



Lillestrøm kommune

Stedsplan

Vår ref e-byggesak:
PLAN-20/01527
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Møtereferat oppstartsmøte

Detaljreguleringsplan for Felleskjøpet Lørenfallet

Møtedato: 07.05.2020

Møtested: Microsoft Teams

Til stede: Tore Syvert Haga
Vetle Hommersand

Seksjonsleder, Stedsplan, Lillestrøm kommune
Saksbehandler, Stedsplan, Lillestrøm kommune

Randi Aune
Hedvig Anker
Ingolf Jystad
Morten Houmb

Rambøll Norge AS
Rambøll Norge AS
Felleskjøpet Agri SA
Felleskjøpet Agri SA

Alle inviterte til internt oppstartsmøte

Kopi til: Avdelingsleder Stedsutvikling: Ellen Anita Holterhagen

Referent: Vetle Hommersand

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Bakgrunnen for planinitiativet er å legge til rette for utvidelse av kornmottak på eiendommene gnr og bnr 253/24 og 253/3. Planområdet omfatter bygninger som i dag brukes til kornsilo. Planen vil sikre oppbevaring og tørking av korn fra regionen, og sådan bygge opp om et bærekraftig og lokalt landbruk. Ved å utvide og oppdatere kornsiloene vil man legge til rette for mer effektiv drift og større kapasitet.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet ligger langs Haldenveien (fylkesvei 171) i nord og mot elven Rømua i øst, i Lillestrøm kommune. Planområdet er ca 23,5 dekar. Området er avsatt til reguleringsformål LNF i kommunedelplan for Sørum. Den eksisterende, langvarige driften av møllen tilsier at området skulle ha vært avsatt til næringsareal i kommuneplanen, men planen er på dette punkt ikke i samsvar med faktisk bruk. Gjennom initiert reguleringsprosess vil en kunne få samsvar mellom faktisk drift og riktig avsatt reguleringsformål. Dersom ny reguleringsplan blir vedtatt før kommende rullering av kommuneplanen, vil det regulerte arealet også settes av i kommuneplanen. Planområde består for øvrig av noe skog, fulldyrka jord og bebygd areal. Det er lokalisert rundt 500 meter fra tettstedet Lørenfallet. Nærområdet er preget av jordbruk, med spredt boligbebyggelse.

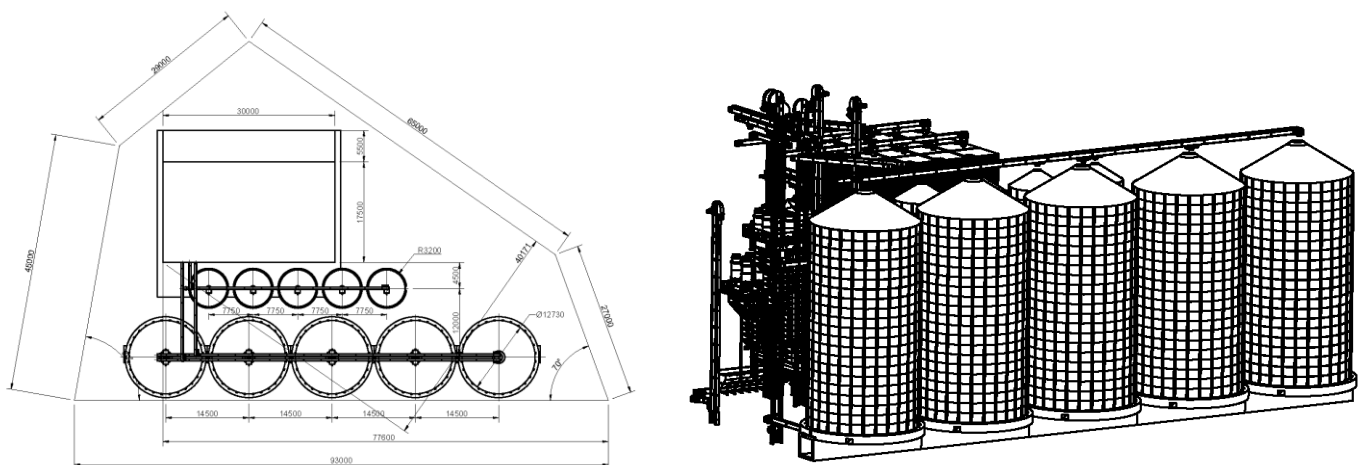


Figur 1. Oversikt over planområdet

3. Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å omregulere fra LNF til næringsformål – forretning/kontor/industri, med tilhørende areal til parkering og annen nødvendig infrastruktur. Eksisterende bygningsmasse foreslås revet og erstattet med et nytt og moderne anlegg. Det nye anlegget er tiltenkt å bli noe større og høyere, for å øke kapasiteten samtidig som en får modernisert driften.

Forslagstiller har presentert og illustrert en mulig løsning for utforming av den nye bebyggelsen på eksisterende eiendom. Endelig løsning og utforming vil dog kunne bli annerledes.



Figur 2. Illustrasjon av ønsket bebyggelse.

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Sosial infrastruktur

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

Helse og omsorg

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

Teknisk infrastruktur

- I forbindelse med utvidelse av eksisterende drift må det sikres at det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpssystemet i forhold til det økte behovet for tilgang til slukkevann.
- V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.
- Eventuelle rekkefølgebestemmelser knyttet til VA må sikres i planbestemmelsene. Dersom det viser seg at utbyggingen gjør det nødvendig å utvide kapasiteten, må planen inneholde rekkefølgekrav som sikrer tidlig nok opparbeidelse av disse.
- Overvann skal håndteres på egen grunn.
- Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom Flomfaren må utredes og tas hensyn til, både fra Røuma og bekken i vest.

Samferdsel

- Haldenveien (fylkesvei 171) har streng holdningsklasse og det tillates ikke flere utkjørsler enn hva som allerede eksisterer.
- Dagens situasjon innebærer to inn/utkjørsler til møllen, samt en til boligen i øst. Kommunen ønsker av trafikksikkerhetsgrunner en reduksjon av antallet inn/utkjørsler. Muligheten for dette skal ses på i planprosessen. Eventuelle målkonflikter mellom reduksjon i antallet avkjørsler og å begrense omdisponering av matjord må belyses.
- Det skal utredes om det er mulig å etablere felles avkjørsel til Haldenveien sammen med eksisterende bolig, øst i planområdet.
- Eksisterende gang- og sykkelvei må oppgraderes til en fullverdig løsning som skiller myke trafikanter fra parkeringsareal på det øvrige næringsområdet. Primært løsning med grøft mellom gang- og sykkelstien og området for øvrig. Sekundært annet fysisk skille.
- Fullverdig løsning med gang- og sykkelvei skal videreføres forbi eksisterende bolig i øst og knyttes sammen med broen over Røuma.

Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal svares ut i planforslaget.
- Kantsonen langs Røuma og sidevassdraget i sør-vest skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.
- 100 meters-grensen mot Røuma legges i utgangspunktet til grunn. Kommunen er likevel innforstått med at deler av ny bygningsmasse vil komme nærmere enn 100 meter fra strandbredden. Det er ønskelig å begrense omfanget av dette. Eksisterende kantsoner langs elva skal bevares.
- Bekken sør-vest for møllen skal tas med i reguleringsplan for å sikre kantsonene.
- Hensynsone for ravine H560 skal hensyntas.
- Hvis det tilføres masser i forbindelse med utfylling, stilles det krav til dokumentasjon av massene.

Landbruk

- Ved tiltak i dyrket eller dyrkbar mark skal det være bestemmelse for plan for gjenbruk av matjord. Kommunen er innforstått med at planen vil innebære noe omdisponering av dyrka jord. Plassering av kornsiloen her er tidligere utredet, og det er funnet at dette er en god plassering for landbruket lokalt. Kommunen er opptatt av å begrense omdisponeringen av landbruksjord. Dette hensynet må belyses, og veies opp mot andre hensyn. Valg av ulike andre løsninger, som bygningsplassering, avstand til vassdrag og atkomst må også vurderes i lys av hvor stor omdisponering de innebærer.
- Planløsningen må sikre gode muligheter for å drive resterende landbruksareal sør for utbyggingsområdet.

Boligtypologi og -størrelse

Det må redegjøres for- og illustreres hvilken effekt høyden på det nye tiltaket vil ha på den tilgrensende boligen, samt omgivelsene for øvrig. Nær/fjernvirkning.

Barn og unge

- Barn og unge skal ivaretas ved å opparbeide trafikksikre og gode løsninger for myke trafikanter gjennom planområdet.

Støy

- T-1442 legges til grunn for planarbeidet. Det må belyses om utbyggingen vil endre støynivået som nærliggende boliger utsettes for.
- Eventuelle rekkefølgekrav sikrer gjennomføring av avbøtende tiltak i byggesaken.

Sol- og skygge

- Krevs sol- og skygge analyse som viser tiltakets påvirkning på omgivelsene.

Geoteknikk

- Det må foreligge geoteknisk undersøkelse som sikrer en forsvarlig etablering av tiltaket.
- Ved behov kan det stilles krav om tredje-parts vurdering.

Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner

- Det skal etterstrebtes løsninger, volum og materialvalg som tilpasses til omgivelsene. Valgte løsninger skal redegjøres for.
- Tilbakemeldinger på illustrasjoner og snitt kommer ved levering av planforslag.
- Situasjonsplan og illustrasjoner for øvrig skal vise full utnyttelse.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Byggeområder som åpner for nye tiltak kan ikke tas i bruk før det foreligger nødvendig teknisk infrastruktur. Reguleringsprosessen vil avdekke hvilket behov det er for å stille ulike rekkefølgekrav. Dette må påregnes.

5. 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	Ja
Veitegninger	Ja

Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Snitt- og høydeprofil	Ja. Skal vise full utnyttelse

6. Uenigheter og avklaringspunkter

Forslagstiller stilte spørsmål ved vurdering av opparbeidelse/utvidelse av gang- og sykkelsti utenfor sin eiendom (forbi bolighuset og bort til broen i øst). Administrasjonen mener det er nødvendig med en fullverdig gang- og sykkelvei for å bedre trafikksikkerheten til de myke trafikantene gjennom planområdet. Forslagstiller må i det minste regulere dette. Plankartet kan operere med et skille mellom ulike felt gang- og sykkelvei, der strekningen som ligger langs forslagsstillers eiendom utgjør et felt, og resten et annet. Administrasjonen tar en intern runde og avklarer hvem som skal påkoste den aktuelle strekningen som ikke ligger langs forslagsstillers eiendom.

7. Konsekvensutredning

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

8. Oppstart, formål, planavgrensning (konklusjon)

Varslingsområdet må utvides i lys av kravet til gang- og sykkelvei og planområdets sammenheng med eksisterende bolig i øst. Midtlinje vei samt midten av Rømua og sidevassdrag tas med for å sikre nødvendig kantvegetasjon.

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

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

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

9. Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser. For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til: postmottak@lillestrom.kommune.no :

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