

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for KF29 Skjærvaveien 8–10, 18–20

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Astrid Sollid
Arbeidstittel	Detaljregulering Skjærvaveien 8–10 og 18–20
Adresse/stedsnavn	Skjærvaveien 8–10 og 18–20
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	11. desember 2024 14.00-15.30
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Astrid Sollid – Saksbehandler, Plan Vest Åse W. Lundekvam – Avdelingsleder, Plan Vest Serine Væting – Arkitektressurs, Plan Vest <u>Fra forslagsstiller:</u> Anders Koller Tufte, IHUGA arkitekter (plankonsulent) Knut Græsdal, Skjærvaveien 18 AS og Skjærvaveien 20 AS Christian Krogsbøl, Skjærvaveien 18 AS og Skjærvaveien 20 AS
Referent	Astrid Sollid

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen viser til vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forlagsstiller har sendt inn planinitiativ for eiendommene i Skjærvaveien 8–10 og 18–20 ved Skjærvagapet. Formålet med planarbeidet er å transformere eksisterende nærings- og industrieiendommer til boliger med noe tilhørende næring i første etasje. Eiendommene er i dag benyttet til verksted, varehandel og industri. Planinitiativet er endret flere ganger etter første innsending, det er sist innsendte initiativ som ligger til grunn for kommunens tilbakemelding i herværende referat.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger øst for Skjærvaveien langs Nitelva og grenser mot Skjærvagapet i sør. Området avgrenses av veiareal i vest, vann i øst og sør. Mot nord ligger tilsvarende industriområde under transformasjon i nord. Det er i dag flere ulike atkomster til eiendommene i planområdet fra Skjærvaveien.



Figur 1: Forslagsstillers forslag til planavgrensning (rød stiplet linje) i innsendt planinitiativ, som samsvarer med felt i kommuneplan (KF29) og minste reguleringsenhet.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert formål for bebyggelse og anlegg (KF29), med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting som tillatte formål. Kommuneplanens feltavgrensning er minste reguleringsenhet. Det er i kommuneplanen knyttet rekkefølgekrav til utbygging av feltet.

Store deler av planområdet er i dag uregulert, men deler av planområdet er i vest regulert gjennom detaljreguleringsplanene 0231_024 Veg mellom Skjættelveien og grensen mellom 73/2 og 72/1 og 0231_522 Skjærvaveien 44 og gang-/sykkelvei. Planområdet grenser i øst mot 0231_506 Områderegulering for Nitelva.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Felt KF29 i kommuneplanen omfatter følgende eiendommer:

Bnr./gnr.	Adresse	Eierskap
75/393	Skjærvaveien 20	Privat
75/377	Skjærvaveien 18	Privat
75/700		Privat
75/375	Skjærvaveien 10	Privat
755/588		Privat
75/369	Skjærvaveien 8	Privat
75/724	Veieiendom (Skjærvaveien)	Lillestrøm kommune

1.4 Presentasjon av planønsket

1.4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Plangrepet legger vekt på å åpne opp boligområdene mot Nitelva i øst. Forslagsstiller har sett til foreslått utvikling nord for feltet og lagt vekt på at plangrepet delvis skal videreføre strukturen der og skape gode sammenhenger.

I planinitiativet foreslås blokkbebyggelse på 4–6 etasjer. Det er i tillegg illustrert et alternativ der bebyggelsen mot Skjærvaveien er 3–4 etasjer. Forslagsstiller argumenterer i planinitiativet for at det bør åpnes for høyere bebyggelse mot Skjærvaveien enn 3–4 etasjer, som følge av at eksisterende småhusbebyggelse på vestsiden av Skjærvaveien ligger vesentlig høyere i terrenget.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for trinnvis utvikling og at eiendommene kan utvikles uavhengig av hverandre.

1.4.2 Grønnstruktur, gangforbindelser og møteplasser:

I planinitiativet åpner bebyggelsen seg mot turveien langs Nitelva i øst. Sammenliknet med dagens situasjon, vil det bli flere tverrforbindelser for myke trafikanter mellom Skjærvaveien og turveien. I tillegg til uteoppholdsarealer tilknyttet boligene, stilles det krav om offentlig tilgjengelig ballfelt/nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet, strøkslekeplass/møteplass og park/torg. Kravet om nærmiljøanlegg/ballfelt og strøkslekeplass er omtalt i planinitiativet, men møteplassene har foreløpig ikke fått en konkret plassering.

1.4.3 Uteareal, solforhold og utsikt:

De foreløpige skissene i planinitiativet viser at utearealene delvis foreslås plassert på lokk over parkeringskjeller. Forslagsstiller skriver at krav til uteoppholdsarealer vil være førende for utviklingen av tomten og at det i det videre arbeidet må jobbes med programmering av utearealene i den videre planprosessen. Det er ikke gitt nærmere informasjon om solforhold. Plangrepet åpner seg opp mot Nitelva som gir muligheter for utsikt til elva fra deler av bebyggelsen og uteoppholdsarealene.

1.4.4 Parkering, renovasjon og avkjørsel:

I planinitiativet er det skissert tre ulike avkjøringer fra Skjærvaveien, til tre ulike parkeringskjellere under foreslått boligbebyggelse og uteoppholdsarealer. Det er skissert en større felles parkeringskjeller under eiendommene Skjærvaveien 18 og Skjærvaveien 20 og to mindre på henholdsvis Skjærvaveien 8 og 10. Det er i planinitiativet opplyst om at parkeringskravet for området er 0.8 per boenhet.

I tillegg til avkjørslene til garasjene er det skissert fire innkjøringer for brann- og redningskjøretøy. Planinitiativet har ingen informasjon om løsninger for renovasjon.

1.4.5 Støy:

Støy er ikke nærmere omtalt i planinitiativet.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035 er førende for området. Under følger en liste med noen aktuelle kommuneplanbestemmelser. Listen er ikke uttømmende: <ul style="list-style-type: none">• § 10-1 Geoteknikk• § 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1• § 1-14.8 Forurensning i grunnen• § 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan• § 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal• § 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang• § 2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser• § 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål• § 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål• § 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by• § 2-1.7 Grønne tak
Reguleringsplaner	• 0231_024 Veg mellom Skjjettenveien og grensen mellom 73/2 og 72/1

	• 0231_522 Skjærvaveien 44 og gang-/sykkelvei
Tilgrensende planer	• 0231_506 Områdeplan for Nitelva
Pågående planer	• Detaljreguleringsplan for Skjærvaveien 22-38 • Detaljreguleringsplan for Skjærvaveien 2-6

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Området er en del av bybåndet i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
Riks- og fylkesveier	
Barn og unges interesser	Planområdet vil omfatte rekreasjons- og lekeområder for barn og unge og påvirker tilgangen til turveien langs Nitelva.

3 Kommunens tilbakemelding

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

Vi ønsker å fremheve noen av de viktigste temaene her:

- Flomsikkerhet og løsninger for overvannshåndtering
- Behov for ny teknisk infrastruktur som pumpestasjoner, nettstasjon og for større tiltak utenfor planområdet, jf. også kommuneplanens bestemmelser for feltet
- Geoteknikk og forurensning
- Uteoppholdsarealer og offentlige rekreasjonsområder og kvaliteten på disse
- Høyder på bebyggelse opp mot kommuneplanens bestemmelser
- Ivaretagelse av naturkvalitetene i tilgrensende områder
- Innplassering av barnehage

3.1 Planavgrensning

Ved avgrensning av planområdet for Skjærvaveien 8–10 og 18–20 er kommuneplanens felt (KF29) minste reguleringsenhet. Forslagsstillers forslag til planavgrensning omfatter hele KF29 og er derfor i tråd med § 2-9.1.1 *Avgrensning av planområdet* i gjeldende kommuneplan.

Avklaringer i møtet:

Kommunen hadde flere tilbakemeldinger om behov for utvidelse av foreslått planavgrensning. Mot vest må planområdet overlappe med *0231_522 Skjærvaveien 44 og gang-/sykkelvei* frem til midtvei i Skjærvaveien, slik at det er mulig å regulere inn areal til en renovasjonslomme ved behov. I øst må planavgrensningen utvides slik at man tar med seg annen veggrunn, grøntareal og turvei langs Nitelva (regulert i *0231_506 Områdeplan for Nitelva*). Hensikten med å inkludere turvei og tilhørende annen veggrunn - grøntarealer på flomvoll, er eventuelt behov for justeringer som følge av planlagte terrengendringer. Kommunen understreker at eksisterende turvei og tilhørende annen veggrunn ellers skal være uendret og at bredder mv. skal opprettholdes ved en eventuell justering av reguleringen. I sørøst må det vurderes om planavgrensningen skal utvides til å inkludere regulering av mulig bro over Skjærvagapet, inkludert en buffer for å ta høyde for usikkerhet knyttet til linjeføring og eventuelle behov i anleggsperioden. Forslagsstiller mente at dersom det skal inkluderes areal til bro over Skjærvagapet bør planavgrensningen utvides inn mot utløpet av Sagelva, slik at en kortere bro innenfor båthavnen kan vurderes som et alternativ.

Etterskrift:

Kommunens eiendomsavdeling utarbeider en politisk sak om broen over Skjærvagapet, som ventelig vil bli behandlet i kommunestyret våren 2025. Som følge av at utfallet av den politiske behandlingen kan ha noe å si for hvor stort oppstartsvarslingsområdet blir, samt for utforming av foreslått bebyggelse i KF29, vil kommunen anbefale å utsette varsel om oppstart i plansaken til etter behandling av brosaken.

Hvis Skjærvagapet inkluderes i romslig planavgrensning til varsel om oppstart før broløsning er avklart i kommunen, bør det komme tydelig frem av oppstartsvarselet hvilke tiltak som planlegges her og hvor det ikke er aktuelt med tiltak. «Utenfor utbyggingsområdet på eiendommene Skjærvaveien 8-10 og 18-20, skal det kun etableres konstruksjoner knyttet til eventuell bro over Skjærvagapet.». En eventuell inkludering av arealer til bro over Skjærvagapet må ta høyde for usikkerhet knyttet til linjeføring og eventuelle behov i anleggsperioden. Konkret forslag til kart, annonsetekst og brev til oppstartsvarsling avklares alltid med kommunen i forkant av varslingen.

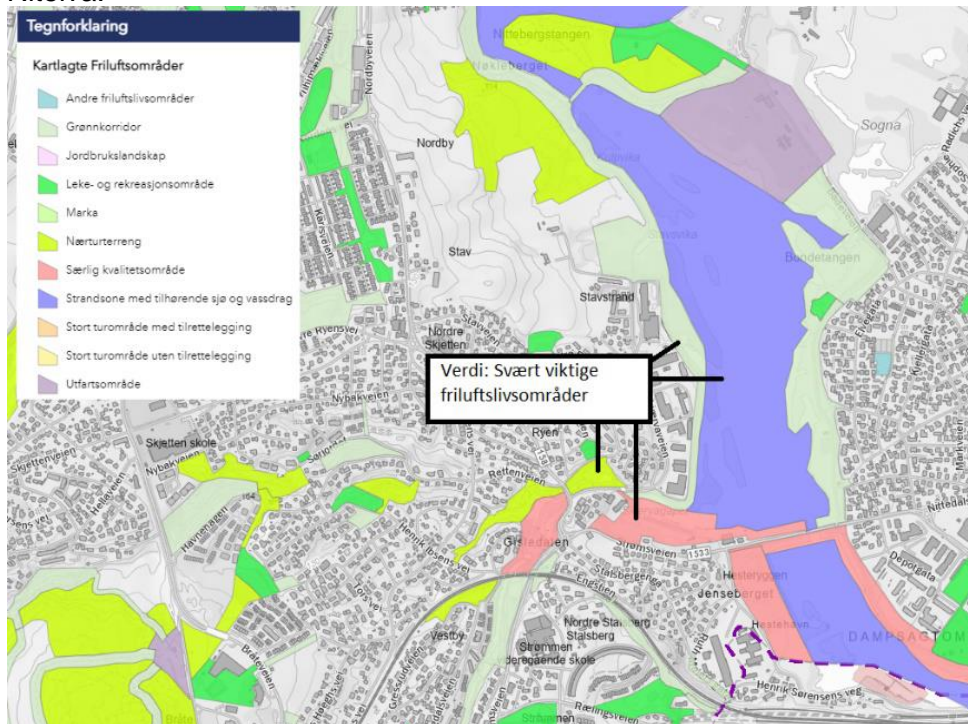
3.2 Trinnvis utvikling

Kommunen ser at det kan være noen utfordringer med trinnvis utvikling og vil i den videre prosessen generelt være opptatt av hvordan området vil fungere i de ulike stegene, og når tiltak som er viktige for bokvalitet vil bli gjennomført.

3.3 Grønnstruktur og lekeplasser

Planområdet grenser i øst og i sør til et stort sammenhengende friluftsområde med turvei, som blant annet inkluderer Nebbenrunden. Dette er et svært viktig område for friluftsliv i Lillestrøm kommune. Området har et bredt spekter av natur- og opplevelseskvaliteter, samt et godt nettverk av turveier og stier. Arealene sør og øst for planområdet er regulert til park-, turvei- og naturvernformål gjennom *Områderegulering for Nitelva*.

De ulike friluftsområdene i nærmiljøet rundt planområdet har blitt kartlagt og samtlige har fått verdien svært viktige friluftslivsområder. Dette må det tas hensyn til når Skjærvaveien 8–10 og 18–20 skal utvikles. Det blir viktig å skape flere offentlig tilgjengelige koblinger fra Skjærvaveien til turveien langs Nitelva.



Figur 2 Utsnitt som viser kartlagte friluftslivsområder i området rundt Skjærvaveien og Skjærvagapet.

I gjeldene kommuneplan er det for felt KF29 satt krav til at det ved detaljregulering skal inkluderes strøkslekeplass, nærmiljøanlegg og offentlig torg/park. Arealene skal reguleres til de aktuelle arealformålene og skal være offentlige/tilgjengelige for allmenheten.

Etterskrift:

Forslagsstiller ba om tilbakemelding på om feltet vil få krav om nærmiljøanlegg/ballplass og ga uttrykk på at dette var avgjørende for utviklingsmulighetene. Om feltet vil få krav til ballfelt/nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet, avhenger av om avstandskravet til ballfelt/nærmiljøanlegg i kommuneplanen på 500 meter kan oppfylles for alle boliger. Bestemmelsen i kommuneplanen sier imidlertid at arealet kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/felt og ellers oppfyller kvalitetskravene. Med andre ord må tilsvarende areal settes av til felles MUA, dersom avstandskravet er oppfylt med ballfelt/nærmiljøanlegg utenfor feltet.

3.4 Naturmangfold

Skjærvaveien 8–10 og 18–20 grenser i øst mot et område som er regulert til 5300 naturvern (LN2) gjennom områdeplanen for Nitelva. Dette området er i Miljødirektoratets kartbank registrert med naturtypen mudderbanke. Videre er det registrert kalkrike sumpområder, som blant annet er viktige for fuglelivet i området. Sidebekker til Nitelva er viktig blant annet for rekruttering av fiskearter til Øyeren. Det er også registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

Nitelva er et vernet vassdrag (en del av Oslomarkvassdragene og verneklasse 1). En fremtidig utbygging skal ikke forurense vassdraget. Hvordan dette skal unngås, både i anleggsfases og i permanent situasjon, må komme frem av planforslaget. Avrenning fra utbyggingsområdet vil kunne forekomme under f.eks. kraftige nedbørsperioder, ved snøsmelting og vårflo. Det må vurderes hvordan avrenning vil påvirke naturkvalitetene og vannkvaliteten i vassdraget. Behovet for eventuelle tiltak utenfor utbyggingsområdet mot Nitelva må vurderes. Det må også stilles vilkår som sikrer at eventuelle inngrep i terrenget skjer skånsomt med hensyn til naturmangfold og eksisterende naturkvaliteter, samt at det sikres istandsetting ved behov. Det er et krav om at det skal være naturlig vegetasjon.

Som en del av planforslaget må det gjøres vurderinger av eksisterende kunnskap, verdier, risiko og konsekvenser av planlagt utbygging for naturmangfoldet. Vurderingene skal ta for seg både anleggsfase og permanent situasjon. Vurderingene skal følge anerkjent metodikk (miljødirektoratets veileder M-1941) og utredningen skal utarbeides av fagkyndig.

Utforming, terrenginngrep og beplantning på utbyggingsområdet skal gjøres så skånsomt som mulig mht. til nærliggende naturkvaliteter. Uteoppholdsarealene skal ha høy kvalitet og utføres med referanser til naturen rundt (naturlig vegetasjon, stedegne arter osv.)

Naturmangfoldlovens §§ 8–12 skal svares ut i planforslaget.

3.5 Landskap

Planområdet er godt synlig fra mye brukte rekreasjonsområder på begge sider av Nitelva. Planforslaget må ivareta landskapsverdiene som finnes her. Bebyggelsens silhuettvirkning i landskapet blir viktig å vurdere og hensynta med tanke på utformingen. Forslagsstiller må illustrere løsninger i godt lesbare snitt, som underlag i videre dialogmøter. Nær- og fjernvirkningsperspektiver skal alltid vises under utarbeidelsen av planforslag.

3.6 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet eller på naboeiendommer.

3.7 Landbruk

Planområdet omfatter ikke landbruksinteresser.

3.8 Boligtypologi, plassering og størrelse

Kommuneplanens bestemmelser om høyder er førende for dette området. Kommuneplanen gir føringer på maksimalt 3-6 etasjer for området generelt, og maksimalt 3-4 etasjer for områder som grenser til frittliggende småhusbebyggelse. Sistnevnte bestemmelse gjør seg gjeldende i den delen av feltet som grenser mot Skjærvaveien, der det er småhusbebyggelse på vestsiden av veien. Bebyggelsen må også ta hensyn til barnehage i nordøst.

Kommunen viser til gjeldende krav om leilighetsstørrelser (§ 2-9.1.3 *Formgivning og volumer b) Leilighetsstørrelser i gjeldende kommuneplan*) og at det er ønskelig med boliger tilpasset (barne)familier.

Avklaringer i møtet:

Forslagsstiller mener varierte byggehøyder mellom 3–7 etasjer vil gi et bedre plangrep og vil illustrere et alternativ med disse etasjehøydene som en del av arbeidet med volum- og funksjonsanalysen for området.

3.9 Sosial infrastruktur

Planinitiativet legger opp til mellom 190 og 250 nye boenheter. Både skole- og barnehagekapasitet i området er hardt presset. Kommunen ønsker at det tegnes inn en større barnehage i det nordøstre hjørnet av planområdet, nær barnehagen som er under regulering på KF5. Konkrete løsninger og plassering i bygg må det sees på i den videre utformingen av bebyggelsen i arbeidet med planforslaget. Det signaliseres at det er hensiktsmessig at det sees på om de to barnehagene kan få felles korttids-/ansattparkering og felles løsning for næringsrenovasjon. Selv om det er snakk om to barnehagereguleringer, kan det tenkes at felles drift i framtiden er gunstig for begge barnehager.

Kommunen viser til kommuneplanens § 2-1.1 *Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)*, som skal sikre at utbygging ikke finner sted før sosial infrastruktur er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller er sikret opparbeidet. På grunn av den pressede situasjonen for skole- og barnehagekapasitet i området, mener kommunen det i detaljreguleringen må vurderes behov for rekkefølgekrav om at det må være tilstrekkelig kapasitet til sosial infrastruktur innen gang- og sykkelavstand til området, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

3.10 Barn og unges interesser i planarbeidet

Planområdet omfatter områder som i fremtiden vil benyttes av barn og unge, som blant annet lekeplasser. Sikkerhet ved ferdsel og opphold i området må varetas, også i anleggsperioden. Planen har positive konsekvenser for barn og unges interesser, med tanke på etablering av nye gangforbindelser og lekeområder for ulike aldersgrupper.

3.11 Folkehelse

Området er en del av et viktig turområde for beboere i området og i et større omland. Dersom planen kan bidra til en ytterligere tilgjengelighet for turgåere vil dette være positivt med tanke på folkehelse. Begrensning av støy og luftforurensning i anleggsperioden bør etterstrebes av hensyn til beboere og brukere av området.

For å sikre muligheter for sosialt liv, rekreasjon og fysisk utfoldelse er det viktig at det etableres møteplasser med et mangfold av uterom og av god kvalitet. De kan være store eller små, og bør kunne brukes hele året. Det blir derfor viktig at det opparbeides møteplasser som også er tilgjengelig for andre enn kun beboerne i det aktuelle planområdet

Det skal inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. 1 m² pr. boenhet (§ 2-1.9 *Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11-9, nr. 5)* i gjeldende kommuneplan).

3.12 Støy

Støy vurderes ikke som spesielt utfordrende for planområdet, men det må utredes. Deler av fasadene mot Skjærvaveien har trolig støynivå over grenseverdi. Det må utarbeides støykartlegging for å få oversikt over hvordan støyforholdene fra Skjærvaveien blir, med tanke på samlet fremtidig utbygging for alle felt.

Det må også vurderes om støy fra eksisterende drift på eiendommene vil være en utfordring ved trinnvis utvikling av området.

3.13 Flom og overvann

Planområdet i sin helhet ligger innenfor faresone for flom, som er beregnet ut fra 200-års flomhøyde. Dette må hensyntas og det blir et viktig premiss i det videre planarbeidet. Det må klarlegges hva som er flomsikker byggehøyde for utbyggingsområdet og om heving av terreng har noen innvirkning. Eksisterende flomvoll må vurderes og hensyntas i planarbeidet. Tilkomst og manøvreringsareal for vedlikehold og ettersyn av denne må sikres.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. For garasje og lagerbygninger med lite personopphold gjelder sikkerhetsklasse F1 (TEK 17 § 7-2, andre ledd). Ved bygging på lavere kote enn 1/200, må fribordshøyde beregnes på samme måte som F2. Bygging på lavere høyde enn 1/20 vil måtte gjøre bruk av organisatoriske tiltak som ikke er i tråd med pbl og TEK 17. Ifg. § 29-5 skal tiltaket oppføres slik av vern av liv og materielle verdier ivaretas. NVEs retningslinjer 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar* skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Området er svært utsatt for overvann, og i lys av nytt regelverk på overvann, særlig § 28-10 og TEK 17 15-8 første ledd, må tretrinnsstrategien operasjonaliseres i tråd med kommunens anbefalinger. Kommunens overvannsveileder er under revidering og foruten kravet om sikker flomvei 1/100 med klimafaktor, vil trinn en og to i tretrinnsstrategien kunne variere. Forslagsstiller må ved utredning av overvann vise hvordan og hvor mye som løses på de ulike trinnene.

Kommunen arbeider med skybruddsplaner som kartlegger 100-årsregn (+ klimafaktor) i tettstedene i kommunen. Området Strømmen/Sagdalen er foreløpig ikke kartlagt, men planen er at dette området skal ses på neste runde. Skybruddsplanene tar hensyn til hele nedbørsfeltet, altså alt nedbør og smeltevann som vil nå et aktuelt område ved en gitt hendelse. Utredning av overvann i planområdet må også ta hensyn til hele nedbørsfeltet.

3.14 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense, og er innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det kan være kvikkleire innenfor planområdet, selv om det ikke er innenfor noen kartlagt kvikkleiresone. Det må gjøres nye grunnundersøkelser for å undersøke dette. Alle utførte grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektet skal meldes inn til Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Naturfareutredninger skal meldes inn til NVE. Tidligere utførte borer i nærheten av planområdet kan være til stor nytte.

I henhold til § 1-10 *Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)* i gjeldende kommuneplan skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere.

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. Kommunen 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.

3.15 Massehåndtering

Det må utarbeides en massehåndteringsplan som skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling (§ 1-16.2 *Massehåndtering i reguleringsplan i gjeldende kommuneplan*). Skråningsstabiliteten ned mot Nitelva må ivaretas i alle faser av prosjektet og det er viktig at det ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten. Grunnen antas å være setningsømfintlig.

Det er registrert fremmede arter innenfor og i nærheten av planområdet. Massehåndteringsplanen må omfatte en plan som sikrer forsvarlig håndtering av eksisterende fremmede arter og som sikrer at fremmede arter ikke tilføres planområdet.

3.16 Miljøteknikk

I tråd med § 1-14.8 *Forurensning i grunnen* i gjeldende kommuneplan, skal det før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Med bakgrunn i nåværende og tidligere virksomheter i og ved planområdet, vurderer kommunen at det må gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse i denne saken. Dersom undersøkelsene viser funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.17 Estetikk

I tråd med § 1-8.2.6 *Estetisk redegjørelse* i gjeldende kommuneplan, skal det legges frem en estetisk redegjørelse sammen med reguleringsplanforslaget til førstegangsbehandling. De generelle kravene til estetikk og kvalitet er gjengitt i kommuneplanens §1-8.1.

Prosjektet vil være synlig fra flere kanter, både på Strømmen, Lillestrøm by og fra mye benyttet turvei og båthavn. Utformingen av bebyggelsen blir derfor et svært viktig tema, både med tanke på utforming, plassering og høyder. Det er viktig at bebyggelsen hensyntar småhusbebyggelsen i sør og vest i sin utforming og estetikk.

3.18 Volum- og funksjonsanalyse

Det skal utarbeides en volum- og funksjonsanalyse for prosjektet, som skal følge kommunens mal. Analysen skal vise alternative forslag for planområdet og fungere som diskusjonsgrunnlag før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Volum- og funksjonsanalysen skal ikke kun ta for seg bebyggelser og volum, men også mellomrommene mellom bebyggelsen. Temaer som for eksempel kvalitetskrav, terrengtilpasning og overganger mellom private/halvprivate og offentlige områder blir også viktige. Se for øvrig § 1-8.2.3 *Volum- og funksjonsanalyse* i gjeldende kommuneplan.

3.19 Illustrasjoner

Det skal leveres illustrasjonsplan i tråd med § 1-8.2.5 *Illustrasjonsplan* i gjeldende kommuneplan.

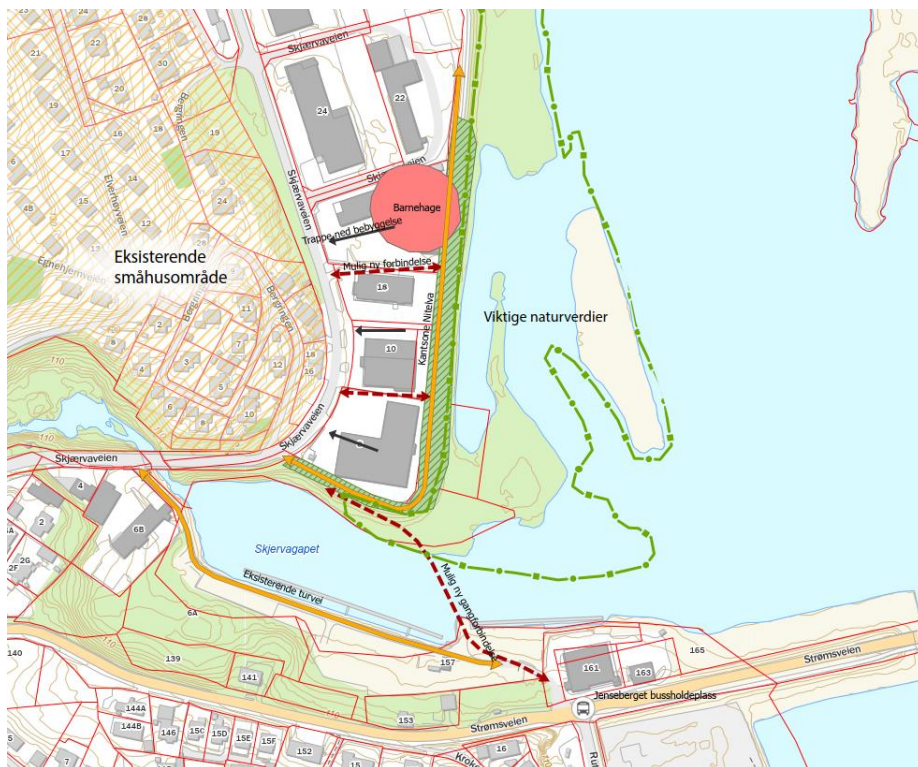
I tillegg til visning av volumer ut fra obligatorisk 3D-modell, skal det leveres serier av enkle snitt gjennom terreng og bebyggelse for å sikre at det i tidligfase diskuteres ut fra reelle premisser. Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

3.20 Eiendomsforhold

Det er positivt at alle grunneiere er involvert i planarbeidet. Kommunen forutsetter at eiendomsinteressene til Skjærvaveien 8 og 10 ivaretas og er positive til et dialogmøte tidlig i planprosessen med alle grunneierne i planområdet.

3.21 Anbefalelseskart

Med bakgrunn i stedsanalyse og tilbakemeldinger er det utarbeidet et anbefalelseskart som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget.



3.22 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

I kommuneplanens arealdel ligger følgende bestemmelse inne for feltet:

«I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til 8 avdelingsbarnehage. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.» Tekst i kursiv i første setning er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende. Omfang og oppfyllelse av bestemmelsen må avklares med kommunen i den videre prosessen.

Videre må det vurderes fremkommelighet for gående og syklende til viktige målpunkter i området. Gang- og sykkelvei på hele strekningen som er regulert i plan 0231_522 Skjærvaveien 44 og gang/sykkelvei må blant annet være opparbeidet før det gis brukstillatelse for denne planen.

Mulig rekkefølgekrav om at det må være tilstrekkelig kapasitet til sosial infrastruktur i området, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal vurderes.

Andre rekkefølgekrav må vurderes i den videre planprosessen.

3.23 Medvirkning

Det skal holdes et informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Det er avtalt å avholde et fysisk informasjonsmøte og dersom det er mulighet, må det også gjerne legges til rette for digital deltakelse for inviterte. 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

Kommunen kan ikke tillate at det planlegges for mer enn to adkomster fra kommunal vei til planområdet. Dette kravet inkluderer både adkomst til parkeringskjeller, barnehage og tilkomst for renovasjon og brannbil. Planlagte atkomster skal tilfredsstillende krav til friskt.

Det skal etableres et sammenhengende gang- og sykkelveinett helt frem til Skjettenveien. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien er i dagens situasjon problematisk med tanke på trafikksikkerhet. Ved utbygging i Skjærvaveien vil situasjonen kunne forverres. Det må forventes at trafikk særlig i rushtiden vil velge alternative veier, som Nedre Ryens vei og andre boligveiene ut til Skjettenveien. Dette vil kunne øke trafikken i området betraktelig og forholdet må utredes i planprosessen. Utredningen skal ta for seg trafikksituasjonen i krysset mellom Skjettenveien/Skjærvaveien og konsekvenser for trafikk i boligområdet mellom Skjettenveien og Skjærvaveien.

Planområdet tilhører parkeringszone B, ikke parkeringszone C som det står i planinitiativet. Dette innebærer krav om maksimalt én parkeringsplass per boenhet for bil og minimum to parkeringsplasser per boenhet for sykkel. For barnehage er kravet maksimalt 1 plass per 100 kvm BRA for bil og minimum 2 plasser per 100 kvm BRA for sykkel.

Arealer til snøopplag, nødvendig kjøre- og snuareal, brannoppstilling, renovasjon osv. må utredes og innarbeides i plangrepet på et tidlig tidspunkt, slik at materialet danner et realistisk bilde av opparbeidelse og bruk av uteoppholdsarealene. Alle nevnte funksjoner skal også vises i illustrasjonsplan (§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan i gjeldende kommuneplan) til førstegangsbehandling.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas også i anleggsperioden, både langs veinett og turveier.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Det må utarbeides en VAO-rammeplan. Merk at Lillestrøm kommune sin til enhver tid gjeldende VA-norm skal følges.

Det er frisonekrav på 4 meter 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/avgreining/anboring skal utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 7. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

Vann

Det kommer en 150 sjg inn fra Skjærvagapet som er fra 1980. I tillegg er det en 250 pe fra 2009 rett utenfor planområdet som kommer i fra K.M. Nordangers vei.

Ledninger som ligger langs tomten må separeres og vannledning i grått støpejern skiftes. Det må påregnes dimensjonsøkning.

Det må utføres en tappetest i området for å sjekke kapasitet. Denne bør utføres så tidlig som mulig. Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike skal følges.

Spillvann

Felles avløp (AF) må splittes og det må regnes med dimensjonsøkning. Pumpestasjon for spillvann er planlagt i Skjærvaveien 44 og i Skjærvaveien 22-38 planlegges flompumpestasjon, som prosjektet må koble seg til. Alle andre utløp av overvann skal stenges. Det må etableres en pumpeledning fra PA til neste PA-stasjon, dette vil bli stilt som rekkefølgekrav. Det forutsettes at alle utbyggerne langs

Skjærvaveien koordinerer ny pumpestasjon, slik at man i samråd med kommunen får løst dette på en ryddig måte.

4.3 Energiløsning

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, som innebærer at prosjektet har tilknytningsplikt til fjernvarme. Se for øvrig § 2-1.2.3 *Energiforsyning* (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7) i gjeldende kommuneplan.

4.4 Renovasjon

Det skal etableres mobilt avfallssug (§ 2-1.2.4 *Avfall* i gjeldende kommuneplan). Kommunen anbefaler løsning med felles dockingpunkt i snuplass ved grensen mellom Skjærvaveien 22-38/Skjærvaveien 44. Avstanden fra planområdet til planlagt dockingpunkt, som er på over 300 meter, kan være utfordrende og det må derfor utredes om sugebil har nok kraft. Utredning av rørgate over 300 meter inkluderes i den renovasjonstekniske planen. Romerike avfallsforedling (ROAF) ønsker å bli involvert i dette arbeidet. Vi viser for øvrig til retningslinjene ROAF har for renovasjon (renovasjonsteknisk veileder).

Dersom felles dockingpunkt med Skjærvaveien 22-38/Skjærvaveien 44 ikke er mulig, bør det vurderes en lomme for dockingpunkt i veigrunn langs planområdet. Ved en løsning der dockingpunkt legges i veigrunn så må dette ligge mellom vei og gang- og sykkelvei. Det tillates ikke løsninger der slange må føres over gang- og sykkelvei ved tømning. Det tillates heller ikke at det stoppes på gang- og sykkelvei. Dersom det ikke er mulig å etablere lomme, må det bygges vendemulighet for renovasjonskjøretøy på egen eiendom (adskilt fra parkeringsarealer, garasjenedkjørsler, gangarealer mv.).

4.5 Tekniske krav til planforslaget

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

4.6 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende 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

Forslagsstiller har vurdert planen opp mot §6 og §8 i KU-forskriften og viser til unntak for tiltak utredet på kommuneplannivå og reguleringsplanen er i tråd med denne planen (planinitiativet skisserer et planønske innenfor rammene i kommuneplanen). Forslagsstiller har med denne begrunnelsen konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommunen vil påpeke at tidligere utført konsekvensutredning av arealbruk på kommuneplannivå, som er gjort på overordnet nivå, ikke fritar for krav om konsekvensutredning ved senere detaljregulering av et konkret tiltak (se blant annet Kommunal- og distriktsdepartementets veileder *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*).

Kommunen vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 8a, men stiller krav om ekstra fokus på vurdering av konsekvenser for naturmangfold i saken.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger

Merknader

Utbyggingsavtale	Foreløpige vurderinger tilsier at utbyggingsavtale er sannsynlig for dette planområdet og skal inkluderes i varsel om oppstart.
Gjennomføringsavtale	
Infrastrukturavtale	

7 Utredninger

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.

Forslagsstiller opplyst at de ønsker å bygge videre på utredningene som finnes for området fra før. Før planforslaget utarbeides vil forslagsstiller sammenstille og sende over eksisterende utredningsgrunnlag til kommunen, sammen med fagkyndiges innsendte vurdering av hva som eventuelt kan brukes inn i planforslaget og på hvilken måte det må suppleres/oppdateres. Kommunen vil i etterkant av dette kunne gi en skriftlig tilbakemelding på om utredningsbehovet er oppfylt. Uavhengig av om eksisterende underlag kan gjenbrukes, vil kommunen kreve at utredningene som sendes inn med planforslaget skal sammenstilles i dokumenter som følger oppdaterte maler, krav i nye veiledere for de forskjellige fag mv.

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	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Relevant dokument i denne saken.
Byromsprogram	Anses ikke nødvendig som et eget program og kan inngå som et tema i volum- og funksjonsanalysen.
Illustrasjons-/utomhusplan	Relevante tegninger i saken.
Illustrasjonshefte	Relevant i denne saken. Illustrasjonene må vise maksimal utnyttelse i henhold til planen.
Sol-/skyggediagram	Relevant dokument i saken.
Digital 3D-modell	Det skal leveres 3D-modell.
Grunnforhold – geoteknikk	Må utredes iht. NVEs veileder 1/2019. Dette må avklares så tidlig som mulig.
Støy	Støy må utredes iht. statlig retningslinje T-1442.
Overvann og flom	Relevant utredningstema i saken. Flomsikker byggehøyde for utbyggingsområdet må avklares.
Vann og avløp	VAO-rammeplan må utarbeides.
Lufforurensning	Må inngå i planbeskrivelsen, men det er ikke nødvendig med egen utredning.
Trafikkanalyse	Vurdering av situasjonen i krysset Skjetteneveien/Skjærvaveien og trafikk situasjon i boligområdet mellom disse veiene skal utredes.
Naturmangfold	Relevant utredningstema i denne saken.
Veitegninger	Omfang må avklares i den videre prosessen.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Relevant utredningstema i saken.
Faktaark	Relevant i denne saken. Se punkt 8. under.

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 presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

9 Videre prosess

Området er avsatt til kombinert formål, bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (kontor kun retningsgivende), i gjeldende kommuneplan. Planinitiativet skisserer et planønske innenfor rammene i kommuneplanen og det henvises til krav i kommuneplanen, som vil være førende for prosjektet og den videre bearbeidelsen av plangrepet. Generelt må eventuelle avvik fra overordnede føringer synliggjøres godt og begrunnes. Kommunen er positive til at det igangsettes et arbeide med detaljregulering for tomten og anbefaler oppstart.

Kravet til fagkyndig plan er oppfylt. Kommunen bemerker at det også er krav til fagkyndighet ved utarbeidelse av fagutredninger og at de teknisk fagkyndige må inkluderes i prosessen på et tidlig tidspunkt, i dialog med kommunen om plangrep og løsninger, samt for å gjøre tidlige vurderinger av foreliggende utredninger.

Slik planinitiativet foreligger, anser vi det p.t. ikke som aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

10 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/avdelingsleder for godkjenning.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må følgende møter avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Møte om plangrep/prosjekt, inkludert sammenheng med tekniske temaer
- møte om utbyggingsrekkefølge, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart- og bestemmelsesmøte.

Flere møter kan tilkomme. Planforslag som sendes inn før møtene er avholdt vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, og gjelder fra vedtaksdato. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

Ved førstegangsbehandling skal administrasjonen kunne anbefale planforslaget, og da må gode byutviklingsgrep sikres - selv om det er grep som er formidles lengre ut i reguleringsplanprosessen.

11.3 Øvrig

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

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

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig 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 planoppstartsannonsen

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

Behandling av private detaljreguleringsplaner er gebyrbelagt og selvkostfinansiert. Vi viser til kommunens gebyrforskrift og gebyrregulativ. Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:



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.