



Referat fra oppstartsmøte

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat vanligvis innen to uker etter avholdt møte. Vesentlige deler av referatet er etterskrift, markert med dato og kursiv, hvor tematiske innspill til møtet ikke forelå til oppstartsmøte.

| SAKSINFORMASJON | |
|-------------------|---|
| Saksbehandler | Synne Wallin Aagesen |
| Arbeidstittel | Detaljreguleringsplan for Hvamstubben |
| Adresse/stedsnavn | Kjeller Vest, 2007 Kjeller |
| Plantype | <input type="checkbox"/> Detaljregulering med konsekvensutredning |

Møtet ble avholdt:

Dato: 21.04.23

Rom: Bråte, Lillestrøm Rådhus og teams

Møtedeltakere:

| Fra kommunen | Fra forslagsstiller |
|--|--|
| Vetle S. Hommersand, konstituert seksjonsleder vetleschafraneksolum.hommersand@lillestrom.kommune.no | Mari Sæbø, arealplanlegger SE Arkitekter mari@se-arkitektur.no |
| Synne W. Aagesen, saksbehandler synnewallin.aagesen@lillestrom.kommune.no | Lars Rente, Arkitekt SE Arkitekter lars@se-arkitektur.no |
| Elisabet Frøyland, planressurs Elisabet.Froyland@lillestrom.kommune.no | Kjetil Thulin, Auga Eiendom kt@augaeiendom.no |
| | Stig Eide, SE Arkitekter stig@se-arkitektur.no |
| | Sturla Helgason, Novaform sh@novaform.no |

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

Kommuneplanens arealdel er i skrivende stund sendt til behandling i formannskapet 31.05.23, og planlagt behandlet i kommunestyret 14.06.23. Referanser til kommuneplanen og tilhørende plankart og bestemmelser gjelder ny kommuneplan, med mindre det fremkommer noe annet av teksten. Tiltakshaver må ta utgangspunkt i bestemmelser i forslag til ny kommuneplan frem til et eventuelt vedtak.

1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Saken ble først fremmet som byggesak (BYGG-22/01155) med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for Jogstad (planID 0231_261). Det ble i forhåndskonferanse (13.09.22) avklart at saken måtte sendes inn som planinitiativ på bakgrunn av at gjeldende plan er tretti år gammel, vedtatt 1993, og ikke i tilstrekkelig grad avklarer relevante forhold ved utbygging, jf. plan og bygningsloven (pbl) § 12-4 femte ledd. Dette gjelder blant annet formål, høyder og utnyttelse, geoteknikk, flom, terrengendringer og hensyn til vernet vassdrag (ikke uttømmende liste). Tiltakshaver har på bakgrunn av forhåndskonferansen lagt mye arbeid i planinitiativ med tanke på å kunne behandle saken som endring av reguleringsplan etter enklere prosess jf. pbl § 12-14. Endring etter enklere prosess benyttes til for eksempel mindre justeringer av grenser, tomteinndelinger, mindre justeringer av høyder eller utnyttelsesgrad, mindre endring i bestemmelse, endringer som er lite konfliktfylte.

Kommunen anbefalte tiltakshaver i forhåndskonferanse å fremme planinitiativ med stedsanalyse på ordinær måte, og at endelig vurdering av prosess ville foregå på bakgrunn av innkomne innspill etter ordinær varsling av oppstart. Det ble også gitt tydelige tilbakemeldinger om forhold som gjeldende plan ikke i nødvendig grad avklarer.

På bakgrunn av tidligere vurderinger og innsendt planinitiativ mener kommunen at det er behov for å vurdere disse temaene gjennom en reguleringsprosess.

1.2 Formålet med reguleringsarbeidet

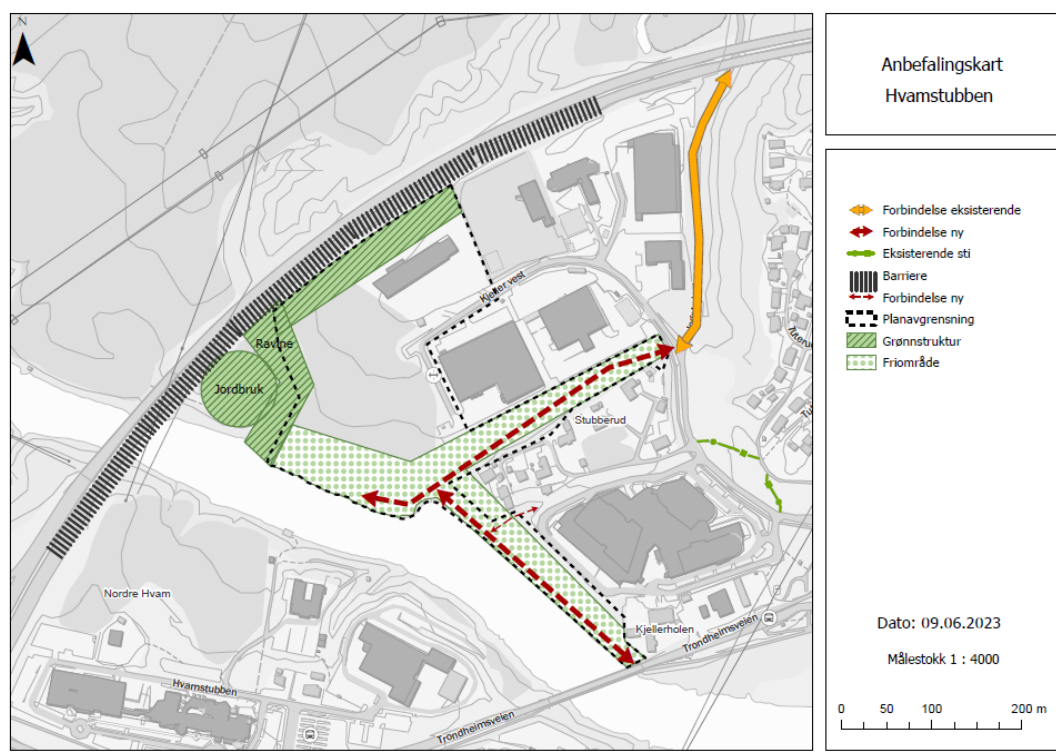
Formålet er å legge til rette for utvikling av næringsarealer innenfor gnr/bnr. 43/3, 24, 26, 1. Planinitiativet beskriver bebyggelse som skal nyttes til bilrelatert virksomhet med tilhørende infrastruktur og grønne områder.

1.3 Planområdet – status og prosess

Planområdet er lokalisert på næringsområdet Jogstad som ligger på Kjeller vest, nord for Nitelva og Hvam. Planområdet grenser til E6 i nord, Nitelva i sørvest og eksisterende næring i øst. Boligområdet Stubberud i sørøst er nært tilgrensende planområdet.

Planavgrensningen har tatt utgangspunkt i felt N1 fra gjeldende kommuneplan for Skedsmo kommune, som er avsatt til fremtidig næringsareal. Dette feltet er foreslått videreført i forslag til ny kommuneplan. I tillegg er deler av området som er regulert til friluftsområde ned mot Nitelva, og deler av adkomstvei Kjeller vest (gnr/bnr 43/1) inkludert i planavgrensningen som det er foreslått i planinitiativet.

Etterskrift 26.04.23:



Figur 1: Anbefalingskart fra kommunen med overordnede strukturer markert.

Kommunen presenterte i oppstartsmøte at det kunne være hensiktsmessig å inkludere hele området for Reguleringsplan for Jogstad som planavgrensning, i tillegg til friluftsområder mot Stubberud og til Kjellerholen bru.

Kommunen har gjort en helhetsvurdering og konkludert med at det ikke er formålstjenlig at øvrige deler av næringsområdet skal inngå i planavgrensningen.

Kommunen foreslår at planavgrensningen til varsling inkluderer:

- område N1 fra kommuneplanens arealdel
- område regulert til jordbruk sør for E6 (deler av LJO2)
- friluftsområde o_GF1 fra områdeplan for Nitelva frem til og med påkobling på eksisterende turvei sør for Kjellerholen bru.
- Regulert gangvei langs næringsområdet Jogstad og friluftsområde mot Stubberud
- regulert gangvei og friluftsområde mellom Jogstad næringsområde og Stubberud frem til påkobling til Jogstadveien.
- Adkomstvei

Kommunen ønsker å utvide planavgrensningen til å inkludere friluftsområder langs Nitelva ned til og med Kjellerholen bru samt friluftsområde og gangvei mellom næringsområdet på Jogstad og Stubberudkroken boligområde. Hensynet bak avgrensningen som har med grøntstrukturer å gjøre er å se på området langs Nitelva og til Jogstadveien under ett. Grøntområder øst for Jogstadveien anses som ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan for Jogstad. I områdeplan for Nitelva beskrives det at landbruksarealet LJO2 ikke omfattes av bestemmelsesområde for turvei på bakgrunn av landbrukshensyn og dialog med Nittedal kommune. Lillestrøm

kommune opprettholder denne vurderingen også for denne plansaken og LJO2 skal ikke inkluderes i planavgrensningen.

Området som varsles kan justeres, og avgrensningen bør vurderes på bakgrunn av innkomne innspill. For å utvide plangrensen må det tilleggsvarsles.

Gjeldende kommuneplan

I påvente av vedtak av ny kommuneplan er det tidligere Skedsmo kommunes kommuneplan som er gjeldende for planområdet. Planområdet er avsatt til fremtidig næring, felt N1, i gjeldende kommuneplan. Det er ingen bestemmelser til området utover de generelle kommuneplanbestemmelsene.

Plasskrevende varehandel er en presisering av underformålet «forretning», som området ikke er avsatt til i dag. Det legges i kommuneplanen opp til muligheter for plasskrevende varer sentralt på Hvam. Lillestrøm kommune har imidlertid ikke innvendinger mot en andel plasskrevende varehandel på om lag 8-10 %, som beskrevet i planinitiativet. Hvordan dette sikres, for eksempel gjennom bestemmelser, vurderes videre i planprosessen.

Ny kommuneplan

Formålet næring foreslås videreført i forslag til revidert kommuneplan. Det er ingen feltbestemmelser til området. Forslag til nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel skal ligge til grunn for planarbeidet.

Reguleringsplan for Jogstad, planID 0231_261, vedtatt 30.08.1993

Eldre plan som er delvis realisert. Regulert til lett industri og kontor.

Områderegulering Nitelva, planID 0231_506

Planområdet er en del av områdereguleringsplan for Nitelva, regulert til o_GF1, og #BO3.

Planområdet er berørt av flere fellesbestemmelser i områdeplanen som er knyttet til flom, sikring av grønnstruktur, turvei, ras m.m. Det foreligger viktige føringer for dette planarbeidet i dokumentene fra områdeplanen til Nitelva.

1.4 Planen berører følgende eiendommer

Planen berører følgende eiendommer direkte i foreslått planinitiativ gnr/bnr: 43/3, 43/24, 43/26, 43/1.

Foreslått avgrensning fra kommunen inkluderer også deler av gnr/bnr: 32/12, 43/2, 43/17, 43/22 43/9, 32/12, 32/8, 70/49.

Planområdets naboeiendommer: Liste over berørte eiendommer blir utarbeidet av tiltakshaver. De blir varslet i forbindelse med oppstart.

1.5 Presentasjon av planønsket

Tiltakshaver ønsker å utvikle planområdet med bebyggelse til næringsformål. Det er ønskelig å etablere et anlegg med aktører innen bilrelatert virksomheter, som bilpleie, reparasjon, verksted- og dekkservice samt ny- og bruktbil salg. Det foreslås at det reguleres til industri, kontor og handel.

Planområdet er ca. 55 800 m², og det er ønskelig å realisere om lag 41 000 m² BTA ny bebyggelse. Det er et eksisterende næringsbygg på 43/24. Det foreslås å anlegge lokk mellom 43/3 og 43/26, med separate andre og tredje etasjer. I tillegg til et frittstående bygg på 43/3 og et nytt bygg på 43/24. Bebyggelsen har noe nedtrapping mot Nitelva.

Planinitiativet har ambisjoner om å åpne opp for en mer attraktiv og økt bruk av friområdene ned mot Nitelva. Blant annet gjennom å forsterke forbindelsen mellom boligområdene og elva. Tiltaket vil øke kvaliteten til friområder og gi lokalsamfunnet er godt sted for rekreasjon og aktivitet.



Figur 2: Utklipp fra planinitiativ, s. 7. Foreslått bebyggelse sett fra fugleperspektiv.

2 PLANSTATUS

| PLAN | MERKNADER |
|---|---|
| Kommunale planer | |
| Kommuneplanens arealdel | Planområdet er avsatt til næringsområde N1, H320_1 Flom langs Nitelva H310_5 Ras og skredfare, kvikkleire |
| Reguleringsplaner | PlanID 0231_256 Reguleringsplan for Jogstad PlanID 0231_506 Områdereguleringsplan for Nitelva (Friområde med bestemmelser) |
| Tilgrensende planer | |
| Byutviklingsplan | Ikke relevant |
| Pågående planer | Detaljregulering Stubberudkroken, L043 – planlegging igangsatt Områderegulering Hvam 0231_566, planlegging igangsatt. |
| Regionale planer | |
| Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus | Legge til rette for utvikling som leder til å oppfylle målsetningene i planen. Rett virksomhet på rett plass Knytte arbeidsplasskonsentrasjoner til regionale kollektivknutepunkt Arealkrevende virksomheter med nærhet til hovedveinett |
| Regional plan for handel, service og senterstruktur | -Utvikling av regionale næringsområder må ha næringsområder må ha nærhet til hovedveinettet |

| | |
|---|--|
| | -Avsette områder for plasskrevende varehandel, Hvam er utpekt i kommunen, men det åpnes for en andel plasskrevende varehandel innenfor planområdet. |
| Rikspolitiske retningslinjer | |
| Klima og energiplanlegging og klimatilpasning | Bidra til økt miljøvennlig energiomstilling gjennom planlegging. Planlegging skal bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringer. |
| Samordnet areal- og transportplanlegging | Retningslinjene skal legges til grunn ved statlige, 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 | E6 - Byggeforbudssone 50 meter mot midtlinje vei. |
| Barn- og unges interesser | Ikke direkte berørt av planforslaget. Barn og unges interesser vil kunne berøres gjennom tilgjengeliggjøring av friluftsområder. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. |

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 Grønnstruktur og friluftsliv

Etterskrift 04.05.23:

Planområdet er i dag ikke spesielt godt tilrettelagt for opphold og ferdsel. Det er imidlertid et bredt belte avsatt til friluft som er mulig å benyttes for å komme frem til Nitelva. Nitelva blir benyttet til bl.a. kano- og kajakkpadling, fiske og m.m.

I kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen for Nitelva er deler av arealet ned mot elva satt av til friområde med egne bestemmelser. I *Reguleringsbestemmelsene for områdereguleringen for Nitelva* opplyses det om at Nitelva kommer inn under betegnelsen det «blågrønne hjertet». Blågrønne områder er areal som har en beliggenhet rundt- og langs bekker og elver, som ses på som verdifulle områder som inneholder spesielt unike naturkvaliteter og er svært viktige. Planen påpeker at dette er arealer som skal ivaretas. Føringer og rekkefølgebestemmelser fra Nitelva-planen må følges opp.

For å følge opp beskrevne kvaliteter, og føringer i kommuneplan, områdereguleringsplan og intensjoner fra forslagsstillerens planinitiativ er det naturlig å inkludere grøntområdene ned langs Nitelva i planavgrensningen.

3.1.1 Friluftsområder

Kommunen er svært positive til planinitiativets gode intensjoner knyttet til friluftsområdene, og forventer at de blir fulgt opp i videre planarbeidet.

Ned mot Nitelva er det egnet for å opparbeide område for opphold og rekreasjon nær elveløpet. Det er behov for tilrettelegging av fiskeplasser. Det bør vurderes muligheten for å anlegge fiskebrygge, og adkomst, som er universelt tilgjengelig. Hvordan friluftsområdene forholder seg til næringsområdet er et svært viktig tema videre i planprosessen. Utforming, avgrensning mot næring og elv med tanke på blant annet overvann og avrenning må undersøkes i prosessen.

3.1.2 Turvei

Fra reguleringsplan for Nitelva er det krav om detaljregulering av turvei gjennom bestemmelsesområdet i § 5, med beskrivelse av tilpasning til kultur- og elvelandskap, terrengtilpasning og skånsom utførelse, samt grusdekke for god tilgjengelighet.

Felt o_GF1 er godt beskrevet i planbeskrivelsen til områdereguleringsplanen for Nitelva (s. 73-74). Det beskrives at ved detaljregulering av turveien bør den gå fra elva og helt opp til Jogstadveien, og opparbeides under ett. Planen beskriver trasé for turvei og vurderinger knyttet til utforming, se s.100, Bestemmelsesområde #BO3 Det er behov for å binde sammen området med øvrig turveinett, og tilrettelegge for ferdsel i området. Ved en høy utnyttelse av planområdet blir behovet for å sikre kvalitetsområder for opphold og rekreasjon enda større. Det anses som et viktig tiltak for nærområdet, og for muligheten til å oppleve alle de ulike kvalitetene som Nitelva har å by på.

Turveien er tenkt å henge sammen med rv22, vestover under Kjellerholen bru langs elva og opp slukt ved Stubberud som binder turveien sammen med Jogstadveien. Jogstadveien fører videre til gamle Trondheimsvei, som flere turstier kobler seg på, blant annet fra Brånås. Det finnes turvei/sti langs Nitelva fra Brubakken, vest for E6 mot Hellerudsletta. Plassering, utforming, rekkefølgekrav, opparbeidelse og finansiering av turvei langs Nitelva må vurderes nærmere i planprosessen. Kommunen anbefaler å innlemme grønnstruktur fra bru E6, med jordbruksområde, friluftsområder og gangvei langs Stubberud og o_GF1 ned til og med Kjellerholen bru for å regulere turvei gjennom området

Opparbeidelse, regulering og eiendomsforhold knyttet til utvidelse av turveinettet og rekreasjonsareal langs elva vil diskuteres videre i planprosessen. Kommunen vurderer at det er nødvendig å utarbeide turveinettet i forbindelse med planen da en stor utbygging her vil ha konsekvenser for klima og miljø, samt omkringliggende områder. Tilrettelegging av turvei og rekreasjonsområder vil ha en dempende effekt.

Det gjøres oppmerksom på at det i pågående plansak for Stubberudkroken er spilt inn behov for en mindre forbindelse fra Stubberudkroken boligfelt til ny turvei langs Nitelva, se figur 1 for anbefalelseskart. Denne stien skal koble seg på turvei langs Nitelva.

3.1.3 Beplantningsbeltet mot E6

Beliggenheten langs E6 er attraktiv og det er naturlig at virksomhetene vil eksponere seg mot E6. I planinitiativet er det sagt at «Beplantningsbeltet vil bli opprettholdt» Beplantningsbeltet må forsterkes og fremheves i ny plan. Beltet må ha eget reguleringsformål (grønnstruktur) og det må fastsettes egne bestemmelser. Det må vurderes å legge inn rekkefølgekrav til beplantning slik at beltet får tiltenkt funksjon.

3.2 Naturmangfold

Etterskrift 04.05.23:

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

- *Det er registrert svartelistete arter langs elvebredder.*
- *Kantvegetasjonen er minimal på illustrasjoner, det bør tilplantes langs elvebredden*
- *Ønskelig med beplantet vegetasjonsbelte mot E6.*

- *Naturtyper: Kalkrik helofyttsump (Nitelva 1) i elvebreddens kantsone ved verdikategori stor verdi.*
- *Arter: Bergand, nasjonal forvaltningsinteresse (gjelder hele Nitelva), elvemusling,*
- *Bekker i planområdet må gjøres rede for og hvilken betydning de har for håndtering av overvann. Lukking av bekker og elver er ikke tillatt Jfr. Vannressursloven § 7.*
- *Rødlisteart registrert i plangrensen (deres stedsanalyse) bør beskrives og vurderes.*

Det skal være naturlig vegetasjon langs hele elven. Dette på grunn av at kantvegetasjon er viktig for opplevelsen av elva. Trær og vegetasjon har økologisk verdi, renser luft, fordøyer vann og binder støv samt skaper attraktive grønne miljøer for mange, både for mennesker og biologisk mangfold. Ned mot Nitelva på gnr/bnr. 43/3 er det lite vegetasjon, og det er mulig å tilføre vegetasjon. Det er ønskelig med fyldigere kantvegetasjon mot Nitelva og eventuelt sikre dette i bestemmelser. Se videre § 1-14.6 om vannkvalitet og vassdrag. Dette på grunn av at kantvegetasjon er viktig for opplevelsen. Trær og vegetasjon har økologisk verdi, renser luft, fordøyer vann og binder støv samt skaper attraktive grønne miljøer for mange, både for mennesker og biologisk mangfold.

Kommunen v/avdeling friluftsliv og idrett klipper og sprøyter kantvegetasjonen langs Nitelva pga svartelistede planter/arter. Det må tas hensyn til dette, kartlegges og gjøres egne vurderinger basert på fagkompetanse hvis det skal gjøres terrengendringer eller flyttes jordmasser (med befengte frø) i disse arealene.

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 tidligere Skedsmo kommunes handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter <https://www.lillestrom.kommune.no/naturkultur-og-fritid/natur-ognaturforvaltning/>.

Det bør legges til rette for pollinerende insekter på felles uteområder og andre grønne flater som skal opparbeides. Det innebærer vekster som er viktige for pollinerende insekter med varierte blomstringstidspunkt.

3.3 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i direkte nærhet til planområdet. Det vises til bestemmelse § 1-18 om kulturminnevern.

Etterskrift 11.05.23

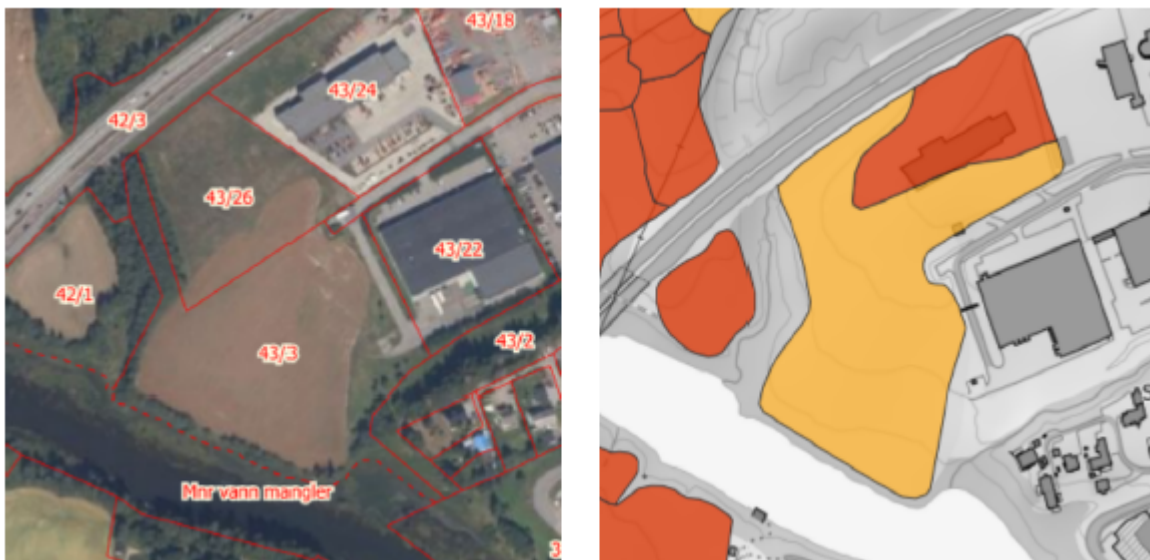
Ved en utvidelse av planområdet som inkluderer grønnstrukturen ned til Kjellerholen bru er det nærhet til to SEFRAK-listede bygg på Kjellerholen. Eventuelle påvirkninger på dette miljøet/bebyggelse må følges opp i planarbeidet.

3.4 Landbruk og massebalanse

Det drives jordbruk på deler av eiendommene innenfor planområdet i dag. Det er jordsmonn med god kvalitet på området.

Se kommuneplanens bestemmelser under § 1-17 for vern av matjord. Mottak av matjord krever avklaring i plan, eller byggesaksbehandling. Dette bør inngå i vurderingene forslagsstiller gjør i planprosessen, slik at flyttingen matjordplanen legger opp til faktisk kan gjennomføres. Noe av matjorden kan kanskje benyttes i områder til friluft, men det er nødvendig å flytte store deler av massene ut av området. Det må da utarbeides en plan for flytting av matjordlaget slik at den kan benyttes til matproduksjon i fremtiden, se § 1-17.2 for innhold i matjordplan og henvisning til veileder.

Det vil trolig være et masseoverskudd av andre masser. Dette må omtales og beskrives. Det må fremgå hvordan overskuddsmasser av et visst volum skal håndteres i en massehåndteringsplan, jf. § 1-16.



Figur 3: Flyfoto viser fulldyrka jord, NIBIO. Kart viser jord med god jordkvalitet, NIBIO

3.5 Boligtypologi, plassering og størrelse

I forslag til ny kommuneplan, jf. § 2-5 skal næringsområdene ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA. I gjeldende reguleringsplan er det satt 90 % tillat utnyttelsesgrad for området IK1 (fra reguleringsplan for Jogstad). Det er et viktig punkt videre i planprosessen å vurdere områdets tåleevne i møte med landskapet, og disse vurderingene må komme tydelig frem. Kommunen er positive til å utnytte avsatte næringsområder på en effektiv måte, og oppfordrer til en arealeffektiv utforming. I planforslaget skal utnyttelse beregnes i % BYA og BRA.

Tiltakshaver må gjøre analyser av terreng, omgivelser og høyder for å gjøre vurderinger av områdets tåleevne med tanke på utnyttelse. Volum, høyder, og utforming for prosjektet gjøres med utgangspunkt i analysene.

Området er i dag utbygget med næringsbygg med relativt store volumer og mye arealer til parkering på overflate. Typologien som er foreslått er gjenkjennbar i området. Foreslått utforming følger på mange måter den overordnede bebyggelsesstrukturen i området. Det er likevel behov for noen vurderinger omkring utforming, og viser eksempelvis til figur 7 i planinitiativet, som viser en endring i hvordan bebyggelsen møter veiarealene sammenlignet med nabobebyggelse. Kommunen ønsker gode og estetiske løsninger for utforming.

Tilgjengelig bebyggelsesområde er på mange måter definert av de dominerende strukturene E6, Nitelva og grønnstruktur, med aktuelle avstandskrav. Viser til kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, § 1-6. og minner spesielt om 10 meters byggegrense mot grønnstruktur jf. § 1-6.3.

Utforming med lokk kan være en god løsning med tanke på terrenget på planområdet. Det er store høydeforskjeller innad i planområdet, og tilpasning av bebyggelsen til Nitelva må det redegjøres godt for i planprosessen. Det kreves svært gode løsninger i møte med terrenget og landskapsformer. Det er viktig å sørge for tilpasning til eksisterende næringsbebyggelse med tanke på høyder og vurdere overganger mot boligområde på Stubberud.

3.6 Barn og unges interesser i planarbeidet

Barn og unges interesser skal ivaretas gjennom planarbeidet. Planinitiativet berører ikke barn og unges interesser direkte, men kan bidra til å fremme barn og unges interesser gjennom etablering av tiltak for allmennheten, gjennom å tilgjengeliggjøre områdene langs Nitelva. Se fellesbestemmelser om programmering i planbeskrivelsen til områdereguleringsplanen for Nitelva.

3.7 Folkehelse

Etterskrift 04.05.23:

Det fremkommer av kommuneplanens arealdels formålsparagraf § 1-1 at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, universell utforming og klima blir prioritert.

For å ivareta folkehelse ønsker kommunen at turveier og rekreasjonsområder skal sikres. Det vil gi beboere i områder og brukere av turstianlegget i Nitelva-området bedre tilgang på elva og gir gode muligheter for å tur, idrett og rekreasjon. Det er viktig å sikre vegetasjon for å gi gode naturopplevelser i naturen.

3.8 Støy

Det vises til generelle støybestemmelser i kommuneplanens bestemmelser, kg. § 1-14.1. Området er plassert langs Europavei er derfor utsatt for støy og luftforurensing. Forslagstiller må fremlegge støy- og luftforurensningsanalyse og eventuelle tiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift med krav til *innendørs lydnivå fra utendørs kilder i kontorer, møterom og felles oppholdsarealer.*

Støy fra virksomheten, og eventuelle tiltak knyttet til dette må også gjøres rede for i planarbeidet. Det vises ellers til føringene i støyveileder T/1442.

3.9 Flom

Planområdet ligger utsatt til langs Nitelva. Dette må redegjøres for i planarbeidet. Det henvises til kommuneplanens bestemmelser §1-20 Fare for flom. Områder ligger innenfor hensynssone for flomsone, H320_1 Flom langs Nitelva. Tilpasning til flomsone og tiltak mot flom må utarbeides og fremkomme i plan.

Lokal overvannshåndtering må vektlegges, særlig mht. permeable flater. Overvann skal i utgangspunktet løses på egen grunn.

3.10 Geoteknikk

Det er gjort grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av områdestabiliteten og uavhengig kontroll allerede til planinitiativ, som stadfester muligheten for et slikt prosjekt i dette området. Kommunen påpeker at det vil være behov for oppdatering av disse dokumentene må oppdateres hvis det kommer endringer i prosjektet.

Etterskrift 04.05.23:

Kommunen kan ikke se at områdestabilitetsrapporten følger kommunes Vedlegg 1: Innhold i rapport for vurdering av områdestabilitet og malen for detaljreguleringsplan/områdeplan. Kommunen ber om at denne følges.

Det er oppdaterte områdereguleringsrapporter på geoteknikk for Hvam som kan være relevante for prosjektet.

Lokalstabiliteten og erosjon ned mot Nitelva må ivaretas i videre prosjektering. Det vil være viktig at det ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten.

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. Minne 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.

3.11 Miljøteknikk

Det er ingen foreløpige indikasjoner på at det forurensning i grunnen i eller umiddelbart rundt planområdet, da det ikke kommer frem av temadatarapport.

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen, jf § 1-14.8. 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.

3.12 Estetikk

Etterskrift 04.05.23:

Kommunen stiller krav om gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger, viser til § 1-8 Estetikk. Se krav til estetisk redegjørelse, §1-8.2.6.

Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Eksisterende bebyggelse og form videreføres for ny bebyggelse. Bygningene skal også ha estetisk kvalitet som kan stå seg over tid og bidra til bærekraftig lokalmiljø.

På grunn av planområdets nærhet til E6 bør fasader og uttrykk gjøres godt rede for, både med tanke på kvalitet i uttrykket og vurderinger av eventuelt for oppmerksomhetskrevede elementer for bilister.

3.13 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen stiller krav om at det må utarbeides en volum- og funksjonsanalyse som tydelig viser relasjon mellom bygg, og mellom bygg og omgivelser, se til aktuelle deler av § 1-8.2.3 for vurdering av innhold i volumanalyse. Det anbefales at volumanalysen tar grundig for seg temaet landskap.

3.14 Illustrasjoner

Etterskrift 04.05.23:

Det er behov for illustrasjoner av tiltaket. illustrasjoner skal vise planlagte byggs relasjon til omkringliggende strukturer og fasiliteter, samt utforming av prosjektets utearealer og dets kvaliteter. Det inkluderer illustrasjonsplan, se §1-8.2.4, med utforming av utomhusarealer. Se også § 1-8.2.8 for dokumentasjonskrav knyttet til illustrering.

3.15 Eiendomsforhold

Det er ikke vurdert om planen vil medføre endring av eiendomsgrenser, det og eventuelle heftelser på eiendommene må adresseres i planarbeidet.

3.16 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det er sannsynlig at det vil bli behov for å stille flere rekkefølgekrav i saken enn hva som fremkommer på nåværende tidspunkt. Disse vurderes underveis i planarbeidet.

Det kan bli stilt rekkefølgekrav knyttet til turvei og friluftsområder. Omfanget av dette må vurderes nærmere etter innkomne innspill og en helhetlig vurdering av forholdsmessighet.

Det vil stilles rekkefølgekrav knyttet til eventuelle infrastrukturtiltak.

3.17 Medvirkning

I tillegg til vanlig medvirkning skal det avholdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes fysisk, samt eventuelt også digitalt. 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.

4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel

Vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, trafiksikkerhet, varelevering

Det er eksisterende infrastruktur helt frem til planområder i dag, via etablert adkomst til området via Jogstadveien og Kjeller Vest. Det er også etablert fortau langs strekningene. Om det er ønskelig med kommunal overtakelse av veiarealene må det oppgraderes til kommunalteknisk standard, jf. Gjeldende veinorm. Det er ikke et krav om kommunal overtakelse.

Der hvor offentlig vei stopper må det etableres snuhammer som må være dimensjonert for store kjøretøy. Dette må reguleres og opparbeides. Ved behov bør det vurderes etablering av hvileplasser for store kjøretøy.

Det må avsettes arealer til lokal snødeponering, jf. §1-16.3 Deponering av snø. Snødeponier må komme frem av reguleringsplan ved bestemmelse til formål. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke deponeres snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raver.

Det trekkes frem i planinitiativet at det er gode kollektivforbindelser til området. Kommunen synes det er viktig å legge til rette for kollektive transportformer, og ønsker at løsningene for gående og syklende vurderes- og eventuelle utbedringer beskrives. Temaet må beskrives og vurderes.

Etterskrift 04.05.23:

I gjeldende reguleringsplan stopper offentlig vei i grensen til planområdet (reguleringsplan Jogstad) (flateregulering). Tiltakshavers holdning til eierskap av vei har påvirkning på planavgrensningen. Ved tvil anbefaler vi å varsle hele det aktuelle arealet, for eventuelt å justere senere.

Ved kommunal overtakelse må som nevnt kommunalteknisk standard møtes. Det er i dag dårlig kvalitet på fortau, behov for reasfaltering og ny kantstein, breddeutvidelser må vurderes. Veilysanlegg må undersøkes, og ved behov oppgraderes.

Illustrasjoner viser ikke veiareal inne på planområdet, dette må vises, og om det er planlagt privat eller offentlig «indre» vei.

Trafikktellinger:

| | Pt. | Gatenavn | gate Nr. | uke nr | År | Regulert | Antall | Antall | Antall | ÅDT | Hastighet (gj.snitt) |
|------------|----------|--------------|------------------|--------|---|-----------|------------|------------|---------------|-------------|----------------------|
| Kommunedel | Punkt nr | Gatenavn | gate Nr. | Uke | År | hastighet | Med (kjt.) | Mot (kjt.) | Totalt (kjt.) | (kjt./døgn) | Med (km/t) |
| Skedsmo | 436 | Jogstadveien | 19 | 10/11 | 2022 | 50? | 7674 | 6970 | 14645 | 2092,3 | 42,5 |
| Skedsmo | 448 | Jogstadveien | v/E6 | 13/14 | 2022 | 80 | 1247 | 691 | 1939 | 220 | 46,2 |
| Skedsmo | | Jogstadveien | ved Kjeller Vest | | plan 2023, samtidig med Gamle Trondheimsvei | | | | | | |

Det bør ikke tillates utelagring på de mest eksponerte delene av eiendommen, mot E6 og Nitelva. Dette av estetiske og trafiksikkerhetsmessige hensyn. Oppstilling av biler for salg blir også en form for utelagring. Om det er behov for oppstillingsplasser må de skjermes estetisk.

Det er avsatt store områder for parkering. Kommunen ønsker at utearealene skal brukes effektivt, og er opptatt av at det ikke skal være utflytende områder for parkering. Se kommuneplanens bestemmelser § 1-12 for bestemmelser som gjelder for næringsbebyggelse.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Etterskrift 04.05.23:

Det vises til kommuneplanens krav til teknisk infrastruktur, se § 2-1.2. Planinitiativet legger opp til bebyggelse med grønne tak, det stiller kommunen seg positive til. Viser til kommuneplanens bestemmelser § 2-1.7

Generelle tilbakemeldinger:

- *Det må utarbeides en VAO-rammeplan.*
- *Lillestrøm kommune sin gjeldende VA-norm skal følges.*
- *Eksisterende VA-ledninger inne på området må kartlegges og det må redegjøres for kvaliteten ved eventuell gjenbruk.*
- *Eventuelle stikkledninger som utgår skal plugges på hovedledning.*
- *Det går en 160 kommunal spillvannsledning (PVC), en 200 kommunal overvannsledning (PVC) og 150 kommunal vannledning (duktilt støpejern), alle oppgitt med anleggsår fra 2006, i ytterkant av planområdet, langs veien Kjeller Vest. I sørøstlig del av tomte 43/3 skrår ledningene ned mot Nitelva og krysser Nitelva. Her er det også dimensjonsendringer og flere ledninger som kommer innpå kommunal spillvannsledning. Dette gjelder også for kommunal vannledning og overvannsledning. For flere detaljer, se kartutsnitt 2 nedenfor.*
- *Det er frisonekrav på 4m fra VA-ledninger og anlegg. Dette gjelder også for private ledninger. Det må vises at dette er overholdt.*
- *Som hovedregel skal det bygges ny kum i tilknytningspunktet dersom det ikke allerede er anlagt en kum forberedt for tilknytning. Kum, armaturer og ledninger skal være i god driftsmessig stand, med separate kummer for vann, spillvann og overvann. Tilknytning/avgrening/anboring skal utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 7.*

Vann:

- *Det må utføres tappetest for å sjekke kapasitet. Dette bør utføres så tidlig som mulig.*
- *Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike skal følges. Slokkevannskapasitet skal være avklart og dokumentert før det kan gis byggetillatelse, dvs. før ramme.*
- *Det er krav om tilbakeslagssikring i henhold til NS-EN 1717. Dette gjelder også for eksisterende privat 200 VL inn til eiendommene.*
- *Der eksisterende kummer er felleskummer f.eks. vann og overvannskummer må disse separeres.*
- *Dette gjelder bl.a. for kum med sid 211633 som er en vann og overvannskum. Her må det settes ned en separat overvannskum.*

Spillvann:

- *Ved etablering av vaskehall må det settes ned oljeutskiller.*
- *Det må oppgis mengder spillvann og utføres beregninger i forhold til kapasitet på kommunale ledninger. Det kan være begrensninger her.*

Overvann:

- *Det må settes ned sandfang og kum for prøvetaking.*
- *Overvannet må være rensed før det slippes videre og det må vises at det er i henhold til kravene.*
- *Takvann skal til terreng.*
- *Overvannsplan med flomveier for området skal utarbeides og løsning for overvann må fremkomme.*

- Retningslinjer for overvannshåndtering som finnes på Lillestrøm kommune sin hjemmeside skal følges. Merk at maks tillatte påslippsmengde til overvannsledning på 1,5 l/s pr.daa (beregnet fra hele tomtens areal) er absolutt maks grense og at **mengden ofte blir betydelig mindre avhengig av ledningsnettets kapasitet. Det må utføres beregninger for dette.**
- Eksisterende sandfangssluk på eiendommen må også tas med i beregningene av maksimal mengde.
- Det går en 400 mm kommunal OV ledning med utløp til Nitelva. Denne ledningen starter i OV kum med sid 211630. Det må sees på om denne kan benyttes. Merk at det kommer også innpå en bekkelukking her. Det må dokumenteres med målinger og beregner om dimensjonen på ledningen må økes. Kapasiteten må være god selv ved 200 års nedbørshendelse.

Se kapittel 4.6 i dette dokumentet for foreslåtte rekkefølgebestemmelser til temaet.

4.3 Energiløsning

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Kommunen ønsker gode løsninger for fornybare energiløsninger. Eks. solceller, klimavennlig materialvalg. Planinitiativet beskriver ambisjoner om å redusere energibehov med bebyggelsens utforming, samt etablere solcellepanel på deler av bebyggelsen. Dette må beskrives og eventuelt sikres i plan.

Etterskrift 04.05.23:

Det er krav om klimagassregnskap for planforslaget, som skal inngå i forslag til 1.gangsbehandling, se § 1-14.4.

4.4 Renovasjon

Det må lages gode løsninger for renovasjon i planområdet. Hvordan dette skal løses må beskrives i planbeskrivelsen, vises i utomhusplan og sikres med reguleringsbestemmelser. Det må avsettes nødvendige arealer i plankartet.

Etterskrift 04.05.23

Kommunen viser til aktuelle krav i kommuneplanen, blant annet § 2-1.2.4 Avfall. Planbeskrivelsen bør vise blant annet type avfallshåndtering, hvor det skal være hentepunkter, muligheten for samarbeide mellom prosjekter og hvilken dimensjonering det er behov for.

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.

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

4.6 Øvrig

Etterskrift 04.05.23:

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.

Forslag til rekkefølgebestemmelser som omhandler miljøteknikk:

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 til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

Godkjent ([godkjent av vann og vannmiljø](#)) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

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 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.

5 KONSEKVENsutredning

Kommunen må sørge for at hensynet til miljø og samfunn ivaretas, og vurderer at planen utløser krav om konsekvensutredning med planprogram. I oppstartsmøte ble det sagt fra kommunens side at det ikke var krav om planprogram, men etter forskriften er det krav om planprogram for planer og tiltak som faller inn under vedlegg I.

Krav om konsekvensutredninger er vurdert i henhold til pbl § 12-10 første ledd, og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8, vedlegg I og II. Forslaget inneholder nytt næringsbygg på over 15 000 m² BRA, og faller innenfor omfangskriteriet for konsekvensutredning, vedlegg I punkt 24.

Etter § 6 bokstav b, er det unntak fra kravet for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og er i samsvar med denne tidligere planen. Begge vilkår må oppfylles for å møte kriteriene om unntak.

I arbeidet med planprogram følges det opp hvilke temaer som skal konsekvensutredes. Viser til regjeringens veileder for konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven, revidert juni 2021.

Kommunen vurderer at det konkrete tiltaket ikke er tilstrekkelig konsekvensutredet i tidligere plan, og heller ikke følger rammene fra gjeldende plan når det gjelder høyder, formål og trolig utnyttelse. Det var ikke inkludert gode nok beregningsgrunnlag for utnyttelse til at kommunen konkluderer absolutt på dette punktet, men en foreløpig vurdering er at det overgår gjeldende plan. Det blir uansett ikke et avgjørende punkt for vurderingen da første kriteriet for unntak ikke er oppfylt.

6 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

Kommunen anbefaler forslagsstiller å varsle dette ved oppstart.

| FORELØPIGE VURDERINGER | |
|------------------------|-------------|
| Utbyggingsavtale | Må vurderes |
| Gjennomføringsavtale | Må vurderes |
| Infrastrukturavtale | Må vurderes |

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 |
|--------------------------------|---|
| Volum- og funksjonsanalyse | Ja, enkel volumanalyse |
| Byromsprogram | |
| Illustrasjons-/utomhusplan | Ja, skal vise full utnyttelse |
| Illustrasjonshefte | Ja, aktuelle temaer |
| Sol-/skyggediagram | Ja |
| Digital 3D-modell | Dersom det utarbeides ber vi om at den sendes til kommunen |
| Snitt | Ja, flere snitt som gir et godt bilde av tiltaket sett i forhold til terrenget og øvrige omgivelser |
| Grunnforhold – geoteknikk | Ja |
| Støy | Ja |
| Overvann og flom | Ja |
| Vann og avløp | Ja |
| Luftforurensning | Ja |
| Trafikkanalyse | Omtales i planbeskrivelsen |
| Veitegninger | Ja |
| Miljøteknikk/grunnforurensning | Ja, dersom det er sannsynlig med forurensning i grunnen. |
| Faktaark for reguleringsplan | Ja |
| Landskapsanalyse | Ja |
| Matjordplan | Ja |
| Massehåndteringsplan | Ja |
| Oppdatert stedsanalyse | temaene som beskrives må vurderes og problematiseres i større grad, og trekke vekselvirkninger på den i planbeskrivelse. For eksempel landskap, naturmangfold, støy og mobilitet. |

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, 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 presentasjonsforma som viser statistikk, grafer og kart.

9 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Type planprosess

Det ble diskutert hva slags prosess som skal gjelde for plansaken. Forslagsstiller opplevde at kommunen tidligere har vært fremoverlente og ivrige på en effektiv planprosess, og at behandling etter enklere prosess har fremstått som aktuelt. På bakgrunn av informasjon gjennomgått i oppstartsmøte fremstår det ikke slik lenger.

Kommunen mener at de i forhåndskonferanse satte fokus på at det var større mangler med gjeldende plan, og at en rekke forhold ikke var belyst. Kommunen har vurdert planinitiativet, og mener at det er behov for en ordinær planprosess. Det varsles ordinær planprosess, og på bakgrunn av de innkomne innspillene gjøres det en endelig konklusjon om prosessen videre.

På generelt grunnlag kan en plansak behandles i løpet av 8-9 måneder, men dette avhenger av sakens kompleksitet og arbeidsprosess. Det er store variasjoner i saksbehandlingstid for en plansak.

På grunn av behovet for planprogram vil saksbehandlingstiden ta lenger tid i oppstartsfasen. Det skal utarbeides et planprogram som skal omforenes med kommunen. Når dette er omforent sendes det på høring i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Med planprogram og konsekvensutredning er det høringsfrist på minimum seks uker. Etter at innspillene til høring av planprogrammet er vurdert gjøres det eventuelle endringer. Planprogrammet skal normalt fastsettes, av hovedutvalg for miljø og samfunn, innen ti uker etter høringsfrist. Utarbeidelse av konsekvensutredning påligger forslagsstiller, og konsekvensutredningen vurderes sammen med øvrig materiale i plansaken. Kommunen har ikke et eget tidsestimat for hvor mye tid som medgår til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning, og vedtak av planprogram, men det er påregnelig at planprosessen fra oppstartsmøte til sluttbehandling vil ta noen måneder lenger.

10 VIDERE PROSESS

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Kommunen er positive til planønsket og mener at området er godt egnet for utbygging av næring. Det er behov for grundige vurderinger av hvor høy utnyttelse som planområdet tåler, og arealeffektive løsninger som sørger for å ivareta andre hensyn i området.

Se kapittel 9, behov for videre avklaring om vurderinger knyttet til prosess. Kommunen anbefaler at det varsles ordinær planprosess, med utbyggingsavtale og konsekvensutredning med planprogram. Høring av planprogram varsles samtidig med oppstart.

Kartutsnitt med planavgrensning fremkommer av figur 1.

Krav til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum slik saken står nå.

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 for godkjenning.

12 GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsbrev, 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 planoppstartsannonse

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.

Siste revisjon 26.6.23

EF