



Lillestrøm kommune

Stedsplan

Vår ref. e-byggesak:
PLAN-20/00641
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Møtereferat oppstartsmøte

Detaljreguleringsplan for Ivar Aasens vei

Møtedato: - 04.02.21

Møtested: -

Til stede: -

Mottakere:

Seksjonsleder Tore Syvert Haga,
Alle inviterte til internt oppstartsmøte
Forslagstiller Tor Taraldset
Plankonsulent Paal Hagene

Kopi til:

Avdelingsleder Stedsutvikling Ellen Anita Holterhagen,

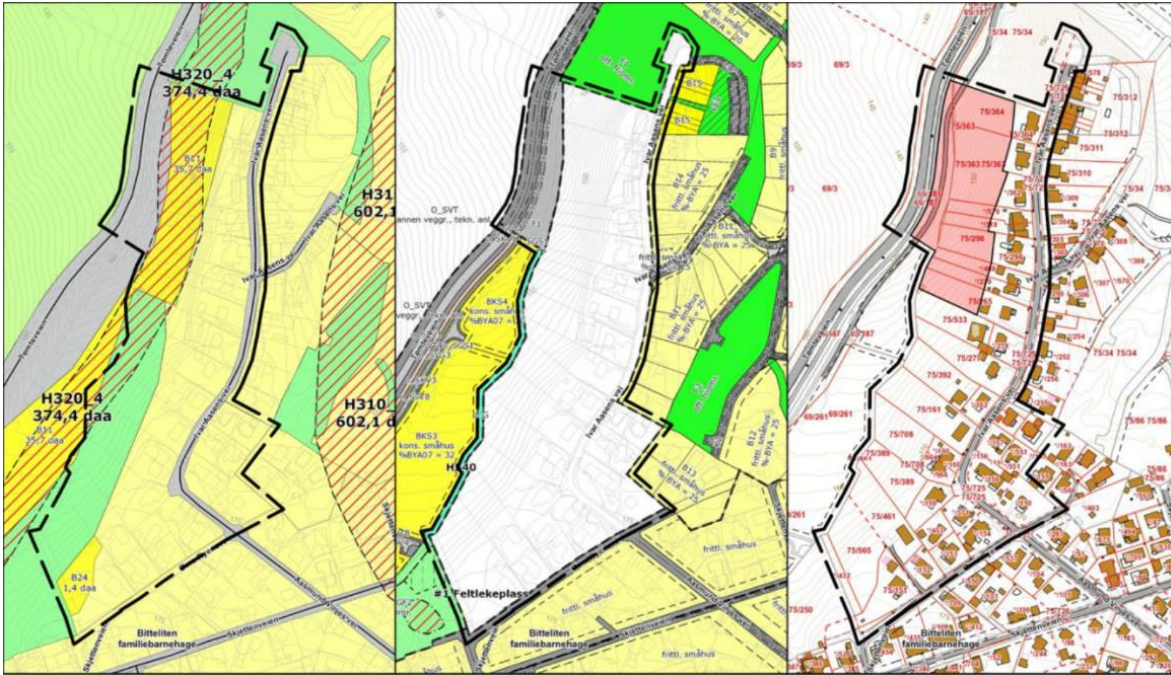
Referent: Jeppe Wethal

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller har til hensikt å regulere boligbebyggelse langs Tømteveien på Skjetten. Planen har vært under arbeid siden 2015, men er nå oppdatert med nytt planinitiativ og ny utforming av bebyggelsen.

Det har ikke vært avholdt nytt oppstartsmøte. Det ble avholdt et oppstartsmøte om denne planen i 2016, og seksjon stedsplan har nå oppdatert føringene som videre planprosess må overholde. Planprosessen må varsles på nytt ettersom det er gått for lang tid siden forrige varsling, og det har nå kommet inn et nytt planinitiativ.

2. Planstatus og reguleringsprosess



Figur 1. Planområdet avgrenset i sort. Til venstre kommuneplan, i midten reguleringsplan, og til høyre planlagt byggeområde.

Planområdet ligger langs Tømteveien på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området er avsatt delvis til boligbebyggelse og delvis til grøntstruktur i kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030. Området er i dag uregulert. Det ligger utenfor prioritert vekstområde og det skal kun tilrettelegges for vedlikeholdsvekst iht. regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Det ble foretatt en oppfylling av planområdet frem til 2008 i etterkant av at flere av de tilgrensende boligene i øst hadde usikre grunnforhold. Området er derfor ubebygget. Det grenser til villabebyggelse i øst/syd, et friområde i nord, og til vedtatt reguleringsplan for Melby Tømte med konsentrert småhusbebyggelse i vest/sør.

3. Presentasjon av planønsket

Forslagstiller ønsker å bygge ca 38 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse. Boligene skal være i 2-3 etasjer. Det sydlige arealet skal gjøres bilfritt ved å etablere parkeringskjeller og det nordlige skal ha p-plasser foran hver bolig.

Det vil bli en avkjørsel til Tømteveien, i sør ved grensen til 69/187. Internt på området blir det noe trafikk til felles renovasjonsanlegg sentralt i byggeområdet og til boligene i nord med parkering på egen tomt. Så langt det lar seg gjøre ønsker forslagstiller å planlegge at alle interne veier og gangarealer etter gjeldende tilgjengelighetskrav. Forslagstiller ønsker å opparbeide et større leke-/friareal mot Tømteveien i vest.



Figur 2. Illustrasjonsplan, hentet fra planinitiativ

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Kommuneplan

- Området ligger utenfor prioritert vekstområde, og skal ha vedlikeholdsvekst, men formålet er i tråd med kommuneplanen, og er slik sett avklart. Kommunen mener i utgangspunktet at %-BYA av arealet som blir regulert til boligformål bør være maks maks 30. Forutsetningene for en slik utnyttelse er at krav til MUA og andre kvalitetskrav omtalt i referatet kan innfris. Ut fra illustrasjonen virker det litt trangt, det er mye som skal ha plass og det er et svært bratt område.
- Parkering bør legges i kjeller også under nordre del, her er terrenget brattest. Da kan også denne delen av området bli bilfritt. Det er krav om felles parkering i kommuneplanens § 1-12.2 Kommunen åpner for at ikke all parkering må være felles, men dette forutsetter at løsningene er gode og det totalt er langt under halvparten av boligene som vil ha parkering i direkte tilknytning til bolig.
- Planen bør ikke ha egne parkeringskrav i bestemmelsene, utover å vise til den til enhver tids gjeldende kommuneplans parkeringskrav for den aktuelle boligtypen. I gjeldende kommuneplan er disse grensene 1-1,2 p-plasser for konsentrert småhusbebyggelse.
- Minst 4 plasser/minst 10% av plassene skal være tilgjengelig for besøkende og minst 5% tilrettelegges for funksjonshemmede. Faresone flombekk i kommuneplanen innebærer at det ligger en bekkelukking i området. Dette må tas hensyn til.

Sosial infrastruktur

- Planforslaget vil øke etterspørselen etter sosial infrastruktur. Det er regulert en barnehage i tilgrensende plan for Melby-Tømte, hvilket vil ivareta behovet for barnehagedekning. Skolene i nærområdet er fulle, og reguleringsplanen vil ytterligere legge press på dette.

Vann- og avløp

- VA-norm skal legges til grunn.
- Vi forutsetter at overordnet plan for vann og avløp, som viser prinsipløsning for vann, spillvann og overvann, inngår som en del av reguleringsplanen og legges til grunn ved rammesøknader i planområdet. Dette skal inkludere overvannsberegninger.
- Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett eller føres til andres eiendom. 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 gir økt trivsel, økt flomsikkerhet og reduserte utslipp av forurensninger.
- Flomvei fra reguleringsplan for Melby Tømte skal videreføres gjennom planområdet i tråd med tidligere utført prosjektering og tilgrensende planer.

Klimaendringer og overvann

Klimaendringene vil føre til mer ekstremvær og kraftig nedbørsperioder. 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. I tråd med kommuneplanens bestemmelser må følgende hensyn tas:

- Maksimalt 40% av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/ situasjonsplan. Forslagsstiller har stilt spørsmål ved om det kan benyttes drencasfalt og/eller gressarmering. Dette har langt lavere holdbarhet enn normal asfalt. Begge tiltakene kan gå tett og anbefales ikke som overvannstiltak. Dette vil derfor telle med som harde flater.

Samferdsel

- Det må etableres gangforbindelse til Ivar Aasens vei, som gir lett tilgang til forbindelsen videre mot krysset Bråteveien/Rikard Nordraaks vei og Skjetten senter/Lillestrøm. Forslagstiller må redegjøre for mulighetene til hvor en slik forbindelse kan opparbeides. Ideelt sett er dette over eiendom 75/296 eller eventuelt 75/265.
- GS-veien langs Tømteveien bør beholdes på dagens høydenivå. Heving vanskeliggjør etablering av bussholdeplass ved Tømteveien. Bussholdeplass i Tømteveien skal inngå i varslingsområdet til planen. Ruter må komme med innspill til om det fremdeles ønskes, og eventuelt hvor de ønsker at en bussholdeplass skal ligge. Bussholdeplassen må derfor utredes videre i planarbeidet, og varslingsområdet utvides nordover slik at man kan unngå en tilleggsvarsling senere i planprosessen.

Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal svares ut i planforslaget.
- Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter (jfr. kommuneplanens § 1-9.2 Sikring av grøntstruktur).
- Det bør vurderes å stille krav til spredt beplantning av stedeegne arter i friområdet som i dag er uten trær og busker.
- Det er registrert fremmede arter i nærliggende områder. Dersom det mistenkes eller gjøres funn av fremmede arter der det skal graves, så må det planlegges for hvordan infiserte masser kan håndteres for å unngå videre spredning. Det vises til forskrift (Forskrift om fremmede organismer) og kommunens handlingsplan for bekjempelse

av fremmede arter <https://www.lillestrom.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/natur-og-naturforvaltning/>.

Landbruk

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

Boligtypologi og -størrelse

- Det skal være konsentrert småhusbebyggelse her iht. kommuneplanen. BYA bør være maksimalt 30%, regnet av areal regulert til boligbebyggelse.
- Slik prosjektet nå er illustrert vil det være 4 eneboliger i kjede + 4 rekkehus som til sammen gir en rad på 8 bygninger. Til tross for at det vil være luft (carport) mellom de kjedede eneboligene blir dette et noe langt strekk og bør deles i to.

Barn og unge

- Barn- og unge skal ivaretas ved å opparbeide trafiksikre og gode løsninger for myke trafikanter gjennom planområdet.
- Det skal etableres lekeplasser i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
- Det skal etableres en feltlekeplass innenfor planområdet. Nøyaktig plassering og størrelse på denne kommer frem av videre reguleringsarbeid og må gjøres i samråd med kommunen. Kommunens utgangspunkt er at denne skal være minst 550 m². Denne skal ha gode solforhold og være skjermet fra støy.
- Det skal dokumenteres hvordan barn bruker området.

Støy

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

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstilles kommuneplanens kvalitetskrav.

Når det gjelder kvantiteten, har vi følgende krav:

- Konsentrert småhusbebyggelse: Minimum 60 privat og minimum 30 felles.

Geoteknikk

- Det må utføres en geoteknisk vurdering og om nødvendig utredning som følger planforslaget til førstegangsbehandling. Det er særlig viktig at utredningen tar for seg eventuelle setninger i etterkant av oppfyllingen, og om området har stabilisert seg.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

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

5. Uenigheter og avklaringspunkter

Forslagstiller er uenig i kravet om bussholdeplass. Stigning på veien er ca. 12 % og det vil kreve relativt store terrenginngrep for å klare kravet til 4 % fall på en hel bussholdeplass. Vi foreslår bussholdeplass ca. 200 m lenger nord, ved 69/263. Her er terrenget flatere, og det vil ligge ca. 650 m fra stoppet Gullhaug-Tømte, nærme Ruters ideal på 600 m. Vår avkjørsel vil være hhv. 220 m og 430 m unna disse. Kommunen ønsker at det tas med mulig

areal for busstasjon i varslingsområdet, og at det tas en avgjørelse om busstasjon etter Ruter har kommet med innspill til dette.

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	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
ROS-analyse	Ja
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Trafikkutredning	Nei
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Må vurderes
Snitt- og høydeprofil	Ja

7. Konsekvensutredning

Forslagstiller har vurdert om tiltaket faller inn under vilkårene for konsekvensvurdering iht. plan- og bygningslovens §4-2. Tiltaket er vurdert etter KU-forskriftens §6-8. Det konkluderes her med at reguleringsplanen ikke faller inn under forskrift om konsekvensvurdering. Kommunen er enige i vurderingene som er gjort.

8. Oppstart, formål, planavgrensning (konklusjon)

Varslingsområdet må ta med seg sin del av kommuneplanens felt B11 og B24, samt uregulerte deler av mellomliggende grøntområde. I tillegg må areal som trengs for å etablere gangforbindelse til Ivar Aasens vei tas med, samt areal for bussholdeplass og avkjørsel fra Tømteveien.

B24 er et mindre areal som ble lagt inn i kommuneplanen ved sist rullering. Det er så lite at det er lite rasjonelt å innlede en egen detaljreguleringsprosess for dette. Derfor er det ønskelig at det innledes et samarbeid med grunneier her. 75/151 og 75/432, samt tilliggende del av Øvre Ryens vei, tas også med i varslingsområdet. Tanken er å regulere arealet til frittliggende småhusbebyggelse tilsvarende kommuneplanens småhusbestemmelser.

Uregulerte deler av friområdet mellom Ivar Aasens vei og Tømteveien tas med i planen for å få sin status som friområde bekreftet gjennom planen, omtale eventuelle tiltak innenfor området samt ha med areal der det skal etableres overvannstiltak tilsvarende det som ligger langs østre avgrensning i Melby-Tømte-planen.

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 varsling, 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