



Lillestrøm kommune

Stedsplan

MJØSPLAN AS
Postboks 6
2391 MOELV
Helle Flesjå

Vår ref.:
PLAN-20/02489-61
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.10.2022

Forslag til oppstartsmøtereferat 15.09.2022

MØTEREFERAT –OPPSTARTSMØTE KIRKEBAKKEN II 15.09.2022

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

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Vetle Hommersand
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for Kirkebakken III
Adresse/stedsnavn	Frognervegen 3, 2016 Frogner
Plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Detaljregulering med konsekvensutredning ☐ Planendring etter enklere prosess

Møtedeltakere

Fra kommunen	Fra forslagsstiller
Ole Ringsby Førland, sidesaksbehandler, Stedsplan, Lillestrøm kommune	Helle Flesjå, MjøsPlan AS (konsulent)
Tore Syvert Haga, Seksjonsleder, Stedsplan, Lillestrøm kommune	Tom M. Linder, Boligutvikling Frogner AS (utbygger)
Anne Guro Røsæg Stedsplan, Lillestrøm kommune	Gaute Fitje Sleire MjøsPlan AS (konsulent)

Normalt faktureres et gebyr på 50 000 kr for oppstartsmøte. I denne saken faktureres ikke dette gebyret. Det skyldes at det er betalt gebyr for et tidligere oppstartsmøte i samme område, samt sakens historikk. Videre i saken vil imidlertid kommunen kreve ordinære gebyr i henhold til gebyrforskriften.

BAKGRUNN

Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Det ble 21.11.2017 gjennomført oppstartsmøte med Sørums kommun om å starte opp planarbeid for Kirkebakken II. Konsulent da var DARK arkitekter AS. Det ble ikke varslet oppstart den gang.

I 2020 ble det utarbeidet nytt planinitiativ, og den 17.11.2020 ble oppstartsmøtet med Lillestrøm kommune avholdt. Oppstart av detaljregulering ble varslet i juni 2021, for gbnr. 273/54. Det var etter dette lite dialog mellom planmyndigheten og forslagsstillersiden om selve plansaken. Over tid ble det imidlertid klart at det ikke ville bli gitt tillatelse til nødvendig infrastruktur og sikringstiltak for rekkehusene som det allerede var gitt rammetillatelse til på Kirkebakken II. Som følge av dette sendte Lillestrøm kommune et brev datert 09.06.2022. Der kom det fram at Lillestrøm kommune mener at utbyggingen for Kirkebakken II (gbnr. 273/224) og III (gbnr 273/54) må sees i sammenheng, og ber om en felles reguleringsplan for eiendommene.

Kirkebakken II og III er tidligere i prosessen omtalt som byggetrinn 1 og 2. I byggesaksprosessen som har pågått for Kirkebakken II er Kirkebakken II og III planlagt helhetlig, men planoppstarten som ble varslet i 2021 omhandlet bare Kirkebakken III. Kirkebakken II ligger i området som er dekket gjeldende reguleringsplan Regplan Kirkebakken med plan-ID 0226_215. Planprosessen som nå starter opp vil ta for seg begge byggetrinnene samlet på reguleringsplannivå.

Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger på Frogner, i Lillestrøm kommune. Det ligger innenfor prioritert vekstområde slik det er fastsatt i kommunes arealstrategi. Området er avsatt til reguleringsformål boligbebyggelse i kommunedelplan for Sørums kommun. Deler av planområdet omfattes av detaljreguleringsplan for Kirkebakken planID: 0226_215, hvor det er satt av til blokkbebyggelse. Planområde vil oppta et areal på ca. 75 daa. Av dette er rundt 7daa aktuelt å regulere til boligformål. Resten av arealet inngår for å sikre tilstrekkelig areal for nødvendige sikringstiltak, samt ivareta Gamle Kirkevegen som pilegrimsled, adkomst til nærliggende bebyggelse, og for myke trafikanter.

Planen berører følgende eiendommer direkte

Det berører i hovedsak eiendommene gnr/bnr 273/54, 273/225, 273/1, 273/219 (Fraunaveien), 273/56 og deler av 237/24. Deler av eiendommene gbnr. 273/220, 273/38, 273/145.

Presentasjon av planønsket

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av området med fortrinnsvis rekkehus, interne veger, parkeringsplasser, renovasjonsområde, lekeområder, trafo m.m. Avhengig av hvordan de plasseres i terrenget vil husene ha 2-3 etasjer. Forslagsstiller har et ønske om at husene skal være rundt. 120 – 126 m² BRA.

PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Avsatt til bolig, fremtidig bolig og LNF
Reguleringsplaner	Regplan Kirkebakken. Regulert til blokkbebyggelse
Tilgrensende planer	Reguleringsplan for Kirkebakken (0226_215) i nord, reguleringsplan for Frogner kirke (0226_100) i sør og reguleringsplan for Frogner stasjon (0226_141) i sørøst.
Byutviklingsplan	Ikke gjeldende for dette området.
Pågående planer	Ingen andre pågående planer i nærheten. Det er lagt opp til at kirkegården skal utvides, men planprosessen for dette har ikke startet.
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	
Riks- og fylkesveier	
Barn- og unges interesser	

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.

Sosial infrastruktur

Kapasitet antall skole- og barnehageplasser

Antall boliger (og type) som det legges opp til i reguleringsplanen for Kirkebakken, og den befolkningstilvekst dette vil medføre, er i samsvar vedtatt barnehageplan 2020-2029 og revidert skolebehovsplan 2022-2031.

Totalt antall barnehageplasser i *barnehageområdet Skedsmokorset, Frogner og Leirsund* ser ut til holde til 2031. Noen kommunale barnehager i barnehageområdet er i dårlig forfatning og lite tilpasset dagens krav barnehagedrift. Dette gjelder Åsenhagen, Korshagen og Tæruddalen. Å erstatte en eller flere av disse med et nytt bygg kan gi et bedre tilbud, og vil også være et ledd i omstruktureringen av barnehagetilbudet på Skedsmokorset. Dette forutsetter ellers da at Vardeåsen barnehage opprettholdes, og at Fjellboveien barnehage på Hekseberg utnytter sitt leke- og oppholdsareal bedre (høyere kapasitetsutnyttelse). Siden det er i barnehagesone Frogner den største forventende barneveksten kommer i barnehageområdet, vil ytterligere kapasitetsbehov av barnehageplasser kunne dekkes innenfor et seks mål regulert areal på Hvalsjordet. I den vedtatte barnehagebehovsplanen 2020-2029 vurderes det at behovet eller ferdigstillelse for en ny barnehage på Hvalsjordet her vil være i 2027 eller seinere, avhengig av utviklingen i barnetallene.

Kapasitetsbehovet for skoleplasser på Frogner fram til og med 2031 er i revidert skolebehovsplan 2022-2031, som kommunedirektørens alternativ 1, foreslått løst ved oppsett av paviljonger (fra høsten 2022).

Grønnstruktur og lekeplasser

De delene av planområdet som det er snakk om å bebygge har over flere år vært klargjort for utbygging. Før dette har i hvert fall 273/54 i mange tiår vært bebyggt med et småhus. Før klargjøringen for utbygging var eiendommene i stor grad dekket med vegetasjon, og en del av den funksjonelle grønnstrukturen i nærområdet, i grenselandet mellom jordbrukslandskapet og tettbebyggelsen på Frogner. Etter utbygging vil naturlig nok eiendommene ha et mindre grønt preg. Kommunen er likevel opptatt av at planen sikrer en viss grønnstruktur også på utbyggingseiendommene. Det gjelder både bufferen mot landbruksarealene i sør, og på felles og private uteareal internt i boligområdet. På illustrasjonsplanen opptas svært mye plass av interne veier, grus og andre grå flater. Det vil være en fordel om det etableres korridorer som gjør at den grønne arealene i Kirkebakken II henger delvis sammen med de grønne arealene i Kirkebakken I. grønnstruktur-krava

I denne saken sees lekeplasser i sammenheng med utomhusareal generelt, og behandles i avsnittet om dette lengre nede i teksten.

Naturmangfold

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert åkerrikse (kritisk trua fugleart) ved/ i planområde. Registreringen i naturbase er upresis, dette bør derfor sees nærmere på i planarbeidet. Det er også registrert flere trua eller nært trua fuglearter i og ved planområdet, Vipe (CR), nattegal (NT) og Granmeis (VU). Disse bør hensyntas ved at det reetableres kantsoner der det skal gjøres sikringstiltak.

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i saken og at planforslagets konsekvens for naturmangfoldet kommenteres. Det er registrert flere fremmede arter i/ ved området. 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 § 2-1.3.3 - 8-12 handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter <https://www.lillestrom.kommune.no/natur-kultur-ogfritid/natur-og-naturforvaltning/>.

Kulturminner

Planområdet berører flere kulturmiljøverdier som er nasjonale, både indirekte og direkte.

Kulturhistoriske landskap med nasjonal interesse (KULA)

Kirkestedet ligger ved den sørligste gården på fellestunet til Frognergårdene, øverst på en høyde i ravinlandskapet. Her er det kirkegård og kirke fra middelalderen i tillegg til en nyere trekirke. . Kirkene med pilegrimsleden, Frognergårdene og forhistoriske spor med sammenhengende åkre rundt, utgjør et helhetlig landskap med stor tidsdybde. Dette stedet har vært sentralt på Romerike i lang tid, med to hovedveier som møttes her. Deler av en av dem har også vært en oldtidsvei, og Pilegrimsleden som brukes i dag går innom kirkene på Frogner. Den sentrale beliggenheten gjør området mer sårbart.

Oppsummering: I tillegg til at enkeltelementene med kulturhistorisk verdi bør bevares, bør også jordbrukslandskapet opprettholdes med aktiv drift. Det er viktig at kirkene får fortsette å være godt

synlige i landskapet og at ikke annen bebyggelse og endring av landskapet minker den visuelle virkningen de har.

Riksantikvarens database Askeladden – automatisk fredete kulturminner

Følgende automatisk fredete kulturminner er registrert innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet til det.

- Frogner kirkested ID84204 med middelalderkirke og -kirkegård og listeført kirke fra 1925
- Flere gravhauger innenfor planområdet har uavklart vernestatus
- Flere løsfunn i området indikerer et potensiale for flere automatisk fredete kulturminner

I kommuneplan for Sørums kommun er planområdet markert med en hensynssone bevaring kulturmiljø. Følgende retningslinjer er knyttet til hensynssonen H570:

«Innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges. Det skal tas hensyn til landbruksnæringens behov for bygninger og anlegg i avveiningen. Regional kulturminnemyndighet må vurdere om tiltaket kan virke inn på ikke kjente automatiske fredete kulturminner i undergrunnen. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.» Dette ligger til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Oppsummering: Planområdet ligger i et kulturlandskap som er foreslått inn i Riksantikvarens register for kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse – KULA. Området ligger også innenfor hensynssone kulturmiljø i kommunedelplan for Sørums kommun. I denne plansaken må høyder og takform på ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturlandskapet.

Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap i Sørums kommun

I kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap i Sørums kommun (fortsett gjeldende) er områdets kulturlandskap og kulturminner omtalt.

MILJØ1A Frogner kirke med kulturlandskap står på listen over prioriterte kulturmiljøer vedtatt av politikken i Sørums kommun.

«På toppen av Kirkebakken i Frogner står det i dag to kirker. Den eldste er fra rundt 1180. Kirken brant i 1918, men ble restaurert. Etter brannen ble det funnet en runeinnskrift på en stein i muren. Innskriften er tolket slik: «Gud signe den mann som gjorde, og den som lot gjøre, det er Erling Loftsson». Den andre kirkebygningen er i tre og sto ferdig i 1925.»

«Området ved Frogner kirke med tunene på Frogner Nordre og Søndre ligger på et markant platå i landskapet. Kirkene med pilegrimsleden, Kirkebakken, samt flere arkeologiske kulturminner gjør at dette området er rangert som et kulturmiljø av nasjonal verdi i utredningen «Grøntstruktur Romerike». Området har også hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen. Frogner gamle kirke er fra middelalderen og dermed automatisk fredet. Det er viktig at dette kulturmiljøet med kulturlandskap og tilhørende gårder bevarer.»

MILJØ1A Frogner kirke med kulturlandskap - Kulturmiljø med Frogner kirke og Frogner gamle kirke, Frognergårdene, kulturlandskap, jernbanestasjon og automatisk fredete kulturminner, blant annet en gravhaug og en rekke løsfunn (gjenstander). Det er høyt potensiale for funn av flere automatisk fredete kulturminner i området. (nasjonal verdi)

Enkeltminner og mindre miljøer:

408/12 B Villa og uthus i Gamle Kirkevegen fra tidlig 1900-tall. VK3 (lokal verdi)

408/7 Søndre Frogner har ombygde våningshus, stabbur og låve med store nye driftsbygninger. VK4 (lokal verdi)

408/8 Nordre Frogner, gårdstun med låve med teglsteinsfjøs, stabbur, ombygd/nytt våningshus, mindre våningshus. VK3 (lokal verdi)

408/13 Frogner stasjon, med stasjonsbygning og pakkhus fra 1854, arkitektene Schirmer og von Hanno. Jernbanebru med natursteinshvelving. VK2 (regional verdi)

408/10 Frogner kirke og Frogner Gamle kirke. Frogner kirke sto ferdig i 1925, tegnet av arkitekt Ole Stein. VK2

Pilegrimsleden (også kalt St. Olavsveiene) / Gamle Kirkevei

Pilegrimsleden er en del av de Europeiske kulturveier. Det er en del utenlandske pilegrimer som benytter seg av de norske ledene. Dagens pilegrimsleder har i noen områder endret trasee i forhold til den opprinnelige, men sannsynligheten for at middelalderkirken på Frogner har vært et stopp for datidens pilegrimer er høy. Ledene følger også i stor grad gamle veifar. Gamle kirkevei er et slikt veifar, trolig en oldtidsvei.

Leden brukes i dag av mange andre enn pilegrimer og turister og er mye brukt av lokale som en turvei og til rekreasjon.

Frognerplatået med Frognergårdene, Gamle Kirkevei, Frognerkirkene og jordbrukslandskapet er et område som har spilt en viktig rolle i utviklingen av Frogner som sted og var i flere hundreår anneksogn i Sørum.

Tiltakene som er nødvendig for å sikre planområdet pga. grunnforholdene vil ha direkte negativ virkning på landskapet ved at det tilkjøres store mengder masse. Det vil medføre til dels store endringer av kulturlandskapet. Det er sannsynlig at regional kulturminnemyndighet finner tiltakene så pass utilbørlig skjemmende på kulturmiljøet at de fremmer innsigelse.

Tiltak i KULA-områder kan gi grunn for innsigelse står det i veileder for kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

Oppsummering

Gamle Kirkevei er trolig en oldtidsvei, i alle fall et svært gammelt veifar, og er sårbar for tiltak innenfor og i tilknytning til planområdet. Veidekket og linjeføring er viktig å ivareta og det anbefales derfor å legge en hensynssone bevaring på Gamle Kirkevei.

Pilegrimsleden følger også Gamle Kirkevei og tiltak her vil også påvirke opplevelsesverdien av landskap og omgivelser. Gamle Kirkevei bør stenges for biltrafikk nord for gnr/bnr 273/56.

Landbruk

Ifølge planinitiativet berører planområdet på 75 dekar i hovedsak eiendommene gnr/bnr: 273/54, 273/225, 273/1, 273/219, 273/56 og deler av 237/24, 273/220, 273/38 og 273/145. Ut fra figur 1 i planinitiativet vil tiltaket i tillegg berøre eiendommene 273/58, 274/4 og 274/1 (se figur 1 hentet fra planinitiativet og figur 2 fra Gårdskart). Dette må beskrives i planen.

Kommunen har tidligere gitt tillatelse til midlertidig omdisponering etter jordlovens § 9 på eiendommen 273/58 (se P360 20/62630-2).

I planinitiativet er det ikke beskrevet hvordan sikringstiltakene på fulldyrka jord skal gjennomføres.

Plan for gjennomføring av sikringstiltaket må utarbeides. Planen må inneholde:

- Anslag for mengde mottatt masse
- Beskrivelse av massene
- Kart og snitt som viser omfang av tiltaket
- Beskrivelse av hvordan tiltaket skal gjennomføres
- Antatt varighet
- Plan for tilbakeføring til fulldyrka jord

Matjord: I tråd med kommuneplanens §5-1, må forslagsstiller lage en plan for disponering/ flytting av matjord som skal leveres sammen med planforslaget til 1. gangsbehandling.

Boligtypologi, estetikk, plassering og størrelse

De delene av planområdet som det er aktuelt å bebygge ligger innenfor prioritert vekstområde i Lillestrøm kommune, slik det er definert i kommunes arealstrategi. Det skyldes nærheten til stasjonen og Frogner sentrum. Dette gjør at kommunen generelt er positiv til utbygging i dette området, så sant de kravene som stilles i dette referatet innfris.

Planinitiativet legger opp til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Kommunen legger dette til grunn for den videre prosessen, og mener det er en god bruk av arealene gitt de geotekniske og kulturlandskapsmessige utfordringene med blokkbebyggelse her. Dersom det videre planarbeidet viser at mindre deler av utbyggingsområdet best kan bebygges med andre typer småhusbebyggelse enn rekkehus, er kommunen også åpne for dette.

Generelt er det et problem i mange nyere rekkehusområder at hver enkelt boenhet er svært smal. Ved at planområdet er orientert mot nord, vil dette kunne gi utfordringer med lysinnslipp for enkelte leiligheter. Krav om dybde og orientering for leiligheter/rekkehus er konkretisert i en egen bestemmelse i forslag til ny kommuneplan: *«Ensidig orientert leilighet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst. Leilighetsdybden skal være mindre enn den totale fasadebredden. Leilighetsdybde for ensidig orientert leilighet skal ikke overskride 8 meter. Leilighetsdybde for tosidig orientert leilighet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte leiligheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av leilighetsdybden».*

Kommunen ønsker en variasjon i boligstørrelser internt i området, slik at det blir både mindre og større boenheter i rekkehus. Dette bidrar til lokale flyttekjeder og stabile bomiljø, og motvirker gjennomtrekk og at bare en gitt familietype bosetter seg i området.

Reguleringsplanen skal styre utbyggingen av området i første omgang, men også forvaltningen av det etterpå. Mange som bor i rekkehus ønsker etter hvert å bygge på, når familien og eller lommeboka blir større. Derfor kan det være aktuelt at planen får bestemmelser som sier noe om hvilke utbygginger som er lov – og hvilke som ikke er lov. Planløse og tilfeldige utbygginger over tid i rekkehusområder bidrar ofte til lav funksjonell og estetisk kvalitet.

Planinitiativet viser nokså detaljerte tegninger for arealene øst for Gamle Kirkeveien. Dersom planen skal åpne for ny bebyggelse vest for denne, må det illustreres og detaljeres langt mer enn det som er gjort i skissene som så langt er innsendt. En eventuell ny bebyggelse på gbnr. 273/56 må sikres adkomstvei. Det er sannsynlig at utvikling av gbnr. 273/56 medfører adkomst over gbnr 273/224 og gbnr. 273/54. Det må derfor klargjøres om utbyggingen av gbnr. 273/224 og 273/54 må hensynta en eventuell adkomstvei til gbnr. 273/56, eller ikke. Dette vil kunne påvirke utformingen av boligstrukturen og antall boenheter på de nevnte eiendommene.

Eventuell bebyggelsen på vestsiden av Gamle Kirkevei (gbnr. 273/56) vil ha en tydelig visuell virkning på landskapsprofilen. Dersom det tillates bebyggelse her, må det stilles svært strenge krav til utføring av bebyggelsen. Dimensjoner, uttrykk, høyde etc. må da ikke bryte med eksisterende bygningsmiljø som utgjøres av Frognergårdene. Ny bebyggelse bør ikke være høyere enn bygget som står der i dag.

Hvor mange boenheter som tillates innenfor reguleringsplanen vil være avhengig av at prosjektet oppfyller de kvalitative kravene som størrelse på uteoppholdsareal (felles og privat), sol- og skygge, krav til lekeplasser, innsyn/utsyn til tilgrensende boenheter, tilpasning til omgivelsene (eksisterende bebyggelse) og krav til parkering i henhold til kommunedelplan for Sørums. De ovennevnte kvalitative kravene vil også påvirke tillatt høyde på bebyggelsen, samt det visuelle og estetiske uttrykket. I lys av dette vil det være aktuelt å redusere høyden på den nordligste rekken som er vist i planinitiativet, i ytterste konsekvens ta rekken bort, for å tilpasse den nye bebyggelsen

til de eksisterende leilighetene i nord. Eksisterende lekeplass på gnr og bnr 273/220 må også hensyntas, for å ivareta tilstrekkelig solforhold på lekeplassen og øvrige uteoppholdsarealer.

Avstanden mellom blokka og de illustrerte husrekkene er noen steder 9 meter. Sammen med det skrående terrenget vil dette kunne skape problemer med innsyn for beboere på begge sider. Dette gjelder spesielt for området nærmest Gamle Kirkeveien, der leilighetene i blokka har vinduer som vender sørover. For å redusere innsyn bør rekkehusene i denne delen av planområdet flyttes syddover, tas bort ellers reduseres i høyde. Det bør settes opp en grønn vegetasjonsskjerm langs hele eiendomsgrensen mellom gnr. og bnr. 273/220 og de to tilgrensende eiendommene i sør. Som en følge av det nevnte hensynet til eksisterende bebyggelse i nord, vil det ikke kunne tillates takterrasser på de nordligste rekkehusene som gir innsyn/utsyn mot nord.

Slik planinitiativet fremstår nå, virker det som det kan bli nødvendig å redusere antallet boenheter sammenlignet med det som er vist i illustrasjonene for å kunne innfri kravene i teksten over.

Bestemmelser fra ny kommuneplan blir gjeldende dersom arealdelen blir vedtatt innen reguleringsplanforslaget blir vedtatt lagt på høring. Det er bl.a. krav om at visse tak skal være grønne.

Utdrag fra forslag til ny kommuneplan:

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. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av åpen og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse. Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Kommunen anbefaler at det benyttes saltak eller annen type skråtak på bebyggelsen for å bedre tilpasse og harmonisere med eksisterende bygningsmiljø som utgjøres av Frognergårdene og kirkene.

For området øst for Gamle Kirkevei må høyden på bebyggelsen ikke være høyere enn skråningstoppen sør for området (hensyn til kulturmiljø av nasjonal verdi).

Det må være krav til ny beplantning som rammer inn landskapet sør for planområdet og er en buffer mot jordbruksarealet.

Uteoppholdsareal

I forrige oppstartsmøte ble det gitt en føring om at MUA opp 100 m² pr. boenhet var et absolutt minimumskrav.

I forslag til ny arealdel er bestemmelsen i § forslått til min 70 m² uteoppholdsarealene pr. boenhet for rekkehus i indre sone. Maksimalt 10 m² av areal på takterrasse kan medregnes. Om dette blir utfallet av kommuneplanprosessen, er usikkert. I tillegg til disse MUA-kravene kommer i ny kommuneplan krav til inngangslekeplass og nærlekeplass etter hvor mange boenheter planen åpner for.

Felles utearealene bør utformes på en måte som gir tilbud til flere ulike aldersgrupper, både barn- og voksne i ulik alder. De ulike lekeplassene bør supplere hverandre, ikke ha det samme tilbudet.

Kommunen mener at utearealene som er skissert i illustrasjonsplanen som fulgte planinitiativet er for små og for dårlige. Kommuneplanen har krav om at uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, minimum 50 % sol på uteoppholdsarealene ved vårjevndøgn klokken 15.00. Kommuneplanens krav til sol på lekeplassene skal også innfris.

Barn og unges interesser i planarbeidet

Ber om at barn og unges meninger blir vektlagt ved lokalisering av lekeplasser og at eventuelle lekeplasser legges der det er sol og ikke bratte skrenter som stenger lekeplassen inn.

Folkehelse

Sentrale folkehelse tema i denne saken vil være å få til en trafikksikker løsning med liten fare for ulykker, samferdselsløsninger som legger til rette for gåing og sykling og uteområder som inviterer til aktiviteter og fellesskap.

Støy

T-1442 legges til grunn for planarbeidet og gjøres bindende gjennom bestemmelsene. I denne saken kan det, på grunn av nærheten til jernbanen, være relevant å se både på døgnutjevnet støy og impulsstøy. Det skal gjøres rede for støy i anleggsperioden (prognoseres). Eventuelle rekkefølgekrav sikrer gjennomføring av avbøtende tiltak i byggesaken.

Flom

Lillestrøm kommunes retningslinjer for overvannshåndtering skal følges. Denne ligger på kommunens hjemmesider. Her framgår at kommunen krever plan for lokal overvannsdisponering (LOD).

Geoteknikk

Dette er et geoteknisk vanskelig område. Sikringstiltak utenfor planområdet er viktige også for å bedre den allerede lave sikkerheten for jernbanen og øvrig eksisterende bebyggelse. Vi er enige i at sikringstiltakene skal inngå i detaljreguleringsplanen.

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.

Miljøteknikk

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

Massehåndtering: Massebalanse og størst mulig grad av materialgjenvinning og gjenbruk av masser skal tilstrebes. Det må lages en plan for massehåndtering i tråd med kommuneplanens §5.5.

Klimaendringer og overvannsløsning: Klimaendringene vil føre til mer ekstremvær og kraftig nedbørsperioder. I tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, oppfordrer vi til at det brukes åpne overvannsløsninger der det er mulig. Fordelen med slike løsninger er at overvannet blir en ressurs for opplevelse, lek og biologisk mangfold. Dette gir økt trivsel, økt flomsikkerhet og reduserte utslipp av forurensninger.

Klimagassutslipp: Vi oppfordrer til å finne løsninger som reduserer klimagassutslippene planen medfører, for eksempel gjennom materialvalg, energiløsninger og i byggefase.

Beredskap: Det aktuelle planområdet har svært krevende grunnforhold, og der er viktig at eventuell utbygging tar hensyn til faren for områdeskred i et stort perspektiv. Det er derfor positivt at foreslått planområde omfatter areal som er aktuelt for gjennomføring av sikringstiltak. Dersom planleggingen og gjennomføringen blir gjort i henhold til regelverk og retningslinjer for utbygging i fareområde, kan sluttresultatet være bedre stabilitet for både omkringliggende boliger og infrastruktur. Grunnforholdene trenger derfor ikke å være et argument mot å bygge, men det er helt avgjørende at planleggingen og utbyggingen følger alle relevante krav.

Eiendomsforhold

Det er naturlig at det i forbindelse med utbyggingen skjer endringer i eiendomsgrensene i området. Det bør gå tydelig frem av planen om de ulike delfeltene skal kunne deles i flere eiendommer eller ikke.

Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur som er nevnt i dette referatet. For øvrig anbefaler vi at planen inneholder en utbyggingsrekkefølge som sier noe om hva som skal bygges når, og som knytter de ulike infrastrukturtiltakene og rekkefølgekravene til de ulike deltrinnene.

Medvirkning

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, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

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

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

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsel

Fraunaveien må breddeutvides slik at den samsvarer med kommunalteknisk norm.

Fortauet som i dag er opparbeidet syd for krysset Fraunaveien/Frognerveien stopper ved gangstien til lekeplassen til blokkbebyggelsen. Deler av fortauet inngår ikke i noen reguleringsplan. Selv om det er opparbeidet er det viktig at fortauet inngår i reguleringsplanen som skal utarbeides

nå, og sikres med eget samferdselsformål. Fortauet må også forlenges sydover langs Fraunaveien for å tilknytte seg det fremtidige boligområde. .

Krysset Fraunaveien/Frognerveien må omreguleres slik at tilgrensende reguleringsplaner samsvarer. Krysset fremstår som rotete i dag. Adkomst til Fraunaveien 2 (273/38) må flyttes sørover, mot eiendommens søndre grense.

Det må legges til rette for gjennomgang for fotgjengere mellom Fraunaveien og Gamle Kirkevei gjennom planområdet.

Kommunen mener at den foreslått løsningen med biloppstilling i tilknytning til hvert hus ikke er god nok. Det bidrar til store harde flater internt i området, og til at veiene blir mindre egnet til lek og opphold. Forhagene til husene blir i stor grad brukt til oppstilling eller manøvrering av biler. Fortrinnsvis må biloppstillingsplasser heller være i fellesanlegg ved områdets adkomst, i tråd med forslag til nye kommuneplanbestemmelser. Det kan også tenkes andre former for felles parkeringsløsninger som bidrar til at mer av det interne veinettet blir lite trafikkert. Dersom det skal være individuelle garasjer må de ha minst 6 meters avstand fra internvei.

Det bør vurderes om det er gjennomførbart med turvei/snarvei fra planområdet til Frogner stasjon– med utgangspunkt i søndre del av Gamle Kirkevei 3 (273/56). Vi er klar over at det er vanskelig gjennomførbart fordi terrenget er bratt, det er dårlige grunnforhold og at det kan splitte opp dyrka mark.

Planen bør gi svar på hvordan eiendommene vest for Gamle Kirkevei (gnr og bnr 273/56) skal få adkomst for bil. Skal dette skje gjennom det øvrige utbyggingsområdet, eller på andre måter.

Vann, spillvann og overvann

Utbygger må generelt vise til hvilke VA-anlegg de ønsker at kommunen skal overta og hva som er tenkt privat. Alle VA-anlegg som kommunen skal overta må utbygger vise at vi enkelt kan komme til på et senere tidspunkt for drift og vedlikehold. Det må tinglyses rettigheter for beliggenhet, drift og vedlikehold for alt VA-anlegg. Lillestrøm kommune sin VA-norm skal følges. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

Vann: Det må etableres ringforbindelse.

Spillvann: Ved tilknytning til kommunal spillvannsledning må det settes ned ny nedstigningskum.

Overvann: Lillestrøm kommunes retningslinjer for overvannshåndtering skal følges. Denne ligger på kommunens hjemmesider. Her framgår at kommunen krever plan for lokal overvannsdisponering (LOD).

Krav til rekkefølgebestemmelser om VA:

Før rammetillatelse Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Akseptert (av kommunen) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge: Akseptert (av kommunen) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal: Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før bebyggelse tas i bruk Før bebyggelse kan tas i bruk skal: Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

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.

Energiløsning

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Renovasjon

Det skal være avfallsbrønner i nærheten av Fraunaveien.

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, VA - Tone Helland.

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.

KONSEKVENsutREDNING

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsarbeidet. Tiltaket vurderes til å være å tråd med § 6 i forskrift om konsekvensutredning.

BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Siden det er uavklart, anbefaler vi at det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart.
Gjennomføringsavtale	
Infrastrukturavtale	

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 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	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Ja. Skal vise full utnyttelse
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, eget PDF- dokument.
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ikke egen utredning med mindre trafikkdata eller annet gir grunn til å tro at tiltaket er omfattet av gul sone. Omtales uansett i planbeskrivelse
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Nei, med mindre vurderingene etterlyst over konkluderer med at det er fare for forurensing.
Faktaark for reguleringsplan	Ja

FAKTAARK

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

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Samordnet regulering av flere eiendommer

I møtet var det tilsynelatende en uenighet om utgangspunktet for planprosessen.

Forslagsstilleren gjorde det klart at for deres del er intensjonen med planprosessen er å åpne opp for det som vises i rammetillatelsen for gbnr. 273/224. Kommunen ser på plansaken som en ordinær plansak. Hva det ble gitt rammetillatelse til på 273/224 tidligere er ikke avgjørende for hva planen bør åpne opp for. Heller ikke hvilken bebyggelse på 273/54 som ble vist i den felles

illustrasjonsplanen som fulgte tillatelsen på naboeiendommen.

Samtidig forstår kommunen at det for forslagsstillersiden er en fordel om mest mulig av tidligere dokumentasjon kan gjenbrukes. Kommunens utgangspunkt er de kvalitetskrav og føringer som det gjøres rede for i dette referatet. Dersom disse kan imøtekommes samtidig som deler av underliggende materiale fra tidligere byggesøknad kan gjenbrukes, er det ingenting i veien for dette. Det virker imidlertid lite sannsynlig at planforslaget kommer til å åpne for alle husene som er omfattet av rammetillatelsen og tilhørende illustrasjonsplan over / 54, i lys av føringene for parkeringsløsning, MUA, takform og åpenhet i området.

Grøntarealer og lekeplasser

Kommunen synes grøntarealene er for små og at de mer av de felles grøntarealene bør samles i et stort grøntareal. Forslagstiller sier at Sørums kommuner mente noe helt annet en gang i tiden, mer slik illustrasjonene viser i dag. Forslagstiller spør om man kan legge inn en lekeplass på det flate område sør på gbnr 273/56. Kommunen synes det er interessant, og at det kan være med på å bedre de samlede uteoppholdsarealene i planen. Eiendommen har gode solforhold, men støy fra jernbanen må sees på. Å ha lekeplass utenfor selve boligområdet, på den andre siden av en vei, er likevel ikke like bra som å det internt i området. En eventuell lekeplass her må i så fall dekke funksjoner for de litt større barna, mens de minste også må ha et tilbud internt i området.

Forholdet til ny kommuneplan

Kommunen sier at hvis dette reguleringsplanforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn før vedtak av ny kommuneplanen 2023, er det kommuneplanen for Sørums kommuner som gjelder.

Vei/kryssløsning

Forslagstiller sier det ble gjort en infrastrukturavtale med Sørums kommunen en gang i tiden, og at det ble bygd kryss og gangvei ved krysset Frognerveien og Fraunaveien. Forslagsstiller ønsker at krysset ikke skal inngå innenfor planavgrensningen.

VIDERE PROSESS

Lillestrøm kommune vil at planområdet skal omfatte gbnr. 273/224, 273/54, 273/225 og 273/56 . Dette for å sikre at ønsket utbygging skjer i sammenheng med planene for gbnr. 273/54. I tillegg ønsker kommunen å se på etablering av felles lekeplass sør på eiendom gbnr. 273/54. I følge geotekniker vil en eventuell utbygging av 273/56 kunne medføre oppfylling på vestsiden 273/56. Da må man også innlemme gnr og bnr 273/58 i planområdet.

Konklusjonen er at gbnr: 273/224, 273/54, 273/225, 273/56 og 273/58 inngår i den nye planavgrensningen.

I henhold til de nevnte punktene tilrår lillestrøm kommune oppstart av planarbeid.

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

Kommunen merker seg at forslagstiller har fremlagt en svært optimistisk fremdriftsplan i planinitiativet. Denne virker lite realistisk.

Kommunen anbefaler forslagsstillersiden å ha dialog med planmyndigheten om innholdet i løsningene som foreslås. Det er bedre å ha dialog om skisser innledningsvis og gjøre justeringer underveis, enn å utarbeide et fullstendig planforslag på bakgrunn av et konsept, og så få tilbakemeldinger som medfører store endringer.

I oppstartsmøtet var det betydelig avstand mellom partene når det gjelder tilnærmingen til saken. I dette referatet gir kommunen sine føringer for hvordan planforslaget bør se ut. En gjentakelse av tidligere førte argumenter om historikk vil ikke endre administrasjonen holdninger til hvilke krav som bør gjelde når det gjelder MUA, bokvalitet og så videre. Dersom forslagsstillersiden er uenig i vesentlige punkter i referatet, bør dere kommentere dette i tilbakemeldingen til referatet, med forslag til nye formuleringer. Dersom kommunen ikke imøtekommer disse endringsforslagene, og det gjenstår store uenigheter, kan det være fornuftig at dere ber om avklaringssak etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd siste punktum. Det vil være tids- og ressursbesparende sammenlignet med å lage et helt planforslag som ikke følger opp dette referatet på viktige punkt.

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/ [Tore Syvert Haga](#) for godkjenning.

GENERELL INFORMASJON

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

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

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

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

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.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): / / /

Click or tap here to enter text.: Click or tap here to enter text.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-20/02489 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Ole Ringsby Førland
Overarkitekt
OleRingsby.Forland@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.