

Møtereferat

Oppstartsmøte – Kvartal 15, Lillestrøm

Møtedato: 25. september 2020
Møtested: Møterom Berger, Lillestrøm rådhus
Til stede: Kenneth Johansen Skaarud, Nittedalsgata 27/29 AS, kenneth@soeiendom.no
Terje Soelberg, Østbanernes forbruksforening, terje.soelberg@forbrukern.no
Christine Grape, Grape Architects AS, christine@grape.no
Martin Ersdal Rasch, Grape Architects AS, martin@grape.no
Kaja Kvande, Grape Architects AS, kaja@grape.no
Martine Barheim Walde, Lillestrøm kommune, fagstab – Kultur, miljø og samfunn, MartineBarheim.Walde@lillestrom.kommune.no
Jenny Ann Flø, Lillestrøm kommune, Byplanseksjonen, JennyAnn.Flo@lillestrom.kommune.no
Kirpal Singh, Lillestrøm kommune, Strategi og analyse (samferdsel), Kirpal.Singh@lillestrom.kommune.no
Hege Cecilie Ludvigsen, Lillestrøm kommune, Byplanseksjonen, HegeCecilie.Ludvigsen@lillestrom.kommune.no
Lena Skjølås Bilic, Lillestrøm kommune, Byplanseksjonen, LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no

Kopi til: Kristin Dale Selvig (avdelingsleder Byutviklingsavdelingen), alle som har gitt innspill til internt oppstartsmøte
Referent: Lena Skjølås Bilic

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Byutviklingsavdelingen har mottatt planinitiativ for detaljreguleringsplan for kvartal 15 i Lillestrøm by fra Grape Architects AS på vegne av Nittedalsgata 27/29 AS for kvartalets grunneiere.

Det har tidligere vært en detaljreguleringsplanprosess for kvartal 15 og et detaljreguleringsplanforslag ble fremmet til førstegangsbehandling september 2018. Planforslaget inneholdt plangrep som ikke var omforente slik at daværende rådmanns innstilling var positiv, men forutsatte endringer i planforslaget før det kunne tas til andregangsbehandling. Hovedutvalget for tekniske tjenester vedtok å sende planforslaget tilbake for omarbeiding.

Siden den gang har det vært utskiftninger på eiersiden og ny plankonsulent og arkitekt har blitt engasjert for å finne et nytt helhetsgrep med bakgrunn i tilbakemeldinger fra kommunen i 2018.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for å utvikle kvartal 15 til bolig- og næringsformål.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Kvartal 15 er avgrenset av gatene Nittedalsgata, Brandvoldgata, Teatergata og Adolph Tidemands gate og består av følgende eiendommer: gnr./bnr: 81/152,

81/165, 81/166, 81/167, 81/155, 81/146, 81/210, 81/209 og 81/217. Kvartalet har en rektangulær form og har et areal på cirka 7180 m².

Kvartalet er i gjeldende kommuneplan 2019-2030 en del av felt SF 14 og er disponert til sentrumsformål med følgende tillatte arealformål: forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, bolig og park.

Deler av kvartalet inngår i reguleringsplan 354/03 og er regulert til bolig/kontor/forretning. Øvrig del av kvartalet inngår i plan 1_79/87 Lillestrøm sentrale deler og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og bolig/forretning/kontor.

3. Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for at kvartal 15 blir bygget ut med kombinert formål bolig, kontor, næring og tjenesteyting. Det skal på gateplan etableres utadrettede, offentlige funksjoner som skal bidra til byliv og attraktivitet i sentrumskjernen. Det vil også bli tilrettelagt for et offentlig byrom/torg.

Forslagsstiller har en målsetning om å utvikle et byggeprosjekt som bidrar til mangfold og kvalitet.

Nittedalsgata 39 som i dag er regulert til bevaring som kulturminne og kulturmiljø skal bevares på sin nåværende beliggenhet. Forslagsstiller mener at ved å bevare den eldre bebyggelsen så ivaretas tidsdybden og tilfører prosjektet en spennende kontrast til ny bebyggelse.

Forslagsstiller har et mål om å legge til rette for leilighetsbygg med samlet utnyttelse på mellom 21000 og 23000 m², dette tilsvarer mellom 290 og 320 % BRA. I dette inngår opptil 4000 m² næringsarealer.

Forslagsstiller ønsker å utforske bygg med varierende byggehøyder mellom 4 og 8 etasjer, dette for å ivareta variasjon og arkitektoniske kvaliteter. Det vil legges opp til nedtrappede høyder mot småhusområdet på vestsiden av Brandvoldgata. Videre er det ønskelig at førsteetasje bygges med større takhøyde for å sikre fleksibilitet til ulik bruk.

Det vises ellers til planinitiativets redegjørelse for planønsket.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Kommuneplanens bestemmelser må ivaretas og hensyntas i det forestående planarbeidet. Enkelte bestemmelser gjøres det særskilt henvisning til i dette referatet, men alle bestemmelser som kan knyttes til detaljregulering og fremtidig utbygging av et sentrumsområde-felt skal ivaretas og hensyntas, dette gjelder også føringer for rekkefølgekrav.

4.1. Sosial infrastruktur

Det ligger en liten privat barnehage to kvartaler unna.

Utbygging av kvartal 15 ligger inne i prognosen i barnehagebehovsplanen – planen peker på avsetting av areal til en 8- avdelings barnehage på SF3 eller nærliggende

områder i Depotgata litt lenger fram i tid. Dette for å møte fremtidige behov for barnehageplasser i barnehageområde Lillestrøm.

Volla skole ligger like ved dette kvartalet.

4.2. Teknisk infrastruktur

Det må leveres en overordnet plan for VA med overvann. Planen må omfatte lokal overvannsdisponering og fordrøyningsløsning.

Vann:

For å få en endelig oversikt over slokkevannskapasiteten må utbygger utføre en tappetest. Ledningsnett skal anlegges i henhold til VA-normen for Lillestrøm kommune.

Spillvann:

Gamle påkoblinger skal frakobles på hovedledning i henhold til forskriften. Ny påkobling skal følge VA-normen for Lillestrøm kommune.

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.

Vi oppfordrer 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 vil igjen gi økt trivsel, økt flomsikkerhet og reduserte utslipp av forurensninger.

Øvrig

Det må foretas masseutskifting av Brandvoldgata i forbindelse med utbyggingen av kvartalet.

Rekkefølgebestemmelser for VA (dette er ikke en uttømmende liste, men anslått nødvendige for VA):

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent 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.

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

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

Før ferdigattest kan gis skal:

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

Samferdsel

Kjøreatkomst til kvartalet ønskes hovedsakelig fra Nittedalsgata. Dersom ikke Nittedalsgata stenges kan atkomst vurderes fra Teatergata.

Gatebredde på tilstøtende veier skal generelt være 15 meter, bredde i Brandvoldgata kan vurderes.

Brandvoldgata skal være hovedsykkelgate, og den skal bygges som høystandard sykkelgate. Det innebærer sykkelgate med fortau og noe grønt. Kommunen ser for seg en løsning slik den er i Henrik Wergelands gate. Det må leveres teknisk detaljplan (veitegninger).

Det er ikke behov for utvidelse av Adolph Tidemands gate, og det er heller ikke behov for ekstra kollektivfelt. Gatas utforming vil være mer eller mindre slik den er i dag.

Gjennomgang for fotgjengere og syklister mellom Nittedalsgata og Engebret Wessels gate bør være åpen, ikke i en lukket passasje gjennom byggene. Volla skole ligger like i nærheten av kvartalet og det er viktig å ivareta myke trafikanter.

Det må lages en trafikkanalyse som utreder trafikkpåvirkning av planforslaget.

Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Fjernvarmeeier må kontaktes for avklaring av kapasitet. Ellers vises det til bestemmelse 2-1.2.2 i kommuneplanen.

Avfall/renovasjon

Det skal etableres mobilt avfallssug for bebyggelsen i planforslaget. Det vises til 2-1.2.3 i kommuneplanen.

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/Samferdsel: Kirpal Singh, VA: Tone Helland.

4.3. Grønnstruktur og lekeplasser

Den eksisterende og viktige regulerte grønnstrukturen Vollaparken befinner seg fra ca. 120 meter og oppover (litt avhengig av hvor man måler fra) fra Kvartal 15. Kirkeparken ligger kanskje enda nærmere (men er ikke i kommunalt eie) og det er avsatt behov for mye ny grønnstruktur i gjeldende kommuneplan i nærliggende nabolag (Parkalléen, Sølpepytten barnehage, Engebret Wessels gate, Romeriksmonumentet osv).

Det minnes om et punkt i kp § 2-3.1.4 angående byggehøyder: «Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.» Det minnes også om § 2-3.1.5 om gjennomføring av kravene i § 2-3.1.5 a, b og c.

Dersom areal til offentlige utearealer ikke er tilstrekkelig innen planområdet kan det være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelse om at det må sikres gjennomføring av f.eks. opparbeidelse av nærliggende parker eller behov for ny grønnstruktur. Ved offentlig tilgjengelig torg, plass, snarvei o.l. må allmennhetens rettigheter sikres med tinglyst ferdselsrettavtale. Utbygger bekoster og gjennomfører tinglysning.

Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal (MUA), både privat og det som kan være felles skal innfris.

4.4. Naturmangfold

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i planforslaget og at planforslagets konsekvens for naturmangfold kommenteres.

4.5. Klimahensyn

Planforslaget må inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene i kommunen. Planforslaget må også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planforslaget legger opp til er tilpasset denne utviklingen, jf kommuneplanen.

4.6. Kulturminner

Følgende er registrert i utkast til kulturminnevernplanen for Skedsmo:

«På Volla, i gatene Brandvoldgata, Voldgata, Torvgata og Nittedalsgata ligger rester av Lillestrøms 1800-talls bebyggelse med dels bolighus, men også med noen bygninger med kombinert bolig og næringsfunksjon.»

Nittedalsgata 39, Bolighus, uthus. Typisk «Lillestrømhus» i Sveitserstil med uthus fra slutten av 1800-tallet VK2, regional verdi. Bygningene på eiendommen 81/146 er regulert til bevaring i plan 0231_354.

DIVE-analyse 2018 Lillestrøm by, NIKU:

«Kvartal 15 (mellom Teatergata og Nittedalsgata) har også et bevart småhusmiljø mot Brandvoldgata, [...] Med en sentrumsavgrensning langs Brandvoldgata kan småskalabebyggelsen som henvender seg mot Brandvoldgata i disse kvartalene bevares og brukes som en buffer mellom villabebyggelsen og sentrumskvartalene og med en påfølgende opptrapping mot sentrum. På denne måten kan deler av kvartalenes småhusbebyggelse bevares og på den måten unngå at enkeltbygg blir

«dverget» og framstår som fremmedelementer i møte med det nyere/høyere bebyggelse som kommer for nær.»

Vedlegg til rapporten:

Bygninger med kulturhistorisk verdi i Lillestrøm sentrum samt bygninger som ikke inngår i helhetlige kulturmiljøer Kvartal 15:

- *Brandvoldgata 15b, Bolig, Del av eldre trehusmiljø i kvartal 15*
- *Teatergata 40, Bolighus, Del av eldre trehusmiljø i kvartal 15*
- *Nittedalsgata 39, Bolig + uthus, Slutten av 1800-tallet. Typisk Lillestrømhus i sveitserstil med uthus.*

Et såkalt typisk Lillestrømhus er bygget på påler. Disse pålene er svært tydelige i både Nittedalsgata 39 og Teatergata 40.

Vurdering

I kvartal 15 ligger det flere trehus i et litt oppstykket kulturmiljø. Av disse husene vil Nittedalsgata 39 og Teatergata 40 med sine uthus være spesielt viktige ut mot trebebyggelsen på den andre siden av Brandvoldgata. De vil sammen kunne utgjøre en «buffer» mellom nevnte trehusmiljø og planlagt blokkbebyggelse. Det anbefales derfor å i tillegg til å videreføre en hensynssone bevaring kulturmiljø for Nittedalsgata 39 også å legge en tilsvarende hensynssone på Teatergata 40. Dette er også et typisk Lillestrømhus selv om det er litt mer endret enn nr. 39. Disse to bolighusene sammen med uthusene danner et mindre kulturmiljø i kvartalet. Det vil være et poeng at fasaden mot Brandvoldsgata er helhetlig og det vil en bevaring av disse bygningene kunne sikre. En kunne også tenke seg en tilbakeføring av fasaden på nr. 40. En bevaring av disse to typiske Lillestrømhusene vil også bidra til opplevelsesverdien i området og er viktige historiefortellende elementer i bybildet. Videre er de synlige, fysiske spor etter historien som utgjør en grunnleggende del av Lillestrøms identitet.

Utformingsprinsipper: det må unngås å velge en utforming som skaper en «vegg» mot eksisterende trehusmiljø/villabebyggelse langs Brandvoldgata og Teatergata. Den nye bebyggelsen i kvartal 15 må tilpasses den eksisterende bebyggelsen langs nevnte gater ved å trappe ned etasjene mot disse sidene. Siden ut mot Nittedalsgata og Kvartal 10 tåler mest høyde. Det samme gjelder ut mot Adolph Tidemands gate.

4.7. Boligtypologi og -størrelse

Området skal bebygges med blokker/leilighetsbygg. Kommuneplanens bestemmelser om fordeling av leilighetsstørrelser skal følges.

4.8. Barn og unges interesser i planarbeidet – fra Talsperson for barn og unge i Lillestrøm

Barn og unge

Ved at utbygging av boliger i sentrum minner man om minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan. De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold.

Der det er knapt med uteareal, i Lillestrøm sentrum bør man prioritere behovet for areal til lek og opphold på bekostning av andre funksjoner på bakkeplan. Dersom

man allerede ved planlegging planlegger for mange bygg/for store bygg bør man stille til disposisjon erstatningsareal.

Utbygging i by har også ofte konsekvenser for kvaliteten på de omkringliggende tomtene. Konsekvensene av økt tetthet på hver tomt kan være tap av utsikt og reduksjon av størrelsen og kvalitet på utearealene rundt prosjektet. Antall timer med sol pr. dag og andel av utearealet som har sol reduseres, og vindforholdene kan endres som følge av nye bygg, og økt eller redusert gjennomstrømming av luft. Kommunen bør vurdere å legge inn krav til at antall etasjer skal variere i nye prosjekter for å gi bedre sol og lysforhold på eksisterende og nytt uteareal. Der utearealene er knappe, som de ofte er i bybebyggelse, må dette kompenseres med høy kvalitet. Det blir derfor ekstra viktig at det stilles klare kvalitetskrav til utbygging

Barns interesser i byutvikling:

Det er vedtatt rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges rettigheter i planleggingen. Retningslinjene stiller funksjonskrav til lekearealer, og skal legges til grunn for kommunens planlegging. Retningslinjene omfatter solforhold, helning, støynivå og størrelse.

Barn er den gruppen i befolkningen som bruker utearealene mest, og for dem har nærmiljøet stor betydning. De minste barna holder seg rett ved hjemmet. Barn på 5–6 år oppholder seg hovedsakelig mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør. De fleste barn helt opp til 8 år oppholder seg i hovedsak inntil 200 meter fra hjemmet. Sammenhengen mellom planlegging og fysisk aktivitet er klar. Der det er sykkel- og gangstier, sykler og går man. Der det er parker, lekeområder, skateboardbaner, klatrevegger, trær å klatre i, gress å jogge på, er det aktivitet.

De gatetunene og torg som har minimalt med kjørende og parkerte biler, kan være fine lekeområder for barn. Man kan ikke planlegge boligområder og skoler slik at barn hindres fra aktiv utelek, enten ved at det ikke er utearealer på bakkeplan, eller at bygningen blir så høye at barnas muligheter for utelek reduseres.

Talsperson for barn og unge i Lillestrøm

Nina Lande

4.9. Folkehelse

Boliger tilpasset alle grupper i befolkningen

I henhold til overordnet målsetninger i kommunen er det ønskelig med boliger i sentrum som er tilpasset alle grupper. Slik det er per i dag er det flest eldre og enslige som bosetter seg i leiligheter i sentrum, men det er i et helhetlig perspektiv ønskelig med et mer mangfoldig boligtilbud. Med bakgrunn i at det er de eldre som bosetter seg i sentrum, er det viktig at utbyggere også har fokus på å bidra til å utvikle et aldersvennlig lokalsamfunn, tilgjengelighet til tjenester (butikker, offentlige kontorer etc.) og universell utforming av nærmiljøet for å sikre deltakelse, inkludering og trivsel. Dette gjelder for øvrig alle aldersgrupper.

Skole- og barnehagebehov

Det er viktig at prosjektet beskriver på hvilken måte fortettingen vil utløse et behov for økt skole- og barnehagekapasitet sett opp mot kommunens skolebehovsplan og barnehagebehovsplan.

Sosiale møteplasser og oppholdsrom

Tilgang på sosiale møteplasser i nærmiljøet er viktig for å bygge nettverk og sosial støtte, og det er viktig at disse møteplassene tilrettelegges for alle aldersgrupper. Viktigheten av å skape gode sosiale møteplasser står sterkt innen design og planlegging, men at disse plassene faktisk oppleves som tilgjengelig for alle er avgjørende for at de skal være helsefremmende for befolkningen. Helsefremmende nærmiljøkvaliteter som kan trekkes fram er: tilgjengelighet til tjenester/universell utforming, infrastruktur for aktiv transport/fysisk aktivitet, sosiale møteplasser, grønne nærmiljøer og trygge omgivelser.

Utformingen må legge til rette for generasjonsmøter, og samtidig gjøre det enkelt å kunne ta området i bruk for eksempel ved at benker og sittegrupper er godt plassert, med riktig høyde og mulighet for ryggstøtte tilpasset den aldrende befolkningen, ikke bare flate/lave benker. Utformingen må være av en slik kvalitet at det bidrar til en opplevelse av en trygg, men levende møteplass tilrettelagt for alle aldersgrupper med gode funksjoner. Det er viktig ut arealene gir le og ly for værfold, med god belysning som bidrar til trygghet og god orientering. Det kan også med fordel utformes med mulighet for sosiale aktiviteter, som for eksempel boccia, sjakk og dyrkning.

Leke- og oppholdsareal

Gode leke- og oppholdsarealer er blant annet enn viktig for å kunne tiltrekke seg barnefamilier til området, og det er vesentlig for barns beste at disse må oppfylle norm i henhold til areal, men også være av god kvalitet ved fortetting. Dette gjelder både for de mindre barna i form at nærlekeplass, men også for de litt større barna gjennom strøkslekeplass. Det er også viktig med trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei.

Visuell utforming, solforhold og høyde på bygninger

Det legges i prosjektet opp til en varierende byggehøyde på 4-8 etasjer. I henhold til ulike medvirkningsprosesser som er gjennomført i forbindelse med ulike plan- og utviklingsarbeider i kommunen, er tilbakemeldingen fra befolkningen, så vel barn og unge som eldre, at det ikke bør bygges høyere enn det som kommer frem av kommuneplanens arealdel, altså 4 til 6 etasjer, selv om det i byggeområder med sentrumsformål åpnes for bygninger som er høyere enn norm dersom visse kriterier tilfredsstilles. Spesielt med tanke på sol- og skyggeforhold, og da i henhold til nærliggende boliger vil høyden kunne påvirke opplevelsen av byrommet. Det er derfor viktig med nedtrappende høyder av god kvalitet med hensyn til småhusbebyggelsen og solforhold, samt med grønne soner.

4.10. Støy

Planområdet er støyutsatt fra vei, og det må lages en støyrapport som følger detaljreguleringsplanforslaget, og støyutredningen må utformes i henhold til T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende. Kvartalet inngår i område definert som avviksområde med egne bestemmelser jf. Kommuneplanbestemmelse 1-14.1.2.

Vi ønsker å presisere i tillegg følgende støyvernforpliktelser:

Kommunens målsetning og ansvar for støyvernet er forankret i kommuneplanen (langsiktig arealdisponering som forebygger støyplager) og forutsetter støyfaglige utredninger for både bygge- og anleggsperioden og for sluttproduktet. Nærmere info

om prinsippene om støy i planleggingen følger av punkt 3.1 i veiledningen til støyretningslinjen – se M-128 side 33-34;

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m128/m128.pdf>

Prosjektplanlegging/privatrettslig avtaleverk for bygge- og anleggsperioden må ivareta støyvernkriteriene for bygge- og anleggsstøy, gitt ved T-1442/2016 kap. 4 og tilhørende veileder M-128 punkt 4. Lenke til begge dokumentene ligger under punktet; *regler og ansvar/kommunen* litt nede på denne siden;

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/stoy/>

Planlegging/prosjektering av innebygd støyvern i bygningsmassen må forsterkes dersom næringsarealer skal benyttes til støyende næringsvirksomhet i samme bygning- eller tilstøtende bygning med boligareal.

4.11. Flom

Kvartal 15 ligger delvis i område markert som aktsomhetsområde for flom i henhold til NVE sine registreringer, og må hensyntas deretter.

4.12. Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense. Det må i forbindelse med plansaken gjennomføres geoteknisk undersøkelse som vurderer fare for kvikkleireskred samt redegjør for områdestabilitet. Den geotekniske rapporten må ha tydelige konklusjoner og anbefalinger fra geotekniker. Rapport må utarbeides i henhold til NVE's veileder 7/2014.

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.

4.13. Miljøteknikk/grunnforurensning

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.

4.14. Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, byromsprogram, illustrasjoner

Kravene til estetisk redegjørelse, utomhusplan, volum- og funksjonsanalyse og byromsprogram fremgår kommuneplanens bestemmelser.

Bruk av tre i konstruksjon eller fasade anbefales. Kommunens tilbakemelding på det fremlagte planønsket er omtalt i avsnitt 8.

Til førstegangsbehandling av planforslaget skal det leveres digital 3D-modell.

4.15. Næringsutvikling

Dette er et sentrumsnært kvartal som er viktig at har en vesentlig andel næringslokaler. Vår vurdering er at andelen næring som planlegges må være mer enn det som er skissert i forslaget med 15-16% næringsarealer.

Kvartalet er i dag delt med næring på ene halvdel og småhus på den andre. Det er etterspørsel etter næringsarealer – spesielt hele bygg. Dette bør vurderes i det videre arbeidet. Halvdelen mot Adolph Tidemannsgate bør ha en stor andel næringslokaler, gjerne hele næringsbygg.

I tillegg ønsker vi et aktivt sentrum med aktivitet på gateplan. Her bør det derfor være næringslokaler.

4.16. Eiendomsforhold

Kommunen antar at det vil bli behov for endringer i eiendomsgrensene. Fastsetting av nye eiendomsgrenser forutsetter eget vedtak etter pbl § 21.

4.17. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det vil være krav om masseutskiftning av Brandvoldgata. Se ellers avsnitt 4.2.

Kommunen gjør ellers oppmerksom på at det gjennom planprosessen kan oppstå behov for å stille andre rekkefølgekrav.

4.18. Medvirkning

Det oppfordres til en medvirkning som er mer enn brev til naboer, gjenboer, direkte berørte, faste høringsinstanser, kunngjøring i Romerikes Blad og kommunens hjemmeside. Vi ber forslagstillere komme med forslag til medvirkningsopplegg som kan gjennomføres så tidlig som mulig i planprosessen. Kommunen kan være behjelpelig med å finne kontaktpersoner for barn og unge, lag og foreninger osv.

5. Dokumentasjon

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

Dokument	Omfang
Volum- og funksjonsanalyse	Ja
Byromsprogram	Ja
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Ja
Veitegninger	Detaljplaner for vei
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi/Flom	-

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Det er ikke direkte uenighet om noe, men forslagsstiller har forventninger til større utnyttelse og større byggehøyde enn hva kommunen mener at kvartalet/området tåler. Det skal være dialog mellom kommunen og forslagsstiller som skal forsøke å omforene bygningsvolumene opp mot de kvalitetskrav som må tilfredsstilles, samt om uterommene. Se også punkt 8.

Etterskrift:

Forslagsstiller ønsker med referanse til pågående prosjekter i egen portefølje å uttrykke uenighet til påstanden under punkt 4.15 Næringsutvikling om at det er etterspørsel etter næringsarealer – spesielt hele bygg.

7. Konsekvensutredning

Planønsket er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Kommunen er positiv til at kvartalet skal utbygges med et urbant preg som skal hensynta kvartalets fremtidige beboere og byens befolkning og brukere samt legge til rette for et godt byliv og attraktivitet. Forslagsstiller ønsker til utnyttelse og byggehøyde utfordrer hva kommunen vurderer er rett nivå på utnyttelse og høyde. Antakeligvis kan en utnyttelse på inntil 250% BRA aksepteres, men da under forutsetning at alle kvalitetskrav og ikke minst MUA er oppfylt. Ønsket 4-8 etasjer er for høyt. Kommuneplanen åpner opp for 3-6 etasjer i variasjon, men det kan vurderes mer under forutsetning av at kvalitetskrav i kommuneplan blir dokumentert. Forslagsstiller må jobbe videre med, som en forberedelse til dialog om volum- og funksjonsanalyse, samt byromsprogram, å illustrere og dokumentere hvordan de tilfredsstillers Kommuneplanens krav.

Det er et godt grep med en åpen, offentlig og bredere passasje for både gående og syklende med et grønt preg i fortsettelsen av Engebret Wesselsgate og til Nittedalsgata. Prosjektet må i tillegg sikre private felles utearealer for beboerne.

Kommunen har laget et anbefalingskart som viser viktige forbindelser og akser i tilknytning til kvartalet, samt angitt hvor det er hensiktsmessig med offentlig og halvprivat byrom. Dette anbefalingskartet (vedlagt referatet) vil være et utgangspunkt i kommende dialog om hvordan kvartalet best bør utformes.

Kommunen oppfordrer til dialogmøter underveis om volum- og funksjonsanalyse, byromsprogram, om kulturmiljø og trafikk/vei. Det kan også være aktuelt med møter om andre aktuelle tema/forhold etter hvert som man ser behov for det.

Oppstart av planarbeidet kan anbefales. Varslingsavgrensningen skal være som vist i nedenstående kartutsnitt med grønn stiplet linje. Avgrensningen skal være slik at tilstøtende veiens fulle bredde inngår.



Bruk av utbyggingsavtale vurderes som aktuelt for Kvartal 15. Det må derfor kunngjøres oppstart av avtaleforhandlinger i samme kunngjøring som oppstart av planarbeid.

Krav til fagkyndighet er oppfylt.

Det anses foreløpig ikke nødvendig å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes fås inntil videre tilsendt av Byplanseksjonen. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr./bnr. skal sendes til kommunen v/ Lena Skjølås Bilic, LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no for godkjenning. Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Kommunen minner ellers om gebyrregulativet for plansaker i Lillestrøm.

9. Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsbrev, 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
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikallnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- 3D-modell

- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendige dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonsen

Referat revidert 22.10.20 etter merknader mottatt fra forslagstiller 19.10.20.