

Referat fra oppstartsmøte

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Victor Haugen Kristiansen
Arbeidstittel	Bølerveien
Adresse/stedsnavn	Berger/Bølerveien 60-93
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	25.04.2024
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<p><u>Fra kommunen:</u> Åse Lundekvam Wormstrand, seksjonsleder Plan Vest Victor Haugen Kristiansen, saksbehandler Plan Vest Astrid Sollid, planressurs Plan Vest</p> <p><u>Fra forslagsstiller:</u> Øystein Gjessing Karlsen, Plankonsulent, Multiconsult Andrea Randi Føreland Rudolfsen, Plankonsulent, Multiconsult Geir Apeland, Fabritius (forslagstiller) Halvor Snarvold, Fabritius</p>
Referent	Victor Haugen Kristiansen

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

1 Bakgrunn

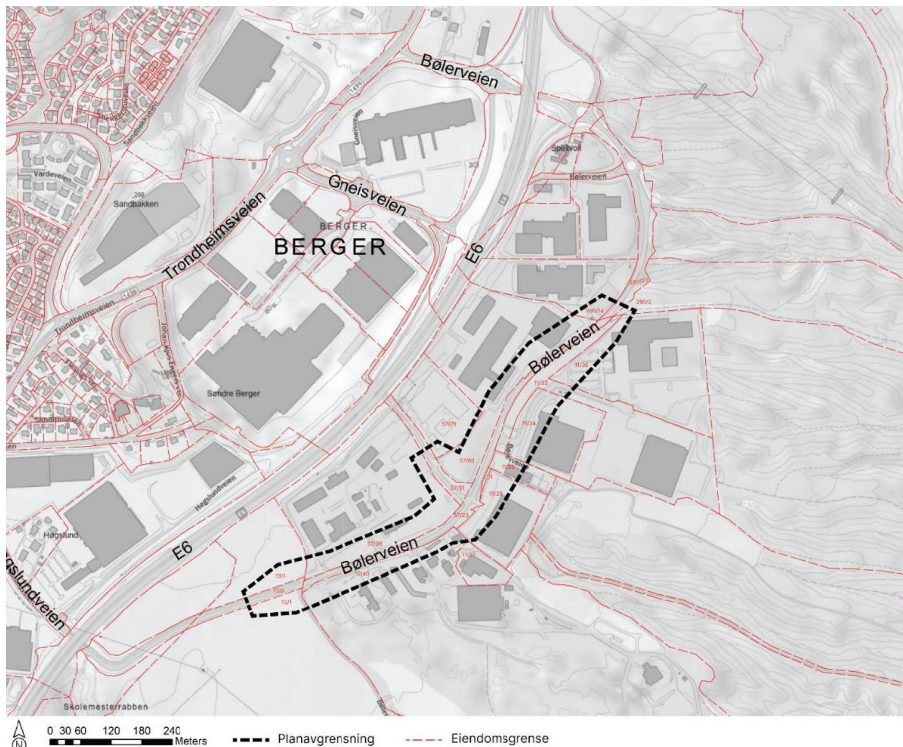
1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller ønsker å utvikle gnr./bnr. som har rekkefølgekrav i Reguleringsplan for Mestatomta og Fuglesangen (PlanID: 0231_520) til å opparbeide Bølerveien som regulert, samt adkomstvei med gangsykkelveg og belysning gjeldende reguleringsplan for Bølerveien (PlanID: 0231_503). For å få brukstillatelse på ny bebyggelse på sin næringseiendom (gnr/bnr 57/36) må forslagstiller oppfylle dette rekkefølgekravet.

Forslagstiller ønsker å se på muligheter for omregulering av regulert løsning for Bølerveien som gjør det lettere å imøtekomme rekkefølgebestemmelsen.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet dekker en veistrekning i industri- og næringsområde på Berger, sør/vest for E6. Foreslått planavgrensning dekker en delstrekning av Bølerveien på ca 950 meter, med bufferareal og adkomstvei mot eiendommene 57/36, 57/23 og 57/76 (se figur 1).



Figur 1: Foreslått varslingsområde.

Den aktuelle strekningen av Bølerveien er allerede regulert i reguleringsplan fra 2013. I gjeldende plan er veien flyttet noe lenger sør/vest enn dagens vei, med separat gang- og sykkelvei på nord-/østsiden av Bølerveien. Det er også regulert to busstopp med busslommer og to rundkjøringer.

Gang- og sykkelvei med gatelys er opparbeidet på nordsiden av Bølerveien over jordet vest for planområdet og frem plangrensa. Regulert gang- og sykkelvei nord for planområdet med kulvert under E6 er ikke bygget.

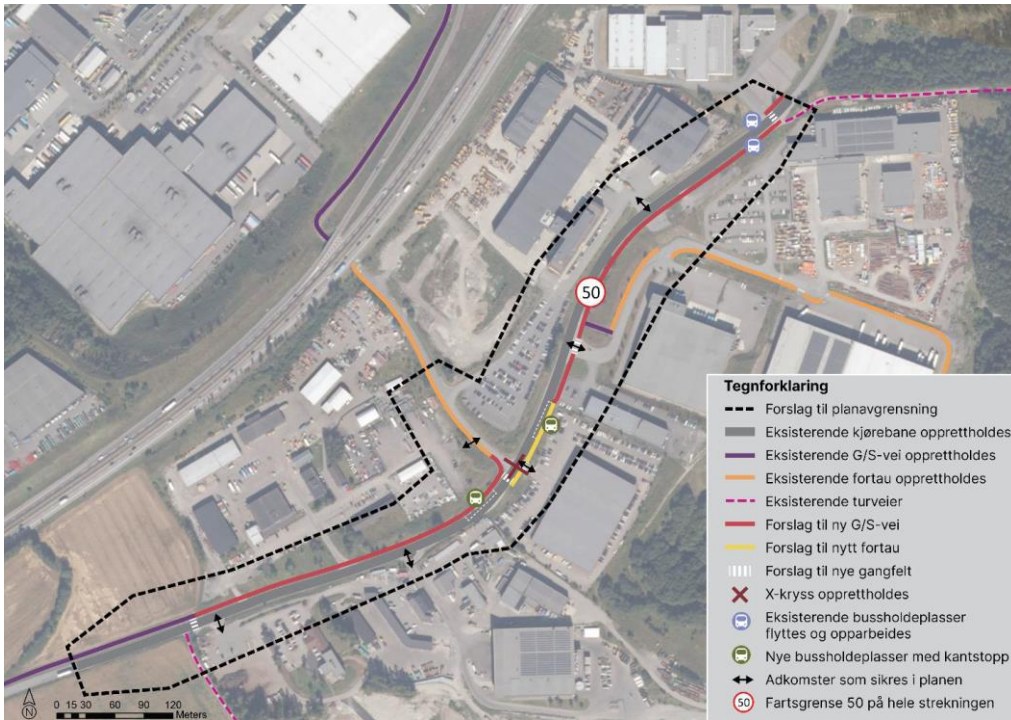
1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Adresse	Gårdsnummer/bruksnummer	Eierforhold
Bølerveien	13/8, 57/80, 280/30	Lillestrøm kommune
Adkomstvei	57/81	Lillestrøm kommune
Bølerveien 44	280/14	Privat
Bølerveien 61	11/36	Privat
Bølerveien 60, 62, 64, 66, 68, 70	57/23	Privat
Bølerveien 63	11/33	Privat
Bølerveien 65	11/34	Privat
Bølerveien 71	11/32	Privat
Bølerveien 72	57/76	Privat
Bølerveien 77	11/29	Privat
Bølerveien 84, 86, 88, 92	57/36	Privat
Bølerveien 85, 87	11/27	Privat
Bølerveien 89, 93	12/40	Privat
Bølerveien 107	13/1	Privat

1.4 Presentasjon av planønsket

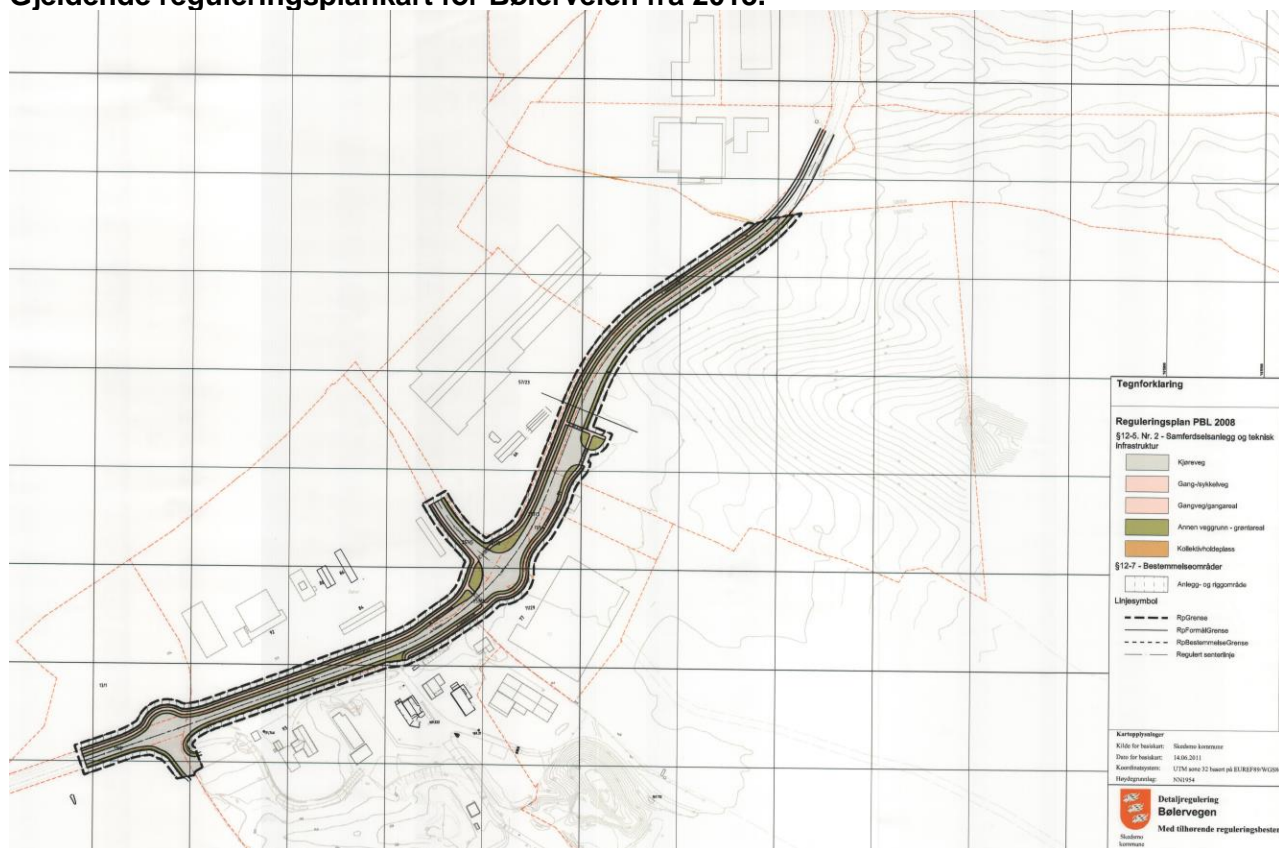
Forslagstiller ønsker en nedskalert løsning i forhold til gjeldende reguleringsplan for Bølerveien fra 2013 (se figur 2):

- Kryss er foreslått løst som T-kryss istedenfor rundkjøring.
- Dagens veibane beholdes.
- Busslommer er foreslått som kantstopp istedenfor busslomme.
- Det foreslås å etablere gang- og sykkelvei langs Bølerveien, med krysninger som gangfelt.
- Et kortere parti er foreslått som fortau (i gult på figur 2)
- Fartsgrensen foreslås satt ned fra 60 km/t til 50 km/t for hele strekningen.
- Fire adkomster som brukes i dag (men som ikke inngår i dagens reguleringsplan) forslås regulert.



Figur 2: Foreslått løsning med varslingsgrense. Hentet fra planinitiativ utarbeidet av Multiconsult.

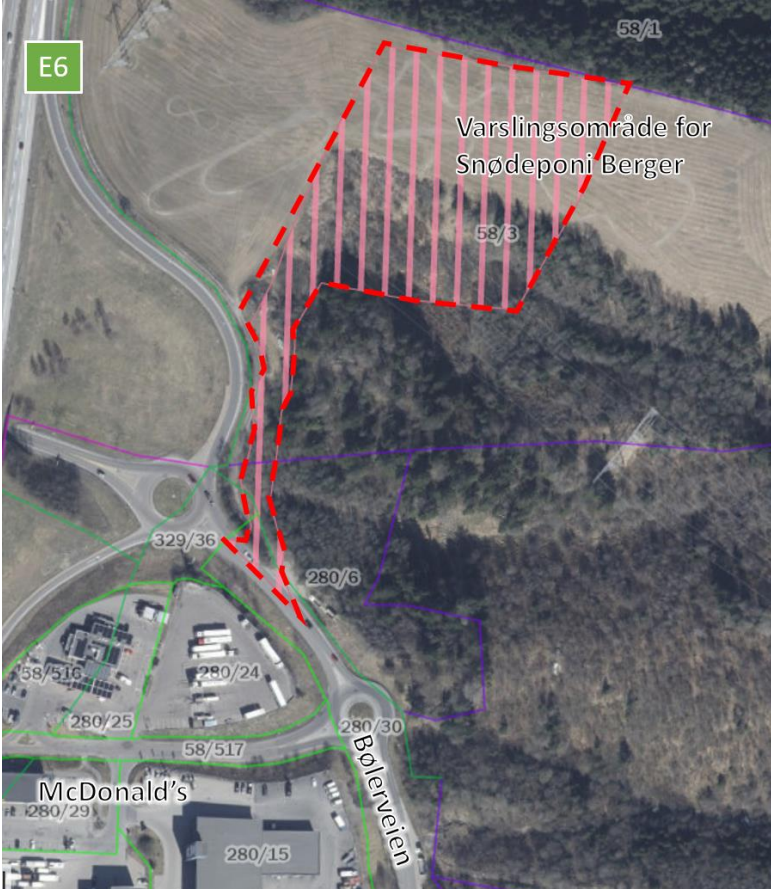
Gjeldende reguleringsplankart for Bølerveien fra 2013.



Figur 3: Reguleringsplankart fra gjeldende reguleringsplan for Bølerveien fra 2013.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Veistrekningen er regulert som fylkesvei i kommuneplanen, men er kommunal vei i dag. Bølerveien er foreslått forlenget til Leirsundveien ved Skedsmovollen og Skedsmo kirke. Sammen med planlagt tunnel under Vardåsen vil Bølerveien bli del av en omkjøringsvei som leder trafikk fra Gjerdrum utenom Skedsmokorset sentrum.
Reguleringsplaner	I gjeldende reguleringsplan for Bølerveien er veien dimensjonert etter fylkesvei-standard med 8,5 meters bredde (3,25 m til hvert kjørefelt og 1 m veiskulder på hver side), to rundkjøringer, gang- og sykkelvei og to busstopp med busslommer. Planområdet er i dag regulert til kjørevei, annet veiareal, kollektivholdeplass, vegetasjonsskjerm, andre typer bebyggelse og anlegg og kombinerte industri- og næringsformål.
Tilgrensende planer	Mestatomta og Fuglesangen (PlanID: 0231_520) Reguleringsplan for Høgslund (PlanID: 0231_437) Berger gnr. 57/23, /37 og /60 (PlanID: 0231_457) Fuglesangen, Skedsmokorset (PlanID: 0231_379) Rundkjøring Bølerveien (PlanID: 0226_229) Berger industriområde (PlanID: 0231_230) Industriområde mellom E6 og Bølerveien (PlanID: 0226_077) ROAF Miljøpark (PlanID: 0231_528)
Byutviklingsplan	Ikke relevant

<p>Pågående planer</p>	<p>Det pågår et pågående planarbeid med Detaljregulering for «Snødeponi Berger» nord for planområdet.</p> 
------------------------	---

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Berger er utpekt som regionalt næringsområde Regional plan for areal og transport
Riks- og fylkesveier	Bølerveien er i dag kommunal vei, men er planlagt omgjort til fylkesvei i gjeldende kommuneplan.
Barn og unges interesser	Området er ikke brukt som skolevei. Det er heller ikke kjent at området brukes av barn og unge til lek eller andre aktiviteter. Likevel er det viktig å legge til rette for trafikksikre løsninger for gående- og syklende, og at skogsområdene vest for planområdet gjøres tilgjengelige ved å ikke hindre tilgang til turstier.

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 Naturmangfold

Naturmangfoldlovens paragraf §§ 8-12 må svares ut i planforslaget. I artsdatabanken er det registrert funn av fremmede arter innenfor og tett på planområdet. Det er snakk om kjempebjørnekjeks, hagelupin og buskhyll, tillegg til blåusern som har potensielt høy risiko. Kommunen forventer at foreslåtte tiltak og anleggsarbeid ikke bidrar til spredning av fremmede arter, og at forslagstiller innhenter tilstrekkelig kunnskap for å iverksette eventuelle tiltak.

Før eventuell flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer med risiko for spredning og skadevirkning på biologisk mangfold og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko. For eksempel bruk av alternative masser, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

3.2 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. I innspill til tidligere reguleringsplan for Bølerveien fra 2013 skriver Akershus fylkeskommune at området ikke er befart eller kartlagt for kulturminner.

3.3 Landbruk

Planforslaget vil ikke kreve omdisponering av matjord.

3.4 Folkehelse

Det går turveier gjennom Bergerravinen sør/vest for planområdet og ned mot Leira. Det må ikke legges opp til tiltak som hindrer fremkommeligheten for gående og syklende på disse turveiene. Det skal tilrettelegges for oversiktlige og farbare overganger mellom Bølerveien og tilstøtende turveier.

3.5 Støy

Det er ikke støysensitive formål innenfor planområdet. Økt støybelastning må vurderes ut fra kommunens støystørrelser § 1-14.1 og nasjonal retningslinje for støy T-1442.

3.6 Flom

Området er ikke flomutsatt, men overvannsnettet i området har dårlig kapasitet. Det er sannsynlig at det kan bli problemer med stående overvann ved kraftige regnskyll. Derfor må det settes av tilstrekkelige fordrøyningsarealer innenfor planområdet. Overvann burde håndteres i åpne løsninger på egen tomt, ikke som lukkede magasiner. Naturlig resipient blir overbelastet under kraftige regnhendelser. Derfor vil ikke direkte utslipp av overvann til natur tillates. For mer informasjon se kommunens retningslinjer for overvannshåndtering (vedtatt: 21.06.2017).

3.7 Geoteknikk

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 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. Henviste rapporter og undersøkelser i planinitiativet er ikke registrert i ovennevnte registre. Det må følges opp iht. § 1-10 Geotekniske undersøkelser i bestemmelsene til kommuneplanens

arealdel. Dette gjelder også når eldre rapporter blir brukt som grunnlag. 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.

3.8 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen (se § 1-14.8).

3.9 Estetikk

Det er viktig med god terrengtilpasning i alle bygge- og anleggstiltak. Det er ikke ønskelig med forstøtningsmurer. Terrengforskjeller burde løses med avrundede, vegetasjonsdekte skråninger. Der forstøtningsmurer må bygges, bør disse utformes med naturstein og ikke betong. Det er ønskelig med beplantning langs veien i form av trekker og lave busker. Plantematerialet må være godt utviklet, av høy kvalitet og tilpasset de vanskelige levetilstandene langs trafikkerte veier (høy toleranse for forurensning, salt osv...).

Det er krav om en estetisk redegjørelse for alle reguleringsplaner i gjeldende kommuneplan, jf. § 1-8.2.6.

3.10 Eiendomsforhold

Bølerveien er i dag kommunal vei og ligger i all hovedsak på kommunal grunn. Det kan bli aktuelt med grunnverv for å sikre veisnittet langs hele Bølerveien. I hvilken utstrekning dette blir aktuelt vil avhenge av plassering av veianlegg.

Det er enkelte eiendomsgrenser langs Bølerveien som er mindre nøyaktige. Det kan være behov for oppmålinger i forbindelse med planarbeid og prosjektering.

3.11 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav følger av gjeldende regulering og tas opp i prosessforløp.

3.12 Medvirkning

Det forventes at forslagstiller har en løpende dialog med berørte grunneiere for å komme frem til en god og realiserbar løsning for nærings- og industriaktørene langs Bølerveien.

Det skal i tillegg 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.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Slik Bølerveien ligger i dag, samsvarer den ikke med den regulerte veitraseen i reguleringsplan for Bølerveien og Rundkjøring Bølerveien (PlanID:0226_229). Løsningen i dette planforslaget tar

utgangspunkt i dagens veitrase. Planområdet må i tilfelle utvides, slik at det reguleres en helhetlig løsning for gående og syklende opp til rundkjøringen ved Circle K og McDonald's.

Veianlegg skal dimensjoneres og planlegges etter Felles kommunal veinorm for Nedre Romerike (vedtatt: 04.09.2019). For å tydelig skille tungtransport og biltrafikk fra myke trafikanter skal det langs Bølerveien etableres gang- og sykkelvei med fysisk grøntrabatt mellom veibane og gang-/sykkelvei.

Fartsgrense og fotgjengeroverganger:

Fotgjengeroverganger og fartsgrense skal ikke reguleres i detaljregulering. Dette bestemmes av ansvarlig veimyndighet, uavhengig av planprosessen. Beslutning om fotgjengeroverganger og skiltet fartsgrense er basert på retningslinjer fra Statens Veivesen.

Ansvarlig avdeling for samferdsel i kommunen uttaler at det er lite trolig at trafikkgrunnlaget er stort nok på Bølerveien i dag til at man vil etablere så mange fotgjengeroverganger som det er vist i planinitiativet. Foreslått løsning for gående og syklende burde helst ikke bytte side av veien for å unngå unødvendige krysninger av bilveien.

Kryssløsning:

Det er ikke ønskelig med avkjørsel inn i et T-kryss. Dagens avkjørsel til Bølerveien 77 må flyttes eller fjernes. Dersom avkjørsel skal flyttes bør det være minimum 4 billengder (ca. 30 meter) fra T-krysset.

Kollektivløsning:

Man ønsker busslommer, og ikke kantstopp på veistrekningen. Det er mye tungtransport på strekningen og selv om trafikkgrunnlaget er beskjedent kan kantstopp føre til trafikkfarlige situasjoner.

Det er foreslått å flytte dagens busstopp lenger nord og etablere nytt busstopp lenger sør i planområdet. Forslagstiller bør kontakte Ruter for å kartlegge behovet for holdeplasser opp mot det faktiske passasjergrunnlaget.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Det er dårlig kapasitet i kommunalt spillvanns- og overvannsnett i dag. Derfor tillates det ikke nye påkoblinger til spillvannsnett innenfor planområdet.

Kommunen oppfordrer forslagstiller til å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å prosjektere og bygge om kommunalt nett samtidig med utvikling av veien med tanke på økt behov for påslipp av spillvann for næringstomtene langs Bølerveien, og å redusere anleggstid og perioder med redusert fremkommelighet på Bølerveien.

4.3 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.

4.4 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

Planforslaget er vurdert opp mot §§ 6-8 i forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget innebærer ikke tiltak listet opp i vedlegg I eller II til forskriften, og forslaget er heller ikke vurdert til å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter forskriftens §8.

Det er ikke aktuelt med konsekvensutredning i dette planarbeidet.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Ikke relevant; realytelse ligger som plankrav.
Gjennomføringsavtale	Ikke relevant.
Infrastrukturavtale	Ikke relevant.

7 Utredninger

Etter 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	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Nei
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja
Sol-/skyggediagram	Nei
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Må utredes etter NVEs veileder nr. 1/2019
Støy	Ja må vurderes opp mot statlig støy retningslinje T-1442.
Overvann og flom	Ja, inngår i overordnet VA-plan.
Vann og avløp	Ja
Luftforurensning	Nei
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Faktaark	Ja

8 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller 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

Kommunen er positive til å starte opp planprosessen. Det er flere utfordringer knyttet til å bygge veien etter gjeldende reguleringsplan for Bølerveien. Regulert vei følger ikke dagens veibane. Det er dermed behov for å tilpasse formålsgrenser i planen. Hvis veien bygges etter regulering, vil heller ikke kurvaturen treffe veibanen i tilgrensende plan - Rundkjøring Bølerveien. Å bygge veien etter regulering innebærer også at enkelte eiendommer langs veien mister adkomst. Det er ravinelandskap og utfordrende terreng

på deler av strekningen langs Bølerveien som kan gjøre det nødvendig å tilpasse regulert løsning for gang- og sykkelvei.

Kommunen ber om at forslagstiller viser en realistisk løsning for veianlegg, adkomst og løsning for gang- og sykkelvei med gatebelysning. Løsningen må ta hensyn til hva som er realistisk med tanke på terreng, eiendomsforhold og landskapstilpasning. For å sørge for en helhetlig løsning, tilpasset eksisterende veitrase på hele Bølerveien, ber kommunen om at planområdet utvides opp til rundkjøringen ved adkomstvei mot McDonald's og Circle K. Forslagstiller og kommunen blir enige om ny planavgrensning før varsel om oppstart. Forslagstiller bes sende inn skisse med ny planavgrensning.

Veien er del av en planlagt omkjøringsvei rundt Skedsmokorset. Arealformål og byggegrenser langs Bølerveien må derfor ikke være til hinder for en utbedring av veien i fremtiden. Det må settes av nok areal til en oppgradering til veien til fylkesvei-standard.

Det er vurdert at det ikke er aktuelt å legge planen frem 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/seksjonsleder for godkjenning.

11 Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

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

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