

Møtereferat

Oppstartsmøte – ny grunnskole i Skjærvaveien

Møtedato: 26.06.2020

Møtested: Lillestrøm rådhus.

Til stede: På vegne av Lillestrøm kommune:

Lena Skjølås Bilic, seksjonsleder Byplan, avd. for byutvikling, kontaktperson i oppstartsfasen

lenaskjolas.bilic@lillestrom.kommune.no

Bjørn Magne Bakken, fungerende beredskapssjef

bjornmagne.bakken@lillestrom.kommune.no

Iver Wien, strategi og analyse

iver.wien@lillestrom.kommune.no

Pål Thoreid, friluftsliv og idrett

pal.thoreid@lillestrom.kommune.no

Hans Petter Buvik, helse og mestring

hanspetter.buvik@lillestrom.kommune.no

Paal Christian Kvestad, oppvekst

paalchristian.kvestad@lillestrom.kommune.no

Lisa Lyngmo, saksbehandler og kontaktperson i videre planarbeid

lisa.lyngmo@lillestrom.kommune.no

På vegne av forslagsstiller (Lillestrøm kommune er byggherre/forslagsstiller):

Guro Bredland, Norconsult, oppdragsleder og kontaktperson for planarbeidet

guro.bredland@norconsult.com

Rolf Aase, Stema rådgivning, prosjektleder for ny grunnskole

raa@stema-r.no

Torgeir Alvestad, Stema rådgivning, forvaltningsansvarlig skoler i Lillestrøm

tal@stema-r.no

Helga Sørby, Norconsult, kart- og BIM-ansvarlig

helga.sorby@norconsult.com

Kopi til: Kristin Dale Selvig (avdelingsleder byutvikling), Ellen Anita Holterhagen (avdelingsleder stedsutvikling) og inviterte til internt/eksternt oppstartsmøte.

Referent: Lisa Lyngmo

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny grunnskole og idretts-/flerbrukshall i Skjærvaveien.

Planområdet består av næringseiendommer, og reguleringen innebærer en avvikling av næringsvirksomhetene i planområdet. Eiendommene er i dag benyttet til kontor, fabrikk, verksted og butikker. Eksisterende bebyggelse planlegges revet.



Utsnitt fra forslagsstillers planinitiativ.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planen berører følgende eiendommer direkte: 75/1, 75/75, 75/369, 75/375, 75/377, 75/393, 75/394, 75/585, 75/588, 75/700, 75/724, 77/1190.

Naboeiendommer: 75/25, 75/72, 75/191, 75/192, 75/416, 75/545, 75/563.

Planavgrensningen tar utgangspunkt i arealet avsatt i kommuneplan til felt T2. I nord skal avgrensningen korrelere med avgrensningen til Skjærvaveien 22, som må vurderes nærmere i detaljfasen. Planområdet skal også inkludere parkområdet i syd, strekke seg over Skjervagapet, og legges i flukt med deler av detaljregulering for Strømsveien.

Avgrensningen må inkludere bestemmelsesområde BO9 i områdeplan for Nitelva, hvor areal for ny gangbro er avsatt. Turvei langs båthavna i Skjervagapet fram til Skjærvaveien er videre inkludert. I tillegg inkluderer avgrensningen tursti med tilhørende flomvoll og grøntareal i øst. Tilgrensende veiarealer skal inkluderes til senterlinje vei.



Kartutsnitt som viser forslag til avgrensning som beskrevet over.

Planområdet er uregulert, men vil til dels berøre areal regulert som annen veggrunn, grøntareal, turvei, park, småbåthavn og naturvern i områdeplan for Nitelva (Plan-ID 506). Planen vil også delvis omfatte områder regulert gjennom detaljregulering for Skjærvaveien 44- gang- og sykkelvei. Deltfelt T2 er i kommuneplan for Skedsmo avsatt til offentlig tjenesteyting.

Basert på informasjonen gjort tilgjengelig i forkant av oppstartsmøtet, er det ikke grunnlag for å stoppe planinitiativet.

3. Presentasjon av planønsket

Reguleringsplanen har som hensikt å transformere et område langs Skjærvaveien fra industri, til grunnskole. Grunnskolen planlegges som en 2-parallelskole, men det skal samtidig tas høyde for en fremtidig utvidelse til 3 parallelle trinn.

Formålet med planen er derfor å regulere den aktuelle tomten til undervisningsformål og samtidig legge til rette for at videre planlegging og prosjektering av det aktuelle byggeprosjektet effektivt kan etterfølge planprosessen.

Formålet med planleggingen er videre å ta høyde for områdets befolkningsvekst, skolekrets, nærmiljø og generelt finne de beste, og mest bærekraftige løsningene for Lillestrømskolen.

Gjennom planarbeidet ønskes det å tilrettelegge for bygging av ny 1-7 skole med tilhørende uteområder, atkomst med «kiss & ride»-sone, parkering for biler og sykler og flerbrukshall. Man ser for seg muligheten med å tilrettelegge for parkering i underetasje til bygg, evt. på terreng. Det er ønskelig med felles avkjøring med reguleringsarbeidet nord for planområdet. Det er derfor inkludert litt av tilgrensende eiendom, slik at felles avkjøring ut på Skjærvaveien inkluderes.

I en mulighetsstudie må det vurderes hvor mange etasjer tomten kan «tåle». Det må sees nærmere på om en sentrumsnær skole som Skjærvaveien kan tåle flere etasjer enn 2 etasjer, som ofte er vanlig i mer spredt bebyggelse. Det ansees at tre etasjer er relevant, unntaksvis fire (for andre funksjoner enn vanlige klasserom). Det anslåtte maksimale bygningsvolumet for skolen og idrettshallen(e) er 10.000 m² BRA, men det reelle volumet antas å bli mellom 5

og 8.000 m² BRA. Forslagsstiller ser for seg en mulighetsstudie før prosjektet detaljreguleres.

Skolen skal utformes slik at den er tilpasset variert pedagogisk virksomhet, trafiksikker, og med en urban tilnærming til utearealene. Det skal være et fokus på gode utearealer selv om arealene kan bli mindre enn de som følger av normkravene, jf. punkt 4.10. Det skal stilles spesifikke krav til materialbruk, klimautslipp, energi og en rekke andre miljøtiltak. Viktige tema som må utredes/redegjøres for i planprosessen er nevnt i planinitiativets punkt 2.4.

Ifølge behovskartleggingen som er gjort, skal ny grunnskole være klar til skolestart høsten 2024. Et scenario hvor det er mulig, fordrer en stram fremdrift i prosjektet, og vil være avhengig av at det ikke stilles krav til konsekvensutredning og planprogram.

Avslutningsvis ønsker forslagsstiller informasjon om forholdet til Nordbyveien, innsigelsesområdet nordvest for planområdet, samt hvilke tekniske forhold som er ivare tatt gjennom reguleringsplan for Skjærvaveien 44.

4. Kommunens tilbakemelding

Området er avsatt til offentlig tjenesteyting i kommuneplan for Skedsmo kommune 2019 – 2030. I kommunestyremøtet 22.04.2020 ble skolebehovsplanen vedtatt, og derigjennom besluttet at det skal etableres en ny 1-7 skole på Skjærva med 2 paralleller på hvert trinn.

Prosjektering og planlegging skal gjøres etter de regler, anbefalinger og retningslinjer som foreligger for skoler, i tillegg til de kravene og retningslinjene som følger av kommuneplan for Skedsmo kommune.

Det informeres kort om at internt oppstartsmøte er avholdt, og at tilbakemeldinger fra det interne oppstartsmøtet som det refereres til i dagens møte, gjengis i referatet.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Skedsmo kommune skal legges til grunn i det videre planarbeidet. Forslagsstiller må gjøre seg kjent med bestemmelsene. I det følgende vil enkelte tema omtales særskilt, men likeledes må alle bestemmelsene vurderes av forslagsstiller, og om de kommer til anvendelse for dette konkrete planinitiativet.

4.1 Utbyggingsavtale

Kommunen informerer om at det vil være aktuelt med utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av tekniske anlegg, men at dette er et tema som må drøftes videre i etterkant av oppstartsmøtet.

4.2 Byggegrenser

Kommunen viser til kommuneplanbestemmelsene som gjelder byggegrenser mot ulike formål. I planleggingen må det være et fokus på å sikre tilgjengelighet for alle.

4.3 Landskap og omgivelser

Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, ravineområder og elvelandskap skal bevares. Det må vurderes om det skal utarbeides en landskapsanalyse.

4.4 Volumanalyse

Det må utarbeides en volumanalyse som redegjør for hvordan bebyggelsen skal arronderes, valgte høyder, fjernvirkning, siktlinjer, gangforbindelser m.m. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller

defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen. Forslagsstiller tar kontakt med saksbehandler for å avtale dialogmøte.

4.5 Materialbruk

Det stilles krav om at tre/massivtre alltid skal vurderes som bygnings- eller fasademateriale. Temaet må redegjøres for i planforslaget, uavhengig av utfall. Naboområdet i vest består delvis av trehus, og et ev samspill med omgivelsene må vurderes.

4.6 Rekkefølgekrav

Kommuneplanen viser til rekkefølgekrav som må være oppfylt. Det orienteres også kort om de generelle bestemmelsene som er spilt inn fra vann og vannteknikk. Innspillene er lagt ved referatet.

4.7 Sosial infrastruktur

I forbindelse med regulering av nabotomten i nord, Skjærvaveien 22-38 (felt KF5), er det vurdert at det er et fremtidig behov for barnehage i området, og at felt KF5 er strategisk viktig med tanke på barnehageetablering. Plasseringen av barnehagen er ikke bestemt, men det arbeides med en løsning hvor barnehagen plasseres sør på KF5, vis a vis skoleplanens avgrensning i nord.

Planarbeidet med skoletomten må sees i sammenheng med Skjærvaveien 22 – 38, både med tanke på etablering av sosial infrastruktur, men også for ev. planlegging av felles avkjørsel/bilatkomst.

4.8 Teknisk infrastruktur

Adkomst til planområdet

Kommunen anbefaler at bebyggelsen legges nærmest Skjærvagapet for å redusere avstanden til broen, samt som et ledd i å henvende skolen mot Lillestrøm by.

Det er et ønske fra kommunens side at det vurderes å etablere en felles adkomstløsning med Stor-Oslo Eiendom sitt reguleringsprosjekt i nord. Det må utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for hvorvidt det er mulig. Trafikkanalysen skal også se på øvrige trafikale utfordringer i og rundt planområdet. Kapasiteten i Skjærvaveien er dårlig, og det må sees på tiltak for å hindre særlig økning i trafikken.

Det er flere tekniske anlegg som skal etableres i og langs med planområdet i forbindelse med utbygging av skole og tilgrensende boligområder. Kommunen anbefaler at forslagsstiller kontakter forslagsstiller for Skjærvaveien 22 – 38 og initierer til samarbeid på tvers av plangrenser.

Det bør også vurderes om reguleringsarbeidet i Strømsveien bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig med busslommer, slik at ev skolebusser til turbruk o.l. kan stoppe i Strømsveien og slippe å kjøre inn Skjærvaveien og belaste denne.

Bro over Skjærvagapet

Skolekretsen for ny grunnskole på Skjærva skal dekke begge sider av Skjærvagapet. En ny bro vil binde sammen skolekretsen for gående og syklende, og et rekkefølgekrav vil være at broen skal være ferdigstilt innen det kan gis brukstillatelse for skolen. Broen er allerede avsatt i områdeplan for Nitelva (bestemmelsesområde B09) hvor det stilles krav om at broen må detaljreguleres. Kommunen vurderer det som hensiktsmessig at detaljregulering av broen innlemmes i planen for ny grunnskole.

Når det gjelder prosjektering av broa, stiller områdeplanen for Nitelva krav om at det skal avholdes en arkitektkonkurranse. Plasseringen til broen må reguleres i denne planen, men

hvorvidt selve prosjekteringen av broen skal være en del av planarbeidet må det gjøres en vurdering av. Det må være et tett samarbeid mellom de ulike ansvarsområdene.

I tillegg til å fungere som skolevei, vil broen også fungere for snarvei for de i området. Kommunen stiller derfor krav om at utbyggingsprosjekter i området bidrar til opparbeidelsen av broen. Det stilles krav til at eiendommene nord for planområdet, Skjærvaveien 44 og Skjærvaveien 22-38, bidrar med en andel til opparbeidelse av broen og de samme kravene bør stilles til skoleutbyggingsprosjektet. En utbyggingsavtale vil kunne regulere kostnadsfordelingen mellom de ulike prosjektene.

I møtet ble det stilt spørsmål om turveien som i dag går gjennom båthavna kunne brukes som skolevei/snarvei, og i så måte utsette bygging av gangbroen. Det ble da gjort oppmerksom at broen er et politisk vedtatt prosjekt, og fagområdene internt i kommunen anbefaler at den bygges ut. Turveien er ikke skolevei, men en del av et turveinett og bør bestå slik den er i dag. Dersom turveien skal benyttes som skolevei må den opparbeides i bedre stand, blant annet som sykkelvei med fortau. En slik løsning vil ikke være en nullkostnad, og kommunen mener at broen skal bygges ut. Regulert turvei langs båthavna inkluderes i planområdet, som også vil fungere som alternativ gangatkomst til skolen, dersom brua må stenges.

Parkering

I kommuneplanen stilles det krav om maks 0,5 biloppstillingsplasser per ansatt for barne- og ungdomsskole i sone 2. I forbindelse med tidligere planarbeid i området er det vurdert at krysset Skjærvaveien/Skjettenveien er nær overbelastet, og en trafikkanalyse må vurdere påvirkningen utbyggingen vil ha.

Det er en forventning at det ikke legges til rette før en særlig økt belastning på Skjærvaveien. Skolen vil være mindre enn 500 meter fra Sagdalen stasjon, hvor ansatte kan komme med tog eller buss. Det er behov for dialog på spørsmålet bilparkering vs. sykkelparkering, og hvordan prosjektet best kan legge til rette for gang- og sykkelbasert adkomst.

Sykkelparkering

Kommuneplan stiller krav om minimum 0,7 sykkeloppstillingsplass per elev for barne- og ungdomsskole. Ved etablering av nye sykkelparkeringsplasser er kvaliteten viktig, og det ønskelig med økt sykkelparkering under tak. Dette er et satsningsområde i kommunen, og forventes å bli fulgt opp.

I oppstartsmøtet ble det spilt inn at andelen syklende på en barneskole ofte er lavere enn det tallet som er bakgrunn for sykkelparkeringsnormene. Det er ofte slik at elevene ikke begynner å sykle før etter at de har tatt «sykkel-lappen» i slutten av fjerdeklasse. Elevene i 1-4 klasse vil ofte gå, eventuelt bli kjørt eller fulgt til skolen.

En eventuell reduksjon i sykkelparkeringsplasser må redegjøres for i planforslaget. Det gjøres også oppmerksom på de trafikale utfordringene som er i Skjærvaveien, og forventningen om at storparten av ansatte og elever forventes å skulle ankomme skolen enten på sykkel eller til fots.

Gang- og sykkelvei

Som følge av at broen skal inngå i skoleutbyggingsprosjektet, er det nødvendig at planområdet utvides frem til sykkelvei med fortau som er under regulering langs Strømsveien. Det er også viktig at der sykkelveien fra Skjærvagapet møter Skjærvaveien,

må gående ledes mot fortauet i begge retninger, og syklende ledes mot kjørebane mot sørvest og sykkelveien mot nordøst.

Det må påsees at det ikke planlegges på en slik måte at det skapes konflikt mellom båtaktiviteter og gående/syklende. Forslagsstiller må også gjøre en vurdering av hvilke arealer som må tas med for at en skal kunne legge til rette for ny tilkomst fra gangbro, og ev. reviderte innkjørsler langs Skjærvaveien.

Avfallshåndtering

Det legges opp til kildesortering fordelt på tilstrekkelig antall fraksjoner – restavfall og plast, /matavfall, papir og glass/metall. Det skal legges opp til at elevene kildesorterer direkte i sine trinnarealer, slik at kildesorteringen ivaretas i alle ledd. Det legges opp til en løsning der avfall fraktes direkte fra sorteringspunkt til dypoppsamler på utsiden av bygget. Adkomsten for gående ikke skal krysse renovasjonsbilens kjørevei. Renovasjonsbilen må ha forsvarlig tilkomst, fortrinnsvis uten rygging, og plass til heising og tømning av dypoppsamlere. Avfallshåndtering skal fremgå av plankartet, bestemmelser og omtales i planbeskrivelsen. Løsningen skal være godkjent av kommunen før planen kan vedtas.

Generell miljøteknisk tilbakemelding

Utbyggingen må sees i sammenheng med utbyggingene som er planlagt videre innover i Skjærvaveien. Disse utbyggingene burde vært tatt sammen, da både vann, spillvann og overvann må sees i sammenheng. Det er viktig at reguleringene som går parallelt har god dialog om den tekniske infrastrukturen i området.

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 – Kristin Manum.

Vann

Det må undersøkes om vannforsyning inn til området tilfredsstillende krav til slokkevann for denne type bygninger. Det går en 150 mm grått støpejerns vannledning forbi tomten, og denne må oppgraderes. Det tillates ingen nye tilkoblinger til denne ledningen før den er oppgradert.

Spillvann

Spillvann må tilknyttes i kum. Eksisterende bygninger må frakobles fra hovedledningen. Innerst i Skjærvaveien er det et nytt tiltak hvor kommunens spillvannspumpestasjon må oppgraderes. Det tillates ikke nye tilkoblinger før pumpestasjon og ny pumpeledning er etablert.

Overvann

Overvannet fra dette området må pumpes ut i elva. Det tillates ikke påslipp til kommunalt overvannsnett. Det må etableres en flompumpestasjon med fast installerte pumper med

automatikk. Denne kan ses i sammenheng med tiltaket som kommer på naboeiendommen (Stor-Oslo Eiendom).

Parkeringskjellere kan ikke anlegges slik at de oversvømmes ved 200 års flom. Det godtas ikke at sikring er avhengig av organisatoriske tiltak, dvs. aktiviteter i en beredskapsplan.

Eventuelle sikringstiltak må være i henhold til kommuneplan, TEK og NVEs retningslinjer.

Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Leverandør av fjernvarme er Akershus Energi Varme AS.

4.9 Estetikk og utomhusplan

Dette er et nytt tema i kommuneplan for Skedsmo som ble endelig tatt inn i mai 2020. Bestemmelsen sier at estetikk og utomhusplan skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget.

For å finne riktig form og detaljeringsgrad på materialet må kommunen og forslagsstiller ha god dialog.

4.10 Utforming av skolegård og uteoppholdsarealer

I forkant av oppstartsmøtet kom det innspill fra barnas representant, i tillegg til innspill fra avdeling for oppvekst. Følgende er gjengivelse av internt innspill, samt informasjon som ble gitt i oppstartsmøtet.

Normtallene for utearealer for en skole på størrelse med den nye grunnskolen, er 44 m² per elev. I planinitiativet pekes det på at det i urbane områder og i områder som er presset for arealer, finnes det skoler med betydelig lavere areal per elev som fungerer godt.

En reduksjon i normtall i storbyer skyldes gjerne at elevtallet har vokst siden skolen ble etablert, eller at arealet til rådighet har vært lite. I dette tilfellet planlegges det ny skole i forholdsvis åpent landskap, og barnas representant er negative til å fravike normkravene til nettoareal per elev. I stedet tas det til orde for at det bør planlegges på en slik måte at man kan øke nettoarealet per elev. Helsedata viser at barn er i mindre fysisk aktivitet enn før, og nedjustering av normen om nettoareal vil sannsynligvis svekke barnas aktivitetsnivå. I forbindelse med smitteverntiltak denne korona-våren, har enkelte skoler for lite nettoareal per elev, noe som gjør det utfordrende å drive skole og samtidig ivareta smitteverntiltakene. En økning i normtallet per elev bør derfor vurderes fremfor å nedjusteres.

Det må etableres stille soner for opphold og egne aktivitetssoner for lek/aktivitet. Det er ønskelig at skolegården utarbeides så grønn som mulig – vegetasjon, overvannsløsninger, grønne tak, grønne vegger, klatreplanter m.m. Det er viktig at skolegården får en parkfunksjon i tillegg til å fungere som skolegård. En harmonisering med omgivelsene må være en stor del av planarbeidet.

Det er ønskelig at muligheten for å etablere fasiliteter for utegym vurderes.

Det må være dialog mellom avdeling for oppvekst og talsperson for barn og unge.

*Etterskrift – supplerende uttalelse fra skolefaglig rådgiver.
Uttalelsen kommer etter dialog mellom forslagsstiller og skolefaglig rådgiver.*

Helge Dulsrud, skolefaglig rådgiver, e-post 13.08.20:

Sosial- og helsedirektoratet ga i rapporten Skolens utearealer- om behovet for arealnormer og virkemidler fra 2003 generelle anbefalinger om størrelse på skolers uteområder.

Ut fra den generelle anbefalingen i rapporten om 50 m² per elev opp til 300 elever og 25 m² per elev over dette, er det gjort en beregning av behovet for uteareal på Skjærva-skolen på 44 m² per elev, tilsvarende 17,3 daa med utgangspunkt i en oppfyltingsgrad på 100 % eller 392 elever.

Det må understrekes at dette er en anbefaling. Verken Norge eller noen av de andre nordiske land har bindende nasjonale krav om arealstørrelse for skolens uteområder. I Sverige er anbefalingen 30 m² per elev, mens i Finland varierer uteområdene oftest fra 10-20 m², avhengig av beliggenhet. Av norske kommuner har kun Kristiansand og Trondheim politisk vedtatte arealkrav for skolers uteområder. Kristiansand krever 33 og Trondheim 25 m² per elev. Oslo har i sine retningslinjer 12-18 m² for indre by og 18-24 m² for ytre by. (NMBU 2019)

På oppdrag fra Helsedirektoratet i samarbeid med Utdanningsdirektoratet leverte Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i oktober 2019 en rapport, Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utformingen?, der det gis oppdaterte anbefalinger om arealstørrelse og kvalitet på uteområdene.

Om utearealet for skoler gis det en anbefaling om minst 30 m² per elev opp til 499 elever og 15 m² per elev for et elevtall utover dette. Man legger imidlertid inn en nyansering for såkalt bysentrum/tett bybebyggelse hvor det anbefales at arealet kan reduseres til 18 m² per elev.

Det påpekes i rapporten at anbefalingene om normer for uteområdene bør innpasses i veiledningen til forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

Det er all grunn til å tro å dette vil være resultatet. Uansett vil det være slik at anbefalingene i rapporten bygger på et forsvarlig skjønn, jf. for øvrig de lokale retningslinjene for Kristiansand, Trondheim og Oslo. Ellers viser en oversikt over arealbruk i nyere skoleanlegg i byer og bynære kommuner at utearealene per elev kan variere betydelig med et spenn fra under 10 og opp til 40-50 m² per elev. Det er særlig i bysentra og sentrumsnære områder man finner den laveste arealbruken.

Tilgangen på egnete areal i pressområdene er begrenset, og en vurdering av behovet for utearealer kan ikke utelukkende handle om matematikk, men inngå i en samlet vurdering der høy kvalitet og tilgang på friområder i nærområdene også kan kompensere noe for størrelse.

Hvor mange elever kan man så forvente at Skjærva-skolen vil få? Legger man til grunn en oppfyltingsgrad på 85 % for en to-parallellers skole vil elevtallet ligge på ca. 335 elever. Om det skulle bli behov for å bygge ut skolen etter 2030 vil den neppe få flere enn 450 elever. Tar man utgangspunkt i 335 m² og 20 m² per elev vil dette kreve et uteareal på 6,7 daa.

Min vurdering ut fra ovenstående er at man i denne saken er på sikker grunn når det gjelder innpassing av et uteområde med de kvalitetene som er nødvendig innenfor avsatt areal.

4.11 Naturmangfold

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 svares ut i saken og at planforslagets konsekvens for naturmangfoldet kommenteres.

I møtet var det ikke tilstrekkelig tid til å gjennomgå innspillene som har kommet som gjelder naturmangfold og miljøhensyn. Under følger derfor interne innspill som har kommet inn i forkant av oppstartsmøtet:

- *Nitelva er et nasjonalt vernet vassdrag (Verneplan I) , med A-verdi og inneholder en rekke registrerte rødlistede arter i tillegg til viktige naturtyper og viltområder for fugl. Verna vassdrag omfattes av vannressursloven og Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.*
- *Kantsoner langs vassdrag er svært viktig for å beskytte mot utrasing og forurensing. I tillegg er kantsonene viktige leveområder for planter og dyr, og et positivt landskapselement. De bidrar dessuten til gode oppvekstvilkår for både fisk og næringsdyr. Kantvegetasjon langs vassdrag er gitt en streng beskyttelse i vannressursloven. Denne sier at det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring. Hvis tiltaket berører kantvegetasjonen, må det vurderes om tiltaket skal behandles etter vannressursloven.*
- *Det vises til forskrift (Forskrift om fremmede organismer) og tidl. Skedsmo kommunes handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter <https://www.lillestrom.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/natur-og-naturforvaltning/> . Handlingsplanen skal rulleres og det tas sikte på at denne skal gjelde for hele Lillestrøm kommune.*
- *Vi må forholde oss til et klima i endring som vil medføre mer ekstremvær og kraftige nedbørsperioder i tiden som kommer. Planforslaget skal også 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.*
- *Viktig å ha fokus på belysning på flomvollen og hvilke konsekvenser dette får på naturmangfoldet. Se innspill fra Oslo kommune:*
 - *Man bør unngå belysning langs en strekning som dette, det er mye man ikke vet om effekten av lys på ulike organismer, og man bør være føre-var. Fugler er nok ikke blant de som blir sterkest påvirket. Avhengig av bølgelengden på lyset kan insekter være sterkt påvirket. På lenken under og i vedlegg finnes litteratur om dette. Sender også en rapport som vi fikk utarbeidet av Multiconsult for å vurdere økt belysning rundt Østensjøvannet. <https://www.nina.no/Aktuelt/Nyhetsartikkel/ArticleId/3767/Lysforurensning-pavirker-alt-fra-encellede-dyr-til-mennesker>. Eventuell utebelysning bør begrenses og lyset bør rettes inn mot bebyggelsen, ikke ut mot elva. Kantsonen langs elva skal jo beholdes som naturområde, ikke bli en opplyst park/uteområde. Dersom man beslutter å ha lys langs gangveien bør man velge lave pullerter som lyser opp gangveien og minst mulig annet. Velger man høyere stolper bør det være godt avskjermet armatur, og i den grad det blir strølys bør dette rettes inn mot bebyggelsen. Belysningen kan tidsavgrenses eller kun gå på ved bevegelse på gangveien. Man bør være bevisst på fordelingen av bølgelengder fra lyskildene man velger. Den svenske rapporten vedlagt gir en del råd rundt dette.*

I møtet ble det stilt spørsmål om muligheten for å bruke grøntområdene i naturvernområdet som et pedagogisk middel, eventuelt også opprettet siktakser inn til byen. Det er tett vegetasjon i området i dag, slik at det vil innebære reduksjon av vegetasjonen i området. Skjærvaveien 22-38 og 44 har fått tilbakemelding om at det ikke skal planlegges for tiltak i naturvernområdet. Byplan seksjonen er negative til alle tiltak som går ut i naturvernområdet og som berører naturvernet på en negativ måte.

4.12 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner/kulturmiljø innenfor planområdet. Tiltak må utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

4.13 Boligtypologi og -størrelse

Planforslaget legger ikke til rette for boliger.

4.14 Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget

Ved planlegging av ny skole er det særskilt viktig at barn i aldersgruppen til skolen sikres gode medvirkningsmuligheter. Når det planlegges for både nytt tettbygd nærmiljø, ny barnehage og ny grunnskole bør medvirkningsprosessen tilrettelegges slik at barnas innspill har en innvirkning på arbeidet og tas til følge.

Det skal legges til rette for aktiv medvirkning for barn og unge. Medvirkning av barn og unge skal skje før planen sendes ut til høring og offentlig ettersyn. Det forventes at forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet, igangsetter prosesser for aktiv medvirkning av barn og unge. Det må gjøres en vurdering av hvem som skal inviteres til aktiv medvirkning. Den aktive medvirkningen skal varsles samtidig med oppstart. Se også punkt 4.29.

I tillegg til aktiv medvirkning i forkant av førstegangsbehandling, skal barn og unge også gis anledning til å uttale seg og komme med innspill til planforslaget når planen er på offentlig ettersyn.

4.15 Folkehelse

Det er viktig å sørge for sambruk av skolens lokaler med frivilligheten – idrett og kultur på kveldstid og i helger. Dette er gjort ved flere nye skoler, blant annet Sophie Radichs skole i Lillestrøm. Forslagsstiller ber om å invitere ledergruppen til tjenesteområde kultur til et møte, hvor forslaget redegjøres for.

Når det gjelder behovet for idrettshall/flerbrukshall, så er det kartlagt at det er en underdekning på hallkapasitet i området. I temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet (planlagt politisk behandlet til høsten), vil etableringen av en ny dobbel flerbrukshall i regionen Strømmen/Skjetten ha høy prioritet. Det er dog slik at planområdet er en forholdsvis trang tomt, og kommunen anerkjenner at to hallflater kan virke noe urealistisk. Det forventes allikevel at det etableres en hall i området, fortrinnsvis en flerbrukshall med dimensjonene 25x45x7 (veggene på utsiden av 25x45).

Dersom det gjøres en vurdering på at tomten er for liten for flerbrukshall, kan kommunen vurdere en helt spesifikk basketballhall på tomten. Hallen må ha størrelsen 20x33x7, og etableres med 300 sitteplasser for å møte behovet til Skjetten basket (Norges største klubb). Det er ikke ønskelig med gymsal. Vurderingen av egnetheten til tomten gjøres av forslagsstiller, i tett dialog med avdeling for friluftsliv og idrett.

Uavhengig av valgt form på lokaler og hall, må det planlegges på en slik måte at arealene kan nyttes av flere brukere – idrettslag, korps, speider, møtevirksomhet m.m. Sambruk må prioriteres.

Det informeres også at omtrent 1 kilometer i luftlinje nord for planområdet, er gbnr. 72/1 foreslått som idrettsformål, men dette er ikke avklart enda. Det er uansett lite sannsynlig at dette er områder som skal brukes av barneskolen, da det er for langt å gå for barneskoleelever.

4.16 Støy

Området ligger i dag i hovedsakelig i grønn støysone, med noe innslag av gult og oransje.

Planområdet er, med unntak av et gult omriss på/ved Skjærvaveien nr. 8, ikke omfattet av Statens Vegvesens støysonekart.

Støy antas ikke å være en utfordring i planarbeidet, men det må allikevel gjøres støyberegninger som viser om retningslinjene er tilfredsstilt eller ikke. Både dagens og fremtidig situasjon skal utredes. Dersom prosjektet genererer mer støy i området enn dagens situasjon, må tiltak vurderes. Støyvurderingen skal foreligge til førstegangsbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at retningslinjer for støy også skal følges i anleggsperioden.

Kommunen informerer også om at akustikk og støykrav innendørs er gjenstand for strengere dokumentasjonskrav enn tidligere. Dette vil ikke være krav på reguleringsplannivå, men det vil være viktig å vurdere i prosjekteringen.

4.17 Stråling

Det er ingen høyspentledninger i eller i nærheten av planområdet.

4.18 Urbanflom

I områder som er utsatt for urbanflom, jf. Kommunens temakart for nedbørsflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

Kommuneplanens bestemmelser viser også til at det ikke er tillatt å etablere kjeller under terreng. Dersom det skal etableres kjeller under terreng, er det krav om at kjelleren etableres vanntett.

Eventuelle avvik fra kommuneplanens bestemmelser må redegjøres for, og godkjennes av både kommunen og NVE.

4.19 Kjellerflom

Det tillates ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må disse være beregnet til å tåle belastning for 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring være etablert, jf. TEK17 § 7-2.

4.20 Flom

Området ligger flomutsatt til og som et lavpunkt i landskapet. NVE anbefalte kommunen i 2016 at det skulle sikres for 500-års flom, men dette ble ikke innarbeidet i kommuneplanen og vil ikke bli stilt som krav i reguleringsarbeidet. Sikring for 200-års flom stilles som krav med bakgrunn i kommuneplan og TEK17. All ny bebyggelse og anlegg skal sikres mot en 200 års flom.

Kommunen informerer om at det er nye kote- og flomhøyder – og det er de nye høydene det skal flomsikres etter. Det er viktig at det gjøres utregninger og vurderinger for vårflopproblematikk i området, i tillegg til urbanflom (må utredes som eget tema). Grunnvannstand må også utredes. Forholdet mellom planområdet og ny gangbro må også vurderes mtp. kotehøyder.

Eiendommen nord for planområdet, Skjærvaveien 22-38, har planer om å blant annet heve terrenget for å sikre området mot flom. Det må være en dialog mellom de to planområdene for å sikre at det ikke planlegges for tiltak som vanskeliggjør forholdene.

4.21 Geoteknikk

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk undersøkelse av området, og vurderinger 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 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Områdestabilitet skal dokumenteres.

Med bakgrunn i at planområdet ligger under marin grense, er flomutsatt og ligger som et lavpunkt, vil kommunen kreve at det gjennomføres fullstendige geotekniske undersøkelser. Undersøkelsene kommer som et supplement til vurderingene som skal gjøres.

4.22 Massehåndtering

Planforslag skal utformes på en slik måte at man i størst mulig grad oppnår massebalanse. Kommuneplanens bestemmelse (§ 1-16.2) stiller krav til at planforslaget gir en redegjørelse av hvordan masser brukes og gjenbrukes, og overskuddsmasse håndteres. Det er sannsynlig at det i planområdet er masser som må skiftes ut.

Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres.

4.23 Snø

Lagring av snø skal løses på egen eiendom, og valgt løsning må fremgå av reguleringsplanen. Ved bortkjøring av snø skal dette skje til godkjente anlegg. Det er ikke tillatt med dumping av snø i vassdrag.

4.24 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Planområdet er brukt som næringsarealer i lang tid, og det er sannsynlig at det er forurensning i grunnen. Det stilles derfor krav til miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling, noe som kun er mulig utenfor dagens bebyggelse, evt. at bebyggelse fjernes.

Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Dersom det gjøres funn av avfallsdeponi skal arbeidet stanses.

4.25 Miljøoppfølgingsprogram

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling.

4.26 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

Det må gjøres en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslipp, samt en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet, og hvordan løsningene i planen er tilpasset denne utviklingen.

4.27 Lokalklima og luftkvalitet

Det må redegjøres for og vurderes hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for luftkvaliteten og lokalklimaet. Luftkvaliteten skal vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldene retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Grøntstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

4.28 Eiendomsforhold

Kommunen er ikke grunneier, og prosess for erverv er igangsatt.

4.29 Medvirkning

I tillegg til særskilte prosesser for aktiv medvirkning av barn og unge, er det viktig med bred medvirkning mot naboene i området. Ved tidligere planprosesser langs Skjærvaveien har det vist seg å være stort engasjement for utviklingen av områdene. Kommunen ønsker derfor at det gjennomføres medvirkning ut over minstekravene i plan- og bygningsloven.

Det må inviteres til informasjonsmøter der naboene informeres om plangrepene. Ved varsel om oppstart må det varsles ut over de nærmeste naboene til planen - forslagsstiller gjør en vurdering av varslingsområdet og avklares med byplanseksjonen.

I forbindelse med broforbindelsen over Skjærvagapet, må Strømmen båtforening holdes orientert i planprosessen som egen part.

4.30 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene (standardtekster som kanskje må tilpasses prosjektet - ikke uttømmende liste)

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente byggeplaner for vei samt godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg).

Før bebyggelsen tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.

4.31 Informasjon om revidert forskrift for helsevernregelverk

Forskriften til helsevernregelverket fra 1995 er under revidering sommeren 2020. En endring i forskriften vil innebære at det er de som skal eie og drifte skolene som skal ta de helsemessige klareringene av tidlig plan, og som også til slutt skal gi en helseverngodkjenning før anlegget skal kunne tas i bruk. Endringen i forskriften vil gjøre det vanskeligere å avvike fra de fastsatte normene, og en for eksempel reduksjon i utearealer vil være utfordrende å godta. Formkrav skal følges.

Dersom skolens områder planlegges med dårligere standard enn det som er gitt i regelverket, vil det være kommunestyret som må godkjenne et evt. fravik.

Kommunen antar at revidert forslag til forarbeidene sluttbehandles i løpet av høsten. En diskusjon om ev fravikelser fra regelverket må gjøres med bred medvirkning av de ulike faggruppene. Rapporten «Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utformingen?» kan bli lagt til grunn.

5. Dokumentasjon

Jamfør gjennomgangen over er følgende oversikt 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@lillestrom.kommune.no . Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan føre til at det blir nødvendig med nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
Volum- og funksjonsanalyse	Ja, volumanalyse.
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja, skal vise full utnyttelse
Illustrasjonshefte	Ja.
Sol-/skyggediagram	Ja, også for nærliggende bebyggelse.
Digital 3D-modell	Ja.
ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja, grunnundersøkelser.
Støy	Ja, støyrapport.
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja, utredes.
Trafikk m/ mobilitetsplan	Ja.
Veitegninger	Detaljplan
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja.
Hydrologi/Flom	Ja.
Universell utforming	Ja.
Lokalklima	Ja.
Naturmangfold	Ja.
Massehåndteringsplan	Ja.

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Det legges opp til en fortløpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen, med egne temamøter for å avklare problemstillinger tematisk. Det er viktig at forslagsstiller har god kontakt med de ulike faggruppene i kommunen.

Kommunen ønsker at mest mulig skal være avklart i forkant av innsendelse av komplett planforslag.

7. Konsekvensutredning

I § 6 b) i forskrift om konsekvensutredning fremgår det at reguleringsplaner som fastsetter rammer for tiltak nevnt i vedlegg I, alltid skal konsekvensutredes. Etablering av ny skole vil dekkes av vedlegg I punkt 24, hvor det står at bygg for offentlig tjenesteyting med bruksareal på mer enn 15 000 m² skal konsekvensutredes.

Det antatte maksimale bygningsvolumet for skole og idretts-/flerbrukshall anslås å være ca. 10.000 m² BRA, og konsekvensutredning vil ikke kreves med bakgrunn i forskriften.

8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Oppstart av planarbeid kan varsles. Varslingsrådet skal være i tråd med utsnittet på side 2, og oversendes sammen med eierlister (med gårds- og bruksnummer) og SOSI-fil av planomriss, til kommunen ved Lena Skjølås Bilic for godkjenning før varsling.

I forkant av møtet ble utkast til brev om varsel om oppstart, samt forslag til varslingsannonse, oversendt. Kommunen skal gå igjennom materialet i etterkant av oppstartsmøtet og komme med tilbakemelding. Tilbakemelding gis samtidig som oversendelse av referat.

Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det er aktuelt med en utbyggingsavtale for planen. Dette vil diskuteres på et senere tidspunkt. Forslagsstiller kan forvente at det i en utbyggingsavtale bla. vil stilles krav til ny gangbru over Skjærvagapet, opprustning av turstien og opparbeidelse av tekniske anlegg.

Kravet til fagkyndighet er oppfylt.

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

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