

MØTEREFERAT –

EKSTERNT OPPSTARTSMØTE ANGÅENDE DETALJREGULERING FOR VARDEÅSEN SKOLE OG NÆRMILJØSENTER

Møtetidspunkt: 10.06.2021 kl. 12-13.30.

Revidert 28.09.2021

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Arne Aukland
Arbeidstittel	Detaljregulering for Vardeåsen skole og nærmiljøsentre
Adresse/stedsnavn	Lurudveien 4, 2020 Skedsmokorset. GBNR 58/476.
Plan-ID	Gjeldende reguleringsplan: Plan ID 0231_285 – Parselltomta-Vardeåsen, GBNR58/22.
Plantype	Detaljregulering. (Endring av eksisterende reguleringsplan eller endring etter enklere prosess).

1. MØTEDELTAKERE

FRA FORSLAGSSTILLER	
Navn	Torgeir Alvestad
Firma	Lillestrøm kommune, Eiendomsavdelingen
E-post	torgeir.alvestad@lillestrom.kommune.no
Rolle	Forslagsstiller og byggherre
Navn	Geir Haugan
Firma	Lillestrøm kommune, Eiendomsavdelingen
E-post	geir.haugan@lillestrom.kommune.no
Rolle	Forslagsstiller og byggherre
Navn	Axel Hauge
Firma	Lillestrøm kommune, Eiendomsavdelingen
E-post	axel.hauge@lillestrom.kommune.no
Rolle	Forslagsstiller og byggherre

Navn	Ingunn Anette Øhra
Firma	Lillestrøm arkitekter
E-post	ingunn@lilleark.no
Rolle	Plankonsulent
Navn	Atle Woldseth
Firma	Lillestrøm arkitekter
E-post	atle@lilleark.no
Rolle	Plankonsulent
FRA KOMMUNEN	
Navn	Tore Syvert Haga
Rolle	Seksjonsleder
E-post	toresyvert.haga@lillestrom.kommune.no
Navn	Arne Aukland
Rolle	Seniorarkitekt (saksbehandler)
E-post	arne.aukland@lillestrom.kommune.no
Navn	Jeppe Wethal
Rolle	Avdelingsarkitekt (plansakskollega)
E-post	jeppe.wethal@lillestrom.kommune.no

2. BAKGRUNN

BAKGRUNN FOR REGULERINGSARBEIDET

Vardeåsen skole og nærmiljøsender inneholder i dag en 1-4 skole med to paralleller, samt en 5 avdelings barnehage. Skolen er i Skolebehovsplanen vedtatt utvidet til en 1-7 skole med to paralleller.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie med alternativer for utvidelse av skolen som viser at utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan overskrides med ønsket utbygging. Det søkes derfor om å igangsette planarbeid for å kunne hjemle den ønskede utbyggingen. Forslagstiller etterspør muligheten for å få utført planarbeidet som en reguleringsendring etter enklere prosess.

PLANOMRÅDET – STAUTS OG PROSESS

Vardeåsen skole og nærmiljøsentre ligger i Lurudveien 4 på Skedsmokorset. Eiendommen har GBNR 58/476 og er på 20.018 m².

Eiendommen ligger ved foten av Vardåsen inntil Trondheimsveien mot sør og Lurudveien mot nord/vest. Mot øst grenser den til eksisterende eneboligområde langs Vardefoten og mot nord til blokkbebyggelse langs Lurudveien. Mellom eneboligbebyggelsen og blokkbebyggelsen mot nord, ligger det et lite grøntområde. Tomten er skrånende og stiger oppover fra Lurudveien i vest og mot eneboligområdet i øst.

I utgangspunktet er det arealet som i dag er regulert til offentlig byggeområde for skole/barnehage og nærmiljøsentre, som ønskes omregulert.

I kommuneplanen for Skedsmo Kommune 2019-2030 er tomta avsatt til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting. Kommuneplanen har i §1-8.2 bestemmelser som stiller krav ved reguleringsplanforslag.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Parselltomta - Vardeåsen gnr/bnr 58/22», med ikrafttredelsesdato 29.05.1996. Plan ID 0231_285. Eiendommen er her regulert til offentlig byggeområde for skole/barnehage - nærmiljøsentre. Tomteutnyttelse er satt til TU=20% i gjeldende reguleringsplan og bebyggelsen kan ha maksimalt to etasjer. Det er tegnet inn og beskrevet et beplantningsbelte mellom plangrensen og byggegrensen mot øst og nord, på henholdsvis 15 og 10 meter.

PLANEN BERØRER FØLGENDE EIENDOMMER DIREKTE

GBNR: 58/476 og 37/15.

PLANOMRÅDETS NABOEIENDOMMER

GBNR:
37/15, 37/17, 37/349, 37/435, 37/541, 37/577, 37/581, 37/705, 37/822,
38/10, 38/11, 38/12, 38/13,
57/524,
58/52, 58/208, 58/483, 58/528

PRESENTASJON AV PLANØNSKET

Forslagstiller ønsker å bygge en ny fløy som skal inneholde undervisningsarealer for 5.-7.trinn i to parallellklasser. Regulering og påfølgende utbygging er vedtatt igangsatt av Kommunestyret.

3. PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Eiendommen er avsatt til arealformål: 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
Reguleringsplaner	Gjeldende reguleringsplan: Plan ID 0231_285 – Parselltomta-Vardeåsen, GBNR58/22. Regulert til byggeområde for offentlige bygninger – skole/barnehage
Tilgrensende planer	Reguleringsplan for Vardeåsen, Plan ID 0231_174 Reguleringsplan for Prestmosen - Lurerud, Plan ID 0231_078
Byutviklingsplan	Områdereguleringsplan for Skedsmokorset er under utarbeidelse.
Pågående planer	Ingen pågående planer som direkte berører planområdet.
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Regional plan for areal og transport i Akershus
Riks- og fylkesveier	Statlige vegnormaler
Barn- og unges interesser	Rapport IS-1130: Skolens utearealer - om behovet for arealnormer og virkemidler. Utgitt av Sosial- og helsedirektoratet 11/2003.

4. 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.

4.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planinitiativet ønsker å legge til rette for etablering av økt skolekapasitet i tråd med kommunens skolebehovsplan.

4.2 GRØNNSTRUKTUR OG LEKEPLASSER

Det må innarbeides i planforslaget og legges til rette for parkstrukturer og lekeplasser innenfor skoleområdet, som også kan benyttes av andre etter skoletid.

4.3 NATURMANGFOLD

Bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må svares ut i planforslaget.

Av hensyn til skoleelever og barnehagebarn anbefales det allergivennlig beplantning innenfor skole- og barnehageområdet – som heller ikke tiltrekker seg bier og insekter i særlig grad.

4.5 KULTURMINNER

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

4.6 BOLIGTYPOLGI, PLASSERING OG STØRRELSE

Det er viktig at ny bebyggelse blir gitt en form og størrelse som harmonerer med terreng og eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Utnyttelsesgrad bør endres fra TU til max. BRA, med max. gesims- og mønehøyde. Det er en lav utnyttelsesgrad i gjeldende plan, sammenlignet med en del andre reguleringsplaner for skoler. Derfor er økt utnyttelse i seg selv ikke et problem, så lenge de aktuelle kvalitetskravene kan innfris.

I tillegg til formelle krav som settes i reguleringsplanen, vil skoleeier også være bundet av arealnormer og funksjonskrav for innendørs- og utendørs oppholdsareal, for å kunne ivareta funksjonskrav både etter folkehelseloven (forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler), opplæringsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Utforming og innredning skal ivareta og fremme elevenes behov for forsvarlige helse-, miljø- og sikkerhetsforhold, samtidig som det skal legges til rette for et godt læringsmiljø, kreativ utfoldelse, trivsel og gode psykososiale forhold.

Nærmere om funksjonskravene- og størrelsesnormene for arealene i skoler kan leses i veiledningen til helsevernforskriftene § 9 – se her:
<https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/miljo-og-helse-i-skolen/veiledning-og-god-praksis-1-29#paragraf-9-utforming-og-innredning>

Det kan ikke påregnes helseverngodkjenning av skolen (obligatorisk krav) dersom gjeldende arealnorm avvikes for mye. Størrelsen på skolens tilrettelagte uteoppholdsarealer for elevene er derfor styrende for hvor mange elever skolen kan godkjennes for.

Den nevnte forskriften med tilhørende veiledning er riktignok under revidering, men det er ikke gitt noen signaler om endringer akkurat på dette temaet.

4.7 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANARBEIDET

Det er viktig med god medvirkning fra skoleelevene og barna i barnehagen, underveis i planprosessen. I anleggsfasen blir det ekstra viktig med god dialog med alle brukere av området og naboer. Dette bør nedfelles i planbestemmelsene.

FNs barnekonvensjon paragraf 31, sier at barn har rett til hvile, fritid og lek, og til å delta i kunst og kulturliv. Det er viktig at denne formålsparagrafen blir aktivt fulgt opp gjennom utformingen av planen. Dette gjelder både utformingen av selve byggene og bruken det blir lagt opp til både i og etter skoletid. I tillegg må paragrafens innhold også gjenspeiles i utformingen av skolens og barnehagens uteområder.

Det vanlige kravet til uteoppholdsareal per elev er minimum 30 m² pr. I tettbygde bystrøk kan det åpnes det opp for lavere krav til størrelsen på uteoppholdsareal. Etter kommunens vurdering ligger ikke Vardeåsen skole i et tettbygd bystrøk. Derfor bør det ordinære kravet legges til grunn her. Mulighetsstudiet sier ca. 23 m² pr. elev. Dette synes for lavt. Forslagstiller kommenterer at dette tallet er basert på at barnehagens uteareal er uendret. Barnehagen har i dag ca. 1100m²

mer enn kravet til 6 x netto leke og oppholdsareal. Dersom dette «overskuddsarealet» tillegges skolen vil tallet være 25,9 m² pr. elev.

Det er viktig å også ta hensyn til de minste barna i utformingen av uteområdene. Det bør etableres mange små nisjer/møteplasser. Bruk belysning aktivt i utformingen av uteområdene, og bevar/etabler passende beplantning. Sørg for tilstrekkelig med utemøbler og hvilebenker, og sett ut søppelkasser. Utvalg av lekeapparater kan med fordel differensieres mellom denne planen og planen for Fribergjordet.

Det er viktig å la barna få et godt innsyn til skolegård/inngangsparti når de ankommer fra Lurudveien. Skolegården bør deles opp i soner – noen områder med lekeapparater for de yngste, noen nøytrale, og noen områder som passer bedre for de eldste barna. La et eller flere områder beholdes som løpe og herjeområde for barna, der de kan føle seg litt frie. Ballbingen i øst bør forøvrig flyttes til et annet sted på tomta, da den kommer meget tett innpå både skolebygg og nabobebyggelse i øst. Dette kan være et aktuelt område til frilek i stedet. Forslagstiller bekreftet i møtet at de ville se på alternative plasseringer for ballbingen.

4.8 FOLKEHELSE

Det er viktig med en stor nok skolegård slik at skoleelevene og barnehagebarna har god plass til lek og aktiviteter både sommer og vinter.

Det minnes om at skoleutvidelsen trenger spesifikk helsefaglig godkjenning (forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler mv.) og at arealnormer til uteoppholdsareal må følges for å oppfylle krav til helseverngodkjenning – se: <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/skolens-utearealer-om-behovet-for-arealnormer-og-virkemidler/>

4.9 STØY

Området er støyutsatt. Støyskjermede tiltak må vurderes både for å skjerme skole- og barnehageområdet mot støy fra tilstøtende veier – hovedsakelig Trondheimsveien, men også tilstøtende boligområder bør skjermes mot støy fra skolens uteområder.

Planforslaget skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

4.10 FLOM

Planområdet er ikke flomutsatt, men utbyggingen vil trolig medføre flere harde flater, og nødvendige tiltak for å håndtere overvann må innarbeides i reguleringsplanen. Se også kapittel om Miljøteknikk, under.

4.11 GEOTEKNIKK

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for marin leire. 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 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

4.12 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.

Kommunens VA-kart mangler oversikt over nåværende stikkledninger, kummer, stoppekraner, påkoblingspunkter og andre VA-objekter som gjelder GBNR 58/476.

Det ligger hovedvannledninger rett ved. Forslagstiller mener det er tilstrekkelig kapasitet i området.

Planinitiativet sier ingenting om endring av VA-mengder. Det forventes en økning i forbruk av vann og utslipp av spillvann som følge av den foreslåtte utbyggingen. Forventede mengder må beskrives.

Planforslaget må beskrive hvilken eller hvilke kummer en har planer om å koble seg på. Hvis vannkum er i dårlig forfatning, skal disse prosjekteres om. Nødvendig kapasitet for slukevann må dokumenteres.

4.13 ESTETIKK

Det forutsettes at planforslaget redegjør for de estetiske hensyn og vurderinger som er gjort.

4.14 VOLUM- OG FUNKSJONSANALYSE

Legges frem i sammen med planforslaget.

Det er viktig å legge til rette for flerbruk av lokalene etter skoletid.

4.15 ILLUSTRASJONER AV TILTAKET I OMKRINGLIGGENDE OMGIVELSER

Legges frem i sammen med planforslaget.

4.16 EIENDOMSFORHOLD

Det er foreløpig ikke påvist at eiendomsgrenser vil måtte endres som følge av planforslaget.

4.17 MULIGE/SANNSYNLIGE REKKEFØLGEKRAV

Som rekkefølgebestemmelser foreslår kommunen følgende (foreløpig – ikke uttømmende):

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering
- Godkjent rammeplan for samferdselsanlegg.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg
- Godkjent detaljprosjektert samferdselsanlegg

Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal:

- 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 offentlige tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

I tillegg vil det være aktuelt med rekkefølgekrav som sikrer etablering av eventuelle veianlegg, støyskjermingsanlegg og andre tiltak som planen omfatter.

4.18 MEDVIRKNING

Alle brukergrupper, herunder ansatte, elever og barnehagebarn skal medvirke i planprosessen. Det skal fremgå av planforslaget hvilken medvirkning som har vært i innledende fase av planprosessen, samt presenteres et opplegg for videre medvirkning. Det vises i denne sammenheng til FNs barnekonvensjon paragraf 12: Barnet har rett til å si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt.

Det må presiseres og beskrives i hvilken grad barn og unge har medvirket i planprosessen, og hvilke innspill fra barn og unge som er implementert i planforslaget.

Det er videre viktig å kartlegge hvordan dagens elever bruker skoleområdet og sørger for å ikke ødelegge de "små tingene" som voksne ikke nødvendigvis ser, f.eks. et tre med lave grener, et sted det alltid blir fin sklie om vinteren, etc.

I tillegg vil det være andre brukergrupper som benytter bygningene og uteområdene etter skoletid, som også har rett til å bli hørt. Det er derfor viktig at det også blir lagt til rette for disse gruppene i medvirkningsopplegget til planprosessen.

5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

SAMFERDSEL

Dimensjonering av parkeringsplassene bør ta utgangspunkt i kommuneplanens max krav på 0,5 P-plass pr. ansatt. Det anbefales imidlertid en planbestemmelse som er knyttet opp til BRA og ikke antall ansatte, da antall ansatte normalt vil være gjenstand for endringer over tid.

Foreslått P-løsning stjeler mye plass av uteområdet, og ligger i tillegg svært tett opp til skolebygningene. Alternative muligheter for å løse parkeringen bør vurderes.

Det må settes av P-plasser for sykler som følge av økende elevtall, og i samsvar med bestemmelsene i Kommuneplanen. Det kan gjøres fratrekk for barnehagebarn, da disse normalt ikke sykler til barnehagen. Minimum 50% av sykkelparkerings-plassene bør være innendørs eller under tak.

Gjennom planprosessen må det planlegges og legges til rette for trafiksikre og hensiktsmessige løsninger for varelevering og renovasjon.

G/S-vei som er gjennomgående, må gå utenfor selve skolegården. Kommunal gang og sykkelvei bør være gjennomgående fra Vardefoten til Lurudveien – både av driftsmessige grunner og for å sikre fri ferdsel. Syklister kommer ofte med høy hastighet ned denne GS-veien, og det bør vurderes å legge inn fartsdempende tiltak – da spesielt med tanke på de som skal fortsette inn på skolens område.

Det bør vurderes intensivbelysning i gangfeltet ved kryss Lurudveien-Prestmåsan. En andel av parkeringsplassene bør ha mulighet for lading av EI-bil.

Foreldreparkering til barnehagen må også tilrettelegges på en trafiksikker måte.

Det er ikke vist Kyss og kjørløsning ved skolen. Det er ønskelig å begrense kjøring til og fra skolen, men det kommer til å bli noe kjøring uansett. Tilrettelegging for dette må skje på en måte som ikke truer sikkerheten til de barn og foreldre som ferdes til fots eller på sykkel ved levering. Det oppfordres til å se på muligheten for slike løsninger et stykke unna, for eksempel ved Lurudveien.

Vurder å ta med hele arealet fram til rundkjøringen i Trondheimsveien/Lurudveien i planområdet. Se på om noe av dette kan brukes av skolen. Vurder om en kan rydde opp i G/S-veiene ved rundkjøringen – de er ikke bygget helt i henhold til gjeldende reguleringsplan, og linjene/formålene for GS-vei samsvarer ikke i overgangene mot tilgrensende reguleringsplan for Høgslund.

Av hensyn til regulering av nye avkjørsler bør planområdet utvides til senterlinje vei for Lurudveien.

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensede 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.

VANN, SPILLVANN OG OVERVANN

Overvannsveilederen skal følges. Takvann skal ut på terreng. Dimensjonerende regnskyllhyppighet i løpet av 20 år, klimafaktor 1,5 skal legges til grunn (nye tall fra Blindern, Oslo).

Påslipp av overvann til offentlig nett skal begrenses med vannføringsregulator. Tillatt maks påslipp er 1,5 l/s per dekar. I tillegg må det angis interne flomveier ut av kvartalet, dimensjonert for 200 års regn, klimafaktor 1,5, og vise at dette ikke skader nabotomter.

Tilstrekkelig slokkevannsdekning må dokumenteres.

ENERGILØSNING

Reguleringsplaner skal vurdere alternative energitekniske løsninger for planområdet, inkludert løsninger for fossilfri og utslippsfri teknologi i anleggsfasen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme – se vedlagte kart. Infrastrukturen ser imidlertid ikke ut til å være bygget ut frem til eiendomsgrensa, og det er usikkert om tiltaket vil utløse krav om påkobling. Muligheten for å koble seg til, bør imidlertid undersøkes som ledd i planarbeidet. I tillegg bør energisparende løsninger som varmepumper og solcelleanlegg vurderes.

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

TEKNISKE KRAV TIL PLANFORSLAGET

Vei og VA:

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.

Kontaktpersoner i kommunen; Vei - Kirpal Singh, VA - Tone Helland.

Materialbruk:

Bruk av tre/massiv tre som bygnings- eller fasademateriale i bygg og konstruksjoner skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. Det skal i reguleringsplanforslaget redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre i bærende konstruksjoner og fasader. I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Trematerialer som benyttes skal være av god kvalitet.

Miljøprofil:

Prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av reguleringsplanforslaget.

Massehåndtering:

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Det skal fremkomme av planforslaget hvordan masser brukes og gjenbrukes, og hvordan overskuddsmasse håndteres. Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres bort.

For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og kommunens egen handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter. Dette bør inn i planbestemmelsene.

6. KONSEKVENsutredning

REDEGJØRELSE FOR KRAV OM KONSEKVENsutredning

Forslagstiller redegjør for at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Redegjørelsen er noe kortfattet, men basert på den informasjon som er fremkommet, deler vi forslagstillers syn om at planforslaget ikke kommer inn under oppfangskriteriene for krav om utarbeidelse av KU. Planformålet skal ikke endres, og det er hovedsaklig snakk om en økning av utnyttelsesgraden som utgjør den største endringen utover dagens situasjon.

7. BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt. Kommunen er utbygger
Gjennomføringsavtale	
Infrastrukturavtale	

8. UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med 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	Baseres på planforslaget, og ferdigstilles i henhold til det omforente og endelige planforslaget
Illustrasjons-/utomhusplan	Se over
Illustrasjonshefte	Se over
Sol-/skyggediagram	Se over
Digital 3D-modell	Se over
Grunnforhold – geoteknikk	Se over
Støy	Se over
Overvann og flom	Se over
Vann og avløp	Se over
Luftforurensning	Det bør gjennomføres målinger av eksisterende luftkvalitet både ute og inne, og foreslås passende tiltak som gjenspeiler resultatene fra målingene.

Trafikkanalyse	Trafikktellinger av biler, syklistar og gående bør danne grunnlag for trafikkanalyser som blir fulgt opp i det vidare planarbeid.
Veitegninger	Alle offentlige G/S-veier og kryss til planområdet skal reguleres inn på plankartet. Der planen regulerer nye eller justerte veier, skal det foreligge veitegninger av disse. Ta kontakt for avklaring av hvilke typer teininger.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Nødvendige tiltak for å hindre forurensning av grunnen må vurderes både i gjennomføring og drift av anlegget.
ROS- analyse	Det er viktig at ROS-analysen er grundig og gjenspeiler formålet til skole og barnehage i et område som både er trafikkutsatt – og som i tillegg ligger tett inntil et eksisterende industriområde.

9. BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

UENIGHETER OG AVKLARINGER

Forslagstiller ønsker primært å utføre planendringen etter enklere prosess i håp om at det vil kunne spare noe tid.

Ved en planendring etter enklere prosess er det normalt mindre vesentlige justeringer av eksisterende plan som gjennomføres. I dette tilfellet vil alle de 3 alternative løsningene i mulighetsstudiet medføre relativt omfattende endringer av gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan er fra 1996 og ble vedtatt i henhold til en tidligere versjon av plan- og bygningsloven. Planendringene vil dermed dreie seg om både form og innhold, for å kunne få en oppdatert plan i henhold til dagens lov og regelverk. Planavdelingens vurdering basert på mulighetsstudien og det som fremkom i forbindelse med oppstartsmøtet, er at det ønskede byggeprosjektet og gjeldende regulering, ikke er forenlig med en planendring etter enklere prosess. Plansaken er ikke av de aller mest komplekse, men involverer en del viktige tema som forbindelser gjennom området, forholdet til nabobebyggelse, trafiksikkerhet, utearealer og så vidare.

Dersom en likevel skulle forsøke å behandle planendringen etter enklere prosess, vil det nødvendigvis ikke være mye tid å spare på det, da planmaterialet som må utarbeides vil være tilsvarende som for en helt ny reguleringsplan, og det vil også kunne komme merknader underveis som innebærer at en likevel må ta et steg tilbake og behandle planendringen etter regulær prosess.

Den estimerte fremdriftsplanen på 1 år for alternativ 1 i mulighetsstudiet synes for dette tilfellet å være for optimistisk, mens alternativ 2 som er en planendring etter ordinær prosess, kan med god innsats kunne gjennomføres raskere enn de estimerte 2 år.

Forslagstiller stiller spørsmål om det kan være aktuelt å redusere gjeldende regulerte byggegrense på 10 meter mot naboer i nord.

Ved en planendring etter ordinær prosess, vil alle aspekter av gjeldende plan kunne vurderes på nytt. Nye avbøtende tiltak vil kunne vise seg å være vel så effektive som eksisterende byggegrense. Slike spørsmål vil også kunne tas opp etter enklere prosess, men terskelen er her generelt mye lavere for endringer.

Kommunen som planmyndighet mener at det skal varsles oppstart som for ordinær prosess. Det framstår høyst sannsynlig at prosessen bør gå som en ordinær plansak, og ikke etter enklere prosess. Dersom forslagsstiller ønsker, kan det i forbindelse med varslingen likevel bes om kommentarer på spørsmålet om hvor vidt planendringen kan skje etter enklere prosess. Etter merknadsfristen tar kommunen som planmyndighet stilling til spørsmålet om prosess, basert på innkomne kommentarer til spørsmålet og egne vurderinger av hvilken kompleksitet merknadene har avdekket.

11. VARSEL OM OPPSTART

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/ [Tore Syvert Haga](#) for godkjenning.

12. GENERELL INFORMASJON

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

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

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (PDF og nyeste SOSI, 1:1000 og A3 – se for øvrig 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 planoppstartsannonser

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

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