

MØTEREFERAT FOR OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING AV
BRÅTEJORDET FELT B1 – B4

26.04.2021



MØTEREFERAT OPPSTARTSMØTE BRÅTEJORDET FELT B1 – B4

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

| SAKSINFORMASJON | |
|-------------------|---|
| Saksbehandler | Marie Fidjeland |
| Arbeidstittel | Detaljregulering av Bråtejordet felt B1 – B4 |
| Adresse/stedsnavn | Bråtejordet, 1465 Strømmen |
| Plan-ID | L021 |
| Plantype | <input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering med konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Planendring etter enklere prosess |

1. MØTEDELTAKERE

| FRA FORSLAGSSTILLER | |
|---------------------|---|
| Navn/ Firma | Forslagsstiller Bakke AS/ Lisa Therell Bjørnstad lisa@bakke-as.no Andre deltakere fra forslagstiller: Didrik Røhmer/ Bakke AS, didrik@bakke-as.no Simon Fossum/ Bakke AS, simon.fossum@bakke-as.no |
| Navn/ Firma | Fagkyndig TAG Arkitekter / Monica Revheim Sherling mrs@tagarkitekter.no Andre deltakere fra fagkyndig: Jannicke Larsen Berglund, TAG Arkitekter jlb@tagarkitekter.no Luca Ganguzza, TAG Arkitekter lg@tagarkitekter.no |
| FRA KOMMUNEN | |
| Navn/ Rolle | Lena Skjølås Bilic, seksjonsleder Byplan, Planavdelingen LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no Marie Fidjeland, avdelingsarkitekt, Byplan, Planavdelingen (referent) Marie.Fidjeland@lillestrom.kommune.no |

Helene Heegaard, avdelingsarkitekt, Byplan, Planavdelingen
Helene.Heegaard@lillestrom.kommune.no

Kirpal Singh, overingeniør Samferdsel, Strategi og analyse
kirpal.singh@lillestrom.kommune.no

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

2. BAKGRUNN

BAKGRUNN FOR REGULERINGSARBEIDET

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse for delfeltene B1 – B4 på Bråtejordet, på Strømmen.

PLANOMRÅDET – STAUTS OG PROSESS

Lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger på Bråtejordet, rett nord for Strømmen stasjon, og omfatter om lag 53 daa. Det er delt i to områder, et øvre og et nedre, på hver sin side av Bråteveien. Bråte gård, Bråtejordet barnehage og Bråtejordet skole ligger mellom de to områdene. Nord for planområdet ligger Bråteskogen, et populært friluftsområde.

I vest avgrenses planområdet av Martin Linges vei, og eksisterende småhusbebyggelse. Også i øst avgrenses planområdet av eksisterende småhusbebyggelse, og ny konsentrert småhusbebyggelse i nord. Strømmen stasjon ligger omtrent 200 m fra nærmeste feltet B1, om lag 500 m fra ytterkanten av planområdets felt B4

Planstatus og overordnede føringer i gjeldende planer

Planområdet er en del av et større landbruksområde, og arealet som skal detaljreguleres består i dag av dyrket mark. Arealene er avsatt med boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Skedsmo (konsentrert småhusbebyggelse), og er regulert til bolig i *Områdeplan for Bråtejordet*, vedtatt 2011, Området er innenfor prioritert vekstområde i gjeldende kommuneplan. Det er delfeltene B1 – B4 som nå skal detaljreguleres. Delfelt B5- B7 ble detaljregulert 2014, med etterfølgende planendring vedtatt 2018, og er delvis ferdig oppført og delvis under oppføring.

Områdeplanen for Bråtejordet (2011) har som hensikt å legge til rette for utvikling av området til bolig – men også som friområde. Andre viktige hensikter med planen er å verne miljøet rundt Bråte gård, samt å legge til rette for atkomst til friområdet i Bråteåsen. Planen har fokus på de offentlige rommene og infrastrukturen som danner gode sammenhenger på stedet. Dette er viktige hensyn som

må ivaretas og videreføres i detaljreguleringen, som også omfatter flere felt regulert til grønnstruktur-
friområde.

Det er ulike bestemmelser for boligtype, høyde og utnyttelse for de fire feltene. Felt B1 og B3
tillates bygget ut med lavblokk. B4 tillates bebygget med konsentrert småhusbebyggelse. Felt B2
tillates bygget ut med småhusbebyggelse. Maks tillat BYA er fra 25% (B2) til 35% på B1, B3 og B4.
Begrensinger på høyder er satt på 2-3 etasjer. Se punkt om 4.6 for mer detaljerte beskrivelser av
bestemmelser for høyde.

PLANEN BERØRER FØLGENDE EIENDOMMER DIREKTE

Gnr./bnr. 78/11 og 78/396

PLANOMRÅDETS NABOEIENDOMMER

78/423, 79/280, m.fl.

PRESENTASJON AV PLANØNSKET

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for blokkbebyggelse, flermannsboliger og rekkehus med
tilhørende anlegg som lek, opphold, internkommunikasjon, renovasjon og parkering. Prosjektet
vil også ta for seg grønnstruktur og uteoppholdsarealer for rekreasjon og kommunikasjon.

Planinitiativet utfordrer Områdeplan for Bråtejordet (2011) på boligtypologi, økte høyder, økt
utnyttelse og lavere parkeringsdekning.

Ønske om utnyttelse og høyder på bebyggelsen

Planarbeidet ønsker å legge til rette for leilighets- og rekkehusbebyggelse med en samlet BRA for
de ulike delfeltene på ca. 40 000 m², og BYA på opptil 35 - 40% i de ulike delfeltene. Det
planlegges parkeringskjeller i de fleste delfeltene, samt parkering i carport for enkelte rekkehus.
Deler av områdene planlegges bilfrie, og det legges til rette for parkeringskjeller i flere av
delområdene med innkjøring i utkanten av boligområdet. Forslagsstiller ønsker å legge opp til lav
parkeringsdekning på grunn av nærhet til kollektivtransport og godt tilbud for gang og sykkel.

Forslagsstiller ser for seg om lag 420 boenheter, og ønsker varierende byggehøyder mellom 3-4
etasjer over bakken, der felt B4, B3 og B1 vil ha byggehøyder opp til 4 etasjer, og felt B2 vil ha
opptil 3 etasjer. I epost i forkant av oppstartmøte informere forslagsstiller at de ønsker
ytterligere økt høyde, med 5 etasjer for deler av bebyggelsen i felt B1. Forslagsstiller ser for seg
den planlagte bebyggelsen plassert slik i terrenget at fjernvirkningene vil bli minst mulig, og det
legges med nedtrappende høyder som følger terrenget i de ulike delfeltene.

I planinitiativet beskriver de et ønske om å lage boliger som blir moderne og praktiske, med fokus
på gode private uteoppholdsarealer på enten balkong eller takterrasse. De ser for seg tre i
fasaden for rekkehusbebyggelsen og flermannsboligene.

3. PLANSTATUS

| PLAN | MERKNADER |
|--|--|
| Kommunale planer | |
| Kommuneplanens arealdel | Kommuneplan for Skedsmo 2019 – 2030 <ul style="list-style-type: none"> • Avsatt med boligbebyggelse (B2), konsentrert småhusbebyggelse og grønnstruktur |
| Reguleringsplaner | Områdereguleringsplan for Bråtejordet (0231-489), vedtatt 31.08.2011) |
| Tilgrensende planer | Tilgrensende i nord: Detaljreguleringsplan for Bråtejordet - hovedfelt B5, B6 og B7 (0231-515), vedtatt 11.06.2014 |
| Pågående planer | Tilgrensende i sør: Detaljregulering for Strømmen stasjon (0231_568) |
| Rikspolitiske retningslinjer | |
| Samordnet areal- og transportplanlegging | Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus (2015) |
| Riks- og fylkesveier | Fv1530 Bråteveien er fylkesvei |
| Barn- og unges interesser | |

4. KOMMUNENS TILBAKEMELDING – VIKTIGE KRAV OG HENSYN I PLANARBEIDET

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.

4.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Områdeplanen for Bråtejordet fra 2011 la til rette for både ny ungdomsskole og barnehage. Ungdomsskolen stod klar i 2014 og barnehagen i 2016. Nærmeste barneskole er Skjetten skole, ca. 700-800 m nord for planområdet.

Områdeplanen legger til rette for om lag 550 boliger. Feltene B5-B7 nord i området er detaljregulert i 2014 og er delvis ferdig bygget, og delvis under oppføring - totalt om lag 350 boenheter. Forslagsstiller ser for seg om lag 420 boenheter for feltene B1 – B4 som nå skal detaljreguleres. Dette er et avvik fra områdeplanens rammer på om lag 550 for hele Bråtejordet totalt.

Det er problematisk at antall boenheter utfordrer dette i så stor grad. Basert på boligprognoser har kommunen utarbeidet befolkningsprognoser, som er lagt til grunn for grunn i nye skole-

og barnehagebehovsplaner. I dette området er kapasiteten i dag allerede utfordrende. En så høy utnyttelse, med et så høyt antall boenheter, som planinitiativet legger opp til, vil kunne skape ytterligere utfordringer for nærområdets skole- og barnehagekapasitet.

4.2 GRØNNSTRUKTUR OG LEKEPLASSER

En viktig del av områdeplanens hensikt er koblingene mellom boligfeltene, til skole/barnehage, omkringliggende boligbebyggelse – og mye brukte friluftsområder som Bråteskogen med tilhørende idrettsanlegg like ved. Planarbeidet må videreføre disse grepene.

Felt regulert til grøntformål – friområde i områdeplanen for Bråtejordet.

Planområdet omfatter flere felt regulert til grøntformål, underformål friområde i områdeplanen. I tillegg til feltene friområde F4 og F3.1 og F3.3 ønsker kommunen at planavgrensningen utvides til å omfatte feltet F3.2, samt et mindre areal i nedkant av Bråte gård, i tilknytning til alleen, regulert til LNF. Det vises til kartutsnitt i avsnitt 10.

F3.2 og (og F3.3) hører til Bråte gård, og dermed i privat eie. Det er hensiktsmessig å inkludere feltet i planområdet for å videre avklare bruk og fedsel rundt gårdsbebyggelsen, med grunneier.

Friområde F.3.3 Bråtealleen

Områdeplanen har rekkefølgebestemmelse om at Felt F4 og F3.3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til anvisninger i detaljreguleringsplan før brukstillatelse for felt B1 og B2 kan gis (§ 7.3)

Dette friområdet er delvis den gamle gårdsveien/ en gruset vei med allétrær av eksisterende bjørketrær. Den er mye benyttet som kjøppeste vei opp til Bråteåsen for myke trafikanter fra sentrale Strømmen, og alle nye beboere til friluftsområde/Bråteskogen. Feltet bør reguleres for å sikre at eksisterende trærne i allén opprettholdes, med bestemmelse som hjemler at trærne bevares eller sikres at det plantes ny allé. Kommuneplanbestemmelsene § 1-9.2, § 1-15.2 eller § 1-18 taler for dette.

Alléen er i varierende befatning, så det må engasjeres en arborist for å gjøre en tilstandsvurdering av trærne. Dette er nødvendig fordi bebyggelse på felt B1 kan medføre graving i rotsonene til trærne, så trærne blir ustabile og derfor kan utgjøre en risikofaktor for mennesker som ferdes og blir boende i nærheten.

Mulig opprusting for deler av gårdsveien og skånsom belysning skal vurderes. Belysning kan også gjøres fra fasadene på nærliggende bebyggelsen i B1 og B2, men da bør det sikres som bestemmelse på bebyggelsen så dette blir fulgt opp og gjort uten at det blir lysforurensing.

Friområde F4

Områdeplanen setter krav til at det innenfor F4 skal opprettes kvartalslek for byggeområdene B1 og B2

Områdeplanen for Bråtejordet har også fellesbestemmelser for lekearealer i § 2.7
Uteoppholdsareal

Kommunen vil kun tillate naturlige materialer på underlag og lekeinstallasjoner. Gummigranulat ol. tillates ikke. Forslagsstiller utfordres til å finne andre materialer, som eks. kork.

Tverrforbindelse – Bestemorstien

Det er vesentlig å ivareta tverrforbindelsen/gangsti som er stippet i plankartet og som må opparbeides. Dette er særlig viktig fordi det er stien som leder til det store friområdet F.2.1, der det er etablert fotball-løkke, et par lekeplasser, akebakke og egentlig er plass til mye mer aktiviteter og møteplasser for hele Bråtejordet. Gangstien må sikres i bestemmelsene og opparbeides med belysning. Det kan være aktuelt å kreve belysningsplan.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser om sikring av grønnsstruktur

Bestemmelsen angir at i reguleringsplaner skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnsstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Ved beplantning av uteareal og grønnsstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

4.3 NATURMANGFOLD

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12

Prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Disse prinsippene skal svares ut i planbeskrivelsen til planforslaget. Manglende bruk av prinsippene kan føre til at vedtaket blir ugyldig.

Registrerte naturverdier/forhold som skal hensyntas i planarbeidet

Rødlista arter

Det er kartlagt rødlista gulspurv (NT) i grøntområdet nord for B2-området.

Fremmede arter

Det er gjort funn av fremmede arter i planområdet og i nærheten av planområdet. 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 kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter: <https://www.lillestrom.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/natur-og-naturforvaltning/>

Bekk

Ut fra kart kan det se ut som det ligger en liten bekk helt vest innenfor felt B4 (markert bekk/kanal/grøft). Hvis det er en bekk, må den i tilfelle hensyntas. Det må vises at kantsonen må

beholdes, og at kommuneplanen til Skedsmo har bestemmelser om at det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring i en sone på 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkekant.

Vern av naturkvaliteter

I reguleringsplaner og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning på biologisk mangfold vurderes (jf. naturmangfoldlovens kap. II).

Miljøprofil

Beskrivelse av klimagassutslipp og klimaendringer

Planbeskrivelsen skal inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

Kommunen er opptatt av miljøvennlige energiløsninger og spesielt 100% elbilladeplasser, jf. kommuneplanen. Prosjektet vil være tjent med en tydelig miljøprofil med tiltak sikret i bestemmelsene

4.5 KULTURMINNER

Nyere kulturminner

Bråte gård er registrert som kulturminne i kulturminnevernplan for Skedsmo kommune med regional verdi. Viken fylkeskommune skal ha saken til uttalelse.

I områdeplanen for Bråtejordet er kulturmiljøet Bråte gård beskrevet under §6 i bestemmelsene:

«§ 6.1 Vern av kulturmiljø/kulturminne a) Gårdsanlegget vernes som kulturmiljø/kulturminne. [...]».

Under § 1 planens hensikt, står det oppført under pkt. e) «verne miljøet rundt Bråte gård».

For å kunne ivareta kulturmiljøet på Bråte gård, er det viktig at områdeplanens føringer for høyder på by bebyggelse følges. Kulturmiljøet er sårbart for hard fortetting, spesielt med tanke på høyder og nærhet til ny bebyggelse. Fasadematerialer og -utforming av ny bebyggelse må tilpasses kulturmiljøet rundt Bråte gård.

Det er viktig at det sikres en god buffersone mellom kulturmiljø og ny bebyggelse. Bjørkealleen er også en viktig del av kulturmiljøet og må hensyntas. Det er viktig er å holde god nok avstand til alleens trær mtp. graving slik at røttene ikke blir skadet og alleen ødelagt.

Automatisk fredete kulturminner

Det er gjort arkeologiske utgravinger i området tidligere. Viken fylkeskommune må likevel kontaktes for å vurdere om det skal utføres flere registreringer for B3 og B4.

Det er ønskelig at forslagstiller setter opp et skilt som formidler de arkeologiske funnene som er gjort i området. Det er registrert to større områder med bosetningsspor; der skolen ligger i dag og på felt B1 og B2. Det er også gjort løsfunn på B4. Rapporten fra utgravningen er lagt ved. Utdrag fra rapporten:

«Utgravningen på Bråtejordet omfattet avdekking av 2429 m² fordelt på seks felt. Feltene lå i dyrket mark, like nord og sør for gårdstunet til Bråte. Til sammen ble det funnet 143 strukturer av typen bosetningsspor. [...] De radiologiske dateringene viser at aktiviteten har foregått i tidsspennet romersk jernalder-folkevandringstid med vekt på sistnevnte.»

Med tanke på fremtidige navnesaker

Kommunen ber om at forslagsstiller forhører seg med Språkrådet for navnet på prosjektet, på et tidlig tidspunkt. Det kan spare mye tid senere i prosessen, når det blir aktuelt med veinavn.

Kommunen har blitt anbefalt av Språkrådet å oppfordre forslagstiller til å starte prosessen med navn allerede ved reguleringsarbeidet, fordi navnet ofte "etableres" da. I de fleste nye boligområdene kommer det også veier som etter hvert skal ha navn i forbindelse med adressering. Ved å ha sjekket ut navn på prosjektet tidlig med Språkrådet vil hele navneprosessen kunne forkortes.

Kommunen ønsker navn som har en historisk tilknytning til stedet.

4.6 BOLIGTYPOLGI, PLASSERING OG STØRRELSE

Områdeplanen for Bråtejordet gir tydelige føringer for boligtypologi og byggehøyder.

Boligtypologi

Felt B1 og B3 tillates bygget ut med lavblokk. B4 tillates bebygget med konsentrert småhusbebyggelse. Felt B2 tillates bygget ut med frittliggende småhusbebyggelse

Byggehøyder

Områdeplanen legger opp til bebyggelse på 2-3 etasjer. Fellesbestemmelsen angir at bebyggelsen ikke skal være høyere enn tre etasjer, og setter videre begrensninger på gesims og mønehøyde. B2 har maks 7 m gesims og 9 m møne høyde for all bebyggelse, og for B4 tilsvarende for 50% av bebyggelsen. Resterende bebyggelse er i feltet er begrenset til maksimum 50 % av bebyggelsen kan være 10,0 meter til gesims og 12,0 meter til møne målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For lavblokk i felt B1 og B3 er maksimum høyde på bebyggelsen satt til 11,5 meter til gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er tillatt gesims- og mønehøyde som er endelig avgjørende, og vil avgjøre hvor mange etasjer som kan etableres.

Fjernvirkning

Det må redegjøres for fjern- og nærvirkning av bebyggelsen, særlig med tanke på Bråte gård. Selv om gården ligger øverst i et skrånende terreng er den fortsatt sårbar for fortetting. Det er viktig at ovennevnte virkninger illustreres godt fra mange ulike perspektiver. Gjerne helt nede fra Sagbruksveien og Statsråds Ihlens vei.

4.7 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANARBEIDET

Lekearealer

Bråtejordet kan bli et svært attraktivt bolig- og oppvekstområde for barn og unge. Nærheten til friluftsområde Bråteskogen, og lekeplasser knyttet til skolegård og barnehage like ved har store kvaliteter. Disse kvalitetene må ikke benyttes som argumentasjon for å gå ned i kvalitet på krav og utforming for de nye lekearealene innfor planområdet.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser gjennom B1 og B2 mot stasjonen, skolen og tilgrensende områder. Det er også viktig med gode gangforbindelser gjennom B3 og B4 mot stasjonen og tilgrensende områder. Det bør bygges fortau langs Niels Høeghsvei og rampe fra sørvestre sving av Niels Høeghsvei mot fortau langs østsiden av Bråteveien.

Tilgjengeligheten mellom planområdet og Strømmen sentrum er i dag dårlig for myke trafikanter, med fortau kun på en side av Bråtebrua. Trafikksituasjonen for gående og syklende må utredes grundig, særlig med tanke på barn og unge. Se punkt om samferdsel for mer utfyllende tilbakemelding på dette punktet.

4.8 FOLKEHELSE

Det er viktig at det tilrettelegges for at man velger å gå og sykle framfor å kjøre bil. Kommunen ønsker ikke at det etableres direkte adkomst med heis i fra boligene og ned i parkeringskjeller. Beboerne må ledes ut via fellesarealene der de må passere sykkelparkering.

Sykkelparkering bør skje under tak, gjerne i lukkede konstruksjoner, stå sentralt på området, i nærheten av inngangspartiene. De bør tilrettelegges for helårsbruk, lastesykler og ha lademuligheter. Aktive grep som gjør det enklere og mer attraktivt å sykle bør synliggjøres i planen.

4.9 STØY OG LUFTFORURENSNG

Støy fra jernbane og krav til utredning

Planområdet omfattes av flere støysoner, fra lite- til moderat og høy. T-1442 skal legges til grunn for utforming av planforslaget. Støyutredningsrapport med tydelige konklusjoner skal ligge ved til førstegangsbehandling av planforslaget.

To av feltene i planområdet ligger særlig nærme jernbane (hovedbanen) hvor det går mye tung godstrafikk nattestid. I støyutredningen er det behov for utredning av også maksimalstøygrenser (enheten L5AF) for jernbanestøy.

Luftforurensning

Lokalklima og luftkvalitet må svares ut i henhold til kommuneplanens bestemmelse §1-14.3. Det skal gjøres rede for og vurderes utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med

hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Ved funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av reguleringsplanen.

4.10 FLOM

Planområdet ligger ikke innenfor, eller nært inntil, aktsomhetsområder for flom I henhold til NVE sine flomsonekart for 200-års flom.

I planarbeidet må det være fokus på hensynet til urban flom. Mengden nedbør overstiger kapasiteten i avløpsnett i urbane strøk. Overvannshåndtering er et eksisterende problem i området, og det må tas særlig hensyn til nedenforliggende tilgrensende områder med boligbebyggelse og Strømmen stasjon.

Se punktet *teknisk infrastruktur* nedenfor for mer utfyllende om krav til overvannshåndtering.

4.11 GEOTEKNIKK

Mulig marin leire, og kartlagt sone for kvikkleire nært planområdet

Planområdet ligger under marin grense, og størsteparten planområdet er i NVE sitt kart for funn av *Mulig marin leire* avsatt med kategori *Svært sannsynlig*.

Sone for kartlagt kvikkleire, i kategorien middels faregrad og nest høyeste risikoklasse (klasse 4) er kartlagt 300-400 m nord for planområdet (feltnavn 343 Skjetten).

Krav til geotekniske vurderinger og undersøkelser i planarbeidet

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*, for hele planområdet.

Arbeidet skal utføres av fagkyndige geoteknikker, og følge prosedyren i NVE sin veileder. De geotekniske rapportene skal tydeligere konklusjoner om *områdestabiliteten* og om *sikkerheten mot kvikkleireskred et ivaretatt i henhold til veilederen*. Er det behov for sikringstiltak som skal følges opp plankart og bestemmelser, skal dette være tydelige beskrevet i konklusjonen. Den geotekniske rapporten skal følge mal for rapporter slik NVEs veileder 1/2019 viser.

Kommunen har forventinger om at geoteknikk blir et tema for dialogmøter tidlig i planprosessen, og at avklaringer rundt tiltakskategori – og dermed omfang av geoteknisk grunnundersøkelse, samt krav til uavhengig kvalitetssikring av rapportene, blir gjennomgått.

4.12 MILJØTEKNIKK, MASSEHÅNDTERING

Forurensning i grunnen

I henhold til bestemmelse § 1-14.7 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.

I forkant av oppstartmøtet har kommunen fått indikasjoner på at det kan være en gammel søppelfylling i grunnen på feltet B2, på eiendommen gnr./bnr. 78/11. Kommunen har i etterkant av møtet undersøkt heftelsene på eiendommen, og bestilt grunnboken med servitutter – men kan ikke finne dette omtalt.

Forslagstiller må likevel gjøre en reell vurdering av mulig grunnforurensning og behov for tiltaksplan.

Massehåndtering

Planforslag skal utformes på en slik måte at man i størst mulig grad oppnår massebalanse.

Kommuneplanens bestemmelse §1-16.2 stiller krav til at planforslaget gir en redegjørelse av hvordan masser brukes og gjenbrukes, og overskuddsmasse håndteres. Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres. Dette skal være klart til førstegangsbehandling av planforslaget, som en del av planbeskrivelsen eller eget vedlegg *massehåndteringsplan*.

4.13 ESTETIKK

En *redegjørelse av estetikk*, og utomhusplan, skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget til førstegangsbehandling (1-8.2.8 Estetikk og utomhusplan). Det er foreløpig ikke utarbeidet en mal for dette per mai 2021, men dette er forventet å være plass snarlig. Estetisk redegjørelse skal bestå av illustrasjoner og tekstdel.

Generelle føringer:

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

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

Kommunen vil at det utarbeides detaljerte bestemmelser for estetikk og utforming.

Se kommuneplanens bestemmelser i kap. § 1-8 *Krav om estetisk redegjørelse* for krav til estetikk ved reguleringsplaner, som miljøoppfølgingsprogram, mm.

Materialbruk

Kommuneplanen har bestemmelser om at bruk av tre/massivtre som bygnings- eller fasademateriale i bygg og konstruksjoner skal alltid vurderes. Det skal i reguleringsplanforslaget redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre i bærende konstruksjoner og fasader. I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Trematerialer som benyttes skal være av god kvalitet.

4.14 VOLUM- OG FUNKSJONSANALYSE

Planavdelingen ønsker at det tidlig i planprosessen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse (dette er i henhold til kommuneplanens bestemmelse §1-8.2.3). I dette planarbeidet er ikke ulike funksjoner aktuelt, og analysens fokus ligger på volumene.

- Planavdelingen ønsker å diskutere analysen i eget dialogmøte. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold, lekeplasser og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen. Sol-/skygge analysen er en viktig del av volum- og funksjonsanalysen.
- Mal for volum- og funksjonsanalyse sendes fagkyndig når dette blir etterspurt.

4.15 ILLUSTRASJONER

Sammen med reguleringsplanforslaget skal det til førstegangsbehandling legges ved illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, sol-/skygge analyse, digital 3D-modell som synliggjør bygningers estetikk, samspillet med omgivelsene, og utforming av gatefasader langs viktige akser.

Illustrasjonsmateriale skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

Se kommuneplanens § 1-8.2.5 for *Dokumentasjon*, (§1.8 *Krav om estetisk redegjørelse*)

4.16 EIENDOMSFORHOLD

Eiendomsgrensene forblir trolig uendret.

4.17 MULIGE/SANNSYNLIGE REKKEFØLGEKRAV

Rekkefølgebestemmelser for VA, overvann og samferdsel i reguleringsbestemmelsene (ikke uttømmende):

- **Før rammetillatelse**
Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering – og godkjente byggeplaner for vei.
- **Før igangsettingstillatelse**
Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:
Godkjent (*godkjent av forvaltning*) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg
- **Før bebyggelse tas i bruk**
Før bebyggelse kan tas i bruk skal:
Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring 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.

Andre aktuelle rekkefølgekrav

- Mulige tiltak for å bedre tilgjengelighet for gående og syklende
- Opparbeidelse av gangforbindelser og offentlige funksjoner (grønnstruktur/lekeplass/)
- Sikre framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende i anleggsperioden
- Belysing/oppgradering av turveier

Listen over aktuelle rekkefølgekrav er ikke uttømmende, og planprosessen kan avdekke andre forhold det er behov for å fastsette i rekkefølgekrav.

4.18 MEDVIRKNING

Det bør gjennomføres en god medvirkning, spesielt rettet mot naboene i området. Kommunen vil at det gjennomføres medvirkning ut over de minstekrav som ligger i PBL. Det må inviteres til informasjonsmøter der naboene informeres om de reelle plangrepene.

Ved varsel om oppstart må det varsles ut over de nærmeste naboene til planen.

4.19 LANDBRUK

Planområdet omfatter omtrent 40 dekar fulldyrka av svært god kvalitet.

I tråd med bestemmelsene i kommuneplanen, § 1-17 *Vern av matjord*, stilles krav til matjordplan, til førstegangsbehandling:

«Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer, slik at den fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Det må gå frem hvor mye dette skaper av nye eller forbedrede jordbruksarealer andre steder i kommunen før reguleringsplanen vedtas».

Matjordplanen skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen. Matjordplanen skal inneholde en oversikt over mulige mottaksarealer for matjord. Den må forankres i reguleringsbestemmelsene, som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Forslagsstiller bes benytte veilederen utarbeidet av Vestfold fylkeskommune

<https://www.vtfk.no/planportalen/aktuelt/veileder-til-matjordplan/>

Før kommunen gir rammetillatelse skal nødvendige tillatelser i forhold til flytting av jorda være ferdig behandlet. Dette for å unngå midlertidige lagringsplasser og forringelse av matjorda.

Kommunen løfter spørsmålet om mulige mottaksarealer internt i organisasjonen, og kommer med tilbakemelding til forslagstiller. Om det viser at kommune ikke har oversikt over noen aktuelle mottaksarealer, har forslagstiller fortsatt ansvaret for å avklare dette

5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

SAMFERDSEL

Adkomster

Område B2:

- Det bør ikke ledes mye ny trafikk ut i Martin Linges vei. Martin Linges vei har ikke fortau, og det er for trangt og bratt til at det er realistisk å få bygget fortau sørover mot Statsråd Ihlens vei. Områdeplanen sier B2 frittliggende småhus, med avkjøringspil mot Martin Linges vei i kartet. Det er mulig med adkomst til Martin Linges vei sørover hvis B2 bare bebygges med eneboliger.
- Behov for å ruste opp Niels Høegs vei må vurderes.

Øvre adkomst til Bråteveien (fra B4):

- Her må det vurderes om adkomsten er riktig plassert. Det blir viktig med tidlig dialog med Viken fylkeskommune om detaljplan og teknisk utforming.

- Undergang mellom B4 og B3 ble forkastet i ifm. områdereguleringen, pga. stigning fra Niels Høegs vei til Bråteveien (15%), og det ble derfor ikke satt krav til kulvert. Det bør vurderes om en trappeløsning kan sikre allmennhetens ferdsel i F3.1.

Tilgjengeligheten for syklende og gående

Det er dårlig tilrettelagt for fotgjengere og syklister mot stasjonen og sentrum i dagens situasjon. Bråtebrua har kun fortau på en side. Det er behov for trafikkutredninger her, for å se tilgjengeligheten for syklende og gående – det må utredes i planprosessen, og er nødvendig og naturlig i et prosjekt av denne størrelsen.

Det er sannsynlig at en utredning peker på behovet for tiltak, og et forslag til løsning kan være ny gang- og sykkelbru over jernbanen i nord og /eller breddeutvidelse av Bråtebrua med fortau. Forslagstiller oppfordres til å gå i dialog med Bane NOR og Viken fylkeskommune for å avklare muligheter for en kostnadsfordeling, og se planen i sammenheng med planarbeidet for Strømmen stasjon.

Andre forbindelser i planområdet:

- Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser gjennom B1 og B2 mot stasjonen, skolen og tilgrensende områder. Bråtealleen er bratt og bevaringsverdig og kan f.eks. ikke opprustes med asfalt. Det er også viktig med gode gangforbindelser gjennom B3 og B4 mot stasjonen og tilgrensende områder.
- Det må bygges fortau langs Niels Høeghsvei og rampe fra sørvestre sving av Niels Høeghsvei mot fortau langs østsiden av Bråteveien.
- Planavgrensningen omfatter veistubb med Trond Ryens vei. Denne bør holdes åpen for allmenn ferdsel.

Parkering

Områdeplanen setter min. parkeringsplass pr. boenhet, for de ulike feltene. For felt B1 og B3 er det kommuneplanens bestemmelser for parkering som gjelder, og parkering skal skje hovedsakelig i felles anlegg under bebyggelsen/under terreng. I forbindelse med detaljregulering kan andel parkeringsplasser over og under terreng justeres i samspill med boligtetthet for å gi optimal løsning for hvert boligfelt.

Parkeringsareal på terreng skal ikke ligge i tilknytning til boligens uteoppholdsarealer.

Det er viktig at det tilrettelegges for at man velger å gå og sykle framfor å kjøre bil. Kommunen ønsker ikke at det etableres direkte adkomst med heis i fra boligene og ned i parkeringskjeller. Beboerne må ledes ut via fellesarealene der de må passere sykkelparkering.

El-bil

Kommuneplanen har bestemmelse om at i boligutbygginger skal alle parkingsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for el-bil

Renovasjon

Områdereguleringsplanens §2.4.5 *Avfallshåndtering*, nevner at for felt avsatt til lavblokk eller konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes benyttet avfallssug i henhold til renovasjonsforskriftene i forbindelse med detaljregulering. Dette må vurderes i dialog med ROAF.

VANN, SPILLVANN OG OVERVANN

Vann

Vannledning fra kum 4037 til kum 229229 (i Trond Ryens vei), gjennom tomt, må oppgraderes og flyttes. Samme som *Krav til byggeområder, §2.3 g)*

«eksisterende 250 mm vannledning i Bråteallen/felt B2 skal fornyes og flyttes, slik at traseer harmonerer med planlagte tiltak i planen»

Spillvann

I områdereguleringen ligger det at det må bygges pumpestasjon da alt SP skal sendes til eksisterende ledningsnett anlagt for Bråtejordet utbyggingen.

Overvann:

Overvannsveilederen skal følges. Takvann skal ut på terreng.

Dimensjonerende regnskylhyppighet i løpet av 20 år, klimafaktor 1,5 skal legges til grunn (nye tall fra Blindern, Oslo). Påslipp av overvann til offentlig nett skal begrenses med vannføringsregulator Tillatt maks påslipp er 1,5 l/s per dekar. I tillegg må det angis interne flomveier ut av kvartalet, dimensjonert for 200 års regn, klimafaktor 1,5 og vise at dette ikke skader nabotomter.

Fra områdeplanen § 2.3 Krav til byggeområder – generelle bestemmelser,

- i) Overvann/drensvann fra reguleringsområdet skal håndteres lokalt ved fordrøyning. Utløp fra fordrøyningsanlegg skal ledes til bekk i Helladalen nord for felt B7 med en maksimal overvannsmengde beregnet ut ifra den naturlige avrenning i området. I tillegg må det anlegges åpne flomveier i grøntdrag med avrenning til nevnte bekk. Eksisterende bebyggelse nedenfor reguleringsområdet skal særskilt sikres mot avrenning av overvann/drensvann, også i anleggsperioden. For nedre del av ny Bråtevei, samt feltene B1, B2, B3 og B4, tillates en samlet overvannsmengde på maksimalt 10 l/s ført til separat overvannsnett ved Strømmen stasjon.*

Ved kum 40292 må det etableres fordrøyning for å ta hånd om overvannet som i dag renner ned forbi tomtene nedstrøms. I tillegg så må en passe på at overvannet og gamle drensledninger på tomten blir ledet inn på nytt overvannsanlegg og fordrøyd. Dette gjelder alle områdene at overvannet må avkjøres nedstrøms slik at eldre tomter ikke får overvannet inn på sine tomter.

ENERGILØSNING

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Leverandør av fjernvarme er Akershus energi.

TEKNISKE KRAV TIL PLANFORSLAGET

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

Kontaktpersoner i kommunen;Vei - Kirpal Singh, kirpal.singh@lillestrom.kommune.noVA - Tone Helland, tone.helland@lillestrom.kommune.no

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.

6. KONSEKVENsutREDNING**REDEGJØRELSE FOR KRAV OM KONSEKVENsutREDNING**

Det er vurdert at planen ikke omfattes av krav i henhold til forskrift om konsekvensutredning og dermed heller ikke krav til planprogram.

Forskrift 21.juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger (KU-forskriften) stiller krav til konsekvensutredning for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, dersom:

1. Planen er for tiltak i vedlegg 1 (§6).
2. Planen er for tiltak i vedlegg 2 og kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (§8).

Planer og tiltak etter vedlegg 1 skal alltid konsekvensutredes.

Det følger av vedlegg 1, punkt 25, at nye boligområder utløser krav om konsekvensutredning, dersom planen er i strid med overordnet plan. Planområdet er i tråd med gjeldende områdeplan, som åpner opp for boligutbygging, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning etter §6.

Planområdet er i dag et landbruksområde, men er i områdeplan regulert til bolig. Vi anser derfor at planen ikke åpner for tiltak i vedlegg 2, og utløser dermed ikke konsekvensutredningsplikt etter §8.

7. BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

| FORELØPIGE VURDERINGER | |
|------------------------|--|
| Utbyggingsavtale | Det kan være aktuelt med UBA, dette må avklares underveis i planprosessen. Ved oppstartsvarsling av planarbeid varsles også forhandling av utbyggingsavtale. |
| Gjennomføringsavtale | Vurderes underveis i planprosessen |
| Infrastrukturavtale | Vurderes underveis i planprosessen |

| | |
|--------------------------------|--|
| Tinglyste ferdsselsrettavtaler | Tinglyst ferdsselsrettavtale for å sikre allmennheten rett til ferdsel på de private regulerte grøntbeltene mellom boligfeltene B1-B4 og B5 inkl. alléen, foreligger. Det er derfor vesentlig at avgrensning av områdeplanens grøntdrag videreføres i detaljreguleringsplanen. |
|--------------------------------|--|

8. 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 endelig 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 | |
|--------------------------------|---|
| Volum- og funksjonsanalyse | Ja |
| Byromsprogram | Nei, ikke aktuelt |
| Illustrasjons-/utomhusplan | Ja, Skal vise full utnyttelse |
| Illustrasjonshefte | Ja |
| Sol-/skyggediagram | Ja |
| Digital 3D-modell | Ja |
| Grunnforhold – geoteknikk | Ja |
| Støy | Ja |
| Overvann og flom | Ja, VA-rammeplan, jf. VA-norm |
| Vann og avløp | Ja, VA-rammeplan, jf. VA-norm |
| Luftforurensning | Ja |
| Trafikkanalyse | Ja, med fokus på tilgjengelighet for syklende og gående |
| Veitegninger | Ja |
| Miljøteknikk/grunnforurensning | Ja |

9. BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

UENIGHETER OG AVKLARINGER

Kommunen og forslagsstiller er hovedsakelig uenig om boligtypologi, økte byggehøyder, økt utnyttelse og lavere parkeringsdekning, og hva som er gjeldende føringer for planområdet.

Ønsket om endret boligtypologi, økte byggehøyder og økt utnyttelse

Planinitiativet utfordrer Områderegeringsplan for Bråtejordet (2011) på punktene: boligtypologi, økte byggehøyder, økt utnyttelse og lavere parkeringsdekning. Forslagsstiller sikter til at Områdeplanen for Bråtejordet er gammel, da den ble vedtatt for ti år siden, og argumenterer at det er nye vedtatte kommunale og regionale planer som har betydning for planarbeidet. De viser til gjeldende kommuneplan for Skedsmo kommune, hvor alle feltene for Bråterjordet er omtalt som B2 – med konsentrert boligbebyggelse for alle de til sammen sju feltene med boligformål.

De viser videre til ny langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, hvor Strømmen har status som knutepunkt i prioritert vekstområde, og prioritert vekstområde omfatter området for Bråtejordet. Forslagstiller mener at en sentral og tilgjengelig beliggenhet taler for en høyere utnyttelse og økte høyder, samt en andel lavblokker i B4 og konsentrert småhusbebyggelse i B2 i stedet for frittliggende småhusbebyggelse. De viser til vedtatt detaljregulering for Bråterjordet B5-B7 fra 2014, som i planendring i 2018 blant annet økte maks tillatt høyde for deler av bebyggelsen på felt B6 og B7.

Planavdelingen påpeker at det er Områdeplanen for Bråtejordet fra 2011 som er gjeldende plan for planområdet, og tydelige på dette i oppstartsmøtet. Det foreligger en områdeplan med klare og tydelig føringer, og at den er ti år gammel gjør det ikke utdatert. Kommunens holdning er at det er viktig å ha respekt for eksisterende, vedtatte planer, og som planmyndighet har kommunen en forpliktelse overfor politikerne som har vedtatt planer, for å følge opp blir fulgt.

Kommuneplanens feltbenevnelser og forslag til ny planstrategi

Planavdelingen opplyser at det i gjeldende kommuneplan for Skedsmo, vedtatt 2019, er blitt gjort en inkurie ved at alle feltene merket B2 har fått benevnelsen konsentrert boligbebyggelse, da er avklaringer om typologi ble gjort i Områderegering i 2011 – og dette skulle vært videreført også kommuneplanen, med de mer presiserte benevnelser. Det har aldri vært hensikten at kommuneplanen ikke skulle være i samsvar med vedtatt områderegering for området. I planinitiativet har forslagsstiller foreslått konsentrert småhusbebyggelse i feltet regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Planavdelingen bemerker at forslagsstiller derimot ikke har vært konsekvent i å benytte kommuneplanens benevnelser i de resterende feltene, og foreslår lavblokkbebyggelse også på deler av B4 i områdeplanen. Dette er i strid med benevnelserne gitt i kommuneplanen.

Planavdelingen ønsker å presisere at forslag til ny langsiktig arealstrategi ikke vedtatt, slik det blir referert til epost i forkant og under møtet. Planstrategien er på høring fra 24.03 til 20.05. 2021, sammen med planprogram for kommuneplanen for Lillestrøm sin arealdel. I prosessen med kommuneplanens arealdel er det forventet å åpne opp for arealinnspill til planen antakeligvis høsten 2021. Det er ellers planavdelingens oppfatning og vurdering at områderegeringen fra 2011 er fortsatt i tråd med forslag til ny arealstrategi, da den legger til rette for boligblokker i feltene nærmest stasjonen, og høyder og utnyttelse som gir en tetthet i tråd med et det som samsvarer med prioritert vekstområde. Bråtejordet derimot er ikke en del av sentrumsformålsområde i Strømmen – og det er ikke ønskelig med den

tettheten og høydene som sentrumsprosjektene har. Området er sentrumsnært, men Bråtejordet må likevel underordne seg slik at det ikke fremstår som en konkurrent til sentrumsbebyggelsen i Strømmen. Forslagstiller presiserer at planforslaget for B1- B4 inneholder boligformål, og det ikke er tiltenkt noen sentrumsfunksjoner som skal konkurrere med Strømmen sentrum.

Variasjon - innenfor områdeplanens rammer.

Forslagstiller argumenterer at deres forslag vil gi bedre variasjon i bebyggelsen, som vil være positivt for boligfeltene. Planavdelingen er enig i at variasjon generelt er viktig for et godt bomiljø, men understreker at variasjonen må være, innenfor områdeplanens rammer. Variasjonen må tilstrebes på andre måter enn økt høyde og flere lavblokker, og utfordrer forslagsstiller å se på variasjon for boligtyper innenfor konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, plasseringer, bygningsvolumer og høydevariasjoner innenfor maks tillatte høyder. Det er i tillegg viktig å sikre at boligene får en god form i forholdet bredde/lengde

Intensjonene som ligger i Områdereguleringsplanen for Bråtejordet

Plangrepene som ble gjort i Områdereguleringsplanen i 2011 er bevisste og gjennomtenkte grep, med ulike typer bebyggelser, hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse rundt tun og med bilfrie uterom. Områdeplanen har innhold som gjør at dette området vil bli særlig godt egnet for barnefamilier, en gruppe har hittil hatt lite tilgang til nye egnede bomiljøer i de mer sentrale områdene. Barnefamilier representerer stabilitet og aktivitet i bomiljøet, og planen legger til rette for en bedre sammensetning mellom de forskjellige aldersgruppene.

Forslagstiller er delvis uenig i at områdeplanen gir tydelige føringer, og hevder at regulert konsentrert småhusbebyggelse noen steder også innebærer lavblokk. De mener dette fordi felt B4 åpner opp for at 50% av bebyggelsen kan ha maks byggehøyde på 10 meter gesims og 12 meter møne, som de mener vanligvis tilsvarer 4 etasjer. Planavdelingen er uenig i påstanden, fordi det i områdeplanen er tatt et bevisst valg om hvor det er ønskelig plassering av konsentrert småhusbebyggelse, og hvor det skal være lavblokk (felt B1 og B3). Det er ikke intensjonen bak områdeplanen av at det skal bygges lavblokk der hvor det er regulert til konsentrert småhusbebyggelse – og dette kommer tydelig frem i beskrivelse av tillat boligtype i både bestemmelser og planbeskrivelse.

Typologi og høyder er valgt av hensyn til både landskapsbilde, kulturmiljøet rundt Bråte gård, og omkringliggende nabobebyggelse (hovedsakelig 2 etasjer) – samt begrenset skyggevirking for området. Tettheten er balansert mht. bomiljø, estetikk, sol/skygge, grønt og lek mm. Overordnede føringer om at Bråte gård skal bevares som identitetsmerke på Strømmen har vært sterke, og den skal være godt synlig fra stasjonsområdet. Gården vil være synlig som et tradisjonelt og karakteristisk gårdsanlegg tett inntil Strømmen. En økt byggehøyde vil kunne påvirke siktlinjer og gårdens dominans i området negativt, og særlig for feltet B2 vil en økt tetthet, høyde og endring til konsentrert småhusbebyggelse – fra frittliggende – forringe hensynet til kulturmiljøet på Bråte gård.

Planavdelingen setter spørsmålsteget ved hvor mange boenheter forslagsstiller kan legge til rette for, og samtidig oppfylle funksjonskravene.

Parkeringsdekning

Forslagsstiller ønsker å redusere parkeringsdekningen for å frigi større arealer til å skape bedre uteoppholdsarealer. Planinitiativet angir ikke noen konkrete tall. Planavdelingens holdning når det gjelder å redusere parkeringsdekning er at nærheten til stasjonen taler for at dette kan vurderes, men tar stilling til saken først når det foreligger konkrete forslag, og må sees i sammenheng med trafikkutredningen.

Forslagstiller ønsker at ny detaljregulering setter maks. parkeringsplass pr.boenhet, for de ulike feltene. Dette vil være med på å holde parkeringsdekningen nede og gi en bedre pekepinn på hva som faktisk tillates av parkeringsplasser innenfor delfeltene.

Utredning og mulige tiltak for å bedre tilgjengelighet for forgjengere og syklister

Forslagstiller må utføre en trafikkutredning, for å se særlig på tilgjengeligheten for syklende og gående, fra planområdet og Strømmen sentrum. Det kan være aktuelt med tiltak for bedre å tilgjengeligheten om utredningen peker på dette.

Forslagsstiller har ingen motforestillinger mot å gjøre utredningene, og heller ikke til tiltak for å bedre tilgjengeligheten for syklende og gående, i seg selv - men mener at en utvidelse av Bråtebrua eller ny gangbru er urimelig store krav, at dette ikke bare er deres ansvar, men også naboplaner, Lillestrøm kommune, Bane NOR, samt Viken fylkeskommune. De bemerker at detaljreguleringen for felt B4-B7 fra 2014 ikke fikk et tilsvarende krav, og at dette ikke er et rekkefølgekrav i områderegeringsplanen. Planavdelingen mener derimot at detaljreguleringen er av en slik størrelse, og vil generere så mye ny trafikk av myke trafikanter til og fra Strømmen sentrum, at et slikt tiltak ikke er uforholdsmessig.

10. VIDERE PROSESS

KONKLUSJON - OPPSTART, FORMÅL, PLANAVGRESNING

Konklusjon kommunens holdning til planønsket

Planavdelingen har gitt en tydelig tilbakemelding på at det er Områdeplanen for Bråtejordet (2011) som er gjeldende føringer for planområdet, også når det gjelder utnyttelse, høyder og bygningstypologier. Det kan være aktuelt å vurdere redusert parkeringsdekning.

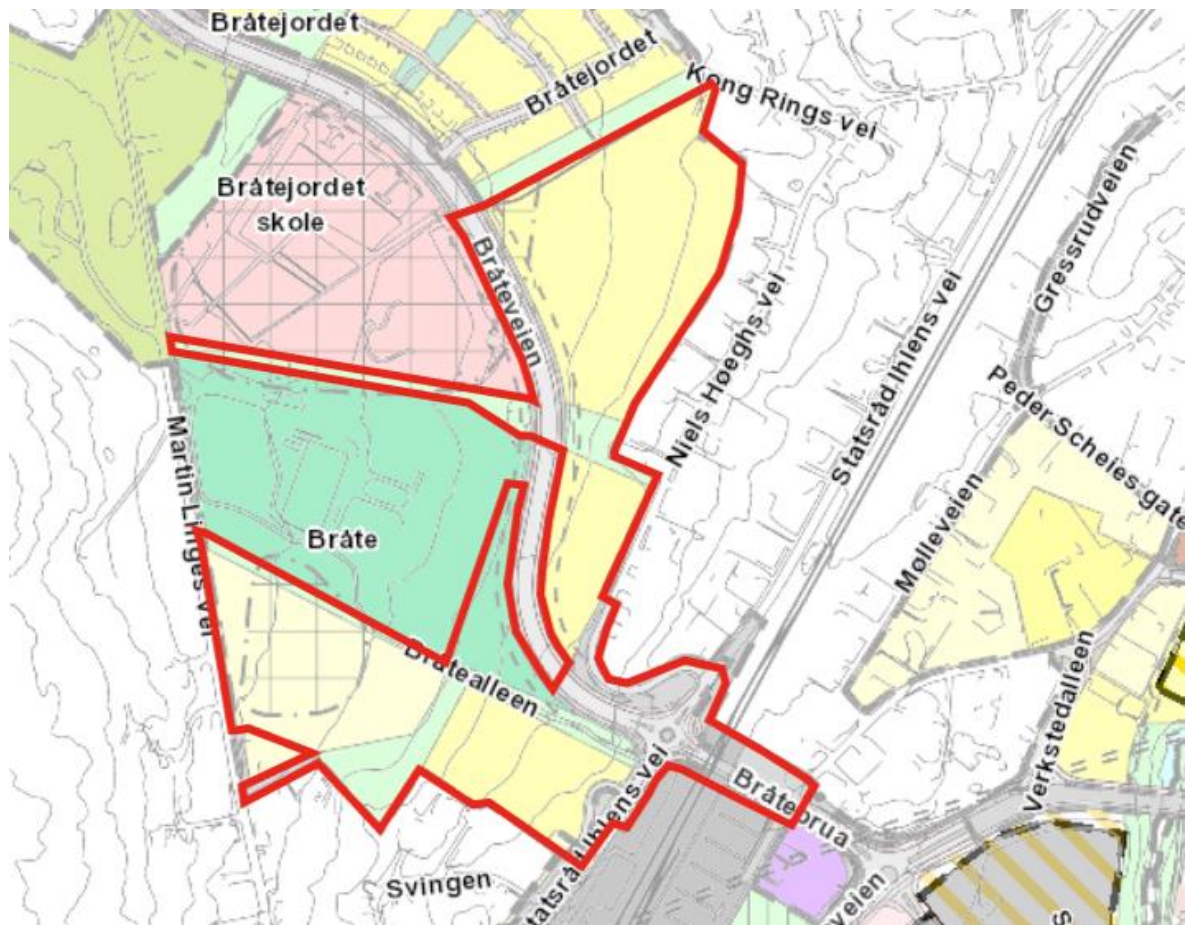
Oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid kan varsles. Varslingsområdet skal være i tråd med illustrert kartutsnitt nedenfor.

Kartutsnitt med markering av varslingsområde

Kartutsnitt nedenfor viser aktuell avgrensning ved varsel om oppstart. Avgrensingen er utvidet noe fra forslagstillers forslag i innsendt planinitiativ:

- Feltene F3.2 og 3, og et mindre areal avsatt med LNF nedenfor Bråte gård
- Rundkjøring og Bråtebrua



Dialogmøter

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

- volum (og funksjons) analyse
- samferdsel
- V/A og overvann
- geoteknikk
- kart og bestemmelsesmøte når det foreligger et planforslag bortimot klart til innsendelse.

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

Omtale av overordnede og kommunale føringer i planinitiativet

Flere av dokumentene som omtales i planinitiativet er erstattet, eller revidert. I kommende plandokumenter må disse være riktige:

- Kommuneplan: beskrivelse fra samfunnsdelen til Skedsmo gjelder ikke lenger, og nå er avløst av samfunnsdel for Lillestrøm., vedtatt 202

- Det er ny regional planstrategi for Viken fylkeskommune, vedtatt des. 2020. (Planstrategi for Akershus gjelder ikke lenger)
- Det er nye nasjonale forventninger 2019 – 2023 (de fra 2015 gjelder ikke lenger)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser (1995) er revidert i 2019.
- Nasjonal jordvernstrategi (2015, oppdatert 2018) er en relevant føring som ikke er nevnt.
- Lillestrøm kommune har forslag til ny klimastrategi som trolig skal fremmes for politisk behandling før sommeren.

Øvrige avklaringer

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

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 v/ seksjonsleder på Byplan, Lena Skjølås Bilic (LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no) for godkjenning.

12. GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for [varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser](#).

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.