

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for kvartal 6

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Peder Persen Fostvedt
Arbeidstittel	Detaljregulering for Kvartal 6
Adresse/stedsnavn	Kvartal 6 (Voldgata, Brandvoldgata, Torvgata, Adolph Tidemands gate), Lillestrøm sentrum
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	1/9/2026
Hvor	Lillestrøm Rådhus
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Lena Skjølås Bilic Peder Persen Fostvedt <u>Fra forslagsstiller:</u> Ronny Engebretsen Gard Ruben Sandberg Rune Hauglin Karsten Hammer Hansen
Referent	Peder Persen Fostvedt

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

Det har tidligere vært avholdt flere sonderingsmøter mellom kommunen og ØIE AS for å avklare mulighetene for å detaljregulering av Kvartal 6 i Lillestrøm sentrum. Kommunen har anbefalt at det sendes inn et planinitiativ for å starte i gang prosessen. ØIE AS har nå sendt inn et planinitiativ utarbeidet av Sweco Architects.

1.2 Planområdet – status og prosess



Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm sentrum med kort gangavstand til jernbanestasjonen, bussterminalen og Storgata.

1.2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er området regulert til sentrumsformål SF10 med underformål forretning/tjenesteyting/bolig/park.

Over deler av kvartalet ligger en hensynssone for kulturmiljø (H570). Det ligger også en sone for felles planlegging (H810) som sier at det skal samarbeides kvartalsvis om felles planlegging.

For byggehøyder gjelder en høydenorm på 3-6 etasjer med en nedtrapping til 3-4 etasjer mot tilgrensende småhusområder.

Det skal legges til rette for etablering av kontorarbeidsplasser, og det skal ikke være boliger ut mot gatene i første etasje.

Kommuneplanens bestemmelser for øvrig skal følges. Planen inneholder også andre bestemmelser som kan være gjeldende for dette området.

1.3 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)

Planområdet ligger i Lillestrøm sentrum, som i RP-ATP er definert som en regional by og et prioritert vekstområde. Planarbeidet må derfor bygge opp under den regionale strategien om konsentrert byutvikling rundt kollektivknutepunkter, med høy arealutnyttelse, funksjonsblanding, gode bykvaliteter og redusert bilavhengighet.

Det legges særlig vekt på å styrke Lillestrøm som regional by gjennom bolig- og arbeidsplassvekst, tilrettelegging for arbeidsplassintensive virksomheter, aktive førsteetasjer, samt prioritering av gange, sykkel og kollektivtransport.

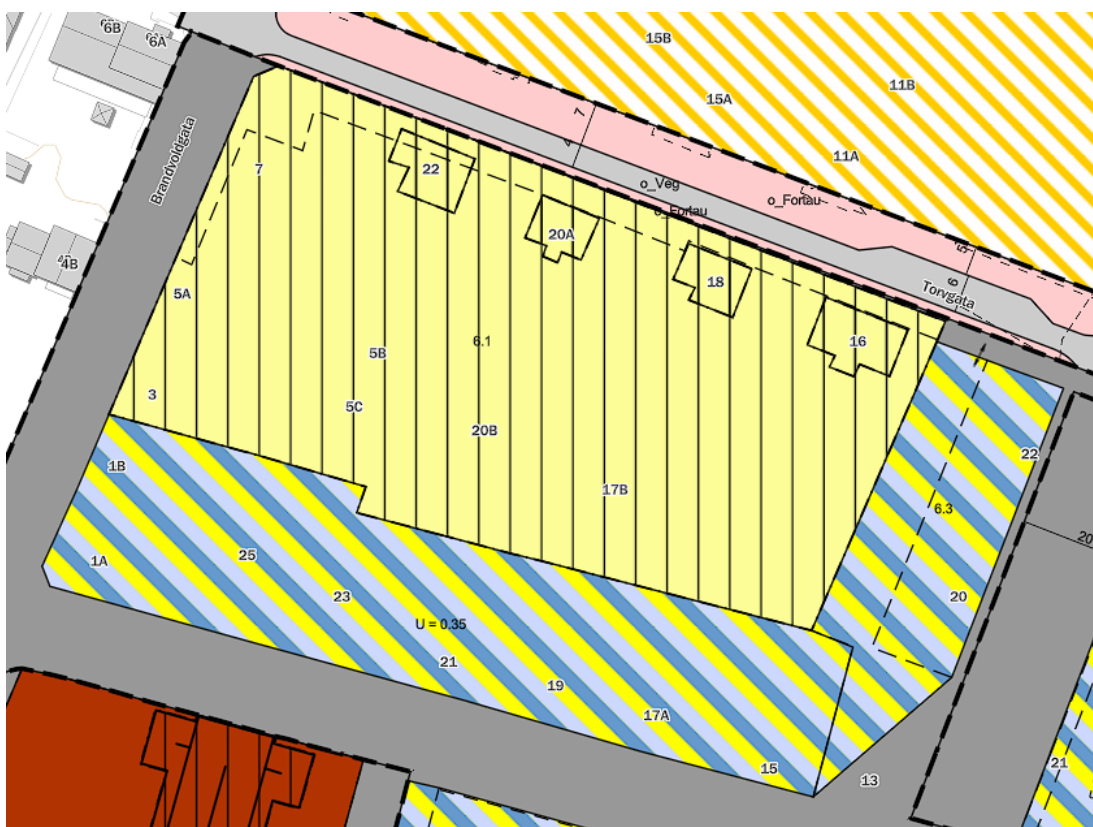
1.4 Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus.

Det er gitt regionale planretningslinjer som skal legges til grunn ved reguleringsplanarbeid som berører kulturminner og kulturmiljøer:

1. Det skal tidlig i planarbeidet utarbeides en kulturhistorisk stedsanalyse for å kartlegge, beskrive, vurdere og aktivere kulturminner og kulturmiljøer.
2. Videre skal kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon.
3. Det skal også utarbeides bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse i tilknytning til slike kulturminner og bevaringsområder forholder seg til eksisterende miljø på en slik måte at man oppnår et godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet og god arkitektonisk utforming og bidra til at stedet berikes.

1.5 Geldende regulering

Kvartalet inngår i reguleringsplan for sentrale deler av Lillestrøm (0231_1_79) og er regulert til bolig, bolig/nærings-virksomhet og et spesialområde bevaring.



1.6 Planen berører følgende eiendommer direkte

GNR	BNR
81	23
81	34

81	42
81	57
81	62
81	67
81	74
81	85
81	996
81	2592
81	2635
81	2685
81	2691
81	2692
82	19
82	233
83	15
83	20
83	138
83	236
83	427
83	735
83	868

1.7 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å detaljregulere hele kvartalet for å legge til rette for ny bebyggelse langs med Brogata, Voldgata, samt hjørnet Voldgata/Adolph Tidemands gate. Bebyggelsen er skissert hovedsakelig som boligbebyggelse i 3-7 etasjer, med handel og tjenester i første etasje samt et rent næringsbygg mot Adolph Tidemands gate. Det legges opp til ca. 130 nye boliger og andelen bolig/næring er henholdsvis 67% og 33%. Planlagt ny bebyggelse er ca 15 100 m² BRA.

I gårdsrommet er det vist et grønt uteoppholdsareal. Langs med Torvgata er fire historiske bolighus vist bevart. Brandvoldgata er vist som en opparbeidet gågate, og det er i tillegg foreslått å stenge Voldgata og Torvgata for gjennomkjøring.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2023-2035. En ny arealdel til kommuneplanen er under utarbeiding med anslått vedtakstid i starten av 2027. Dette referatet fotholder seg utelukkende til gjeldende kommuneplan. Etter at ny kommuneplan er vedtatt vil det være nødvendig å gjøre en gjennomgang på hvilke nye forutsetninger som eventuelt blir gjeldende.
Reguleringsplaner	Lillestrøm Sentrale deler (0231_1_79), vedtatt 10.12.1987
Tilgrensende planer	Kvartal 10 Lillestrøm (0231_560)

	Kvartal 1 og del av kvartal 3 i Lillestrøm – Kulturkvartalet (0231_358)
Byutviklingsplan	Byutviklingsplanens prinsipper skal legges til grunn for planarbeidet.
Pågående planarbeid	Detaljreguleringsplan for Romerike helsebygg og Lillestrøm bussterminal (PLAN-20/00719) Områderegulering for Lillestrøm knutepunkt Planprogram for prioritert kollektivtrasé fra Kjeller til Oslo grense i Lørenskog

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus	Det er gitt regionale planretningslinjer som skal legges til grunn ved reguleringsplanarbeid som berører kulturminner og kulturmiljøer.
Samordnet areal- og transportplanlegging	Regional plan legger til grunn at Lillestrøm skal utvikles som regional by og prioriterte vekstområde. Veksten skal konsentreres til områder med god kollektivdekning, høy arealutnyttelse og funksjonsblanding, samtidig som utviklingen skal bidra til levende bymiljøer og prioritere gange, sykling og kollektivtransport
Riks- og fylkesveier	Adolph Tidemands gate er en fylkesvei.
Barn og unges interesser	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 20.09.1995) setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3 Kommunens tilbakemelding

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

3.1 Sosial infrastruktur

Anslått antall leiligheter (ca. 130 leiligheter) er innenfor dagens kapasitet på Volla skole.

I planinitiativet vises det til Sølpytten barnehage som et tilbud i nærområdet. Barnehagen har imidlertid en begrenset kapasitet med kun 18 plasser, og dekker i hovedsak dagens behov for barnehageplasser i området. Sølpytten barnehage vil derfor i liten grad kunne bidra til å møte den forventede

etterspørselsveksten som følge av dette og andre planlagte boligprosjekter i Lillestrøm de kommende årene.

I forbindelse med områdereguleringsplanarbeid for Lillestrøm by nord vil kommunen gå i dialog med grunneier for å se på muligheten for å innpasse en ny barnehage. Dersom en barnehage lar seg realisere der vil den også kunne bidra til å dekke noe av kapasitetsbehovet i sentrumsområdet.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Planforslaget må dokumentere hvordan krav til uteoppholdsarealer etter kommuneplanen oppfylles. For sentrumsformål gjelder krav til både minimum uteoppholdsareal (MUA), fordeling mellom privat og felles uteareal, samt kvalitetskrav knyttet til vegetasjon, solforhold og fysisk avgrensning mellom private og felles arealer. Arealer til kjøring, parkering, sykkelparkering og tekniske overvannsanlegg kan ikke medregnes i MUA.

Det må etableres tilstrekkelige leke- og oppholdsarealer, herunder inngangselekeplass og nærelekeplass i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det ble vist skisser av mulige løsninger for utearealene, som må bearbeides videre i planarbeidet.

Videre må det avsettes areal tilsvarende minst 10 prosent av arealet som reguleres til bebyggelse og anlegg til offentlig torg eller park på bakkeplan. Dersom planforslaget omfatter offentlig tilgjengelige torg, plasser, snarveier eller lignende, må allmennhetens bruksrett sikres gjennom tinglyst ferdselsrettsavtale. Utbygger er ansvarlig for tinglysning og tilhørende kostnader.

Kommunen stiller spørsmålstegn ved hvordan det skal sikres tilstrekkelig areal til uteoppholdsareal, lekeplasser og torgareal. Forslagsstiller ga uttrykk for at torgareal, lekeplasser og til en viss grad solopplyst areal ikke kan dekkes på bakkeplan. Det vil kunne være behov for uteareal på tak, inngangselekeplasser på tak samt sikring av torgareal utenfor planområdet for at kravene i kommuneplanen skal kunne møtes.

Kommunen er åpen for å se på og vurdere ulike løsninger for å nå kravene til uteareal. Vi understreker allikevel at det ikke skal gå på bekostning av kvalitet for beboere og spesielt for barn og unge. For at kommunen skal kunne gå med på en løsning med inngangselekeplasser på tak må forslagsstiller i planmateriale vise gjennom referanseeksempler og utredninger at det er en forsvarlig løsning.

Forslagsstiller må også i volum- og funksjonsanalysen vise hva utnyttelsen vil bli dersom alle kravene til uteareal løses innenfor utbyggingsområdet uten avvik. I et alternativ hvor krav til uteoppholdsareal og lekeplass ikke løses innenfor planområdet må det vises til hvilke konkrete arealer det kan være aktuelt å ta i bruk i stedet. For at kommunen skal godta en slik løsning må slike arealer tidlig være identifisert og godkjent. Muligheten legges frem som en alternativ løsning, men det kan ikke gis noen garantier om gjennomførbarhet. Dersom det ikke lykkes å finne erstatningsarealer må alle krav til uteoppholdsarealer løses innenfor utbyggingsområdet.

3.3 Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget. Det må gjøres naturkartlegging og utarbeides en naturmangfoldsrapport til planarbeidet.

I Brandvoldgata 22 er det et stort eiketre som må bevares. Det må på et tidlig tidspunkt kartlegges hvor stor rotsonen er for å fastsette hvilket område som må skjermes rundt treet.

3.4 Kulturminner

Innenfor planområdet i planinitiativet for Kvartal 6 er det registrert 7 kulturminner fra nyere tid i kulturminnevernplanen for Skedsmo.

Gnr/bnr 81/105 – bolighus, VK4.

Gnr/bnr 81/33 – bolighus, VK4

Gnr/bnr 81/32 – bolighus, VK4

Gnr/bnr 81/31 – bolighus, VK4

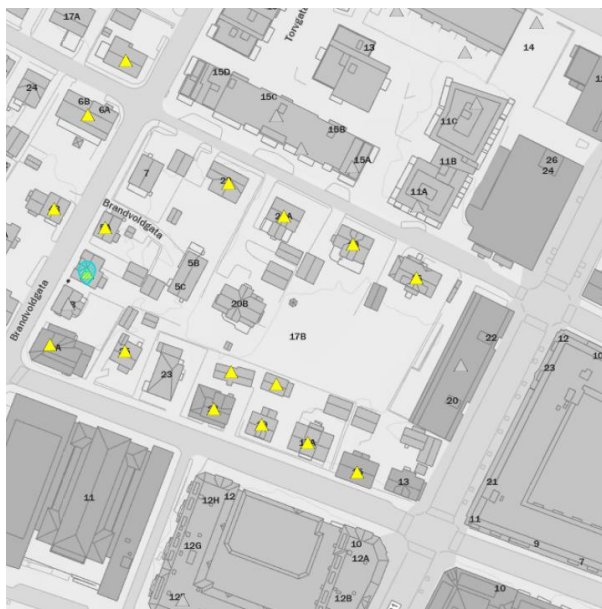
Gnr/bnr 81/2365 – bolighus, VK2

Gnr/bnr 81/29 -bolighus, VK2

Gnr/bnr 81/28 – bolighus, VK2



I tillegg er det 14 SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.



Arealet er regulert til spesialområde bevaring og har også i en rekke år være regulert med en hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Hovedhensikten med å sette av området til spesialområde bevaring var slik det kommer frem i planbeskrivelsen for gjeldende regulering var å verne bebyggelsen langs Torvgata. Videre ble det satt av et større område for å sikre at bebyggelsen i Torvgata ikke skulle bli bygget inne, men at det skulle være et felt med lav bebyggelse i midten og vest i

kvartalet. Det er årsaken til at Gnr/bnr 81/32 er registrert som et kulturminne til tross for at det er et nyere bygg fra 1976.

Når det har vært regulert inn kulturminnehensyn på en eiendom i så lang tid forutsetter kommunen at forslagsstiller har vært godt kjent med dette og har da tatt et informert valg ved erverv av eiendommene innenfor kvartalet.

Kommunen er åpen for at det utredes en mulig utvikling også innenfor en mindre del av hensynssonen for kulturmiljø langs Brandvoldgata, men forslagsstiller må gjennom utredninger vise hvorvidt det er mulig uten at kulturmiljøet langs Torvgata tar skade med tanke på fjernvirkninger, innbygging, mangel på tilpasning eller lignende. Kommunen forutsetter at det verneverdige kulturmiljøet ikke tar slik skade.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdig må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Dette kan for eksempel bety skala, bygningsform, høyder, farger, materialbruk og lignende som underbygger samspill med kulturmiljøet.

Videre må det på et tidlig tidspunkt i planprosessen utarbeides en kulturhistorisk stedsanalyse.

3.5 Boligtypologi, plassering og størrelse

Planforslaget må legge til rette for boliger med god bokvalitet og fleksibilitet over tid. Det bør tilstrebes gjennomgående leiligheter med gode lysforhold, og det må dokumenteres at de minste leilighetene gir tilfredsstillende bokvalitet.

Den foreslåtte fordelingen mellom bolig og næring må vurderes opp mot kommuneplanens føringer. Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal det legges til rette for større kontoretableringer. Mot Adolph Tidemands gate, Voldgata og Brandvoldgata skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Kravet om kontoretableringer kan løses enten ved å legge til rette for et eget næringsbygg på egnet sted, eller ved å integrere næring og bolig i samme bygg. Boligbebyggelse er aktuelt langs hele Voldgata og opp Brannvoldgata.

Bebyggelsen må tilpasses omgivelsene gjennom nedtrapping mot småhusområdene og viktige kulturmiljø.

Det legges vekt på oppdeling av bygningsvolumer samt variasjon i form, farge og fasadematerialer. Boliger og forhager mot offentlig gaterom tillates ikke.

Planforslaget må dokumentere hvordan kommuneplanens krav til boligkvalitet ivaretas, herunder bestemmelser om svalganger, fellesfunksjoner, leilighetsutforming og variasjon i boligstørrelser. Kvartalet må utformes slik at en trinnvis utbygging er mulig. Hvert byggetrinn må kunne fungere selvstendig som bolig- og næringsbygg med tilhørende utearealer.

3.6 Barn og unges interesser i planarbeidet

Planforslaget må dokumentere hvordan hensynet til barn og unge er ivaretatt. Særlig må det redegjøres for kvaliteten på leke- og uteoppholdsarealer, trafikksikkerhet, tilgang til nærmiljøfunksjoner og muligheter for variert lek og opphold. Dersom lekearealer foreslås etablert på tak eller utenfor planområdet, må det dokumenteres at løsningene gir like gode eller bedre brukskvaliteter enn tradisjonelle lekearealer på bakkeplan. Barn og unges interesser skal vektlegges i utformingen av planen, og det må vurderes om det er behov for særskilte medvirkningsopplegg i den videre planprosessen.

3.7 Støy

Planområdet er støyutsatt fra Adolph Tidemanns gate, og det må lages en støyrapport som følger detaljreguleringsplanforslaget, og støyutredningen må utformes i henhold til støyretningslinje T-1442. Kommunen ønsker at støyutredningen tydeliggjør støynivå for ulike tider på døgnet.

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

3.8 Flom

Risiko, sårbarhet og sikkerhet i tilknytning til flom skal utredes og ivaretas i henhold til TEK17 § 7-2. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom i henhold til NVE sine flomsonekart for 1000-års flom.

3.9 Geoteknikk

Området ligger under marin grense noe som innebærer at det er mulighet for marin leire. Det ligger ikke innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minne om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.10 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensing 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.

3.11 Estetikk

Estetisk redegjørelse, utomhusplan, og byromsprogram og tilhørende illustrasjoner skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget til førstegangsbehandling. Krav til disse beskrives i kommuneplanens bestemmelser i kap. § 1-8.

Generelle føringer:

- Illustrasjonene skal vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
- 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.
- Det viktig at illustrasjonsplanen er en realistisk og korrekt framstilling av det som reguleres.

- Kommunen vil at det gjøres et arealregnskap av utnyttelsen i planen.

3.12 Volum- og funksjonsanalyse

Det må utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal i ulike alternativer vises:

- Nedtrapping av ny bebyggelse i Brandvoldsgata til 3 etasjer.
- Bevaring av byggene i Brannvoldsgata 3, 5A, 5B, 5C, og 7.
- Ulike løsninger for næringsarealer langs med Voldgata/Adolph Tidemands gate
- Full oppfyllelse av krav til uteareal på bakkeplan innenfor kvartalet.
- Ulike avveininger mellom vern, utnyttelse og uteoppholdsarealer

I forbindelse med eventuelle alternativer som innebærer at uteoppholdsareal og lekeplassareal ikke løses innenfor planområdet må man i VOFA peke på hvilke aktuelle områder i byen som heller bør sikres/opparbeides. Kommunen vil bistå med å kartlegge eventuelle arealer som kan være aktuelle-

Listen er ikke uttømmende, og kommunen stiller seg positiv til å også se andre alternativer.

3.13 Eiendomsforhold

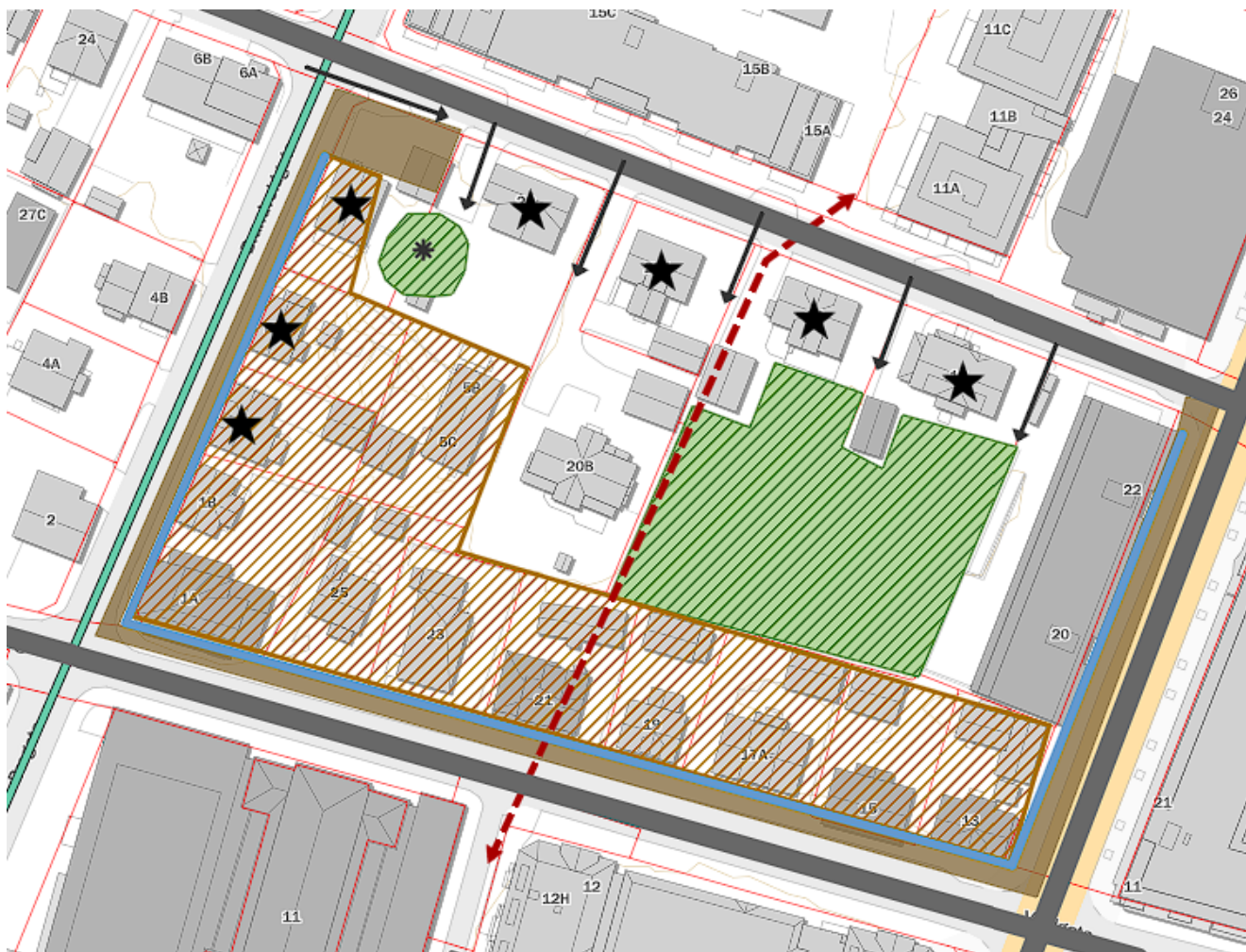
Kvartalet har i dag en variert eiendomsstruktur og forslagsstiller besitter kun et mindretall. Det er ifølge forslagsstiller inngått et grunneiersamarbeid med to andre eiere innenfor planområdet. En stor del av eierne innenfor kvartalet er fortsatt utenfor planarbeidet.

Ved en gjennomføring av planønsket som er skissert i planinitiativet vil dagens eiendomsstruktur i stor grad måtte oppløses. I forbindelse med transformasjon av andre kvartaler i sentrum har kommunen sett at enkelte boligeiendommer har blitt stående. Det er derfor viktig at ved evt. trinnvis utbygging at hvert byggetrinn fungerer uavhengig av hverandre.

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling. Kommunen forutsetter at forslagsstiller forsøker dette og deler dokumentasjon med kommunen før det varsles om oppstart av planarbeid.

3.14 Anbefalelseskart

Det er utarbeidet et anbefalelseskart basert på innholdet i dette referatet. Kartet er retningsgivende og viser ulike hensyn som kommunen anbefaler at vektlegges i planprosessen.



- | | | |
|------------------|------------------|--------------------------------------|
| ✱ Landemerke | ↔ Hovedsykkelvei | ▨ Potensial til en høyere bebyggelse |
| ★ Kulturminne | — Aktive fasader | ▨ Grønnstruktur |
| ↔ Forbindelse ny | — Veiareal | — Byrom |
| | → Siktlinje | |

Fra Torvgata er det tegnet inn siktlinjer mot syd/øst for å markere at opplevelsen av kulturmiljøet ikke på tas skade fra disse standpunktene.

Det er vist en rød stiplet linje for ny potensiell forbindelse gjennom kvartalet. Denne er en del av en gjennomgang gjennom kvartalene fra kulturkvartalet opp gjennom byen til Engebret Wessels gate. Gjennomgangen er ferdigstilt/ferdigstilles i øvrige kvartaler og mangler kun i dette kvartalet.

Videre er de registrerte kulturminnene i Torvgata og Brandvoldgata tegnet inn.

Eika er markert som et landemerke, og eksisterende bakhage/skog er markert som grønnstruktur.

Videre er det satt av et område med potensiell høyere bebyggelse. Her menes det bebyggelse som kan være høyere enn eksisterende småhusbebyggelse. Langs Brandvoldgata, Voldgata og Adolph Tidemands gate skal det være åpne og aktive fasader med næring i første etasje.

3.15 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

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

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Det må legges opp til en gjennomføringsplan som ivaretar usikkerheten som er knyttet til kvartalets eiendomsforhold.

Dersom krav til lekeplass eller torg ikke kan løses fullstendig innenfor kvartalet kan det bli aktuelt med et rekkefølgekrav knyttet til sikring/opparbeiding av et annet nærliggende tilsvarende areal.

3.16 Medvirkning

Det forventes at forslagsstiller involverer andre grunneiere innenfor området fra et så tidlig som mulig tidspunkt.

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, og kommunen kan mulig også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Kommunen mener at Voldgata, Brandvoldgata og Torggata ikke kan stenges for gjennomkjøring som en konsekvens av utvikling av dette kvartalet.

I forbindelse med ombygging av bussterminalen (som er under planlegging) kan det bli behov for å stenge Jonas Lies gate for gjennomkjøring. Det kan medføre at trafikk flyttes over i tilstøtende gater. Voldgata er pekt ut som en gate som da kan bli aktuell omkjøringsvei. Det er per nå ikke tatt en beslutning om hva som vil skje med trafikken i anleggsperioden.

Brandvoldgata er en viktig sykkelforbindelse og skal utformes som en sykkelprioritert gate. I byutviklingsplanen er den vist som en samfunnsakse.

Det er ikke mulig å stenge Torvgata slik forslagsstiller har illustrert da det vil medføre utfordringer for avvikling av renovasjon for kvartal 10.

Planforslaget må dokumentere hvordan krav til parkering og mobilitet i kommuneplanen oppfylles. For bilparkering gjelder maksimalkrav for bolig, forretning og kontor, mens det for sykkelparkering gjelder minimumskrav. Løsningene skal bidra til å understøtte en areal- og transporteffektiv utvikling i sentrumsområdet.

Det må også avsettes areal til parkering av elsparkesykler på offentlig veggrunn. Det ble påpekt at tilbudet i dag er mangelfullt, særlig i den vestlige delen av planområdet, og at dette bør vurderes i planforslaget.

Det må i utarbeides en trafikkanalyse som vurderer planforslagets konsekvenser for trafikkavvikling, tilgjengelighet og mobilitet for alle trafikantergrupper.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Spillvann

Det må undersøkes om det er nok kapasitet på spillevannsledning nedstrøms. Ledningsstrekket nedstrøms pumpestasjon PA218 begrenser kapasiteten. Det er en innsnevring på ledningsnettets som må utbedres før påslipp.

Vann

Kum 160639 Statisk trykk – 5,4 bar Fra modellen ser det ut til at det skal være grei kapasitet både til forbruk og til brannvann.

Overvann

Påslipp til overvannsnettets må begrenses til minimum da overvannsledningene går inn på en AF. Skal mengden av overvann økes så må det etableres en egen overvannsledning fra Kirkegata ned til innkjøring til Helsebygget.

Forslagsstiller må dokumentere at overvann håndteres i tråd med gjeldende lover, forskrifter og lokale bestemmelser. Forslagsstiller må legge Lillestrøm kommunes gjeldende overvannsveileder samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA) til grunn for prosjektering og dokumentasjon. Det presiseres at overvannshåndteringen skal ivareta hensynet til vannets helhetlige kretsløp og natur- og kulturmiljø, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 3-1 bokstav i, og at løsningene skal dimensjoneres med hensyn til forventede klimaendringer.

4.3 Energiløsning

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Kvartalet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har tilknytningsplikt.

4.4 Renovasjon

I Torvgata mellom kvartal 10 og kvartal 6 er det etablert en lomme for dockingpunkt for renovasjon for hele kvartal 10. Det er også planlagt at kvartal 11 skal ha dockingpunktet sitt der. Det ønskes at også kvartal 6 skal ha dockingpunktet sitt i samme lomme.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

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

4.6 Klima og bærekraft

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser.

4.7 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

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. På bakgrunn av planens omfang, karakter og forventede virkninger vurderes tiltaket ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften. Det er ikke identifisert vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som tilsier at planforslaget skal konsekvensutredes.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Det kan bli aktuelt med en utbyggingsavtale for å sikre eventuelle kvaliteter eller behov som generes av reguleringsplanen enten i eller utenfor planområdet. Det kan for eksempel gjelde sikring av areal til lekeplass eller annet uteoppholdsareal utenfor planområdet. Ved varsel om oppstart av planarbeid skal det også varsles om forhandling av utbyggingsavtale.

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

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	Ja
Byromsprogram	Ja
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja

Estetisk redegjørelse / illustrasjonsprosjekt	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Naturmangfoldsrapport	Ja
Kulturmiljørapport inkl. kulturhistorisk stedsanalyse	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja
Vann og avløp	Ja
Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja, dersom det er sannsynlig med grunnforurensning
Faktaark	Ja
Miljøprogram med klimagassregnskap	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, sender saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut skjemaet 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 Behov for videre avklaring

I den videre prosessen blir det nødvendig å avklare blant annet:

- Forholdet mellom ny bebyggelse og eksisterende kulturmiljø.
- Fordeling av bolig og næring.
- Fordeling av byggehøyder innenfor kvartalet.
- Sikring av nødvendig areal til lekeplasser og uteoppholdsareal i første omgang innenfor kvartalet.
- Inndeling av utvikling i gjennomførbare faser.

10 Kan planarbeidet anbefales?

Kommunen er positive til oppstart av planarbeid innenfor kvartal 6. Kvartalet har i mange år vært avsatt til utvikling og egner seg godt til transformasjon, men den gjeldende reguleringsplanen er utdatert. Selv om området egner seg for både bolig- og næringsbebyggelse ser vi at det er en god del utfordringer knyttet til hvordan dette best kan løses. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, da en planprosess vil være den beste måten å sikre en mest mulig hensiktsmessig utvikling av kvartalet.



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/saksbehandler for godkjenning.

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid skal det varsles om forhandling av utbyggingsavtale.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

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

- infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, overvann og renovasjon),
- utbyggingsrekkefølge, gjennomføring og rekkefølgebestemmelser,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart og bestemmelser.

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

Det lages en plan for antall dialogmøter og type møter det anses å være behov for i starten av denne fasen. Andre møter som kan være aktuelle:

- opplegg for medvirkning,

- volum- og funksjonsanalyse,
- byromsprogram,
- estetisk redegjørelse osv.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

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

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

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

11.3 Navnsetting av planforslag

Plannavn, Detaljregulering for Kvartal 6, er avklart med kommunen.

Forslag til plannavn er ikke avklart i forkant av oppstartsmøtet. Avklaringen må gjøres før det kan varsles oppstart. Saksbehandler avklarer og gir tilbakemeldingsstiller.

11.4 Øvrig

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

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

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

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

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

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte.

Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:

Planforslaget legges ikke frem til politisk behandling (for dårlig), jfr. pbl § 12-11 (Blir ingen innstilling)	Planforslaget legges frem til politisk behandling, men innstillingen er å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn	Planforslaget legges frem til politisk behandling. Innstilling: Gjøre endringer i planforslaget, så ny politisk behandling	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at forslagsstiller har gjort endring A, B, C (dvs. ikke ny førstegangsbehandling etter endringer)	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Endring A, B, C gjøres før 2. gangsbehandling av planforslaget.	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Ingen endringsforslag fra adm.
--	--	--	--	---	--

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.