



Lillestrøm kommune Stedsplan

Vår ref e-byggesak:
PLAN-20/01637
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Møtereferat oppstartsmøte Detaljreguleringsplan for del av Fjellsrud

Møtedato: 13.05.2020
Møtested: Microsoft Teams

Til stede:	Tore Syvert Haga Vetle Hommersand Inge Fagerhaug	Seksjonsleder, Stedsplan, Lillestrøm kommune Saksbehandler, Stedsplan, Lillestrøm kommune Sidesaksbehandler, Stedsplan, Lillestrøm kommune
	Christian Falch Kjellsen Terje Norderud Roger Karlsen Odd Andre Boholm	AT plan & arkitekter AS TBA-gruppen AS TBA-gruppen AS TBA-gruppen AS

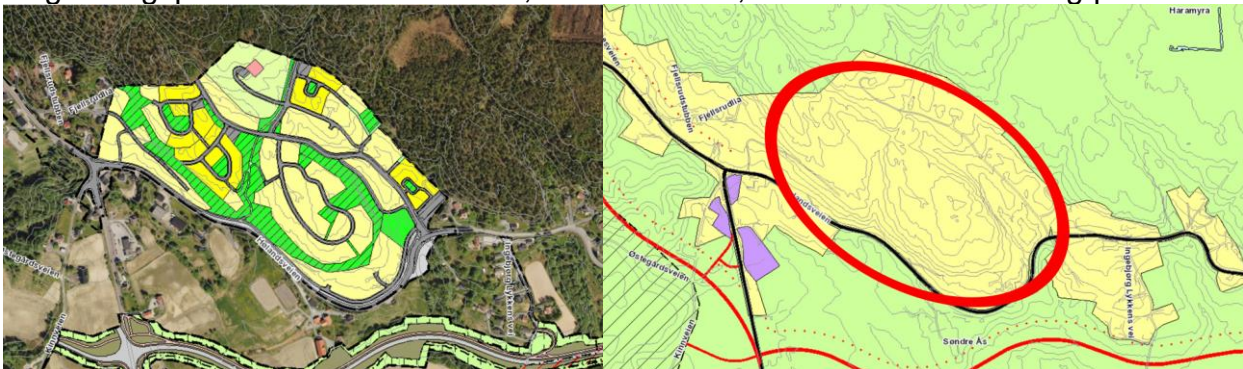
Alle inviterte til internt oppstartsmøte
Kopi til: Avdelingsleder Stedsutvikling: Ellen Anita Holterhagen
Referent: Vetle Hommersand

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller har til hensikt å revidere gjeldende reguleringsplan, da den planlagte utvikling avviker fra gjeldende reguleringsplan. Hovedsakelig ved at forutsetningene for den trafikale avviklingen i området er vesentlig endret, som en følge av omleggingen av fv. 169.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet ligger i Gansdalen, like nord for fv. 169 Hølandsveien i Lillestrøm kommune. Området er avsatt til reguleringsformål boligbebyggelse i kommunedelplan for Fet. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2006, Fet kommune, med en mindre endring planen i 2019.

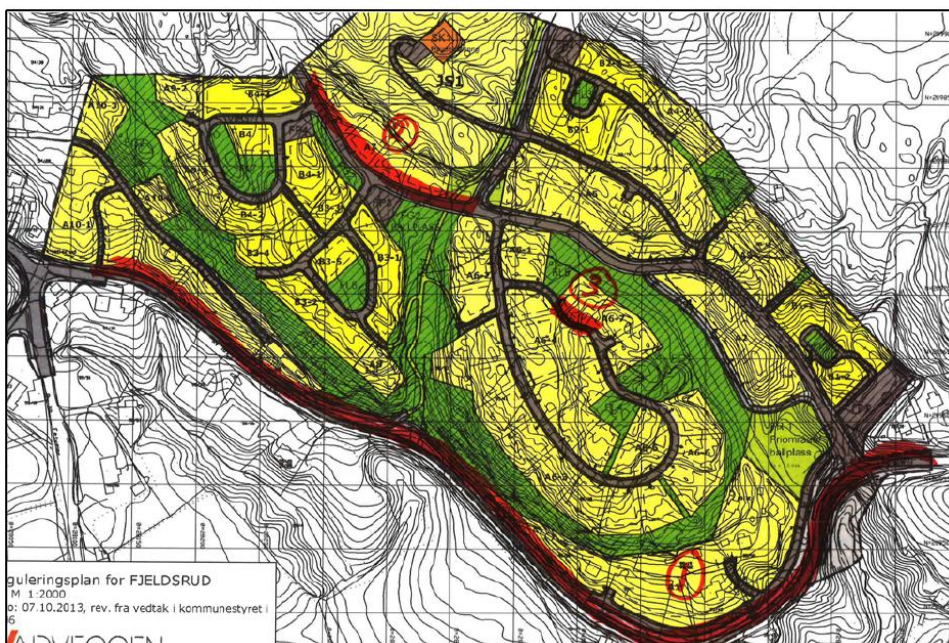


Figur 1. Oversikt over planområdet

3. Presentasjon av planønsket

Som en følge av omlegging av fylkesvei 169 endres trafikkmønsteret og behov for å opparbeide adkomstveien etter en lavere ÅDT enn hva som opprinnelig var lagt til grunn i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplans adkomst til riksvei, grøfteanlegg og gang- sykkelveg søkes endret til en vegstandard som mer er tilpasset boligområdet og den nye reduserte trafikkbelastningen. Det foreslås dermed en opprettholdelse av dagens vegtrase med nødvendig oppgradering til kommunal standard med fortau, kantstein, nødvendige grøfter og annet avsatt teknisk areal.



Figur 2. Forslagstillers ønskede endringer markert med rødt.

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Sosial infrastruktur

- Planforslaget omfatter ikke ny boligbebyggelse utover gjeldende reguleringsplan og utløser ikke behov for tiltak knyttet til sosial infrastruktur.

Helse og omsorg

- Planforslaget omfatter ikke ny boligbebyggelse utover gjeldende reguleringsplan og utløser ikke behov for tiltak knyttet til helse og omsorg.

Vann- og avløp

- Før rammetillatelse Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge: Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Før igangsettingstillatelse Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge: Godkjent (godkjent av forvaltning) 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.
- Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.
- V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.

Samferdsel

- Nytt fortau internt i planområdet må ikke redusere det totale arealet avsatt til friområde/lekeplass/grøntstruktur. Areal omdisponert til fortau må kompenseres gjennom at annet areal omdisponeres til friområde/lekeplass/grøntstruktur. Dette må dokumenteres gjennom arealregnskap.
- Lys på fortau internt i planområdet bør søkes plassert slik at det bidrar til belysning på friområdene/lekeplassene som et forebyggende tiltak sett i sammenheng med barn- og unges oppvekstvilkår.
- Det tillates ikke flere avkjørsler fra fv. 169 enn hva som eksisterer fysisk pr. Dags dato. i dag.
- Det skal etableres gang- og sykkelvei langs fv.169. Den totale bredden kan reduseres fra 6 til 5 meter der topologiske forhold gjør det utfordrende å opprettholde 6 meter.
- A Hølandsveien kan beholdes slik den forekommer i gjeldende reguleringsplan, da fv.169 skal nedklassifiseres i forbindelse med omlegging av fylkesveien i området. Det skal etterstrebtes løsninger/tiltak som styrker trafikksikkerheten ytterligere i forhold til dagens situasjon, i forbindelse med avkjørselen fra fv. 169 og inn i boligfeltet.

Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal svares ut i planforslaget.
- Ved tilførsel av masser i forbindelse med utfylling, stilles det krav til dokumentasjon av massene.

Landbruk

- Ved tiltak i dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet skal det være reguleringsbestemmelser som sikrer en plan for gjenbruk av matjorda.

Kultur

- Det er lokalisert 3 SEFRAK registrerte bygninger i delfelt A10-1 i gjeldende reguleringsplan. Utviklingen av det nevnte delfeltet må ses i sammenheng med hensynet til de 3 bygningene og kan potensielt begrense muligheten for å utvikle A10-1. Videre utredninger og prosess vil avdekke i hvilken grad hensynene til kulturminneverdiene i delfeltet påvirker utbyggingsmuligheten.

Boligtypologi og -størrelse

Planforslaget omfatter ikke ny boligbebyggelse utover gjeldende reguleringsplan og utløser ikke ytterligere behov for tiltak eller utredelser enn hva gjeldende reguleringsplan inneholder.

Barn og unge

- Barn- og unge skal ivaretas ved å opparbeide trafiksikre og gode løsninger for myke trafikanter gjennom planområdet.
- Nytt fortau internt i planområdet må ikke redusere det totale arealet avsatt til friområde/lekeplass/grøntstruktur.
- Lys på fortau internt i planområdet kan også bidra til belysning på friområdene/lekeplassene som et forebyggende tiltak sett i sammenheng med barn- og unges oppvekstvilkår.

Støy

- T-1442 legges til grunn for planarbeidet.
- Eventuelle rekkefølgekrav sikrer gjennomføring av avbøtende tiltak i byggesaken.

Uteoppholdsareal

- Kravene til uteoppholdsareal i gjeldende kommuneplan legges til grunn for reguleringsplanen og innarbeides i de oppdaterte dokumentene.
- Planforslaget omfatter ikke ny boligbebyggelse utover gjeldende reguleringsplan og utløser ikke behov for ny utredning av sol- og skyggeforhold.

Geoteknikk

- Det må foreligge geoteknisk undersøkelse som sikrer en forsvarlig etablering av tiltaket. Eksisterende rapport kan legges til grunn, med mindre det gjennom planarbeidet skjer endringer i tiltaket som utløser behov for nye vurderinger.
- Ved behov kan det stilles krav om tredje-parts vurdering.

Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner

- Planforslaget omfatter ikke ny boligbebyggelse utover gjeldende reguleringsplan og utløser ikke behov for ny utredning enn hva gjeldende reguleringsplan inneholder.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Reguleringsbestemmelsene bør ha en oppbygning som generelt stiller krav om at nødvendig teknisk infrastruktur, herunder også veinett, er opparbeidet før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse i de ulike delfeltene. Reguleringsprosessen vil avdekke hvilket behov det er for å stille ulike rekkefølgekrav. Dette må påregnes.

Retting av feil i gjeldende reguleringsplan

- Forslagstiller må rette opp feil som er oppdaget i gjeldende plankart og bestemmelser. Feilene skal rettes og innarbeides i de nye dokumentene. Fullstendig liste over feil som skal rettes vil bli oversendt fra saksbehandler så snart den er klar.

5. Uenigheter og avklaringspunkter

Forslagstiller mener at ÅDT-tallene i kommunen sin veinorm tilsier at det kan anlegges fortau langs fv.169. Administrasjonen mener på sin side at fortau i utgangspunktet brukes i mer urbane strøk enn hvor planområdet befinner seg og fremlegger at det skal etableres en fullverdig gang- og sykkelsti løsning langs fv.169. Deler av fv. 169 har skarp kurvatur og medfører partier som er mindre oversiktlig. For å gi en tilstrekkelig trafiksikkerhet for myke trafikanter står administrasjonen på at det skal anlegges gang- og sykkelvei. En kan riktignok

gå ned fra 6 meters standard bredde til 5 meter, der det er utfordringer med å opprettholde 6 meter grunnet topologiske forhold.

6. Dokumentasjon

Jamfør de foregående punktene er dette de vedlegg/utredninger som kommunen foreløpig mener er nødvendige i plansaken. Dersom et planforslag sendes inn må all dokumentasjon sendes inn samlet. Mottaker er postmottak@lillestrom.kommune.no. Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan medføre ytterligere dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse
Illustrasjoner	Nei
Sol-/skyggediagram	Nei
ROS-analyse	Ja
Geoteknikk	Ja, eksisterende kan etter alt å dømme brukes
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Trafikkutredning	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Nei
Snitt- og høydeprofil	Nei

7. Konsekvensutredning

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

8. Oppstart, formål, planavgrensning (konklusjon)

Varslingsområdet skal samsvarer med gjeldende reguleringsplan sin avgrensning.

Utsnitt over planavgrensningen må følge i nabovarselet. Varselet bør tydeliggjøre hvilke områder som er tiltenkt endret og hvilke områder som blir uendret. Ved varsel om oppstart er det som oftest bedre å varsle noen ekstra, enn for få.

Ved oppstart av planarbeid sendes annonsetekst og varslingsbrev til godkjenning. Maler som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr skal sendes til kommunen v/Tore Syvert Haga (ToreSyvert.Haga@lillestrom.kommune.no) for godkjenning. Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det forekommer utvikling i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Kommunen har ingen innvendinger mot at det varsles oppstart, så snart varslingsmateriale m.m. er gjennomgått.

9. 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
- 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 planoppstartsannonse