

Møtereferat

Oppstartsmøte – Skjærvaveien 22-38

Møtedato: 04.12.2019
Møtested: Skedsmo rådhus, Lillestrøm
Til stede: Lena Skjølås- og bygningsavdelingen, kontaktperson oppstartfasen
lenas@skedsmo.kommune.no
Anders Jørstad, Skedsmo kommune, plan- og bygningsavdelingen,
andersJ@skedsmo.kommune.no
Håvard Bøhn Mageli, Skedsmo kommune, plan- og bygningsavdelingen,
kontaktperson samferdsel
havmage@skedsmo.kommune.no
Pål Erik Olsen, a-lab, kontaktperson og fagkyndig plankonsulent
pal.erik@a-lab.no
Alice Lødemel Sandberg, a-lab,
Alice@a-lab.no
Kenneth Johansen Skaarud, Stor-Oslo eiendom,
Kenneth@soeiendom.no
Carl Henrik Graff, Stor-Oslo eiendom,
Carl.Henrik@soeiendom.no
Helene Heegaard, Skedsmo kommune, plan- og bygningsavdelingen,
saksbehandler og kontaktperson i det videre planarbeidet
helheeg@skedsmo.kommune.no

Kopi til: Plan- og bygningsssjef Kristin Dale Selvig, alle inviterte til internt oppstartsmøte
Referent: Helene Heegaard



Utsnitt av forslag til ny planavgrensning

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av boliger på eksisterende lager- og industrieiendommer mellom Skjærvaveien og Nitelva (KF5).

All eksisterende bebyggelse planlegges revet. Eiendommene er i dag benyttet til industrivirksomhet, lager, kontor, forretningsutsalg og et brakkebygg med 50 hybler.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet omfatter Skjærvaveien 22, 24, 34, 36 og 38.

Gårds- og bruksnumre: 75/55, 75/225, 75/394, 75/396, 75/563, 75/594.

Samlet tomteareal er 25 272 m².

Ved avgrensning av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1 er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet. Foreslått varslingsområde inkluderer hele felt KF5 og er således i tråd med kommuneplanen. I øst inkluderes også turstien med tilhørende grøfteareal på eksisterende flomvoll. Mot vest må planen flugte med planavgrensningen til Skjærvaveien 44.

Delfelt KF5 er avsatt til formålet kombinert bebyggelse og anlegg, med forretning, tjenesteyting og bolig som tillatte formål.

Planområdet er i dag uregulert, med unntak av areal øst for felt KF5, som er regulert til annen veggrunn - grøntareal, turvei og naturvern i områdeplan for Nitelva (Plan-ID 506).

Føringer i kommuneplanen som her gjør seg gjeldende (listen er ikke uttømmende):

- Det skal være en variert byggehøyde.
- Byggehøyder på 3-6 etasjer er førende, men det kan tillattes større høyde enn norm ved dokumentasjon av spesielle kvaliteter, miljøvennlige løsninger o.l. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.
- Det stilles krav om min. 25 m² uteareal pr boenhet, hvorav 50% kan etableres på takterrasse.
- 10 m² må være tilknyttet den enkelte boenhet.
- Maks parkeringsdekning er 0,7 plasser per boenhet og maks 0,7 per 100 m² BRA forretning.
- Området er vist som utsatt for 200-årsflom i gjeldende flomkart
- Området vil kunne bli påvirket av føringer i områdereguleringsplanen for Nitelva
- Dokumentasjonskrav (§2-3.1.2): Det skal utarbeides et byromsprogram, volum- og funksjonsanalyse, estetisk redegjørelse og stedsanalyse. Sistnevnte ble sendt som vedlegg til planinitiativet og anses som tilstrekkelig.

Det foreslåtte prosjektet er vurdert til å være i tråd med gjeldende arealbruksformål og føringer i kommuneplanen.

Området ligger innenfor bybåndet, cirka 500 meter fra Sagdalen stasjon der det er høyfrekvent tilbud med både buss (linje 100) og tog (linje L1). Videre er det under 3 kilometer til Lillestrøm stasjon. Det er derfor vurdert at fortetting i planområdet vil være i tråd med målsetningene i regional plan.

3. Presentasjon av planønsket

Ønsket bebyggelse vil i all hovedsak være boliger med tilhørende anlegg. Prosjektet vil også omfatte blågrønnstruktur og koblinger mot tilstøtende områder; herunder elvelandskapet.

Det vil bli lagt vekt på å gi området gode og intuitive forbindelser til det høyfrekvente kollektivtilbudet for buss og tog ved Sagdalen stasjon. Målsetningen med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg med samlet utnyttelse mellom 45 000 og 50 000 m²; tilsvarende mellom 175 og 200 % tomteutnyttelse. For å ivareta variasjon i prosjektet og arkitektoniske kvaliteter er det ønskelig å utforske bygg med varierende byggehøyder mellom 3 og 8 etasjer.

Ambisjonen med prosjektet er å utvikle et konsept med variert utvalg av boligtyper samt høye kvaliteter både inne- og utendørs med særlig vekt på kvalitetene som elvelandskapet tilbyr.

Prosjektets miljøambisjoner vil ta utgangspunkt i Stor-Oslo eiendoms egne retningslinjer for miljø; herunder strategien «10 strakstiltak» (Grønn byggallianse).

Eiendommene er i dag benyttet til lager- og industriformål. På bakgrunn av foreliggende informasjon er det ingenting som tyder på at transformasjon til boligformål vil ha negative konsekvenser av betydning for natur- og ressursgrunnlaget, risiko- og sårbarhetsforhold, verneinteresser og eksisterende landskap.

Trafikkforhold: Eksisterende lager- og industrivirksomhet genererer en del trafikk; herunder tungtransport. Transformasjon til hovedsakelig boligformål vil ventelig endre reisemiddelfordelingen i retning av flere gående/syklende og vil redusere andelen tungtrafikk. I planprosessen vil det bli undersøkt hvordan trafikksituasjonen endres ved realisering av tiltaket; herunder konsekvensene dersom prosjektet også skal ha næringsarealer.

Prosjektet vil legge stor vekt på å skape overganger av høy kvalitet mot elvelandskapet og flomvernet langs Nitelva. I dette arbeidet vil det også bli vurdert hvordan flom- og overvannsløsninger kan representere kvalitetshevende elementer både internt i prosjektet og mot omgivelsene.

Det foreslåtte prosjektet vil ha viktige grensesnitt mot elvelandskapet/flomvern samt mot planlagt skoletomt sør for planområdet. I tillegg er det et regulert boligområde i Skjærvaveien 44 nord for planområdet. Realisering av det foreslåtte prosjektet er ikke vurdert til å ha negative virkninger utenfor planområdet.

Transformasjon vil endre trafikksituasjonen i Skjærvaveien. Prosjektet tar sikte på å utvikle et omforent plangrep på bakgrunn av forpliktende samarbeid med kommunen innen utløpet av 2019. Planproduksjon vil ventelig skje i begynnelsen av 2020.

Prosjektet vil videreføre transformasjon av Skjærvaveien til et nytt boligområde. Det vil være nødvendig å vurdere forholdet til og eventuelle avhengigheter med skole, barnehage, gang og sykkelveier samt den planlagte brua over Skjærvagapet.

Foreløpige vurderinger tyder på at de viktigste problemstillingene vil være forholdet til naturmangfold, flomfare, forurenset grunn og trafikksikkerhet. Foruten flomfare er det ikke vurdert at prosjektet vil ha risiko- og sårbarhetsforhold utover det som er vanlig i alle større boligprosjekter.

Planinitiativet presenteres kort innledningsvis i oppstartsmøtet. Det fokuseres på terreng, siktlinjer og overordnede visjoner for området. Forslagsstiller ønsker å realisere sin visjon om et elveprosjekt, med boliger som henvender seg mot elva. Det er viktig for forslagsstiller at prosjektet har definerende kvaliteter. Forslagsstiller vil utvikle eksisterende virksomhet på eiendommene og tenker umiddelbar realisering av prosjektet. Det presenteres foreløpige utprøvinger av volumer og kantsonene i terrenget, med spesielt fokus på avslutningen mot flomvollen, prinsipper som forslagsstiller ønsker innspill på av kommunen. Dette blir sentrale problemstillinger i planen. Det understrekes at forslagsstiller ikke er låst til noen løsning og at de ønsker en god dialog med kommunen om de beste plangrepene for eiendommene og området for øvrig. Kommunen kan ikke komme med en direkte uttalelse på tidspunkt for oppstartsmøtet, men vil diskutere dette i den videre planprosessen.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Området er avsatt til kombinert formål i kommuneplanen for Skedsmo kommune 2019-2030. Kommunen ønsker boligformål og offentlig og privat tjenesteyting på planområdet – nærmere bestemt familieboliger og barnehage. Kommunen har ingen preferanser om eierformen på barnehagen.

Kommunen har produsert et anbefalingskart for å vise prinsipper for ønsket utvikling av eiendommen. Anbefalingskartet var ikke ferdig på møtetidspunktet, men forslagsstiller ble informert om arbeidet og kartet legges som vedlegg til referat fra oppstartsmøtet.

Sosial infrastruktur

Kommunen ser et framtidig behov for barnehage i området og mener felt KF5 er en strategisk viktig arealreserve med tanke på barnehageetablering. Planområdet er sentrumsnært, «på vei til stasjonen», nært tilknyttet grønnstruktur og tursti, og har gode støyforhold. Kommunen ønsker derfor at formålet barnehage tas inn i planen. Formålet er i tråd med kommuneplanen.

Kommuneplanen utpeker felt T2 i sør til skoletomt. Skolen i Skjærvaveien skal etter planen stå ferdig i 2024, og reguleringsarbeidet vil trolig igangsettes om ikke lenge. Planarbeidet med Skjærvaveien 22-38 må sees i sammenheng med skoletomta og Skjærvaveien 44.

Kommunen har fått signaler om at skole og barnehage bør unngås samlokalisert. Kommunen har ikke noe klart svar på hvor barnehagen bør plasseres i planområdet. Forslagsstiller må finne mest hensiktsmessige plasseringer og utprøvinger av plassering og utforming, spesielt med hensyn til solforhold og trafikk. Solforhold og trafiksikkerhet er hensyn kommunen mener bør prioriteres framfor ønsket om separat lokalisering skole-barnehage ved en eventuell konflikt. Kanskje kan det være aktuelt å se på muligheter for å integrere barnehagen i boligområdet.

Kommunen anslår at det er behov for en barnehage på 5 avdelinger, noe som tilsvarer en middels stor barnehage.

Det er viktig å etablere offentlige funksjoner på tomta som tilfører en kvalitet til området. Det er for eksempel på nabetomta Skjærvaveien 44 planlagt en off. tilgjengelig ballplass. Kommunen ønsker en annen funksjon i denne planen, som også er offentlig tilgjengelig, slik at det skapes et bredt tilbud i området.

Teknisk infrastruktur

Trafikk

Adkomst til planområdet er fra Skjærvaveien.

Det er i dag en utfordrende trafikksituasjon i krysset Skjetteneveien x Skjærvaveien. Krysset ble i forbindelse med planarbeidet for Skjærvaveien 44 vurdert som nær overbelastet. Det vil bli svært viktig med en god trafikkanalyse tidlig i planprosessen. Trafikkanalysen må vurdere den helhetlige trafikkb belastningen som følge av utbygging på alle de tre utbyggingsfeltene langs Skjærvaveien. De tre planområdene må ses i sammenheng. Analysen vil være premissgivende for planutformingen og videre planarbeid. Dialog om løsninger for trafikkavvikling og trafikale grep vil basere seg på denne trafikkanalysen. Det anbefales et eget møte med samferdselsseksjonen i kommunen så snart denne er på plass.

Det vil bli aktuelt med en utbyggingsavtale der bidrag til opparbeidelse av ny gangbru over Skjærvagapet vil bli sentral. Bakgrunnen for at det skal etableres en bru her, er at det vil forkorte veien og bedre trafikksikkerheten for gående og syklende inn mot Lillestrøm sentrum og særlig togstasjonen. Fra politisk hold har en slik bru blitt høyt prioritert siden den tilrettelegger for at persontransporten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, i tråd med nullvekstmålet. Forbindelsen er sikret i kommuneplanen og framkommer av anbefalingskartet i sør. Broa anses som det aller viktigste infrastrukturtiltaket i planen. Skolebarna som skal starte på framtidige Skjærvaveien barneskole vil tilhøre Sophie Radich ungdomsskole på andre siden av Nitelva. Trygg skolevei for ungdomsskoleelevene er et annet viktig argument for denne nye forbindelsen over Skjærvagapet. Gangbrua skal etableres på flomsikkert nivå og overgangen til turstien må gjøres sømløs.

I nylig vedtatt reguleringsplan for Skjærvaveien 44 skal det opparbeides gang- og sykkelvei langs hele Skjærvaveien. Skjærvaveien og gang- og sykkelvei langs Skjærvaveien vil bli et nivå lavere i terrenget enn utbyggingsområdet. Dette vil trolig ikke bli et spesielt hyggelig rom. Det er viktig at bebyggelsen henvender seg mot turstien og elva, men samtidig bidrar til at Skjærvaveien får et gatepreg som oppleves trygt og hyggelig for myke trafikanter. Det må i tillegg etableres gode og lesbare koblinger mellom turstien og Skjærvaveien. Opprustning av turstien er også et viktig tiltak for å få flere til å gå og sykle, og små tiltak som belysning kan gjøre en stor forskjell.

Hovedinngangen til en barnehage bør plasseres slik at den vender ut mot grønne ferdelsårer og er tilrettelagt for myke trafikanter. Det er ønskelig at mange kommer gående eller syklende og det må vurderes hva som gir den mest hensiktsmessige løsningen for denne trafikkgruppen. Det skal ikke legges til rette for omveier rundt barnehagen og inn på en parkeringsplass for å komme til hovedinngangen.

I oppstartsmøtet orienterer kommunen kort om planstatus for ny Nordbyvei som ligger inne i kommuneplanen, etter oppfordring fra forslagsstiller. Planlagt trasé vil direkte berøre Skjærvaveien og planområdet, og ble videreført i rulleringen av kommuneplanen juni 2019. Fylkesmannen har kommet med en innsigelse til veitraséen og det vil bli meklings om ny plassering i januar 2020. Kommunen ser det som lite sannsynlig at denne linjeføringen vil bli liggende i kommuneplanen og mener planprosessen for Skjærvaveien 22-38 kan starte uten større hensyn til denne føringen i kommuneplanen.

Vann

I dag er det ikke kapasitet til å motta mer spillvann i området. Ny pumpestasjon må opparbeides i forbindelse med utbyggingen av Skjærvaveien 44 før noe mer kan tilknyttes. Det blir aktuelt med en utbyggingsavtale for bidrag til oppgradering spillvannsledningen fra pumpestasjonen i Skjærvaveien 44 frem til neste pumpestasjon ved Strømsveien. Ny situasjon må legges inn i beregningene.

Eksisterende AF må splittes i overvann og spillvann forbi Skjærvaveien 36 og 38.

Det er i dag ikke tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området. Det ligger en eksisterende vannledning over Nitelva. Dersom denne ledningen oppgraderes til en 250 hele veien til Skjærvaveien 44 og senere forbi skolen vil det trolig vil bli tilstrekkelig med slukkevann, men dette må simuleres og undersøkes nærmere.

Planområdet ligger i dag på kotehøyde +105 og må flomsikres til nivå +106,2. Kommunen har ingen formening om hvordan dette skal løses, så lenge planområdet er sikret mot flom. Det er opp til forslagsstiller å finne beste løsning – dette må grundig utredes i planmaterialet.

Det foreslås i planinitiativet en heving av terrenget av hele planområdet. Nylig vedtatt reguleringsplan for Skjærvaveien 44 har valgt en annen løsning. Det vil dermed oppstå høydeforskjeller mellom de to planområdene. En annen utfordring er at vei og annen teknisk infrastruktur blir liggende på et lavere nivå i terrenget og vil i praksis fungere som flomvei i området.

Kommunen vil minne om TEK17 §7.2. Sikkerhetsklasse F2, 200-års flom på nivå 106,2 inkludert sikkerhet 30 cm. DiBK har presisert at sikringstiltak ikke skal være avhengige av organisatoriske tiltak for å kunne oppfylle kravene i TEK. Det betyr at kommunens beredskap med å plassere ut pumper i flomsituasjon ikke er godt nok.

Området bak en eventuell oppfylling må sikres å ha tilstrekkelig avrenning til elva via kommunens nett med ventiler og pumpeanlegg. Det betyr at ny dimensjonering må til etter dagens kriterier på overvannsledning. Ved en oppfylling er man mer avhengig av ledningsnettet ut til elva for å få vannet ut fra baksiden av et oppfylt område. Her må det sette ned en flompumpestasjon med utstyr som kan fjernstyres.

Ved etablering av uinnredet kjeller eller parkeringsanlegg gjelder krav for å sikre at bygningen tåler flom.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og det er derfor grunn til å mistenke ustabile grunnforhold. Det blir viktig med grundige geotekniske undersøkelser av grunnen. Med tanke på den virksomheten som drives på eiendommene kan det også være fare for forurensning i grunnen. Miljøteknisk undersøkelser må også gjennomføres i tråd med veileder.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering må utredes i planbeskrivelsen. Det må vurderes hva som er mest hensiktsmessig løsning i dialog med ROAF. Det er viktig at løsninger for avfallshåndtering utformes på en estetisk måte.

Fjernvarme

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

Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

Planområdet foreslås hevet til samme nivå som flomvollen (+106,2).

Områdeplan for Nitelva krever hvile-/sitteplass hver 400 meter. Kommunen ønsker at det legges opp til flere hvile/sitteplasser enn det føringene i områdeplanen tilsier, helst 3. stk. Sittesonene må løses på innsiden av turstien for å unngå konflikt med naturvern, og må knyttes opp mot forbindelseslinjene på tvers av planområdet. Det er viktig at de ikke virker private, men inviterer til bruk for allmennheten. Kanskje kan det knyttes en off. funksjon til en av disse sittesonene? Se eks. treningsparken på andre siden av Nitelva eller ballplasser langs Akerselva (Badebakken ballplass og skøytebane).

Planen utløser krav om flere lekeplasser, jf. kommuneplanen.

Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom private arealer og tilstøtende grønnstruktur (som f.eks. en snarvei/sti). Dette kunne vært bedre i Skjærvaveien 44, hvor byggegrensen lå tett opptil grøftearealet til vollen. Det blir i planarbeidet viktig å se på avstander til turstien og sikre at tiltak mot stien ikke virke privatiserende.

Turstien skal iht. områdeplanen ha belysning. Kommunen ønsker at planen skal bidra til oppnåelse av dette kravet. Dette blir gjenstand for diskusjon i en utbyggingsavtale.

Det er, som tidligere nevnt, behov for forbindelser på tvers av planområdet for å gi økt tilgjengelighet til turstien. Sikt og bevegelseslinjer legger føring for utformingen av bebyggelse på tomta. Kommunen ser for seg minst tre forbindelser på tvers av planområdet; En på hver side av planens yttergrense mot elva, og en på midten (Se anbefalingskart).

Temaplan grøntplan for Skedsmos byggesone 2019 –2029 viser et underskudd på parker og grønnstruktur i området. Kommunen vil ha flere grønne møteplasser, snarveier og forbindelser, ikke «døde» arealer med plen mellom byggene. Det må skapes gode rom med kvalitet slik at de blir brukt.

Generelt ønsker kommunen en god del grønt i planen som sikres med egne formål plankartet.

Flere hensyn taler for at planavgrensning gjøres kant i kant med vedtatt områdereguleringsplan for Nitelva (vedtatt 4.4.18.) I områdeplanen er den eksisterende turveien langs Nitelva regulert inn som *grønnstruktur turvei (areal O_GT7)*. Turveien ligger på kommunal eiendom og driftes av kommunen i dag. Mellom den eksisterende turveien og arealene til planinitiativet er det regulert et ca. 9 meter bredt belte som *annen veggrunn/grøntareal (O_SV6)* og dette må opprettholdes. Ved å opprettholde dette grøntarealet har man også ivaretatt kommuneplanens bestemmelse § 1-6.3 byggegrense 10 meter mot grønnstruktur.

Kommunen minner om byggegrenser grønnstruktur og turdrag i kommuneplan i tilfelle ny plan overskrider eksisterende plangrense for områdereguleringsplan for Nitelva. Eksisterende regulert turvei må da reguleres inn på nytt og det må opprettes en tilsvarende

byggegrense mot grønnstruktur på 10 meter i hht. kommuneplanbestemmelse § 1-6.3. Hvis turveien/turdraget må reguleres på nytt så må også § 4-2.2 i kommuneplan oppfylles.

Det finnes noen få eksisterende trær innenfor planområdet i dag. Det kan være interessant å bevare noen av disse, som både kan bidra til fordrøyning, biologisk mangfold og et grønt estetisk preg.

Det er spesielt viktig at uteområdene ikke består av harde flater, med hensyn til infiltrasjon og flomfare. Det er ønskelig med mest mulig gress, jord, sand etc. Det bør plantes trær, bærbusker osv. for å supplere og bygge opp om grunnstrukturen langs elva.

Kommunen vil i utgangspunktet ikke å tillate kunstige dekker i form av gummigranulater, plastdekke etc. på uteoppholdsarealene. Spørsmålet om materialbruk på falldekker vil tas opp til politisk diskusjon og det vil trolig komme en offisiell holdning til dette spørsmålet i løpet av vinteren/våren. Inntil videre ønsker kommunen at det som utgangspunkt kun skal benyttes naturlige materialer på overflater og i lekeinstallasjoner.

Det er ønskelig med terrengvariasjoner på barnehagens uteoppholdsarealer. Flate uteområder er lite utviklende for barn, de har godt av litt terrengforskjeller som utfordrer motorikk og gir mulighet for aking og annen fysisk aktivitet.

Naturmangfold - *Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget*

Prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 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.

Området langs Nitelva er viktig for det biologiske mangfoldet, er et viktig hekkeområde for fugler og fungerer som en viktig spredningskorridor langs Nitelva. En utbygging vil føre til flere mennesker og økt ferdsel i området, blant annet langs turveien på vollen. Dette vil øke forstyrrelsene for fugle- og dyrelivet som lever eller benytter seg av grønnstrukturen. Vegetasjonen mot Nitelva må bevares for å skjerme dyrelivet og naturkvalitetene som ligger i vernet av området, også i tråd med §1-9. 3 i kommuneplanen.

Kantsone og tursti inngår i områdeplan for Nitelva og er regulert til naturvernformål. Dette innebærer at det ikke tillates tiltak som kan forringe verdien av naturtypen «mudderbank». Naturlig vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen som følger helt til planavgrensningen i den nord-østlige delen av dette planforslaget. Det skal innenfor felt LN2 lages en drifts- og skjøtselsplan, jf. områdeplanen.

Det ble i oppstartsmøtet kort diskutert muligheten for å utvide planområdet mot elva for å kunne tilgjengeliggjøre elva og opparbeide en attraksjon/opplevelseselement i kantsonen. Etter en gjennomgang av nevnte hensyn til naturmangfoldet ble det besluttet at kantsonen skal holdes utenfor planavgrensningen. Forslagsstiller slutter seg til de faglige rådene fra kommunens miljørådgiver og ønsker ikke å tilrettelegge for noe som utfordrer naturvernet.

Ved forrige HUMS-møte erfarte vi at politikerne var gjennomgående opptatt av miljøvennlige energiløsninger og bla. 100% elbilladeplasser, jf. kommuneplanen. Prosjektet vil være tjent med en tydelig miljøprofil med tiltak sikret i bestemmelsene.

Eiendomsforhold

Eiendomsgrensene forblir trolig uendret.

Boligtypologi og -størrelse

Som utgangspunkt er § 2-3.1.4 *Formgivning og volumer* i kommuneplanens bestemmelser førende for felt KF5. Bestemmelsen omhandler byggehøyder og sier følgelig at det

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være en variert byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen. Det kan tillates bygninger med større høyde enn norm dersom følgende kvalitetskrav er dokumentert i reguleringsplanforslaget:

- *Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen*
- *Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse*
- *Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner*
- *Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi*
- *Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger • Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen*
- *Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.*

Kommunen var i oppstartsmøtet tydelige på at Skjærvaveien 22-38 ikke anses som et sentrumsområde og at det ikke kan forventes de samme volumene for dette området som for boliger i sentrum. Det må derfor gjøres en selvstendig vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, med vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene, jf.KP § 2-3.1.4, tredje avsnitt.

Kommunen ønsker i all hovedsak at det etableres boliger for barnefamilier. Boligtypologi og utforming må svare til dette. Kanskje kan utformingsgrep som leiligheter over flere plan, og integrert barnehage i bebyggelsens 1. etg være aktuelt for å tilrettelegge for barnefamilier? Kommunen mener behovet for blokkleiligheter i området er dekket gjennom Skjærvaveien 44 og det er ikke ønskelig med mange flere slike boenheter. Kommunen ønsker en variert boligtypologi i området.

Planinitiativet presenterer et ønske om å utforske bygg med varierende byggehøyder mellom 3 og 8 etasjer for å ivareta variasjon i prosjektet og arkitektoniske kvaliteter. Kommuneplanen åpner for inntil 6 etasjer innenfor sentrumsformål. Det aktuelle planområdet ligger ikke i sentrum og kommunen ønsker derfor ikke å tillate høyder ut over 5 etg. på denne tomte.

Mot Skjærvaveien ønsker kommunen at det etableres rekkehus på 2-3 etasjer. Det bør vurderes en annen utforming enn den som er valgt for rekkehusene i Skjærvaveien 44 for å få variasjon langs veien.

Bebyggelsen må trappes ned mot skoletomta og eksisterende bebyggelse/Skjærvaveien. Det må også tas hensyn til planlagt bebyggelse i nord (Skjærvaveien 44) som vil ha en offentlig tilgjengelig ballplass like ved nabogrensa – se nylig vedtatt plan. Denne ballplassen må ha gode solforhold og dette prosjektet må ikke forringe kvalitetene på nabotomta.

I planinitiativet framkommer det at målsetningen med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg med en samlet utnyttelse mellom 45 000 og 50 000 m²; tilsvarende mellom 175 og 200 %-BRA tomteutnyttelse. Naboplanen Skjærvaveien 44 er vedtatt med BRA

15 300 m², ca. 107%-BRA. Kommunen ønsker ikke en høyere utnyttelse på Skjærvaveien 22-38 og vil holde fast ved en tillatt utnyttelse på rundt 100-110% BRA. Med denne tetthetsgraden som utgangspunkt ønsker kommunen for variasjonens skyld at det som hovedprinsipp bygges lavt og tett, ikke høyt og spredt.

Forslagsstiller tilslutter seg tanken om å bygge lavt og tett, men mener det er for tidlig å si noe konkret om utnyttelse på dette tidspunktet i planprosessen. Forslagsstiller mener at utnyttelsen vil komme som en konsekvens av det videre arbeidet med planens hovedgrep og føringene i kommuneplanen.

Både forslagsstiller og kommunen er enige i at prosjektet må ha variasjon i bebyggelse og uteareal og høy arkitektonisk kvalitet. Det vil være aktuelt å se på en sonedeling med ulike kvaliteter på tomta som utfyller hverandre.

Erfaring fra reguleringen av Skjærvaveien 44 tilsier at det må gjennomføres bred medvirkning, spesielt rettet mot naboene i området. Naboene er veldig opptatte av høyder og Skjærvaveien 44 møtte stor motstand i sin sak. Naboene vil trolig bli spesielt påvirket av høyder på den nordlige delen av planområdet. 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, et godt stykke opp i åsen. Forslagsstiller gjør en vurdering her.

Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget

Utbyggingsområdene langs Skjærvaveien kan gjøre området til et svært attraktivt bolig- og oppvekstområde for barn og unge. Denne planen, i kombinasjon med naboplanene i nord og sør vil kunne gi store, sammenhengende og trygge uteområder for barn.

Lekeplasser og offentlige funksjoner som etableres innenfor planområdet må ses i sammenheng med tilbudet i området for øvrig og være supplerende bidrag som hever den overordnede attraktiviteten. Det er viktig at barnehagens uteareal tilrettelegges slik at det kan benyttes av barna i nabolaget etter åpningstid.

Skolen på nabotomta i sør vil generere en viss trafikk i forbindelse med parkering, drop-off og varelevering. Trafikksituasjonen må grundig utredes og det må ses helhetlig på løsninger for trafikkavvikling og avkjøringspunkter langs Skjærvaveien. Kommunen vil kun tillate naturlige materialer på underlag og lekeinstallasjoner. Gummigranulat ol. tillates ikke. Forslagsstiller utfordres til å finne andre materialer, som eks. kork.

Skjærvaveien 44 begrenser trafikken inne i boligfeltet og får bilfrie uteområder. Dette er en kvalitet vi også ønsker videreført i dette prosjektet.

Folkehelse

Det er ønskelig at det etableres fellesarealer i prosjektet, fleksible rom som kan leies ut og benyttes av beboerne. Eksempelvis kan det sikres avsatt 0,5-1 kvm per boenhet. Dette kan bli en viktig møte- og samlingsplass som oppfordrer til felleskap og nabolag. Kommunen mener dette er en viktig kvalitet som hever områdeattraktiviteten for barnefamilier. Eksempelvis kan slike fellesarealer være rom på bakkeplan tilknyttet uteområdene, med skyvedørsvegger i glass som åpnes opp og skaper god inne-ute-kontakt for større sammenkomster og evenementer. Det er også ønskelig at det legges til rette for tilstrekkelig bod- og oppbevaringsplass, som ofte etterspørres av barnefamilier.

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 lokkes 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 helårsbruk, lastesykler og ha lademuligheter. Aktive grep som gjør det enklere og mer attraktivt å sykle bør synliggjøres i planen.

Støy

Støy vurderes ikke som utfordrende her, men må utredes. Det er i dag noe støy fra eksisterende virksomheter og en avvikling vil trolig bedre støyforholdene i området.

Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, illustrasjoner

Kommunen vil at det utarbeides detaljerte bestemmelser for estetikk og utforming. Dette er en praksis kommunen har i alle nye plansaker.

En illustrasjonsplan må vise maksimal utnyttelse. Kommunen vil gjerne 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 er med ord 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.

En volum- og funksjonsanalyse blir svært viktig for denne planen. Den må vise en bred utprøving av volumer og bygningstypologier. Det er også ønskelig å se utprøvinger med varierte takformer. Det må jobbes grundig med løsninger for terrengheving og hvordan bebyggelse og uteområder forholder seg til nye og gamle terrengformasjoner. Funksjonsfordeling vil også bli et sentralt tema i volum- og funksjonsanalysen.

Det er ønskelig at bruk av massivtre vurderes.

Kommunen vil at det utarbeides en digital 3D-modell til planforslaget.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Opparbeidelse av gangforbindelser og offentlige funksjoner
(grønnstruktur/lekeplass/idrettsbane)

Opparbeidelse av gangbro over Skjærvagapet

Sikre framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende i anleggsperioden

Belysing/oppgradering av turveien

Driftsklarbefaring og dokumentasjon på tekniske anlegg over bakken

5. Dokumentasjon

Jamfør gjennomgangen over er dette de vedlegg/utredninger som kommunen foreløpig mener er nødvendige i plansaken. Dersom et planforslag sendes inn, må all dokumentasjon sendes inn samtidig. Mottaker er postmottak@skedsmo.kommune.no. Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan føre til at det blir nødvendig med nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja

ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Ja. Svært viktig. Må inkludere beregninger for B15, KF5 og T2 (kommuneplan 2019-2030)
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	Ja

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Kommunen og forslagsstiller er stort sett enige om de fleste punkter som blir diskutert. Dette framkommer også av de to partenes anbefalingskart som ligger vedlagt referatet.

Når det gjelder utnyttelse har kommunen og forslagsstiller tydelig ulike forventinger til prosjektet. Som det framkommer av kapittel om boligtypologi- og størrelse er kommunen opptatt av å vise en klar holdning til ønsket utnyttelse tidlig i prosessen og legger fram konkrete tall basert på erfaringer fra reguleringsarbeidet for naboeiendommen Skjærvaveien 44. Forslagsstiller mener det er for tidlig å si noe om en konkret utnyttelse og at dette kan komme til hinder for den kreative prosessen og de gode hovedgrepene videre.

Forslagsstiller er uenig i at kommunen så tidlig stiller krav til maksimal utnyttelse. Forslagsstiller presiserer at det er ulikt plangrunnlag på deres tomt og Skjærvaveien 44 som det vises til som sammenligningsgrunnlag, og mener det derfor ikke er riktig å sammenligne disse hva gjelder utnyttelse. Utbygger vil jobbe ut ifra kommuneplanens føringer og forventer at dette også danner grunnlag for den videre planprosessen.

Typologi, bebyggelsesstruktur og utnyttelse vil diskuteres i egne arbeidsmøter og de omforente prinsippene vil sammenstilles i en volum- og funksjonsanalyse som legger rammene for det videre planarbeidet.

Det legges opp til en fortløpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen, med egne temamøter for å avklare hvert enkelt uenighetspunkt tematisk. Kommunen ønsker at mest mulig skal være avklart i forkant av innsendelse av komplett planforslag.

7. Konsekvensutredning

Det er ikke aktuelt med en konsekvensutredning av planen.

8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Oppstart av planarbeid kan varsles. Varslingsområde skal være i tråd med illustrert kartutsnitt på side 1 og inkludere felt KF5 som er fastsatt i kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030. Varslingsområdet utvides ut over feltets avgrensning i øst og inkluderer turstien med tilhørende grøfteareal på begge sider av eksisterende flomvoll.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Skedsmo kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, SOSI-fil med omriss av planområdet, samt eierlister sendes til Lena Skjølås Bilic (lenas@skedsmo.kommune.no) for godkjenning før innrykk i avis. Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Kommunen er generelt positive til de overordnede grepene forslagsstiller ønsker for området og vil anbefale oppstart av planarbeid. De mest åpenbare utfordringene er flomfare, forurenset grunn, grunnforhold, trafikk og utnyttelse/volumer.

Det er aktuelt med en utbyggingsavtale for planen. Dette vil diskuteres på et senere tidspunkt. Forslagsstiller kan forvente at det i en utbyggingsavtale bla. vil stilles krav til ny gangbru over Skjærvagapet, opprustning av turstien, opparbeidelse av tekniske anlegg som pumpestasjon og ledningsnett.

Kravet til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum

Kommunen minner for øvrig om gebyrregulativet for plansaker i Skedsmo kommune.

9. Generell informasjon

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@skedsmo.kommune.no :

- Planbeskrivelse
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart (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