



## Referat fra oppstartsmøte, 06.09.23

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat innen to uker etter avholdt møte.

Saksinformasjon	
Saksbehandler	Synne Wallin Aagesen
Arbeidstittel	Detaljregulering for Vesterskaun skole
Adresse/stedsnavn	Vilbergveien 3, 2016 Frogner
Plantype	<input type="checkbox"/> Detaljregulering

Generell informasjon															
Dato	06.09.2023														
Hvor	Møterom Frogner, Lillestrøm Rådhus														
Møtedeltakere	<table border="1"><thead><tr><th><u>Lillestrøm kommune, planavdelingen</u></th><th><u>Forslagsstiller</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>Vetle S.S Hommersand, konstituert seksjonsleder <a href="mailto:Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no">Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no</a></td><td>Eva Kihle Hammeren, Eiendomsavdelingen prosjektleder, <a href="mailto:EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no">EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no</a></td></tr><tr><td>Synne Wallin Aagesen, saksbehandler <a href="mailto:SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no">SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no</a></td><td>Nina Vold Johansen, assisterende prosjektleder, <a href="mailto:NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no">NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no</a></td></tr><tr><td></td><td>Line Brunfelt, A38 Arkitekter, plankonsulent <a href="mailto:lb@a38arkitekter.no">lb@a38arkitekter.no</a></td></tr><tr><td></td><td>Mari Heum, A38 Arkitekter, plankonsulent, <a href="mailto:mh@a38arkitekter.no">mh@a38arkitekter.no</a></td></tr><tr><td></td><td>Martin Rømuld, A38 Arkitekter <a href="mailto:mr@a38arkitekter.no">mr@a38arkitekter.no</a></td></tr><tr><td></td><td>Svein Skandfer Hanssen, Lark, Asplan Viak, <a href="mailto:SveinS.Hanssen@Asplanviak.no">SveinS.Hanssen@Asplanviak.no</a></td></tr></tbody></table>	<u>Lillestrøm kommune, planavdelingen</u>	<u>Forslagsstiller</u>	Vetle S.S Hommersand, konstituert seksjonsleder <a href="mailto:Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no">Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no</a>	Eva Kihle Hammeren, Eiendomsavdelingen prosjektleder, <a href="mailto:EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no">EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no</a>	Synne Wallin Aagesen, saksbehandler <a href="mailto:SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no">SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no</a>	Nina Vold Johansen, assisterende prosjektleder, <a href="mailto:NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no">NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no</a>		Line Brunfelt, A38 Arkitekter, plankonsulent <a href="mailto:lb@a38arkitekter.no">lb@a38arkitekter.no</a>		Mari Heum, A38 Arkitekter, plankonsulent, <a href="mailto:mh@a38arkitekter.no">mh@a38arkitekter.no</a>		Martin Rømuld, A38 Arkitekter <a href="mailto:mr@a38arkitekter.no">mr@a38arkitekter.no</a>		Svein Skandfer Hanssen, Lark, Asplan Viak, <a href="mailto:SveinS.Hanssen@Asplanviak.no">SveinS.Hanssen@Asplanviak.no</a>
<u>Lillestrøm kommune, planavdelingen</u>	<u>Forslagsstiller</u>														
Vetle S.S Hommersand, konstituert seksjonsleder <a href="mailto:Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no">Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no</a>	Eva Kihle Hammeren, Eiendomsavdelingen prosjektleder, <a href="mailto:EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no">EvaKihle.Hammeren@lillestrom.kommune.no</a>														
Synne Wallin Aagesen, saksbehandler <a href="mailto:SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no">SynneWallin.Aagesen@lillestrom.kommune.no</a>	Nina Vold Johansen, assisterende prosjektleder, <a href="mailto:NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no">NinaVold.Johansen@lillestrom.kommune.no</a>														
	Line Brunfelt, A38 Arkitekter, plankonsulent <a href="mailto:lb@a38arkitekter.no">lb@a38arkitekter.no</a>														
	Mari Heum, A38 Arkitekter, plankonsulent, <a href="mailto:mh@a38arkitekter.no">mh@a38arkitekter.no</a>														
	Martin Rømuld, A38 Arkitekter <a href="mailto:mr@a38arkitekter.no">mr@a38arkitekter.no</a>														
	Svein Skandfer Hanssen, Lark, Asplan Viak, <a href="mailto:SveinS.Hanssen@Asplanviak.no">SveinS.Hanssen@Asplanviak.no</a>														

## 1 BAKGRUNN

### 1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Ny skole på Vesterskaun var en del av revidert skolebehovsplan fra 2022. I 2021 ble det gjennomført en mulighetsstudie som legger frem fire alternativer for utforming av ny skole.

Kommunestyret i Lillestrøm kommune vedtok 01.03.2023 et alternativ som skulle ligge til grunn for videre arbeid med Vesterskaun skole.

På bakgrunn av henvendelse anbefalte kommunen å sende inn planinitiativ.

### 1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger nord i Lillestrøm kommune, lokalisert i tidligere Sørum kommune. Vesterskaun skole ligger mellom tettstedene Frogner og Lørenfallet, langs Haldenveien.

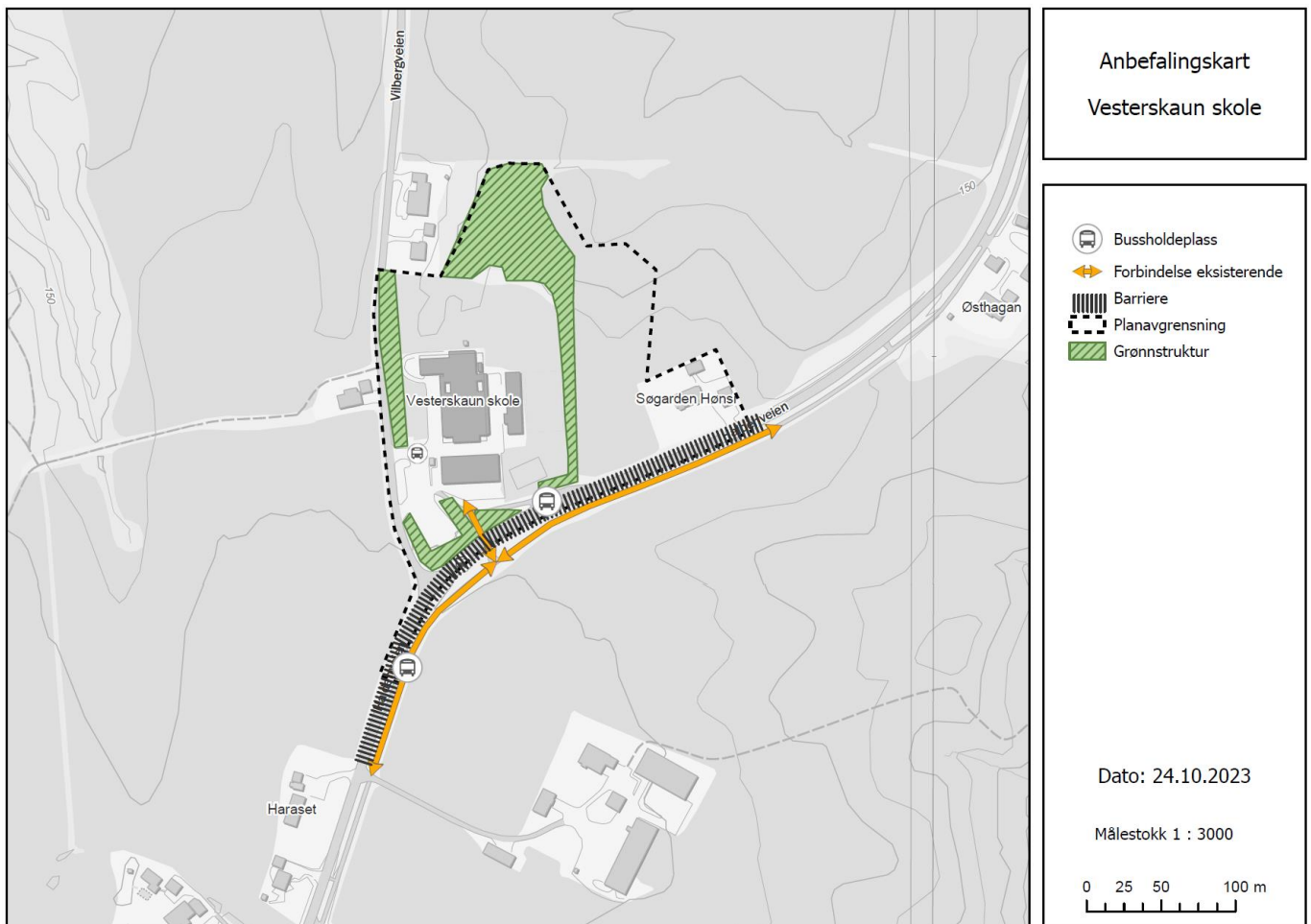
Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Det er ingen spesifikke bestemmelser for feltet.

Det finnes en eksisterende reguleringsplan for Vesterskaun skole fra 1993. Gjeldende plan er avsatt til formålene «offentlige bygninger» og «forretning». Hele området som planinitiativet legger opp til skal benyttes til realisering av ny skole som ligger innenfor område regulert til «offentlige bygninger». Her er det blant annet bestemmelser knyttet til maksimal høyde 2 etasjer + kjeller og 35% BYA for skoleområdet (felt B), og 25% BYA for forretningsområdet.

Planinitiativer viser en planavgrensning som ikke omfatter hele arealet fra eksisterende reguleringsplan. Planavdelingen anbefaler at hele området fra gjeldende detaljregulering inkluderes i denne reguleringsprosessen, samt nødvendige arealer for å avklare trafikkløsning i kryss med Haldenveien og adkomst fra Vilbergveien. I områder som benyttes til jordbruk og boligformål kan omreguleres eller bli uregulert. Boligformålet ligger i kommuneplanen, og området avsatt til skole kan endres til LNF-område i neste kommuneplan.

Etterskrift:

Forslagsstiller ønsker å beholde området som i dag er avsatt til skole som offentlig formål, for å sikre fleksibilitet for en eventuell ytterligere utvidelse av skolen til 3-parallell på et senere tidspunkt (ikke del av dette planforslaget). Viser til at gjeldende kommuneplan er nylig vedtatt (juni 2023).



Figur 1: Anbefalingskart

Et utkast til anbefalingskart ble presentert i oppstartsmøtet, viktige overordnede elementer er blant annet grønnstruktur som er plassert i utkanten av området, Haldenveien som en barriere og eksisterende gang- og sykkelvei. Forslag til ny planavgrensning er stiplet.

### 1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Følgende eiendommer er direkte berørt av planforslaget: 266/42, 266/51, 329/44, 329/31, 266/11, 266/52

### 1.4 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å regulere til 1,5 parallell barneskole med mulighet for å utvide til 2 parallell. Kommunen forstår det slik at det er aktuelt å sikre plass til en utvidelse til 2 paralleller. Det er behov for å vise 2 parallell gjennomgående i reguleringsprosessen. Dette er for å sikre nok arealer til bebyggelse og uteopphold og så videre, samtidig som kommunens bestemmelser overholdes.

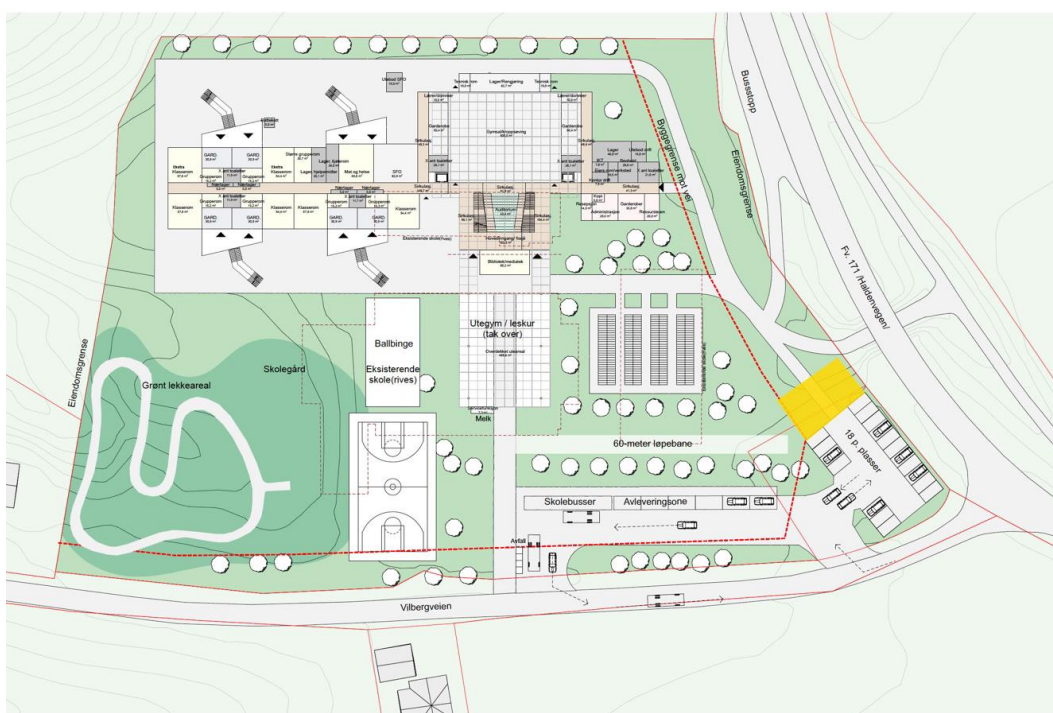
Forslagsstiller ønsker å unngå tomteerverv for realisering av tiltaket. Det er utfordringer med å bruke våtmark og vegetasjon i nord, så de har ikke utelukket utvidelser mot øst. Arealene som i dag er dyrket mark ligger inne som offentlig tjenesteyting i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen understreker at det så langt det lar seg gjøre bør unngås å benytte dyrket mark til bebyggelsen.

Tiltaket som ble foreslått i planinitiativet ligger øst på området og er et to etasjers bygg som strekker seg i nord/sør-retning med flatt tak. Inngangspartiet er orientert mot Vilbergveien. Ved inngangen finnes fellesfunksjoner som bibliotek/mediatek, samlingsrom/hovedinngang/foajé/amfi, auditorium og gymsal.

Syd for inngangspartiet ligger administrasjon med tilhørende funksjoner og nord for inngangspartiet ligger undervisningsrom som er lokalisert rundt en sentral midtkorridor i bygget. Utomhus er det foreslått ulike aktivitetsflater og lekeområder, gang- og sykkelvei, parkering for bil og sykkel, drop on/off-soner, skolebussplass og varelevering.

Den mulige fremtidige utvidelsen er ikke beskrevet mer enn at utvidelse er foreslått løst ved å forlenge bygningskroppen mot nord.

Nytt skolebygg er foreslått realisert øst for dagens skolebygg, slik at ved å rive paviljonger skal øvrig eksisterende skolebygg benyttes som skole frem til nytt skolebygg er ferdigstilt. Det er tidligere avklart med rektor at det er tilstrekkelig areal for drift av eksisterende skole når brakkerigg mot øst fjernes grunnet bygging av ny skole. Planen for disponering av rom under byggefase ble utarbeidet av skolens rektor og prosjektleder hos forslagsstiller i forbindelse med mulighetsstudien.



Figur 2: Situasjonsplan fra planinitiativ

Siden planinitiativet ble sendt inn har det blitt jobbet videre med utforming av bebyggelsen. Dette ble kort gjennomgått mot slutten av møtet. Se kapittel 3.13 for kommunens tilbakemelding på bebyggelse til planinitiativ.

## 2 PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
<b>Kommunale planer</b>	
Kommuneplanens arealdel	Avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP153) og boligformål (Sørgarden Hønsi)
Reguleringsplaner	Detaljregulering Vesterskaun skole
Tilgrensende planer	PlanID 0226_042 Detaljreguleringsplan Lundermoen, vedtatt 03.08.1965

	PlanID 0226_127 Detaljreguleringsplan Gang_sykkelvei langs RV171, vedtatt 09.02.2000
<b>Rikspolitiske retningslinjer</b>	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Planinitiativet beskriver ikke tematikk i regional plan. Initiativet følger ikke overordnede mål i planen hva gjelder lokalisering etter lavest mulig behov for biltransport. Det er mange som går og sykler til skolen, mange tar buss og mange blir kjørt.
Riks- og fylkesveier	Planforslaget legger opp til å ha en avkjøring med intern trafikkløsning og parkering som er i samsvar med dagens bruk. Dagens parkering er innenfor 50 meters byggegrense mot fylkesvei. Det er søkt om midlertidig adkomst fra fylkesvei 171 i byggeperiode av sikkerhetsmessige grunner. Vilbergveien er kommunal vei.
Barn- og unges interesser, Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen	Planinitiativet adresserer retningslinjene og krav til fysisk utforming. Medvirkning med berørt gruppe i prosessen videre må beskrives.
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Planinitiativet legger vekt på klimahensyn i bebyggelse.

### 3 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.*

#### 3.1 Sosial infrastruktur

Utvidelsen av skolen ligger inne i revidert skolebehovsplan. Det ble vedtatt av sittende kommunestyre å utføre mulighetsstudie for ny bebyggelse på Vesterskaun, og kommunestyret har vedtatt ønsket alternativ fra mulighetsstudie som planinitiativet bygger videre på.

Det er store forventninger i lokalsamfunnet knyttet til realisering av ny skole på Vesterskaun, og arbeidet har blitt utsatt tidligere.

Kommunen vil påpeke at det ble avsatt arealer til ny skoletomt på Lunderåsen i kommuneplanens arealdel 2015, som har blitt beholdt gjennom to kommuneplanrullinger. Det foreligger en konsekvensutredning utført av Rambøll, datert 19.12.2014 som peker på at plasseringen på Lunderåsen kommer likt eller bedre ut på konsekvensutredningstemaene.

Lillestrøm kommune er spesielt opptatt av bæredyktighet, både med tanke på klima og miljø og lokalsamfunn. En skole er en viktig sosial møteplass, og lokalisering i nærhet av der folk bor bidrar til dette. Skole på Vesterskaun følger blant annet ikke opp prinsipper fra Regional plan for areal og transport mtp. lokalisering etter lavest mulig behov for biltransport.

Nå som alternativet som foreligger er å sanere eksisterende bygningsmasse, og bygge nytt på Vesterskaun, må det redegjøres for plasseringen på Vesterskaun ut ifra konsekvenser for blant annet nærmiljø og klima.

### 3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Det er store grønne uteområder og lekeplasser på dagens skole. Ved etableringen av ny skole vil mesteparten av uteområdene omdisponeres. Elevene mister de store åpne plassene for frilek. I området med sykkelbane er det mye terreng. I planinitiativet går en stor del av utearealet med til en utvidet ankomstsone. Mesteparten av lekearealene er foreslått samlet mot Vilbergveien.

Det må tas stilling til grønnstruktur i nord, som en del av skolearealene eller ikke. Om det skal reguleres som en del av planen må terreng som er for bratt for uteopphold reguleres til friområde.

Det må planlegges for lek i alle sesonger. Lokalt overvann bør benyttes som element i utomhusanlegg og som et innslag til leken.

Utrekning av utearealer per elev fremkom ikke av planinitiativet. Kommunen viser til norm for utearealer, som er 30 m<sup>2</sup> per elev. Det understrekes at dette er et minimum, og kan ofte ligge høyere for skoler i distriktet. Vi viser til rapport fra NMBU «Uteområder i skoler og barnehager - Hvordan sikre kvalitet i utformingen», og Byggforskserien sine blader om Uteområder for lek og aktivitet, samt kommuneplanens kvalitetskrav.

Det anbefales at det benyttes landskapsarkitekter til utforming av utomhusplan for skolen, dette har forslagsstiller knyttet til seg i prosjektet.

### 3.3 Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget. Det er ingen registrerte rødlistearter innenfor området. Viser til bestemmelse § 1-9.2 om sikring av grønnstruktur, og ber forslagsstiller kartlegge naturkvaliteter, hvor blant annet verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i reguleringsplaner, dvs. plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Viser også til § 1-15 landskap og natur.

Planområdet har veldig flotte trerekker øst og vest for dagens skole. Denne skal bevares og restaureres. Trerekkene er en blanding av ulike løvtrær, og har en høyde som er med på å ramme inn uterommet på en distinkt måte. Trærne må undersøkes, og om enkelttrær bør felles må de eventuelt erstattes med nye planter for å styrke virkningen som klimatisk og visuell skjerm.

Vi må forholde oss til et klima i endring som vil medføre mer ekstremvær og kraftige nedbørsperioder i tiden som kommer. Planforslaget skal 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.

Det skal også utarbeides klimagassregnskap ved omdisponering av skog.

På uteområdene bør det legges til rette for pollinerende insekter, med vekster som er viktige for pollinerende insekter og at man har blomstring gjennom hele sesongen. Ny beplantning skal være av en slik art at det ikke skaper utfordringer for allergikere, eksempelvis bjørkepollen.

### 3.4 Kulturminner

Slik som planinitiativet foreligger ser det ikke ut til å komme i konflikt med kulturminner, men dette må likevel adresseres i planbeskrivelse.

Vesterskaun skole ligger i et kulturlandskap. Dette landskapet er ikke en del av et registrert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Sørumsund, men må sees i sammenheng med kulturmiljøet rundt det vernede Vilberg gård (MILJØ1B). Nye skolebygninger må harmonisere godt med de fysiske omgivelsene og det er viktig å få gode illustrasjoner som viser fjernvirkningen på kulturlandskapet, særlig opp mot Vilberg gård, sett fra Haldenveien.

Innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet er landhandel på Søndre Hønsi og kokegroper registrert.

- Det ble åpnet landhandel på Søndre Hønsi rundt 1870. Søndre Hønsi var en del av storgården Hønsi.
- Viktige fredete kulturminner, arkeologisk minne - Reg.nr.25721 Synlig minne, kokegrop. Verneklasse F.

Det stilles ikke krav om arkeologisk utgraving på dette tidspunktet.

### 3.5 Landbruk

I gjeldende reguleringsplan og kommuneplan er områder med dyrket mark regulert til offentlig tjenesteyting. Jordsmonnen på de dyrkede områdene er registrert som svært god.

Skogsarealet nord på tomten har middels bonitet og er hovedsakelig løvskog. Planinitiativet omtaler et mulig behov for fremtidige utvidelser mot nord, omfanget av en slik utvidelse må vises for å vurdere konsekvensene for skogsarealene.

Den dyrkede marken er ikke omfattet av foreslått område i planinitiativ. Om de ikke skal benyttes til skoleformål mener kommunen at de skal inkluderes for å oppheve eller omregulere eksisterende formål for området, dette gjelder spesielt den dyrkede marken. Viser til etterskrift under punkt 1.2.

Forslagsstiller ønsker å beholde offentlig tjenesteyting som formål på områder som benyttes som dyrket mark med tanke med ytterligere utvidelser til 3 parallell.

Eventuell omdisponering av matjord krever matjordplan, se bestemmelser om vern av matjord § 1-17. Det gjelder en byggegrense på 15 meter mot dyrket mark, jf. § 1-6.3. Dersom forslagstiller mener at ny bebyggelse og uteoppholdsarealene til skolen skal ligge nærmere enn de nevnte 15 meterne, må det gjøres rede for som en del av planforslaget. Kommunen vil deretter vurdere forslagstillers argumentasjon.

Hensikten med en buffersone mellom bebyggelse og dyrka jord er å redusere konfliktnivået mellom brukerinteressene. Skolen kan utsettes for støv og støy fra landbruksdrift i området og landbruket kan utsettes for søppel på jordbruksarealene og ikke tillatt opphold på dyrka jord i vekstsesongen.

Det er viktig for landbruket at overflatevann håndteres på egen tomt for å hindre avrenning til omkringliggende jordbruksområder.

### 3.6 Skolebyggets plassering og størrelse

Området avsatt til skole er forholdsvis flatt mot syd, Haldenveien, men skråner mot nord. Den nord-vestre delen av skolegården, der sykkel-løypa ligger, har kupert terreng. Skissegforslaget som er vedtatt videreført i prosessen ligger øst på det arealet som benyttes til skoleområde i dag. Terrenget her er tilnærmet flatt.

Mulighetsstudiet viser et prosjekt på ca. 5 000 m<sup>2</sup> BTA fordelt på to etasjer + auditorium på ca. 55 m<sup>2</sup> i U. etg. BYA i mulighetsstudiet er på ca. 3 000 m<sup>2</sup> der ca. 500m<sup>2</sup> av dette utgjør overbygget uteareal.

Utnyttelsesgrad i %-BRA: Bruksarealet (BRA) i prosjektet vil utgjøre ca. 27% av det samlede arealet for de to tomtene.  $(5000/18824) \times 100 = 27 \%$

Ved en mulig utvidelse vil utnyttelsesgrad i %-BRA være ca.:  $(5300/18824) \times 100 = 28 \%$ .

Det må også oppgis % BYA.

Bebyggelsens størrelse følger av plassbehov på bakgrunn av vedtatt 1,5-parallell + utvidelse til 2-parallell. På generell basis er det viktig å bygge arealeffektivt for å hindre behovet for å omdisponere

matjord. Dette må imidlertid avveies med bebyggelsens funksjonalitet, estetikk og eventuelle fjernvirkninger.

På illustrasjoner må utvidelsen være tydelig, og hovedsakelig volumet og plasseringen.

Kommunen minner om byggegrenser (jf. § 1-6). Eventuelle avvik fra krav må gjøres rede for.

- mot fylkesvei – 30 meter. Dette følges opp med veimyndighet.
- buffersone mot dyrket mark – 15 meter. Denne skal beplantes/sås med stedeagne busker og trær. Her må det gjøres en vurdering av trerekke vs. mer beplantning.
- tekniske anlegg
- eventuelt mot grønnstruktur i nord

Det kan bli interessekonflikter mellom landbruk, vedtatt plassering og buffersone mot landbruk. Forslagsstiller må vurdere og vise gode løsninger på konflikten, som diskuteres videre sammen med kommunen.

Kommunen understreker at selv om det er vedtatt et konseptalternativ av kommunestyret, vil det underveis i planprosessen være behov for å redegjøres for en rekke temaer som kan påvirke bebyggelsens plassering og utforming. Det er hensiktsmessig å fortsette diskusjonen om bebyggelse og utforming på bakgrunn av nytt forslag, som også viser utvidelse, i et fremtidig dialogmøte.

Forslagsstiller er opptatt av at plasseringen er politisk vedtatt, og at det er et begrenset handlingsrom for endring av denne. Videre er det også viktig å holde dagens skole i drift under opparbeidelse av ny skole. Kommunen mener at endelig plassering må ses i sammenheng med de utredningene som gjøres, og baseres på de konklusjonene som fremkommer av dem. Gjennom utredningene og planprosessen for øvrig, kan en komme frem til løsninger som er bedre enn hva de opprinnelige skissene i det politiske vedtaket gir.

### 3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Planinitiativer beskriver at det har blitt gjennomført noe brukermedvirkning i forbindelse med mulighetsstudiet. Når det gjøres medvirkning generelt, men spesielt med barn og unge, er det viktig å følge opp arbeidet ved å vise til resultater. Rapport/oppsummeringen av brukermedvirkningen bør vedlegges saken. Det er og spesielt viktig med tilbakemelding til de som har medvirket. En god måte å gi tilbakemelding til brukermedvirkningens deltakere på, er å lage en kort liste over hvilke innspill som det er tatt hensyn til i mulighetsstudiene.

Dette mener elevene på Vesterskaun skole om skolen sin:

- De er fornøyde med eksisterende anlegg på skolen: Ballbingen, klatretårnet, lekestativ og asfaltbanen.
- Mindre fornøyd med: Det som er slitt/ødelagte fotballmål/nett, nedslitt lekehus. Ødelagte gjerder ønskes oppgradert.
- Elevene er misfornøyde med ballnett som er plassert rett utenfor klasseromsvinduene.
- Nede ved huskene er det mye vann som samler seg, slik at det blir gjørmete om våren og islagt om vinteren.

Forslagsstiller har planlagt medvirkningsopplegg med elever på skolen, for at de skal ha muligheten til å komme med påvirkning på utformingen av egne uteoppholdsarealer, lære om prosessen og så videre. Kommunen anser dette som svært positivt, og minner om poengene om tilbakemelding til elevene etter medvirkning.

### 3.8 Folkehelse

Planbeskrivelsen skal beskrive hvordan folkehelse kan fremmes gjennom planforslaget.

Er det andre turstier, eller veier i områder som skoleområdet knytter seg på? Dette bør omtales i planbeskrivelse.



Planforslaget skisserer ulike oppholds- og lekesoner. Det er viktig at disse er tilgjengelige utenfor skolens åpningstider.

Det er god og sikker gang- og sykkelvei frem til skolen, som blir mye brukt.

*Etterskrift 07.09.2023:*

*God belysning er viktig for å sørge for bruk av plasser, veier og stier på kveldstid og på vinterhalvåret.*

### 3.9 Støy- og luftforurensning

Området er i randsonen for støy og luft-forurensning fra Haldenveien. I planinitiativet er uteområdene med lek og aktivitet foreslått utenfor område for gul og rød støysone. Videre er det foreslått å gjøre avbøtende tiltak på fasade mot Haldenveien for å tilfredsstille minimumskrav til innendørs støy.

Det kreves spesifikk støyutredning etter forutsetningene i T-1442/2021, tabell 2 med tilhørende beregningssandarder. Viser til ny forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordning, med tilhørende veileder.

Innfallende lydtryknivå på over Lden 55 dB mot vinduer i undervisningsrom eller på innregnet uteareal vil ikke kvalifisere for helsevern godkjenning.

Det må redegjøres for både støy- og luftforurensning i planarbeidet, og eventuelle avbøtende tiltak vurderes underveis.

### 3.10 Flom

Planområdet ligger ikke flomutsatt til.

Flom knyttet til overvann i forbindelse med styrtregn må tas høyde for. Det beskrives at overvann/takvann/drensvann skal fordøyas på tomten og behandles etter prinsipper for lokalovervannshåndtering. Videre at overflatehåndtering av overvann innebærer at det skal innlemmes i utomhusanlegg, permeable flater og åpne kanaler/grøfter for kontrollert avrenning til nett skal tilstrebes.

### 3.11 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense, i område markert med stor og svært stor sannsynlighet for marin leire. Det er kartlagte kvikkleireforekomster innenfor en radius på 1,5 km på tre sider av planområdet. Det fremkommer ikke hvilke grunnforhold som forventes i planområdet, og hvilke fundamenteringsmetode og gravedybder som er planlagt. Det vil være viktig i anleggsfasen at det ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten. Det er foretatt geotekniske undersøkelser fra 2014 og 2021. Det vil videre i planarbeidet trolig være behov for å oppdatere disse eller gjennomføre nye undersøkelser til det konkrete tiltaket, hvor utvidelse er inkludert. Tiltaket må kategorivurderes, og eventuell uavhengig kvalitetssikring må gjennomføres.

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 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.**

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minne om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

### 3.12 Miljøteknikk

Det er ikke registrert at området har forurenset grunn.

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.

### 3.13 Estetikk

I planinitiativ er bebyggelsen foreslått i to etasjer med flatt tak. Høyder er foreslått ca. 10,0 meter til OK gesims. Videre, og spesielt i bestemmelser vil vi ha høyder angitt i koter. Det må tas høyde for at toppstikk i form av tekniske rom på tak og andre tekniske installasjoner som f.eks. solfanger/solcellepaneler. Takflater med takhelning på 0 – 5.5% skal være grønne, § jf. 2-1.17, og det skal vurderes bruk av solceller, jf. vedtak i kommunestyret 09.11.22.

Et mindre fotavtrykk og effektiv bebyggelse er et godt grep for å utnytte arealet. Dette gir høyere bebyggelse. Vi ber om at fjernvirkninger av bebyggelsen adresseres i planbeskrivelse.

Slik bebyggelsen var tegnet i planinitiativ var det lagt opp til fire adkomster i andre etasje tilknyttet garderobes og klasserom. Dette er i nytt forslag redusert til tre trinn ganger, på vest- og nordsiden av bebyggelsen. Trappeløsningen er foreslått overbygd, romme utstyrsboder og skal kunne låses av. Kommunen er positive til reduksjonen, men påpeker at dette fortsatt beslaglegger en del uteoppholdsareal, og fremstår ikke som en arkitektonisk kvalitet per i dag. Kommunen oppfordrer forslagstiller til å se på løsninger som i større grad integrerer inngangspartiene i bebyggelsen.

Kommunen mener det er mange funksjoner i adkomstsonen, og bes om at situasjonen vurderes og at det foreslås kvalitetsløsninger for en vanskelig sone.

Det vises spesielt til kommuneplanens § 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet, § 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag og § 1-8.2.7 Materialbruk.

Trerekka i øst, mellom dagens skoleplass og jordet lenger øst, har en stor verdi. Den er med på å skape et uterom, og det ser ut til at barna har glede av å skape installasjoner rundt noen av trærne. Kommunen mener trærne skal bevares, og restaureres der det er behov.

Stedsplan ønsker jevnlig dialog om utforming av prosjektet. Foreløpig er det vist enkle volumer, samt kort presentasjon av videreutviklet 3D-modell, og prosjektet vil utvikles videre. Grunnlaget for diskusjonene behøver ikke være «ferdige» tegninger, det er fullt mulig å ha diskusjoner på grunnlag av skisser. Vi har gjerne dialogmøter om spesifikke temaer underveis i planprosessen. På generelt grunnlag bør det oversendes dokumentasjon/materiell til møtet to uker før møtedato for å rekke å forberede tilbakemeldinger fra kommunen.

Forslagsstiller og kommunen ønsker dialogmøte og bebyggelse og utforming. Kommunen foreslår at dette berammes etter det er varslet oppstart, med tanke på å inkludere innspill kommet inn i perioden.

### 3.14 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen vet at det er gjennomført mulighetsstudier som testet ut ulike typer bebyggelse på planområdet. Gjenbruk gjerne dette materialet som volum- og funksjonsanalyse for prosjektet.

### 3.15 Illustrasjoner

Aktuelle snitt, illustrasjoner av tiltakets utforming, sol/skygge-forhold må vedlegges eller være en del av planbeskrivelsen.

### 3.16 Eiendomsforhold

Det er mulig at eiendomsgrenser må endres som følge av planforslaget.

### 3.17 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det har ikke kommet frem noen aktuelle rekkefølgekrav på nåværende tidspunkt. Dette vil avklares som prosessen skrider frem.

### 3.18 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

Kommunen ber om at det gjøres spesielle vurderinger om videre medvirkning av elevene i videre prosess. Medvirkningstretthet er også et fenomen, og det er viktig at medvirkning med barn er målrettet og presist. Forslagsstiller foreslår at det kan være gunstig med en egen orientering for elever i tillegg til det ordinære informasjonsmøtet for naboer og berørte på kveldstid. Kommunen er positive til forslaget.

## 4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Samferdsel

Adkomst fra Haldenveien fv171. Veien har en ÅDT 8580, og forholdsvis lange kjøretøy. Krysset Haldenveien X Vilbergveien bes tatt med i planavgrensning for å sikre at det gjøres en vurdering av at løsningen er god nok. Det er en høydeforskjell, og mulig behov for trafikkøy må vurderes. Ved anledning reduseres planavgrensningen senere. Forslagsstiller informerer om at de planlegger å ta opp høydeforskjell mot Haldenveien i Vilbergveien ved å heve Vilbergveien. Vilbergveien er en kommunal vei. Smal, og uten markeringer. Deler av Vilbergveien forbi avkjørsel til skole må tas med i planavgrensningen.

Behov knyttet til dimensjonering av renovasjon og varelevering må fremkomme av planbeskrivelse. Varelevering og renovasjon er en del av det som tidligere ble beskrevet som en krevende sone. Det er behov for et system her som er lett å lese for de mange brukerne. Kommunen ber forslagsstiller om å se på hvordan ankomstsonen for bil, renovasjon, buss, kiss and ride kan utformers på en best mulig måte, for å unngå interessekonflikter mellom de ulike brukergruppene.

Planområdet ligger i parkeringssone D. For bil tillates maksimalt 0,8 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. For sykkel må det etableres minimum 3 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, jf. § 1-12. Utrekning må fremkomme av planbeskrivelse. Det er viktig at det reelle behovet til skolen kartlegges og beskrives. Deler av sykkelparkeringen må være overdekket. På grunn av Vesterskaun skoles plassering er det mange elever som sykler til skolen.

Det må settes av arealer til brannoppstilling i illustrasjonsplan og regulere til snøopplag i plankart, fulgt av aktuelle bestemmelser. Snøopplag reguleres som "annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg" + bestemmelse eller annen veggrunn + bestemmelse.

#### *Etterskrift 11.09.23*

*Det er en håndfull elever som tar rutebuss. Det er om lag 30 elever som har innvilget spesialtransport, på grunn av lang/farlig reisevei, skysses i minibuss. I dagens situasjon står 3-5 minibusser av gangen i drop-off-sonen. Minibussene kommer i tidsrommet 07.50-08.15, onsdag og torsdag 12.20-12.30 (for de*

to yngste klassene), pluss kl. 13.30-13.40 hver dag. Det er ikke avklart hvor ungdomsskoleelever bosatt ved Vilbergveien tar buss til Frogner ungdomsskole fra, skolen antar de benytter seg av busstopp i Haldenveien.

Det anbefales å dra på befarings i tidsrommet 07:55-08:20 og 13:20-13.40 for å observere trafikkavviklingen på skolen.

## 4.2 Vann, spillvann og overvann

### 4.2.1 Vann:

Kommunal VL 160 PVC på andre side av Haldenveien.

Ved riving skal private ledninger plugges på hovedledning. Tiltaket er søknadspliktig.

En kommunal VL 50 går gjennom eiendommen. Den skal ivaretas. Evt omprosjekteres og ombygges.

Tappetest leveres ved rammesøknad.

*Etterskrift 08.09.23:*

*Nettmodell viser at det ikke er slokkevannskapitet. Krav for området er minimum 50 l/s. Iht modellen er det kun 38 l/s ved 2 bars resttrykk i kum 27148. Dette må følges opp videre i prosessen.*

### 4.2.2 Spillvann:

Kommunal SP 200 PVC på andre side av Haldenveien. Ved riving skal private ledninger plugges på hovedledning. Tiltaket er søknadspliktig.

### 4.2.3 Overvann:

Overvann håndteres lokalt på eiendommen. Takvann ledes på plenen. Utslippsmengde av overvann skal være mindre enn dagens. Veivann må renses. Overvann som kan inneholde forurensningspartikler skal renses før det slippes ut i elva/resipient.

Overvann i større grad bør håndteres etter naturens egne prinsipper i forsengkninger og regnbed, åpne bekker og renner, kanaler og dammer. Fordelen med slike løsninger er at overvannet blir en ressurs for opplevelse, lek og biologisk mangfold. Åpne løsninger gir økt trivsel, økt flomsikkerhet og reduserte utslipp av forurensninger.

## **Som rekkefølgebestemmelser foreslås:**

**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 bebyggelse tas i bruk** Før bebyggelse kan tas i bruk 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 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.

## 4.3 Energiløsning

Planinitiativet viser høye ambisjoner knyttet til funksjonell og miljømessig kvalitet. Det vurderes brønnboring og vannbåren varme som energikilder, samt solceller/solfanger på deler av takflater i det

nye bygget. Dette følger opp vedtak gjort av kommunestyret, datert 09.11.22, om å inkludere solcelleanlegg i kommunale bygg hvor det er formålstjenlig. Kommunen oppfordrer til bruk av bærekraftige løsninger.

Det beskrives en rekke tiltak som er energisparende løsninger på bebyggelse, som blant annet kvalitet og utforming av vinduer og høyisolerte gulv. Kommunen forutsetter at dette følges opp i videre prosess. Forslagsstiller orienterte i møtet om at skolebygget prosjekteres i samsvar med krav til Svanemerket.

#### 4.4 Renovasjon

Det er foreslått en sentral renovasjonsløsning ved adkomstområdet. Det er ikke beskrevet nærmere hva behovene rundt avfall og knyttet til dimensjonering er for tiltaket.

Kommunen ønsker at det sees på løsninger for renovasjon som ikke innebærer at renovasjon er et fokuspunkt ved inngangsparti, eller om det kan flyttes til en annen del i dette området. Trafikksikkerhet knyttet til håndtering av avfall må vurderes og beskrives.

#### 4.5 Tekniske 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 - Kirpal Singh, VA - Tone Helland.

#### 4.6 Øvrig

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

### 5 KONSEKVENSTREDNING

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger § 6. Bokstav a) Planinitiativet omfatter ikke tiltak beskrevet.

Bokstav b) foreslått tiltak har et bruksareal på 5000 m<sup>2</sup> BRA, og omfattes derfor ikke av punkt 24 i vedlegg I. (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11 j). Bokstav c) ikke aktuelt.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning § 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vedlegg II.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning § 10 kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Ut i fra vurdering av egenskaper ved planen (bokstav a-d) og lokalisering og påvirkning på omgivelsene (bokstav a-h) konkluderes det med at det på dette tidspunktet ikke foreligger informasjon om tiltaket og området som gjør at det utløser behov for konsekvensutredning.

### 6 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

Tiltaket faller inn under reglene i *Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler*, og det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale.

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Nei

Gjennomføringsavtale	-
Infrastrukturavtale	-

## 7 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](mailto: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	X – Gjenbruk deler materiale fra mulighetsstudie
Byromsprogram	
Illustrasjons-/utomhusplan	X
Illustrasjonshefte	X
Sol-/skyggediagram	X
Digital 3D-modell	X – Gjerne med terreng om mulig. <a href="#">Link til spesifikasjoner knyttet til 3D-modell</a> . Følg veiledning i nasjonal produktspesifikasjon, EUREF 89 UTM 32 benyttes.
Grunnforhold – geoteknikk	X
Støy	X
Overvann og flom	X
Vann og avløp	VAO-plan
Luftforurensning	X
Trafikkanalyse	X
Veitegninger	Godkjent detaljplan for vei, VA-rammeplan
Miljøteknikk/grunnforurensning	Må sjekkes ut ihht. KP
Faktaark for reguleringsplan	X

## 8 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

## 9 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Forslagsstiller ønsker en komprimert prosess med utarbeidelse av rammesøknad parallelt med reguleringsprosessen.

Kommunen opplyser om at rammesøknad kan sendes inn før godkjent reguleringsplan foreligger, men rammesøknaden kan ikke godkjennes for reguleringsplan er godkjent. Med tanke på forslagsstillers ressursbruk kan dette være en uhensiktsmessig løsning med mindre det er snakk om svært små justeringer. Forslagsstiller må vurdere om de ønsker parallell behandling, og deretter tar kommunen stilling til en eventuell forespørsel.

Kommunen kan ikke forplikte seg til en spesifikk fremdrift på prosjektet, men understreker at det arbeides for å overholde alle lovpålagte fristerfrister. Kommunen opplyser om det er stor pågang av saker for tiden, noe som kan påvirke fremdriften.

Det skal diskuteres videre i prosess hvorvidt områder som i dag benyttes til dyrket mark skal omreguleres til dette, tas ut av plan eller beholde reguleringsformål offentlig tjenesteyting med tanke på en eventuell fremtidig utvidelse til 3 parallell.

## 10 VIDERE PROSESS

Kommunen er positiv til planønsket og anbefaler oppstart av reguleringsprosess. Vi ønsker tett dialog videre om bebyggelsens utforming, og ønsker dialogmøte om dette på passende tidspunkt.

Kravet til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum slik forslaget foreligger.

Kommunen foreslår at det avholdes dialogmøte med tema bebyggelse og utforming i etterkant av varslingsperioden for å kunne vurdere eventuelle endringer som følge av innkomne merknader. Vi foreslår at dato for dette dialogmøtet kan avtales straks varslingsperiode er avtalt.

## 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/ saksbehandler for godkjenning.

Viser til foreslått planavgrensning, figur 1. Ta med veiarealer til veikant motsatte sider.

## 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. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

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

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.