

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Strømsveien 9

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Marie Fidjeland
Arbeidstittel	Detaljregulering for Strømsveien 9
Adresse/stedsnavn	Strømsveien 9, gnr./bnr. 77/462
Plantype	☐ Områderegulering X Detaljregulering ☐ Detaljregulering med konsekvensutredning ☐ Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	05.06.2025
Hvor	Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Åse W. Lundekvam, avdelingsleder, Plan Vest Serine Væring, arkitektressurs, Plan Vest Marie Fidjeland, saksbehandler Plan Vest <u>Fra forslagsstiller:</u> Marie Olsen, LPO arkitekter AS Mona Bjørkli Eriksen, REBUS Stor-Oslo AS / Strømsveien 9 AS
Referent	Marie Fidjeland

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

LPO arkitekter har utarbeidet og sendt inn et planinitiativ på vegne av REBUS Stor-Oslo AS, for detaljregulering for Strømsveien 9 på Strømmen. Planinitiativet skisserer forslag til utvikling av et prosjekt for boligbebyggelse i kombinasjon med dagligvareforretning (REMA 1000).

Selv om kommunedirektøren anbefalte forslaget som ikke-prioritert under siling av arealinnspill i den pågående kommuneplanprosessen, vurderes planinitiativet som nå er forelagt som et interessant prosjekt. Kommunedirektøren fant det derfor nødvendig å forelegge det innkomne initiativet til politisk behandling før administrasjonen kunne avholde oppstartsmøte med forslagsstiller. Det ble gitt tilslutning til oppstart av planarbeid ved behandling av planinitiativet i kommunestyret 07.05.2025.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet er lokalisert på Strømmen, nær kommunegrensen til Lørenskog. Eiendommen ligger direkte til Strømsveien som er en del av høyfrekvent kollektivakse for busser i trasé Kjeller- Lillestrøm-Strømmen-Lørenskog-Oslo bussterminal. Avstanden til Strømmen stasjon er rundt 1 km og samme avstand gjelder til Fjellhamar stasjon vest for planområdet. Det er gangavstand til A-hus som stor arbeidsplass og Strømmen sentrum.

Tomten ligger i et område med etablert boligbebyggelse, nesten utelukkende småhus, med innslag av mindre forretninger/næringsvirksomhet i 1. etasjene langs Strømsveien. Tomten har i dag lav utnyttelse og domineres av en ubemannet bensinstasjon med to drivstoffpumper, og tilhørende manøvreringsareal, samt en eldre, forfallen lagerbygning. Helt nord på tomten ligger et offentlig tilfluktsrom, som i dag brukes som treningslokaler av blant annet en bueskytterklubb. Sistnevnte del er ikke foreslått utnyttet, men opprettholdt med tilfluktsrom. Gjerdet skiller den ulike arealbruken på tomta.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet består i sin helhet av eiendommen gnr./bnr. 77/462 på ca. 5000 m². Forslagsstiller er hjemmelshaver for eiendommen, og den festes av UNO X.

Planområdets naboeiendommer er: 77/154 (veiteig, Strømsveien), 77/1738 (veiteig, Fjellveien) 77/843 (næringsbebyggelse i nord), 77/674 (eies av Lillestrøm kommune) 77/1325, 77/774, 77/1307 og 77/838

1.4 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å utvikle eiendommen for boligbebyggelse i kombinasjon med dagligvareforretning (REMA 1000). Den nye bebyggelsen er planlagt kun på den sørlige delen av tomten som allerede er avsatt til kombinasjonsformål i kommuneplanens arealdel.

Plangrepet som skisseres viser tre boligvolumer i 3-4 etasjer, med saltak og med felles base, hvor 1.etasje i sin helhet benyttes til dagligvareforretning og parkeringsareal for både bolig og butikk. Hovedadkomst og innkjøring til parkeringsarealet er planlagt i Fjellveien, tvert på og i avstand til selve Strømsveien. Uteoppholdsareal og nærlekeplass er plassert i gårdsrom (på basen) skjermet mellom boligvolumene. Det er skissert at prosjektet vil gi ca. 40-45 boenheter.

2 Planstatus

Planområdet er uregulert på detaljreguleringsnivå. I kommuneplanens arealdel 2023 – 2025 er størsteparten av området avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg – nåværende. Dette omfatter den delen av eiendommen som i dag er bensinstasjon og lagerbygg og som nå ønskes utviklet. Det er ingen egne, feltspesifikke bestemmelser for utnyttelse eller annet knyttet til feltet. Arealet som omfatter tilfluktsrommet nordvest på eiendommen, er avsatt som eksisterende boligbebyggelse

Tilgrensende vei, Strømsveien, er avsatt til hovedvei og kollektivtrase – med byggegrense inn på eiendommen og planområdet, og tilhørende gang- og sykkelvei langs østsiden av veien.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanen med planområdet og avsatt formål kombinert formål bebyggelse og anlegg, og ortofoto med planområdet med tilgrensende veier Fjellveien og Strømsveien.

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg – nåværende. Det er ingen egne, feltspesifikke bestemmelser for utnyttelse eller annet knyttet til feltet. Arealet som omfatter tilfluktsrommet nordvest på eiendommen, er avsatt som eksisterende boligbebyggelse. Strømsveien, er avsatt til hovedvei og kollektivtrase – med byggegrense inn på eiendommen og planområdet, og tilhørende gang- og sykkelvei langs østsiden av veien
Reguleringsplaner	Uregulert
Tilgrensende planer	Ingen
Byutviklingsplan	Omfattes ikke av byutviklingsplanen
Pågående planer	Ingen

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Regional plan for areal- og transport for Oslo og transportplanlegging Akershus (2015). Del av bybåndet, og innenfor prioritert vekstområde, med meget god kollektivdekning langs Strømsveien.
Riks- og fylkesveier	Planområdet grenser til fylkesvei Strømsveien, med pågående forprosjekt for kollektivstrengen Kjeller – Oslo (Akershus fylkeskommune). Se nærmere omtale under punkt 4.2 Samferdsel
Barn og unges interesser	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 1995, rev. 2019) setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for

	lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
--	---

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 Boligtypologi, plassering og størrelse

Avdeling Plan Vest positive til hovedgrepet som presenteres i planinitiativet, med form og plassering av bygningsvolumene tilpasset terreng, og den omkringliggende småhusbebyggelsen, og høyder i tråd med kommuneplanens føringer.

I et videre planarbeidet blir det viktig å ha et særlig fokus på:

Basen, terrengtilpassing og bakside

Det må arbeides med terrengtilpasning og baksiden opp Fjellveien. Dette har sammenheng med passasje over lokk fra Fjellveien til tilfluktsrom. Det blir viktig å aktivisere baksiden, og å gi også fasaden mot nord (tilfluktsrom) en attraktiv utforming. Passasje over lokket er positivt. På baksiden må det arbeides med utforming, også med tanke på varelevering.

Aktivisering av fasadene ut mot Strømsveien

Det er ønskelig med utadrettet virksomhet. Forslagstiller informerer om at de planlegger felleslokaler for boligene lagt ut mot Strømsveien, noe som er positivt. Plassering av funksjoner mot fasade mot Strømsveien, og sikring av dette i bestemmelsene, blir viktig. Kommuneplanen har i tillegg bestemmelser om blant annet foliering av vindusflater og skilting.



Figur 2. Skissert bebyggelse - sett fra fortauet langs østsiden av Strømsveien (hentet fra planinitiativet dat.20.12.2024)

Dagligvare førsteetasje

Med forbehold om at det blir dagligvare og ikke annen type storhandel, er Plan Vest er positive til formålet. Dette må sikres i form av underformål eller bestemmelse. Noe mindre næringslokaler i tilknytning til dagligvare (som kiosk, apotek etc.) anses og som et positivt tilskudd.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Grønnstruktur

Det er underdekning generelt på Strømmen for offentlig grønnstruktur, og lite blågrønne strukturer i området. Grønnstrukturen består hovedsakelig av private hager i boligområdene rundt planområdet. Her viser vi til dekningsanalyser i kommunens grøntplan.

Torg og møteplasser

Ved offentlig tilgjengelig torg, plass, snarvei o.l. må allmennhetens rettigheter sikres med tinglyst ferdselsrettavtale. Utbygger bekoster og gjennomfører tinglysning

Det er mangel på møteplasser i området, og det vil være et positivt tilskudd med en bilfri møteplass, med gode solforhold, foran ved inngangspartiet til dagligvarebutikken på gateplan. Plassen må oppfattes som tilgjengelig også for andre enn beboerne. Utforming og funksjoner på plassen må arbeides videre med og sikres i planen, slik at denne blir opparbeidet som et attraktivt sted.

Plassen bør plasseres på privat grunn, ikke ligge på kommunal grunn/Akershus fylkeskommune sin grunn (veiteig), men sikres med et offentlig formål.

Lekeplasser

Kommuneplanen stiller krav til ulike typer lekeplasser/anlegg for barn og unge og utformingen av disse (ref. § 2-1.3 og 2.1.4). Det må komme tydelig frem av planmaterialet hvilke krav som gjelder og hvordan og hvor disse oppfylles.

Trær i illustrasjoner

Illustrasjoner i planinitiativet viser store trær og grønne områder. Det blir viktig å påse at dette oppfylles også ved etableringen av prosjektet. Det må derfor, tidlig i prosessen, avklares hva som skal gjøres når og hvem som skal gjennomføre dette. Vi minner også om kommuneplanens retningslinje (§ 1-8) om at illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget ikke skal vise kvaliteter utenfor eget planområde, som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

3.3 Naturmangfold

Det må som et minimum fremkomme at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

Planområde grenser mot et mindre skogholt i Nord-vest. Det er ikke registrert noen spesielle funn av arter eller naturtyper på dette arealet som kan bli negativt berørt av planen.

Det er ønskelig at det i stor grad benyttes stedegne og pollinatorvennlige planter ved utforming av uterommene i planen.

3.4 Sosial infrastruktur

Generelt er det dårlig kapasitet på skolene på Strømmen, dette gjelder særlig kapasiteten på Sagdalen skole (barneskole). Utbyggingen som skisseres gir et beskjedent antall boenheter. Boligtypologien gjør det mulig for eldre å bo i området lenger, samt å frigjøre småhusbebyggelse for småbarnsfamilier.

3.5 Barn og unges interesser i planarbeidet

Området benyttes i dag til aktiviteter for barn og unge, ved at tilfluktsrommet er treningslokale for bueskyting, kickboksing og luftgevær. De eksisterende parkeringsplassene (9-10 stk) for denne aktiviteten må videreføres og sikres i planen.

Ellers berører planarbeidet barn og unges interesser ved temaene uteoppholdsareal/lekeplass og trafiksikkerhet, som må vurderes og omtales.

3.6 Samfunnssikkerhet

Planarbeidet må ta hensyn til det offentlige tilfluktsrommet Vassøyholtet, som er en del av planområdet og eiendommen 77/462. Tilfluktsrommet har inngang fra planområdet, og det er viktig at planen ikke legger opp til tiltak som vil være til hinder for drift, vedlikehold og bruk av tilfluktsrommet. Det må vurderes om planarbeidet har konsekvenser for dette.

For å ivareta interessene som er knyttet til tilfluktsrommet må Sivilforsvaret få mulighet til å gi innspill til planarbeidet, som høringspart.

3.7 Støy

Støy - trafikk fra Strømsveien

Planområdet ligger innenfor gul og oransje støysone, hovedsakelig som følge av trafikkstøy fra Strømsveien.

Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg.

Plan vest gjør oppmerksom på at kommuneplanens bestemmelser angående støy er innskjerpet sammenlignet med gjeldende støyretningslinje T-1442/2021:

§ 1-14.1

k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates *ikke* brukt som erstatning for stille side.

l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.

Disse bestemmelsene kan være utfordrende spesielt med tanke på leilighetene og uteoppholdsarealet mot torget/hjørneleilighetene. Dette må utredes i den videre prosessen.

Støy fra kommende varelevering

Det er viktig å være oppmerksom på at varelevering kan medføre støyutfordringer, særlig ved bruk av større lastebiler. Dette kan omfatte vibrasjoner, varslingstoner ved rygging og motorstøy. Dersom rom med støyfølsomme bruksformål er plassert mot leveringsområdet, og dagligvarebutikken har behov for varelevering tidlig på morgenen eller sent på kvelden, bør dette tas høyde for i støyvurderingene og planleggingen.

3.8 Flom (ROS – analyse)

I planinitiativet er det omtalt at det skal gjennomføres ROS-analyse, hvor de tre tema som er identifisert som må nærmere undersøkes, er støy, grunnforhold og grunnforurensning.

Det er viktig at ROS-analysen vurderer *alt som kan gå galt*, og da også omfatter tema *flom og overvann*. Et annet åpenbart tema er trafiksikkerhet.

3.9 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense, og store deler av planområdet ligger innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Områdestabiliteten skal vurderes og svares ut etter NVE sin veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det finnes relevante rapporter med grunnundersøkelser i NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser) i nærheten av planområdet som må gjennomgås.

Området er ikke innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for steinsprang. Bergskjæring i bakkant av tomten må undersøkes og evt. sikres for å hindre nedfall av stein.

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. Alle nye utførte grunnundersøkelser i prosjektet skal meldes inn til NADAG. Det er innmeldingsplikt for naturfareutredninger og grunnundersøkelser fra 1. januar 2025. Naturfareutredninger meldes til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). 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.

3.10 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Ut ifra historikken og virksomheten for planområdet, med blant annet bensinstasjon, er dette sannsynlig, og det må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling.

Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.11 Estetikk

Jf. § 1-8.2.6 krav til estetisk redegjørelse i gjeldende kommuneplan.

I videre planarbeidet vises det til kommuneplanens generelle bestemmelser for estetikk, og særlig kravet til estetisk redegjørelse:

- § 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger.

Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

- §1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

Mal for estetisk redegjørelse oversendes fagkyndig, når etterspørres.

3.12 Illustrasjoner

Kommuneplanens bestemmelser sette krav til dokumentasjon og illustrasjoner som skal følge planforslaget til førstegangsbehandling:

- § 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.
- § 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene. Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforslaget. Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.
- § 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket.

Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell. Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnsstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

3.13 Eiendomsforhold

Tinglyst rett til parkering

Det foreligger avtale om at kommunen har tinglyst rett til parkering på 2 da på 77/462 (på planområdet), som benyttes til parkering for treningsaktiviteten i tilfluktsrommet. Det er videre viktig at adkomsten til tilfluktsrommet og sivilforsvarets lager ivaretas.

Adkomstveien til tilfluktsrommet

Tilgrensende eiendom 77/674 eies av Lillestrøm kommune. Adkomstveien til tilfluktsrommet er privat, men da på kommunal grunn. Det må i planarbeidet undersøkes nøyaktige forhold rundt eierforhold, tinglyste avtaler, samt drift og vedlikehold av veien.

3.14 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen må minimum sikre realytelser, i form av opparbeiding av nødvendig infrastruktur for å realisere utbyggingen planen legger opp til.

Andre mulig aktuelle rekkefølgekrav vil bli diskutert underveis i planarbeidet.

3.15 Medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart skal det holdes et enkelt, fysisk informasjonsmøte om planarbeidet. Forslagsstiller arrangerer møtet, men kommunen vil også stille i møtet.

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. Det bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart, i et lokale i umiddelbar nærhet til planområdet.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, trafikk sikkerhet, varelevering og renovasjon.

Ny kollektivtrase og g/s-vei Strømsveien

Planområdet grenser direkte til fylkesvei Strømsveien. I KPA ligger det planlagt kollektivtrasé og ny GSV langs Strømsveien. Det må tas høyde at det kan komme både kollektivfelt og ny gsv-vei. (*jf. bestemmelser til KPA*).

Akershus fylkeskommune (AFK) arbeider med et forprosjekt på kollektivstrengen Kjeller – Oslo. Endelig utfall og vedtak er ikke avklart. Se punkt. 9 – Videre avklaring, for nærmere omtale.

Adkomster og snuareal

I dag har planområdet fire adkomster. I planinitiativet vises to.

Alle adkomster og snuareal bør inngå i reguleringsplanen. I planinitiativet vises adkomst for varelevering via naboeiendom 77/674. I videre planarbeid må planområdet utvides til å omfatte denne, eventuelt se på andre løsninger for varelevering.

Planlagt hovedadkomst for kjørende inn under lokk/kjeller er vist via Fjellveien. Fjellveien er smal, og det vil være utfordrende å få til innkjøring og avvikling av innkjøringen. I videre arbeid må det sees på løsninger for utvidelse for deler av Fjellveien, for å sikre en god løsning. Løsningen må også sikre god trafikk sikkerhet for gangadkomst fra Fjellveien til torg.

Det må være et tydelig skille mellom offentlige og private arealer. Det bør være grøft langs Fjellveien helt ut til Strømsveien.

Parkering

I planinitiativet er det skissert totalt 51 nye parkeringsplasser over to plan (plan 01 og kjeller) hvorav 9 av parkeringsplassene er tenkt videreført ifm. fjellhallen. Antall parkeringsplasser er skissert i henhold til gjeldende parkeringsnorm og fordeling av formål innenfor planområdet. Endelig parkeringsløsning og behov skal utredes som en del av planarbeidet.

I KPA sitt temakart for parkeringssoner er planområdet innenfor sone C, og for blokkbebyggelse er maksimumsnormen for bilparkering 0,8 plass. per boenhet. Dette er et makskrav, og forslagstiller oppfordres til å se på mulighet for å redusere dekningen. Sykkelparkering har minimumskrav på 2 plasser per boenhet.

For forretning er makskravet per 100 kvm BRA: 1,5 plass
Sykkelparkering har minimumskrav per 100 kvm BRA: 1 plass

Parkering for bolig og forretning er planlagt skilt, med skilting.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Vann, spillvann, overvann og slokkevann

VA-normen til Lillestrøm kommune må følges. Ny veileder for overvann er under arbeid, se omtale nedenfor.

Vann

Vannledning i Fjellveien har ikke nok kapasitet til ny tilknytning og ledning/kummer må oppdimensjoneres og oppgraderes til dagens krav.

Vi minner om avstandskrav til VA ledninger iht. VA-norm.

Spillvann

Langs tomte er det enn ø160mm AF i Fjellveien som må separeres hvis ledningen skal benyttes. Det er også mulig å tilknytte seg til ø450mm AF i Strømsveien, denne vil da også må oppgraderes/ separeres. Et alternativ er å pumpe spillvannet til inntakspunkt i Holmsensvei. Et annet er til Kum 218111 i Fjellveien, men dette er samme inntakspunkt som ø450 mm felles avløpsledning renner til.

Det er sprengt kapasitet i ledningsnett nedstrøms. Tiltak ved inntak i avløpstunnel i kum 42580 må iverksettes før nye tilkoblinger tillates uansett hvilken tilknytnings løsning en velger.

Overvannshåndtering

Området må sees i lys av nytt regelverk på overvann, særlig pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8 første ledd. Tretrinnsstrategien skal ligge til grunn.

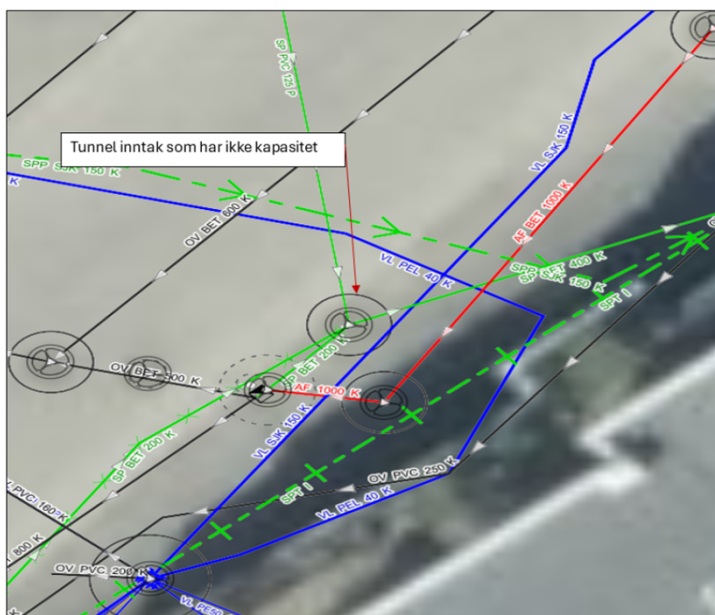
Eksisterende overvannsveileder er under revidering, og foruten kravet om sikker flomvei 1/100 med klimafaktor, vil trinn en og to i tretrinnsstrategien kunne variere.

Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann må implementeres, spesielt med tanke på eksisterende og planlagt grad av lukkede flater på området. Vesentlig for å oppfylle krav til lokal overvannshåndtering i PBL § 28-10.

Kommunen arbeider med skybruddsplaner som kartlegger 100 års regn (+ klimafaktor) i tettstedene i kommunen. Strømmen er enda ikke kartlagt, men planen er at dette området er et av de to neste områdene som skal analyseres. Skybruddsplanene tar hensyn til hele nedbørsfeltet, altså alt nedbør og smeltevann som vil nå aktuelt område ved en gitt hendelse. Utredning av overvann i planområdet må altså ta hensyn til hele nedbørsfeltet.

Overvann – ledninger/hett

Det finnes ikke overvannsledninger i området. Overvann skal ikke ledes til AF (avløp felles-ledninger) Alternativet er å lede det til Holmsens vei til en ren overvannsledning der som har utløp til Sagelva.



Uteområder

Dersom trærne langs Strømsveien og Fjellveien skal overtas av kommunen vil det være behov for minimum 2 kbm vekstjord eller mer for å sikre god utvikling og unngå rask uttørring. Det er såpass få trær at eget vanningsanlegg vil bli uforholdsmessig dyrt i installasjon og drift. Det bør velges allergivennlige trær, som ikke blir så store at de skygger helt for beboere i andre etasje. Trærne mot Strømsveien må ha god tåleevne mot veisaltning.

4.3 Energiløsning

Planområdet er ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

4.4 Renovasjon

I henhold til KPA jf. § 2-1.2.4 er det krav til etablering av nedgravde avfallsbrønner.

I planinitiativet er det skissert avfallsløsning innlemmet i bygningen, i avfallsrom. Forutsatt at Romerike avfallsforedling (ROAF) har tømmeløsninger, kan den aksepteres.

Det bør utarbeides renovasjonsteknisk plan i det videre arbeidet. Dokumentasjon skal vise hvordan snumulighet ivaretas med sammenhengende sporingskurver. ROAF må brukes aktiv som rådgiver.

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.

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 Konsekvensutredning

Planinitiativet utløser ikke krav til konsekvensutredning med planprogram. Dette er vurdert etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning.

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven §12-10 første ledd og §§4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under temaer i vedlegg I eller vedlegg II.

Størrelsen på planlagt bebyggelse ligger på ca. 3985 m², som er under grensen satt i vedlegg I punkt 24 om krav til konsekvensutredning med planprogram for planer med formål som overstiger bruksarealer (BRA) over 15 000 m².

Planområdet er ikke omfattet av kulturmiljøer etter kulturminneloven jf. bokstav a og b, det er ikke registrert naturverdier i nærområdet, jf. hhv. tredje ledd bokstav a, eller b, og planinitiativet vil heller komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer, jf. bokstav c.

Det er heller ikke tenkt omdisponering av områder avsatt til LNFR-formål, overskridelse av miljøkvalitetsstandarder, vann- og luftforurensning, annen forurensing eller klimagassutslipp eller risiko for alvorlige ulykker jf. bokstav d-f.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Det er ikke sannsynlig at utbyggingsavtale vil være aktuelt for planen. Rekkefølgekravene i reguleringsplanen må sikre realytelser, i form av opparbeiding av nødvendig infrastruktur for å realisere utbyggingen planen legger opp til. Rekkefølgekravene må tilpasses de enkelte byggetrinn, om det er aktuelt med flere, og benytte formuleringen «<i>opparbeidet</i>». Det er viktig at kravene er formulert så tydelig og spesifikt som mulig, så oppfølging av fagavdelinger og byggesak blir ryddig og overtakelse av VA blir forutsigbar.
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

7 Utredninger

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. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Estetisk redegjørelse	Ja, skal leveres
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, skal leveres
Sol-/skyggediagram	Ja, skal leveres
Digital 3D-modell	Ja, skal leveres
Grunnforhold – geoteknikk	Ja, skal leveres
Støy	Ja, skal leveres
Overvann og flom	Ja, skal leveres
Vann og avløp	Ja, skal leveres
Luftforurensning	Ja, skal leveres
Trafikkanalyse	Ja, skal leveres
Veitegninger	Ja, skal leveres
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja, skal leveres
Faktaark	Ja, skal leveres

8 Faktaark

Utfyllt 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. Forslagstiller 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

Ny kollektivtrase og g/s-vei Strømsveien

Akershus fylkeskommune (AFK) arbeider med et forprosjekt på kollektivstrengen Kjeller – Oslo. Endelig utfall og vedtak er ikke avklart. Status for forprosjektet er at rapport sannsynligvis vil foreligge offentlig tilgjengelig til høsten. Det er da ønskelig med et møte med veieier (Akershus fylkeskommune) for å få oppdaterte føringer angående fylkesveien, og avklare areabeslag mm. Saksbehandler følger opp dette etter sommeren, og avtaler møte.

Adkomstløsning over nabotomt

Adkomst for varelevering er skissert over naboeiendom 77/674, som er eid av Lillestrøm kommune. Dette kan være utfordrende. Adkomst og snuareal bør inngå i reguleringsplanen (eventuelt sees på andre løsninger for varelevering) og må i første omgang innlemmes i området ved varsel om oppstart av planarbeid. Adkomstveien til tilfluktsrommet er privat, men på kommunal grunn.

Det må i planarbeidet avklares nøyaktige forhold rundt eierforhold, tinglyste avtaler, drift og vedlikehold av veien, og hvilke utfordringer det eventuelt kan gi for kommune som eier av tomten den ligger på.

10 Kan planarbeidet anbefales?

10.1 Oppstart av planarbeid kan anbefales

Politisk foreleggelse av planinitiativ ble behandlet i kommunestyret 07.05.2025, hvor det ble gitt tilslutning til oppstart av planarbeid.

Avdeling Plan Vest er positive til hovedgrepet som presenteres i planinitiativet, med form og plassering av bygningsvolumene tilpasset terreng og seg den omkringliggende småhusbebyggelse. Formålet er i tråd med kommuneplanen, og med et nylig politisk vedtak om oppstart av planarbeid.

Det er vurdert at fagkyndighet er oppfylt. Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

10.2 Kartutsnitt for varslingsområde

Ved varsling av oppstart av planarbeid må varslingsgrensen inkludere tilstrekkelig areal med tanke på tilbakemelding om å regulere adkomstløsning over gnr./bnr. 77/674. Varslingsgrensen må i tillegg omfatte Fjellveien, og ut til senterlinje Strømsveien, slik det er vist i kartutsnittet nedenfor. Som ordinær praksis ved oppstart, varsles det noe mer areal enn det som er sannsynlig at blir endelig planavgrensning. Dette for å sikre tilleggsvarslinger for mindre areal som viser seg underveis i planarbeidet at bli nødvendig for å få til gode løsninger, særlig knyttet til adkomstløsninger mm.



10.3 Maler og varslingsliste

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/seksjonsleder for godkjenning.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må følgende møter avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Møte om plangrep/prosjekt
- møte om utbyggingsrekkefølge, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart- og bestemmelsesmøte.

Planforslag som sendes inn før møtene er avholdt vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, og gjelder fra vedtaksdato. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

Ved førstegangsbehandling skal administrasjonen kunne anbefale planforslaget, og da må gode byutviklingsgrep sikres - selv om det er grep som er formidles lengre ut i reguleringsplanprosessen.

11.3 Øvrig

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslings, 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 (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 sjekkliste)
- 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 planoppstartsannonsen

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.

Behandling av private detaljreguleringsplaner er gebyrbelagt og selvkostfinansiert. Vi viser til kommunens gebyrforskrift og gebyrregulativ. Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:

Planforslaget legges ikke frem til politisk behandling (for dårlig), jfr. pbl § 12-11 (Blir ingen innstilling)	Planforslaget legges frem til politisk behandling, men innstillingen er å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn	Planforslaget legges frem til politisk behandling. Innstilling: Gjøre endringer i planforslaget, så ny politisk behandling	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at forslagsstiller har gjort endring A, B, C (dvs. ikke ny førstegangsbehandling etter endringer)	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Endring A, B, C gjøres før 2. gangsbehandling av planforslaget.	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Ingen endringsforslag fra adm.
--	--	--	--	---	--

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.