

Lillestrøm kommune
Planavdelingen

Sted: Oslo
Dato: 20.04.2020
Deres ref:
Saksbeh: Christian Kjellsen
E-post: cfk@atpa.no
Tel: +47 92089739

PLANINITIATIV - REGULERINGSENDRING PLID 0227_0301R9809 - del av Fjellsrud

På vegne av forslagstiller TBA-gruppen AS, oversendes planinitiativ, i henhold til ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven av 01.01.2018. Planinitiativet skal avklare rammer for privat reguleringsendring jfr. Pbl §12-3.

Planprosessen søkes løst som en reguleringsendring gjeldende plan hvor nye trafikale overordnede forhold søkes tilpasset den pågående og kommende utviklingen i planområdet og realisering av plan som sådan.

Reguleringsendringen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Planprosessen søkes løst som en reguleringsendring av gjeldende plan hvor nye og oppdaterte trafikk- og tilstøtende byggeområder omreguleres i tråd med planlagt utvikling av planområdet. Det forventes en reguleringsendring etter full planprosess. Dette grunnet omfanget av endringene ikke faller inn under kriteriene for forenklet prosess, jfr. PBL §.12-14. Kriteriene for forenklet planprosess og begrenset høring er ikke helt entydige og forslagstiller ber om kommunens vurdering på om endringsprosessen likefullt kan omfattes av pbl § 12-14.



ill 1. Gjeldende plan og planområde på flyfoto.

1. Planprosess – forutgående avklaringer og tidligere prosesser.

Det er i forkant av innsendelse av dette planinitiativ vært avholdt avklarende sonderingsmøter med Fet kommune. Deler av planens trafikkbilde har også vært gjenstand for en mindre endring, vedtatt august 2019. Kommunen oppfattes som positive til reguleringsendringen og anerkjenner behovet for å tilpasse «kart og terreng» tilknyttet realisering av planen.

2. Kort presentasjon av prosjektet/planideen

Bakgrunn for planinitiativet.

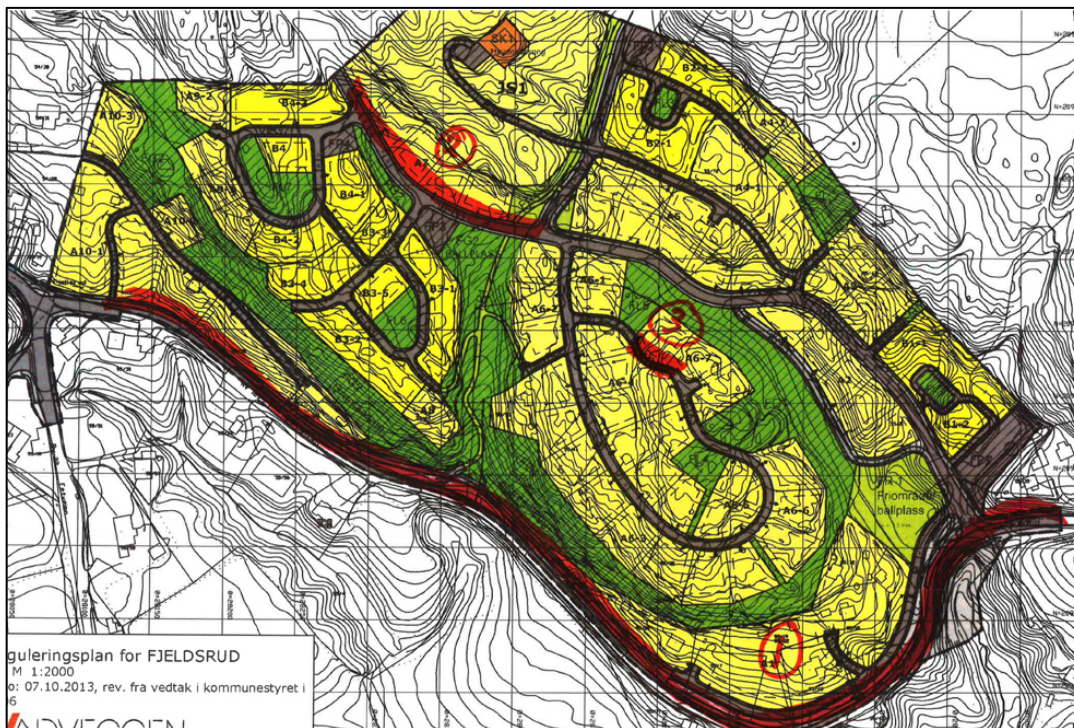
Forslagstiller har til hensikt og utvikle planområdet med bakgrunn i gjeldende regulering. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved at overmodnet trafikalt premiss er vesentlig endret i og med omlegging av riksveien.

Planendringer

Det er i all hovedsak tre forhold som søkes omregulert som del av reguleringsendringen.

1. Hovedendringen knytter seg til omlegging av riksveien og dermed endret status for adkomstveien til selve planområdet. Gjeldende plans fordeling av trafikkmønster til riksvei, grøfteanlegg og gang- sykkelveg søkes endret til en vegstandard som mer er tilpasset boligområdet og den nye reduserte trafikkb belastningen. Det foreslås dermed en opprettholdelse av dagens vegtrase med nødvendig oppgradering til kommunal standard med fortau, kantstein, nødvendige grøfter og annet avsatt teknisk areal. Det bes om en avklaring om kommunal norm og ny vegprofil i oppstartsmøtet. Forslagstiller setter som utgangspunkt i Lillestrøms kommunes vegnormal for adkomstvei med ÅDT 1000 og fortau på en side. Det settes videre som utgangspunkt og forutsetning av regulert veg 8 i gjeldende plan utgår og dagens adkomster for tilgrensende eiendommer opprettholdes som avkjørsler fra kommunal vei.

Arealmessig omfang skissert inn på illustrasjon under.



ill 2. Skisse med endringer vist i rødt.

2. Det er registrert en mindre nødvendig justering i gjeldende plan for å sikre fremkommelighet for gående og syklende. På indikert område er det ikke regulert inn fortausløsninger. Dette er forhold som allerede er tatt opp med Fet kommune og det foreslås en endring her hvor det avsettes areal til fortau mot friområde, ballplass og parkeringsarealer.
3. Siste endringspunkt er allerede avklart i form av vedtak i Fet kommune august 2019. Endringen tegnes inn på endelig og nytt plankart i forbindelse med denne planprosessen.

3. Medvirkningsprosesser

Medvirkning i plansaker følger av § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Forslagstiller forventer liten offentlig interesse for tiltaket. Forslagstiller ber om en vurdering fra kommunens side om et ytterligere naboskapsmøte eller et annet arrangement vil være ønskelig i denne plansaken samt en dialog på hvordan en slik eventuell utvidet medvirkningsprosess bør gjennomføres. Spørsmålet om medvirkning vil også spille inn på hvilket prosess for planendring som legges til grunn, ref. innledende avsnitt.

4. Foreslått plangrense

Med utgangspunkt i overstående foreslås det å opprettholde gjeldende plans avgrensning og ved varsling og høring illustrere arealene som foreslås endret.

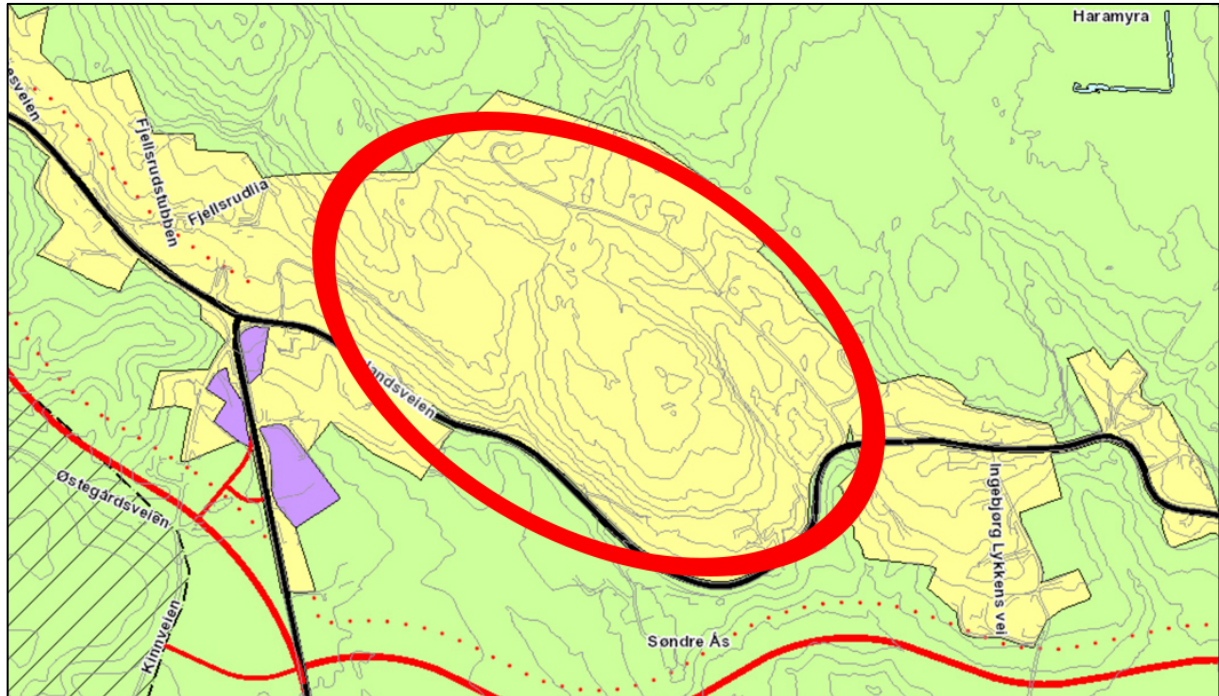
Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Det rent plantekniske løsningen i etterkant av eksempelvis offentlig høring påregnes å avklares med planmyndighetene. Forslagstiller ber om en innledende vurdering fra planmyndighetene på hvordan reguleringsendringen ønskes planteknisk ønskes levert til kommunens kartarkiv/database.

5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av Kommuneplanen for Fet og er avsatt til fremtidig boligformål med tilhørende veganlegg.



Kommunedelplaner

Planområdet er ikke omfattet av noen kommunedelplaner

Gjeldende reguleringer

Planområdet omfattes av og sammenfaller med gjeldende plan.

6. Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet er i dette tilfelle planmyndigheten etter § 5 i forskrift om konsekvensutredninger (revidert gjeldende fra 01.07.2017) med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8.

Etter § 4 skal forslagstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU.

Endringsforslaget vurderes til ikke å utløse kriteriene for krav til konsekvensutredning. Dette begrunnet i forslagetets størrelse og innvirkning på miljø og samfunn.

7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema.

7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat.

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse

med planarbeidet kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Under følger forslagstillers innledende overordnede vurderinger på sentrale særskilte utredninger. Forslagsstiller ber om at forholdene behandles i oppstartsmøtet og grensesnittet mot vurderingen i forskrift om konsekvensutredning avklares for de enkelte temaer.

Forslagsstiller legger til grunn at store deler av planmaterialet for gjeldende plan fortsatt har relevans og at mye kan legges til grunn for endret plan.

Særskilt delutredning	Forslagstillers vurdering
Grunnforhold – geoteknikk på land og i sjø.	Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med utfyllende geoteknisk undersøkelse for planendringen og at teknisk forskrifts forutsetninger vil være tilstrekkelig. Forslagsstiller ber om en vurdering fra kommune om geotekniske forhold må utredes og i så fall i hvilken form.
Trafikkutredning	Det påregnes at det foreligger trafikkdata for området og at disse kan legges til grunn for valg av endelig vegprofil. Det bes om en vurdering fra kommunen om et trafikkfaglig notat må utarbeides som grunnlag for endringens vegprofil og regulerte endrete trafikkformål.
Støyutredning	Det påregnes at det ikke er nødvendig med en støyutredning. I forhold til gjeldende plan vil planendringen medføre en reduksjon i trafikkbelastning og gjeldende plan kan følgelig legges til grunn for tematikken.
Arkeologiske undersøkelser	Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner nærmere enn 100 m fra planområdet (Kulturminnesøk/Askeladden). Sektormyndighet kan imidlertid kreve å foreta befarings- og foreta arkeologisk feltarbeid. Eventuelle forhåndsmerknader fra sektormyndighet vil avklare dette.
Rammeplan for vann- avløp og overvannshåndtering	Det bes om en vurdering på om foreliggende overordnet VA-plan med tilhørende oppfølgende bestemmelser i gjeldende plan kan videreføres, eventuelt med en oppdatering i forhold til ny vegprofil.
Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold.	Anses som lite relevant basert på tidligere og nåværende bruk samt foreliggende kunnskap på relevante databaser. Det påregnes at forhåndsmerknader fra relevante offentlige sektormyndighet forventes å avklare et eventuelt behov.

7.2 Planfaglige temaer.

Foruten overnevnte tematiske planfaglige delutredninger vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og behandlet ROS-analysen der det er relevant. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Forslagsstiller ber om at forholdene konkluderes i oppstartsmøtet.

Tabellen er ikke uttømmende og forventes justert og supplert i løpet av planprosessen.

Planfaglig tema	Forslagstillers vurdering/kommentar
Avfallshåndtering	Anses som lite relevant.
Offentlige og felles trafikkarealer	Rekkefølge- og opprbeidelseskrav tilknyttet eksisterende og nye trafikkarealer vil følge av planforslaget og endringen av gjeldende plan. Forholdene og omfanget antas behandlet i oppstartmøtet og eventuelt justert/supplert ved forhåndsmerknad fra Statens vegvesen eller Fylkeskommunen.
Offentlige rom og plasser.	Ikke relevant
Privat uteoppholdsareal.	Samme som over.
Tilgjengelighet/Universell utforming.	Problematikken følger av teknisk forskrift. Forslagstiller ser ikke at det er forhold ved forslaget som tilsier ekstraordinære tiltak og forventes løst etter forskriften.
Parkering.	Parkeringsløsninger vil være å være i tråd med parkeringsnorm i kommunen.
Utnyttelsesgrad og høyder	Ikke relevant.

Avslutningsvis bes det om at oppstartmøtet avklarer grensesnittet mellom vedtatt plan dokumenter og reguleringsendringens planmateriale.

8. Fremdrift og prosess.

Forslagstiller ber med dette om å bli innkalt til oppstartsmøte så raskt som mulig.

Forslagstiller anbefaler at dette planinitiativ med vedlegg samt referat fra oppstartmøtet følger kunngjøringsbrev til offentlige sektormyndigheter som supplerende bakgrunnsinformasjon og kunnskapsgrunnlag. I varslingsbrev til andre berørte parter vil det opplyses at materialet kan ettersendes ved henvendelse til forslagstillers plankonsulent. Dette for å sikre at forhåndsmerknader er mest mulig fullendte så tidlig som mulig i planprosessen. Foreslått prosess anses som å være i tråd med ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven av 01.01.2018, § 5.

Forslagstiller ser fram til en god dialog med kommunen og en rask avklaring på endringens omfang, særlig hva gjelder krav til innlevert materiale for førstegangsbehandling/begrenset høring.

Med vennlig hilsen

På vegne av forslagstiller TBA-gruppen AS



Christian Falch Kjellsen.
Sivilarkitekt, Fagansvarlig Plan.
AT plan & arkitektur AS.