstige for pollinering.

3.5 Kulturminner

Det er ingen bygninger innenfor planområdet som er registrert som verneverdige i kulturminnevernplanen. Nittedalsgata 8 (Bjørnstadgården) er SEFRAK-registrert og et av de eldre tømmerbygningene i sentrum. Bygget ble oppført 1899 og har vært blant annet bolig, snekkerverksted og møbelforretning. Nittedalsgata 23 er også SEFRAK-registrert med byggeår rundt 1900.

Planen vil påvirke eksisterende bygningsmiljø utenfor planområdet. Det må stilles krav til god utforming og bruk av kvalitetsmaterialer. Høye bygg vil ha en dominerende virkning på omkringliggende bebyggelse. De vil også påvirke opplevelsen av gaterommet for de som beveger seg der, særlig med tanke på at det planlegges flere høye bygg i sentrumsområdet.

Det vurderes at planinitiativet med frittstående blokker fraviker kvartalsstrukturen.

3.6 Bebyggelsesstruktur, plassering og utforming

Kommunen kan ikke anbefale at forslagsstiller jobber videre med foreslått etasjehøyde og hovedform. Høydene vist i planinitiativet overskrider det som tillates i forslag til kommuneplan. Kommuneplanens norm på 3-6 etasjer skal legges til grunn. Kommunen vurderer at de største høydene bør legges i midten av planområdet. Dette må vurderes nøye og vil være en viktig del av det videre planarbeidet. Siktlinjer fra stasjonen til kirketårnet og samt solforhold på nabotomter er viktig å ivareta.

Planinitiativets foreslåtte bebyggelsesstruktur med punkthus bryter med kvartalsstrukturen i sentrumsområdet. Kommunen ønsker karrébebyggelse, og oppfordrer forslagsstiller til å teste ut ulike løsninger for å få til dette.

Med utgangspunkt i planinitiativets forslag til plangrep og kommunens plangrep i et anbefalingskart (vedlagt) ble likheter og ulikheter gjennomgått:

Likt

- Hoveddisponering
- Tredeling av kvartalet (3-5 deling med karré)
- To soner med byrom (mot gate eller gårdsrom)
- Potensiale for høyere bebyggelse

Ulikt

- Bebyggelsesstruktur (med punkthus eller kvartalsstruktur)
- Plassering av byrom (mot kollektivgate eller gårdsrom)
- Plassering av høyeste bygg (mot nordvest eller sentralt)
- Byggehøyder speilet om Adolph Tiedemands gate
- Hensyn til byplan (med siktakser og landmerker)
- Fokus på sol og opphold i tverrforbindelser til torvet
- Ferdselsåre gjennom kvartal 11 eller ikke

3.7 Boligtypologi

Kommunen ønsker en variasjon i boligstørrelser og -sammensetning, med miks av ettroms, parleiligheter, dublett, familieboliger og kollektiv. Det bør også legges opp til ulike fellesfunksjoner og deleløsninger, for både sosiale og praktiske formål.

Kommunen har behov for et større antall omsorgsboliger. I den forbindelse ønsker kommunalområde eiendom å utforske nye samarbeidsløsninger for å imøtekomme behovet, og vil kontakte Studentsamskipnaden direkte for å avklare om dette er en aktuell mulighet.

3.8 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasitet

Skoletilhørighet er Volla for barnetrinnet og Sophie Radich for ungdomstrinnet, og det vil også være slik i årene framover. jf. vedtatt revidert skolebehovsplan 2022-2031.

Prosjektet ligger i kommunens bolig- og befolkningsprognose. Det kan forventes at noen av studentene også vil ha barn i barnehage- og skolealder. Prosjektet vil ikke presse

skolekapasiteten på Volla og Sophie Radich fram mot 2031. Det forventes heller ikke å presse barnehagekapasiteten i stor grad.

Trygge ferdselsårer

Prosjektet ligger i et høyt trafikkert område. Det er viktig at også barnas sikkerhet ivaretas. Barna må sikres trygg skolevei.

3.9 Barn og unges interesser i planarbeidet

Det er mottatt enkeltuttalelser fra seks av de eldste medlemmene i ungdomsrådet om planinitiativet. Det er delte meninger, spesielt rundt høyder. Noen er bekymret for at det blir for trangt og skyggelagt i gata hvis det blir for høyt. Andre er opptatt av at bygningene ikke skal bli grå og kjedelige, men med varierte fasader. Flere er opptatt av universell utforming, både internt i bygget og i inngangsparti. Sykkelveier bør rustes opp, og det må være tilgang til grøntarealer

De yngste barna har ikke uttalt seg, men denne aldersgruppen er ofte skeptiske til høyhus. I tidligere kartlegging av elever ved Sophie Radich oppgir de at de føler seg utrygge i Lillestrøm by. Vollaparken og Kirkeparken er viktige oppholdssteder. Dersom oppgradering av disse inngår i planen, må det være tilpasset også yngre barn enn studenter/ungdommer. Se ellers krav til medvirkningsopplegg i punkt 8.

3.10 Støy

Planområdet er støyutsatt fra Adolph Tidemanns gate, og det må lages en støyrapport som følger detaljreguleringsplanforslaget, og støyutredningen må utformes i henhold til støyretningslinje T-1442. Kommunen ønsker at støyutredningen tydeliggjør støynivå for ulike tider på døgnet.

I forslag til ny kommuneplan skjerpes krav til støyforhold. Støyfølsomt bruksformål tillates i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

3.11 Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom i henhold til NVE sine flomsonekart for 200-års flom, og må hensyntas deretter.

3.12 Geoteknikk

Området er under marin grense, med svært stor sannsynlighet for forekomst av marin leire jfr. NGUs kart «Mulighet for marin leire».

I henhold til 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.

Planforslaget bør omtale hva slags grunnforhold som forventes i planområdet, og hvilke fundamenteringsmetode og gravedybder som er planlagt. Det er viktig at utbyggingen ikke gir opphav til setningsskader på nabobygg. Det kan bli behov for setningsmålinger på relevante nabobygg og oppfølging av grunnvannstand med målinger.

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. 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.

3.13 Miljøteknikk

I henhold til kommuneplanen 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.

3.14 Massehåndtering

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i størst mulig grad oppnår massebalanse. Kommuneplanens bestemmelse §1-16.2 stiller krav til at planforslaget gir en redegjørelse av hvordan masser brukes og gjenbrukes, og overskuddsmasse håndteres. Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres. Dette skal være klart til førstegangsbehandling av planforslaget, som en del av planbeskrivelsen eller eget vedlegg kalt massehåndteringsplan.

3.15 Stedsanalyse

Tilbakemelding på innsendt stedsanalyse ble gjennomgått i møtet. Kommunen mener stedsanalysen er noe tynn, og ønsker skriftlig forklaring av grepene, med tydelig vurdering og konklusjon. Analysekartene må ha vesentlig større utsnitt som viser studentkvartalets sammenhenger med sentrale parker og torg, stasjonen og kirken.

Kommunen vil ettersende egen skriftlig tilbakemelding på stedsanalysen. Stedsanalysen skal revideres og godkjennes av kommunen tidlig i planprosessen.

3.16 Volum- og funksjonsanalyse

Det skal tidlig i planprosessen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse, i henhold til kommuneplanens bestemmelse §1-8.2.3.

Kommunen ønsker å ha dialog om denne analysen. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold, utearealer og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige

Samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i analysen. Sol-/skygge analyse er en viktig del av volum- og funksjonsanalysen. Mal for volum- og funksjonsanalyse sendes fagkyndig når dette blir etterspurt.

3.17 Estetikk, byromsprogram og illustrasjoner

Estetisk redegjørelse, utomhusplan, og byromsprogram og tilhørende illustrasjoner skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget til førstegangsbehandling. Krav til disse beskrives i kommuneplanens bestemmelser i kap. § 1-8.

Generelle føringer:

- Illustrasjonene skal vise maksimal utnyttelse.
- 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.
- Det viktig at illustrasjonsplanen er en realistisk og korrekt framstilling av det faktiske resultatet.
- Kommunen vil at det gjøres et arealregnskap av utnyttelsen i planen.

3.18 Eiendomsforhold

Deler av eiendommene til forslagsstiller har grenser som ligger utenfor kvartalet, delvis på veiareal. Eiendomsgrensene må justeres slik at kommunen blir eier av offentlig veigrunn. Adressering må også vurderes. Dette blir aktuelt ved rammesøknad.

3.19 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav som vil bli stilt i detaljreguleringsplanen:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

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

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse 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/ferdigbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

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 to uker før.

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

Andre aktuelle rekkefølgekrav (listen er ikke uttømmende, og planprosessen kan avdekke andre forhold det er behov for å fastsette i rekkefølgekrav):

- Opparbeidelse av gatetun/gågate i Nittedalsgata og Torvgata.
- Opparbeide/sikre opparbeidelse av torv eller park utenfor eget planområde.

4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel

Planområdet skal omfatte Nittedalsgata og Torvgata i hele bredden. Disse gatene reguleres til gatetun/ gågater og opparbeides til gågatestandard. Storgata trenger ikke å inkluderes i planområdet, da det ikke er behov for å gjøre tiltak. Mot Adolph Tidemands gate skal avgrensning gå til veimidt.

Det er positivt at det planlegges uten parkering. Dagens adkomster fjernes, bortsett fra adkomster som er for eksisterende bebyggelse, som skal beholdes. Adkomst bør legges fra Torvgata, ikke fra Nittedalsgata. Det må avsettes areal til varelevering, selv om det ikke er krav til parkering.

Det skal etableres mobilt avfallssug, under forutsetning at reguleringsplanen tilrettelegger for maks 250 nye boenheter. Avfallssug bør legges mot/fra Torvgata. Plassering av brannoppstilling og avfallshenting må vurderes nærmere i løpet av planprosessen. Spesielt brannoppstilling krever mye areal, og det er derfor viktig å sikre at dette ikke kommer i konflikt med framtidig gatetun/gågate.

Sykkelparkering: både utvendig enkeltparkering og sikker innelåst parkering (under tak) må inngå. Bestemmelsene til ny kommuneplan vil gjelde.

Løsning for håndtering av snø må komme frem av reguleringsplan.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Overordnet

Lillestrøm kommunes VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering skal følges. Det må utarbeides overordnet VAO-plan før 1. gangs behandling. Ledninger inne på området må kartlegges, hvor de går og om de er i bruk. Det må tas hensyn til infrastruktur i bakken i anleggsfasen. Ved riving av hus må ledninger plugges forskriftsmessig

Vann

Det er kapasitet på vann-nettet. Det går vannledning i Nittedalsgata og Torvgata. Det må etableres ny vannledning mellom Nittedalsgata og Torvgata med ny kum i hver ende og inntakskum for hvert bygg med tilbakeslagssikring i kum.

Det er utført tappetest i Nittedalsgata som ga 50 l/s ved 1 bar, dette må utredes videre. Det må utføre tappetest for å se på faktisk uttak for brannvann. For informasjon, se kommunens hjemmeside under «vann og avløp».

Vanstrykk på bakkenivå er 5 bar ved vanlig drift. Usikkert hvor Torvgata nr. 3 er tilknyttet vannledning.

Spillvann

Det er kun 200 mm spillvann i Adolph Tidemands gate. Mulig det må legges ny spillvannsledning med økt dimensjon i Adolph Tidemands gate. Kapasitet videre er usikkert, dette må derfor utredes.

Overvann

Tiltak for LOD må utarbeides videre. Kartlegging av flomveier og løsning for overvannet må framkomme. Overvannshåndtering i byggegrop i anleggsfasen må avklares.

Det går overvannsledning i Adolph Tidemands gate. Maks 1,5 l/s per dekar tillates sluppet til kommunens nett, etter søknad. Det må etableres sluk og sandfang for rensing av overvann fra harde flater og snødeponi inne på området.

Det må unngås privat fordrøyningsmagasin i offentlig gate/fortau, for å sikre fremtidig infrastrukturtiltak.



Utsnitt fra ledningskartverket

4.3 Energiløsning

Området inngår i konsesjonsområde for fjernvarme. Forslagsstiller må opprette dialog med Akershus Energi Varme 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 som minimum bygges som passivhus, og Norsk Standard for passivhus legges til grunn

4.4 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.

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

5 KONSEKVENsutredning

Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan og utbyggingsønsket får ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er ikke nevnt i vedlegg I eller II. Kommunen ber om at redegjørelsen for krav om konsekvensutredningen beskrives ytterligere i planforslaget med henvisning til paragrafer i forskrift om konsekvensutredning.

6 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	<p>Bruk av utbyggingsavtale vurderes som aktuelt for kvartal 11.</p> <p>Dersom det må legges ny kommunal vannledning i fv. Adolph Tidemands gate, kan ansvar for prosjektering, finansiering og gjennomføring inngå i en utbyggingsavtale.</p> <p>Kommunen har behov for omsorgsboliger. Dersom det blir aktuelt, kan kommunal fortrinnsrett eller tilvisningsavtale inngå i en utbyggingsavtale.</p>

	Kunngjøring av oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, bør gjøres samtidig med kunngjøring av planoppstart.
Ferdselsrettavtale	Vurderes underveis i planprosessen
Gjennomføringsavtale	Vurderes underveis i planprosessen Tiltak i Adolph Tidemands gate må avklares med Viken fylkeskommune, som vil kreve en gjennomføringsavtale med utbygger.
Infrastrukturavtale	Vurderes underveis i planprosessen. Lillestrøm kommune er positiv til å benytte mva.-refusjonsavtaler i form av justeringsavtaler for kommunal infrastruktur, som utbygger bekoster og opparbeider.

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	OMFANG
Stedsanalyse	Ja. Skal utarbeides og godkjennes tidlig i planarbeidet.
Volum- og funksjonsanalyse	Ja. Skal vise alternativer.
Byromsprogram	Ja
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja. Del av volum- og funksjonsanalyse.
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja, VA-rammeplan
Vann og avløp	Ja, VA-rammeplan
Luftforurensning	Ja

Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Faktaark for reguleringsplan	Ja, se punkt 9

8 MEDVIRKNING

Medvirkning med studenter er redegjort for i planinitiativet. Det bør også legges opp til medvirkning med barn og unge med hensyn til utearealer og eventuelt bidrag til tiltak utenfor planområdet.

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over, holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

9 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes 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.

10 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Bygningshøyder og bebyggelsesstruktur

Se punkt 3.6. Kommunen ønsker å komme frem til et omforent plangrep med forslagsstiller. Dette vil avklares gjennom volum- og funksjonsanalysen.

Minste uteoppholdsareal

Hvilke krav som skal gjelde for prosjektet, og mulighet for å innfri krav utenfor planområdet, er et viktig tema og skal avklares gjennom planarbeidet.

Adkomst, plassering av renovasjon og brannoppstilling, mm. må avklares gjennom planarbeidet.

11 VIDERE PROSESS

Oppstart av planarbeid anbefales, og kan varsles. Planen skal regulere full bredde for Nittedalsgata og Torvgata, til senterlinje Adolph Tidemands gate, og til eiendomsgrense mot Storgata. Varslingsområdet utvides noe i forhold til dette, og skal være i tråd med illustrert kartutsnitt nedenfor.



Dialogmøter

Kommunen ønsker å gjennomføre flere dialogmøter underveis i planarbeidet, før innsending av planforslag. Foreslåtte tematiske dialogmøter er:

- Stedsanalyse
- Bebyggelsesstruktur og plangrep – volum- og funksjonsanalyse (som skal vise alternativer)
- Samferdsel, VA og øvrig teknisk infrastruktur
- Grøntstrukturer og lek
- Miljø og klima
- Kart og bestemmelsesmøte når det foreligger et planforslag tilnærmet klart til innsendelse

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

Krav til fagkyndighet er oppfylt. Det er ikke aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum.

12 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/ Lena Skjølås Bilic for godkjenning.

13 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 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 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.

Vedlegg:

Anbefalingskart
Temadatarapport