

# Møtereferat

Oppstartsmøte – Leirsund Park, gnr/bnr 10/5

---

Møtedato: 16.10.2019, kl.12.00-13.30

Møtested: Skedsmo rådhus

Til stede: Stian Magelssen, Stima Bygg AS, stian@stimabygg.no  
Stian Pedersen, Stima Bygg AS, sp@stimabygg.no  
Ketil Andersen, Stima Bygg AS, ketil@stimabygg.no  
Piotr Salyga, Ark19 Arkitektkontor AS, piotr@ark19.no  
Erik Harlaugseter, Haber Norge AS, erik1@getmail.no  
Lena Bilic Skjøllås, Skedsmo kommune - seksjon regulering,  
lenas@skedsmo.kommune.no  
Birgit Hagen, Skedsmo kommune - seksjon regulering,  
birhage@skedsmo.kommune.no  
Håvard B. Mageli, Skedsmo.kommune - seksjon samferdsel,  
havmage@skedsmo.kommune.no

Kopi til: Plan- og bygningssjef Kristin Dale Selvig, alle inviterte til internt oppstartsmøte

Referent: Birgit Hagen, Skedsmo kommune

---

## 1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Stima Bygg AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan hvor det tilrettelegges for rekkehusbebyggelse og blokkbebyggelse over dagligvareforretning på Leirsund. Området ble avsatt til kombinert formål forretning/bolig ved siste rullering av kommuneplanens arealdel (2019-2030).



Ved å tillate boliger på Leirsund, spiser dette av boligreserven på ca. 725 boliger i de anbefalte vedlikeholdsvekstområdene Skjetten og Skedsmokorset. Ca. 725 boliger er boligreserven totalt i Skedsmo kommune utenfor vekstområdet Lillestrøm/Strømmen/Kjeller til og med år 2030. Dermed vil måloppnåelsen i RPAT bli mindre, ved at boligbebyggelse som ikke bidrar like mye til oppnåelse av 0-vekstmålet blir prioritert.

### **3 Presentasjon av planønsket**

Formålet med planforslaget er å utarbeide en detaljreguleringsplan hvor det tilrettelegges for lavblokkbebyggelse/rekkehus i nord og øst i planområdet, og en dagligvareforretning med tilhørende leiligheter i sør ved eksisterende adkomstveg.

Arealet vist i planinitiativet utgjør ca. 22800 m<sup>2</sup>. Fotavtrykket på bebyggelsen vil utgjøre ca. 5120 m<sup>2</sup>, men forholdene vil ytterligere belyses når planarbeidet igangsettes. Forslagsstiller angir 30-35 %-BYA som en hensiktsmessig utnyttelse. Det planlegges ca. 55 rekkehus og 50 leiligheter. Byggehøyde vil være inntil 6 etasjer på blokkbebyggelse og 3 etasjer på rekkehus.

Forslagsstiller mener at det med tanke på nasjonale og regionale føringer i forhold til arealbruk, der det nå er økt fokus på tetthet, er naturlig å tenke at området utnyttes arealeffektivt. Særlig med tanke på kortere gange til offentlig transport, butikker, barnehage, skole ol.

Planforslaget vil trolig bidra til økt trafikk og det foreslås etablering av ny adkomstveg med fortau langs planavgrensningen med felles adkomstløsning nordøst i planområdet.

I planinitiativet er det med 5 ulike illustrasjoner vist hvordan forslagsstiller tenker å utnytte området. Forslagsstiller ga uttrykk for at de har sett på flere ulike forslag til utnyttelse enn det som er vist i planinitiativet.

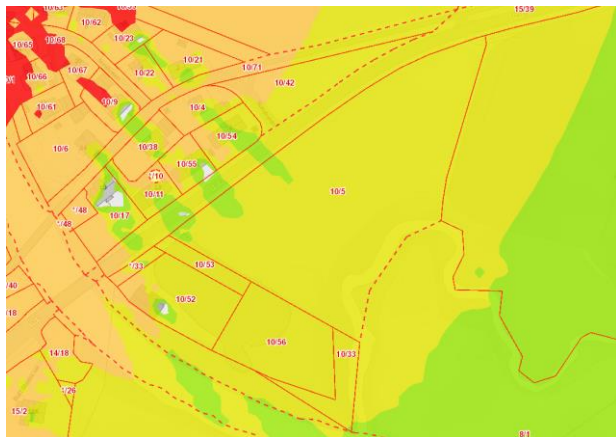
## 4 Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

### 4.1 Samferdsel

- Trafikkutredning skal følge planforslaget.
- Avkjørsel vil være fra fylkesveg og må godkjennes av Statens Vegvesen ut 2019/ Viken fylke fra 2020. De avgjør også byggegrense fra veg.
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet for gående er en stor utfordring ved planforslaget. Særlig fordi Branderudveien er en sterk barriere.
- Feltet vil kun få én kjøreadkomst til Branderudveien. Av hensyn til trafikksikkerhet bør denne plasseres i nordre ende av feltet. Plassering som vist i illustrasjoner (nære brua over Leira) er ikke noe kommunen vil anbefale. Det gir dårlig sikt blant annet pga. rekkverk på brua over Leira. I tillegg vil dette føre til at bilbrua over Leira blir korteste vei til stasjonen, noe som kan føre til at fotgjengere velger bilbrua framfor gangbrua.
- Det bør legges opp til et krysningpunkt for gående over Branderudveien ved krysset med Sundveien. Fordi trafikkvolum og fartsnivå er så høyt her, mener kommunen det må vurderes planfri fotgjengerkryssing (undergang i kulvert/gangbru). Gitt de trafikale forholdene på stedet kan det antas at kryssing i plan med fotgjengerfelt er uaktuelt.
- Adkomstveg med fortau retning nord-sør på østsiden av feltet er en grei løsning. Denne kan kombineres med gangforbindelse gjennom Leirsund stadion.
- Parkering skal være i tråd med Kommuneplanens bestemmelser. Området ligger i sone 4.
- Det er ønske om gang-/sykkelbru over Leirelva til Leirsund stasjon (som vist i kpl2019).
- Det er ønske om gang-/sykkelveg mellom Leirsund stadion og Asak skole.
- Bolig, og særlig forretning, etablert på dette feltet er i utgangspunktet uheldig av hensyn til samordnet areal og transportplanlegging. Utbyggingen vil være bilbasert, selv om feltet ligger nære jernbanestasjonen, fordi alt annet av tjenestetilbud ligger utenfor gangavstand. Kundegrunnlaget til forretningen antas å i all hovedsak være kjørende på Branderudveien, på veg til Frogner, Lundermoen, Lørenfallet og Asak. Etablering av nærbutikk er likevel positivt for beboere på Leirsund.

## 4.2 Støy

- Planområdet ligger innenfor gul sone for støy fra jernbane og delvis fra veg.
- Støyutredning skal følge planforslaget. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn.



Støykart jernbane



Støykart veg

## 4.3 Grunnforhold/flom/overvannshåndtering

- Geoteknisk vurdering, hydrologisk vurdering og plan for overvannshåndtering skal følge planforslaget.
- Grunnforhold må undersøkes blant annet pga. nærhet til ravinedal og kvikkleireområder i nærheten.
- Kommunen kan komme til å kreve uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering.
- Det må dokumenteres hvorvidt grunnen er forurenset eller ei.
- Det må påregnes at erosjon i kantsonen kan forekomme.
- Det må tas høyde for fremtidige effekter av klimaendringer med kraftig nedbør, noe som også kan inntreffe vinterstid på frossen mark.
- Store deler av området flommes i dag over ved stor vannføring. Her må det ses på hvilke tiltak for flomsikring som skal til på tomten. I tillegg effekten av at dette området ikke lenger kan flommes over, med tanke på områder nedstrøms og oppstrøms av tomten.
- Se generelt kommuneplanens bestemmelser knytta til vassdrag, bekk med årssikker vannføring, flom, areal under marin grense, krav til byggesikker grunn og grønnstruktur.
- *Vannhåndtering:* Ved flomsikring av planområdet må det tas hensyn til at oppfylling av arealene vil føre til større vannhåndteringsproblemer i flomsonene rundt, som bla. vil berøre jordbruksarealene på eiendommene gnr. 15 bnr. 1 og gnr. 8 bnr. 1, sør og øst for planområdet. Dette vil føre til senere opptørking av arealene etter større nedbørsperioder, og hindre tilgang med landbruksmaskiner av hensyn til jordpakking. Økt vannmetning gir også dårligere vekstforhold for plantene og vil føre til mer erosjon fra jordbruksarealene.

- Viser til Skedsmo kommunes *Retningslinjer for overvannshåndtering* som har mange gode eksempler på hvordan man kan utforme gode kombinasjonsløsninger for å håndtere overvann som kombinasjon med både lek, natur/park og vegetasjon.

#### 4.4 Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.
- Kommunen stiller spørsmålstegn ved hvorfor det henvises til Miljøstatus og ikke nasjonale databaser med mer informasjon, som [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og kunnskap om arter gjennom Artskart (bruk av Artsdatabanken) i planinitiativet.
- Det finnes flere rødlistearter registrert enn det som er nevnt, blant annet Mandelpil.
- Det finnes også registrert fremmede arter/svartelistearter, som det må planlegges for å unngå å spre videre, særlig med tanke på avrenning til vassdrag. Disse artene har et stort invasjonspotensial og finnes særlig på flommark (Bleikspirea). Det nevnes også Fagerfredløs, Hagelupin og Kanadagullris.
- Tiltaket vil påvirke Leira og Jeksla med kantsoner. Det vises til Vannressursloven, spesielt § 11.
- Det er krav om å bevare kantsonen langs vassdrag og dette må vises i kartet og beskrives. Se også krav om dette i kommuneplanen.
- I Leira er det differensiert vassdragsforvaltning (se kommuneplanen § 1-14.6 og § 7-1), med VK 1 og VK 2.
- Mot Jeksla grenser planområdet mot hensynssone ravine «Haugli Ø» som har A-verdi (svært viktig). Se bestemmelser i kommuneplanen som gjelder raviner, både § 1-6 og § 1-15.2, § 8-2.3, m.fl. Byggegrensen er på 20 m fra topp kant ravine.
- Det er registrert svært høye saltkonsentrasjoner i Jeksla og dette er en bekk med utfordringer i forhold til vannkvalitet i utgangspunktet. Jeksla er i dag i dårlig økologisk tilstand. Jeksla er registrert som i svært dårlig tilstand med tanke på totalt nitrogen og total fosfor som følge av avrenning fra omgivende landarealer. Vannforekomsten er i risiko for å ikke oppnå de miljømålene som er satt gjennom arbeidet med oppfølging av EUs vanddirektiv. Et tiltak som vil utfordre en bekk med såpass dårlig vannkvalitet, må enten vise til at avrenning fra arealene vil gjøre situasjonen bedre enn den er i dag (gjennom nye gode tekniske løsninger, men som også vil kreve vedlikehold), ellers så vil det trolig ikke kunne la seg gjennomføre uten motstand fra regionale myndigheter.

#### 4.5 Landbruk

- Ved eventuelle utvidelser av veg eller gang- og sykkelveg i forbindelse med planområdet, må det påses at jordbruksarealer i nord ikke blir berørt.
- Det aktuelle planområdet på eiendommen gnr/bnr 10/5 består av 12,5 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet. Dyrka jord innenfor planområdet skal ivaretas gjennom flytting av jordsmonnet til et egnet erstatningsareal.

Forslagstiller er ansvarlig for å utarbeide en **jordflyttingsplan**, og skal være en konsekvensvurdering av jordflyttingsprosessen. Jordflyttingsplanen skal godkjennes av Landbrukskontoret og være en del av komplett reguleringsplanforslag.

- Forslag til formulering i reguleringsplan: «*Jordsmonnet innenfor planområdet Leirsund Park KF30, definert gjennom notat «Veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker, 2019», skal ivaretas ved flytting til et egnet erstatningsareal fortrinnsvis innenfor kommunen, og som er disponert til LNF-formål i kommuneplanen. Jordflytting skal skje i henhold til godkjent jordflyttingsplan.*»

## 4.6 Grønnstruktur / lekeplasser / uteoppholdsarealer

### 4.6.1 Lekeplasser/(felt- eller strøkslekeplass)

- Det vises til kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til lekeplasser og uteoppholdsareal.
- Det er avdekket behov for et middels stort friområde på Leirsund (jf. Grøntplan for Skedsmo kommune) og siden gnr/bnr. 10/5 grenser opp mot Leirsund stadion mener kommunen at det ville være gode synergier for møteplass og bokvalitet ved å regulere et middels stort offentlig friområde med strøkslekeplass nært opptil stadion. Da vil beboerne på Leirsund få et helhetlig tilbud med både ballfelt, nærmiljøanlegg og lekeplass (for både små, middels og store barn) på samme område. Et viktig aspekt er at lekearealene bør kunne brukes både i vinter- og sommerhalvåret.

### 4.6.2 Park/torg

- I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er det en bestemmelse for feltet (KF10) med krav om at 20 % av feltarealet skal opparbeides som torg eller park, se § 2-9.2.1.

### 4.6.3 Byggegrenser grønnstruktur

- Byggegrense mot grønnstruktur er 10 meter iht. kommuneplanbestemmelse § 1-6.3.

### 4.6.4 Informasjon om grønnstruktur for planområdet i vedtatt Grøntplan: (side 54-56, samt side 6-14 i vedleggsdel)

- Temaplan Grøntplan for Skedsmos byggesone 2019 –2029 ble vedtatt i Kommunestyret 4.9.2019. I den går det frem at status på den eksisterende grønnstrukturen på Leirsund har mye naturpreg og er verdifull med hensyn til økologi og rekreasjon. De 10 grønnstrukturarealene som finnes på Leirsund/Asak er veldig små og de er fragmentert (dvs. stor avstand imellom dem).
- Grøntplanens mangel- og dekningsanalyse for grønnstruktur avdekket at Leirsund/Asak har mangel på mellomstore friområder (10-50 dekar store.) Friområder er arealer, iht. gjeldende kommuneplan, som er offentlig eiet grønnstruktur hvor det kan etableres tiltak for lek, opphold og ferdsel.

- Grøntplanen beskriver også at dagens utvikling av Leirsund/Asak ikke fremstår som utfordrende for å bevare og utvikle grønnstruktur, men likevel vil det være viktig å planlegge tettstedet helhetlig. Ved planlegging av nye boligområder i plansonen Leirsund/Asak i framtida bør behov for nye mellomstore friområder/nærmiljøanlegg og prioriterte turdrag vurderes.
- Grøntplanen redegjør for at vegetasjonen rundt Jekslabekken ved Leirsund stadion er viktig for plansonen Leirsund/Asak. Iht. reguleringsplanen for stadionanlegget skal den naturlige vegetasjonen søkes bevart. Denne grønnstrukturen kan sikres mer helhetlig langs hele bekkedraget, i årene som kommer, hvis det blir aktuelt å utvikle de nærliggende områder til bekken.

#### 4.6.5 Status Leirsund stadion

- Leirsund stadion eies juridisk av Skedsmo kommune og Leirsund Idrettslag har disposisjonsrett, og det driftsmessige ansvaret til daglig. Stadion har ballbinge, gressbaner, grusbane, klubbhus og garderober i dag. Dette vil si at stadion er et etablert møteplass/anlegg for fritidsaktiviteter for befolkningen i området. I 2020 vil det bli etablert nærmiljøanlegg i form av et mindre skateanlegg og en sykkelbane/pumptrack i regi av Leirsund vel på stadion.
- I dag er det også etablert en snarvei/adkomst over Branderudveien, gjennom gjerdet og inn via Leirsund stadion som benyttes av barn/unge og andre. Denne adkomsten for myke trafikanter bør ledes på en bedre måte inn på/gjennom stadion enn det som er tilfellet i dag, men det får være opp til trafikkmyndighetene hvordan dette skal ivaretas.
- Ved en eventuell oppfylling av planområdet på gnr/bnr 10/5 må det hensyntas at overvann ikke leder inn og oversvømmer stadionanlegget ved flom/styrtregn/ osv.
- Tiltakshaver bør være klar over at de går i gang med å etablere boliger ved et allerede etablert idrettsanlegg/stadion hvor det både på hverdager og i helger kan forekomme lett støyende aktiviteter fra virksomheten på anlegget (trening, kamper, turneringer, stevner osv.)
- På Leirsund stadion finnes det ingen kunstgressbane i dag. Det er et ønske om å gjøre om eksisterende grusbane (banen nærmest gnr/bnr 10/5) til kunstgressbane. Dette går frem i Kommuneplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for Skedsmo på side 24.

#### 4.7 **Boligtypologi og -størrelse**

- Kommunen ønsker ikke å diskutere antall boliger før vi vet hvilket areal som kan bygges ut når man har tatt hensyn til hvilket areal som lar seg flomsikre, geoteknikk, naturmangfold osv. Dette vil danne utgangspunkt for videre diskusjoner om volum, boligtypologi og antall boenheter.

#### 4.8 **Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, illustrasjoner**

- Bør harmonere med eksisterende bebyggelse og omgivelsene på Leirsund.



- Aktuelt med sol-/skyggediagram, trolig internt på tomten. Det vil avhenge av omfanget på bebyggelsen.
- Behov for volum- og funksjonsanalyse vil avhenge av bebyggelsens omfang. Hold dialog med kommunen.
- Vurder bruk av tre/massivtre som bygningsmateriale.

#### **4.9 Sosial infrastruktur (skole, barnehage o.l.)**

- Det er en liten nedgang i antall barn i området og kapasitet til flere barn både i skole og barnehage.
- Trafikksikker veg til skole og barnehage må utredes i planarbeidet.

#### **4.10 Folkehelse**

- Til førstegangsbehandling av planforslaget skal luftkvalitet vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

#### **4.11 Kommunalteknikk**

##### 4.11.1 Slukkevann

- Slukkevann må utredes. Det er ikke 50 l/s i dette området. Ny forbindelse må påregnes og kan etableres fra interkommunal vannkum på andre siden av brua i nærheten av Engerveien.

##### 4.11.2 Spillvann

- Det ligger spillvannsledninger over tomten i skillet mellom gnr/bnr 10/53 og 10/56 mot 10/5. En oppfylling av tomten vil medføre at ledningene blir liggende veldig dypt. Kravet om avstand til våre ledninger er 4 m når ledningen ligger på 2 m. Ligger ledningen på 4 m så er avstanden 8 m osv.
- Pumpestasjon må ses på. Det kan hende den må oppgraderes for å kunne ta imot byggefeltet.
- Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

##### 4.11.3 Renovasjon/avfallsløsning

- Løsningen må finne sted på egen tomt og ROAF må godkjenne og være med på avklaringer tidlig.

##### 4.11.4 Trafo

- Nær Branderudveien, på kommunal grunn gnr/bnr 10/33, ligger en trafo som Hafslund ønsker flyttet fordi den blir oversvømt/står under vann. Det er en annen pågående regulering (flomvoll Leirsund) som utreder hvor denne trafoen kan flyttes.

## 4.12 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelse om utbyggingsrekkefølge for å sikre at forretning blir bygd før boligene. Nærbutikk var opprinnelig et sentralt argument for å omdisponere feltet til forretning.

### **Før rammetillatelse**

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (*godkjent av kommunalteknikk*) helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering.

### **Før igangsettingstillatelse**

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (*godkjent av kommunalteknikk*) detaljprosjektet 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.

«Jordflyttingsplan skal være godkjent av landbruksforvaltningen før det kan gis rammetillatelse.»

«Jordflytting skal være gjennomført i henhold til godkjent jordflyttingsplan før det kan gis ferdigattest.»

Andre rekkefølgekrav kan bli aktuelle ettersom planarbeidet skrider frem.

## 5 Dokumentasjon

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

Dokument	Omfang
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse
Illustrasjonshefte	
Sol-/skyggediagram	Avhengig av omfang, trolig internt på tomten.
Digital 3D-modell	
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	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	Ja

## 6 Uenighetspunkter og avklaringspunkter

### Veg

Planinitiativet med illustrasjoner viser utvikling av dagens avkjørsel i sør. Det er Statens vegvesen/fylket som er vegmyndighet, men kommunen poengterer at de regner med at en avkjørsel så langt sør ikke vil bli godtatt. Dette kommer av dårlige siktforhold mot sør, blant annet ved at rekkverket på brua stenger for sikten, samt at dette gir korteste vei for gående til stasjonen over bilbrua. Det er ikke ønskelig med myke trafikanter langs en så trafikkert bilveg.

### Volum på bebyggelsen og antall boenheter

Kommunen mener at volumet på bebyggelsen vist i planinitiativet er for omfattende. Utnyttelse, volum og byggehøyder må avklares nærmere når utredninger som avgjør tomtens bebyggelsespotensiale er gjennomført. Det kan bli aktuelt med volum- og funksjonsanalyse. Dette avhenger av utbyggingens omfang.

### Kan park/torg regnes inn i minste uteoppholdsareal (MUA)

Det ble stilt spørsmål i oppstartsmøtet om park/torg på 20 % av feltarealet som kreves iht. kommuneplanens bestemmelser kan inngå i MUA. Dette lovte kommunen å sjekke opp og svare på i referatet.

I retningslinjene i kommuneplanens bestemmelser står det:

- Areal innenfor samferdselsformål (altså torg), samt areal som reguleres til offentlig eierskap, kan ikke telle med i MUA.

- Felles areal innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg og Grønnstruktur kan normalt regnes med (f.eks. park, friområde, lekeplass og uteoppholdsareal).
- Den enkelte reguleringsplan bør i bestemmelsene tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Det vises i tillegg til bestemmelse § 2-1.3.3 for hvilke areal som inngår og ikke inngår i MUA. For øvrig må resterende krav til MUA i kommuneplanens bestemmelser oppfylles.

Dette betyr at deler av feltet park/torg kan inngå i felles MUA og at reguleringsplanens bestemmelser må tydeliggjøre hvilke areal som inngår i MUA. Felles uteoppholdsareal kan ikke erstatte privat uteoppholdsareal der det er krav til det.

## 7 Konsekvensutredning

Kommunen synes forslagsstillers vurdering og begrunnelse i planinitiativet av hvorfor planen ikke utløser krav om konsekvensutredning er for tynn. Konklusjonen er den samme, planønsket utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det bør gjøres en mer utfyllende vurdering av hvorfor planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning i planbeskrivelsen.

## 8 Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

- Det kan bli stilt krav om uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering.
- Terrengtilpasning er viktig pga. grunnforhold, ravine og flom.
- Næringsarealet i sør kan ikke være en del av planforslaget. Det er ikke i overensstemmelse med overordnet plan.
- Volum og antall boenheter vist i planinitiativet er for høyt.
- Krav om utbyggingsrekkefølge – forretning før boliger.

Det er mange utfordringer forbundet med utbygging av eiendommen og det kan være risiko for at det kommer innsigelser til planforslaget fra overordnede myndigheter.

Krav til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

Oppstart av planarbeid kan varsles. Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale og det skal varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med varsel om planoppstart.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Skedsmo kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr skal sendes til kommunen v/Lena Skjølås Bilic ([lenas@skedsmo.kommune.no](mailto:lenas@skedsmo.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 for øvrig om gebyrregulativet for plansaker i Skedsmo.

## 9 Generell informasjon

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

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

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