



Lillestrøm kommune Stedsplan

RAMBØLL AS
Bærumsveien 204
1357 BEKKESTUA

Vår ref.:
PLAN-20/01128-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.05.2020

Revidert referat fra oppstartsmøtet 12.03.2020

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59 / 1 / 0 / 0

Møtereferat

Oppstartsmøte – Detaljreguleringsplan for Hellerud gård

Til info: Dette referatet erstatter første referat datert 06.04.2020 samt tidligere revidert referat datert 30.04.2020 og 07.05.2020.

Møtedato: 12.03.2020
Møtested: Lillestrøm rådhus
Til stede: Tore Syvert Haga
Jessica Rash
Vetle Hommersand

Seksjonsleder, Stedsplan, Lillestrøm kommune
Saksbehandlar, Stedsplan, Lillestrøm kommune
Planvenn, Stedsplan, Lillestrøm kommune

Bjørnar Rutledal
Maren Thorstensen
Aud Borghild Brænd

Rambøll Norge AS
Rambøll Norge AS
Det kongelige selskap for Norges Vel

Kopi til: Avdelingsleder stedsutvikling Ellen Anita Holterhagen

Alle inviterte til internt oppstartsmøte

Referent: Jessica Rash og Vetle Hommersand



1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Formålet med planarbeidet er å formalisere dagens bruk av eiendommen.

Det ønskes en regulering som tilrettelegger for blandet utleievirksomhet uten å hindre forskning og utvikling på eiendommens land- og skogbruksområder, og hvor aktiviteten kan kombineres med eller utnytte gårdens landbruksressurser til utvikling av nye teknologier og metoder innenfor landbruksvirksomhet.

I tillegg ønskes det tilrettelagt for å kunne tilby areal til offentlig formål og institusjon gjennom en utvidelse av eksisterende regulerte område, både for opprettholdelse av eksisterende og for fremtidig etablering av f.eks. offentlig/privat tjenesteyting.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet omfatter det gamle hovedhuset og omkringliggende bebyggelse. Planområdet omkranses av landsbruksområder med noe spredt bebyggelse.

Viktige føringer i overordnede planer som har en relevante for planarbeidet

Det viktigste som har betydning for utforminger av planen

- Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge
- Regional plan for areal og transport
- Kommuneplanens arealdel og bestemmelser
- Reguleringsplan for del av Hellerud Gård GNR 59 BNR 1

3. Presentasjon av prosjektet

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

Formalisere dagens situasjon og legge til rette for videreutvikling av de eksisterende bedriftene. Holde fokus på landbruksrelatert virksomhet.

Eventuell ny bebyggelse/påbygg skal forholde seg til den eksisterende bebyggelsen. 2 – 3 etasjer maks.

Inntil 15.000 m² BRA, holde seg under krav til KU- og planprogram.

Planavgrensning er foreslått i samsvar med formål offentlig- privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Dog utvidet noe for å få med seg adkomstvei til tunet.

Tiltakshaver ønsker en fleksibel plan for å kunne utvikle tunet i tråd med fremtidige svingninger i markedet.

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Aktuelle tema:

- Planområdets avgrensning
Planområdets avgrensning må tilpasses den reelle bruken av området. Privat adkomstvei må være innenfor planområdet. I tillegg skal snarveien fra fv. 22 inkluderes i planområdet.

- Regionale/nasjonale føringer og kommuneplanen
 - Ettersom Lillestrøm kommune ikke har rukket å utarbeide en ny arealdel til kommuneplanen, er det kommuneplanen for Skedsmo, vedtatt i 2019, som gjelder for området.
 - Hellerud gård ligger utenfor prioritert vekstområde, og skal ikke ha sterk vekst i antall arbeidsplasser.
 - Kun 10 % av veksten i boliger og arbeidsplasser skal skje utenfor det prioriterte vekstområdet i tidligere Skedsmo. Mye av denne veksten igjen skal konsentres til fastsatte lokalsentre. Hellerud gård inngår heller ikke i noen av disse lokalsentrene.
 - Det bør ikke reguleres for nye arbeidsplassintensive eller transportintensive virksomheter. Men en videreutvikling av eksisterende næring med arbeidsplasser knyttet til forskningsgården/landbruk eller tilknyttet næring vil være gunstig.
 - Ved etablering av ny bebyggelse må det legges vekt på kulturlandskaphensyn.

- Teknisk infrastruktur
 - Snarvei/turvei mot fv22 må sikres i reguleringsprosessen
 - Dersom antall arbeidsplasser økes betydelig eller dersom skolen skal utvides/bli permanent, skal det etableres en gang- og sykkelvei eller fortau langs den private delen av Bråteveien
 - Dersom det viser seg at ny virksomhet kommer til å generere mye tungtrafikk, så må det etableres lastebilparkering og toalett for sjåførere.
 - Sykkel- og bilparkering må være i henhold til gjeldene kommuneplan
 - Trafikkanalyse må gjennomføres og sendes inn til kommunen for at kommunen skal kunne vurdere trafikksituasjonen.
 - Adkomstvei må reguleres
 - Belysning av adkomstveien må være et krav i bestemmelsene

- Klimaendringer

Vi må forholde oss til et klima i endring som vil medføre mer ekstremvær og kraftige nedbørsperioder i tiden som kommer. Se kommuneplanens bestemmelser under § 1-14.4 - Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer. 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.

Her må man ta hensyn til at området ved dammen/bekken er en flomsone – se Hensynssone (H320_4) bekk med årssikker vannføring, og at det er knyttet stor erosjonsrisiko til jordsmonnet omkring dammen og hele vestsiden av planområdet.

- Vann og avløp, overvannshåndtering (kommunaltekniske anlegg)
 - VAO rammeplan skal sendes inn og godkjennes i reguleringsprosessen.
 - Det er ikke nok brannvann i område før det ferdigstilles slukkevannsbassenget, denne må dokumenteres.
 - Spillvann: Kapasiteten nedstrøms må ses på hvis det blir bedrifter som krever en del vann
 - Overvann: Åpne løsninger bør ses på. Hensynssonen for flom følger en gammel bekkelukking. Påslipp til kommunalt nett settes som regel på maks 1,5 l/s per dekar med klimafaktor på 1,5
 - Det er viktig å planlegge for lokal overvannshåndtering

- Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)
 - Deler av planområdet har i dag parkmessige kvaliteter. Kommunens utgangspunkt er at deler av dette bør sikres gjennom grønne arealformål til privat bruk av brukere av eiendommen. Framtidig bebyggelse må plasseres på en måte som bygge opp under kvalitet i grøntarealene.
 - Like utenfor planområdet er det registrert to naturtyper: dam (Hellerud I) og naturbeitemark (Hellerud II) ;begge med verdi lokalt viktig (C). Det må belyses gjennom planarbeidet hvordan disse ivertas. Det er viktig å sikre at tiltak i planområdet ikke får negativ innvirkning på dem
 - Vestre del av planområdet består av innmarksbeite i ravinelignende terrende. Det er positivt at dette ønskes videreført. Planen må innholde bestemmelser som ivaretar bruken og naturkvalitetene her.

- Barn og unge

Utdanningsdirektoratet (UDIR) har godkjent skolen for 200 elever. Det ligger innen tidsavgrensning i dette vedtaket. Skedsmo kommune hadde ingen merknad til etableringen av skolen.

I brukstillatelsen i sak 2019/187, dater 09.07.2019, ligger det imidlertid, en begrensning på 5 år. Skolens omfang begrenser seg til inntil 60 elever

For Lillestrøm kommune vil det ikke være aktuelt å etablere en kommunal skole på dette område. Forslagsstiller opplyser om at det, per dags dato, ikke vil være aktuelt å utvide dagens skole når gitt tillatelse opphører.

For utvidelse av skolen skal uteoppholdsarealet for elever være brukbar for lek og ha tilfredsstillende soltilgang. For utvidelse av skolen eller dersom det søkes om utvidelse av gitt tillatelse/permanent plassering av skolen skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Dersom dagens skolebruk skal bli permanent, bør det etableres et uteoppholdsareal på minst 6000m² i tilknytning til skolebygget. Dersom elevtallet øker til over 100 elever bør uteoppholdsarealet øke med 30 m² per ekstra elev.

Det legges vekt på at uteoppholdsareal skal ha en rekke kvaliteter, blant annet:

- Arealet skal være variert og tilpasset sin funksjon
- Arealet skal opparbeides med nødvendige utstyr for lek, spill o.l.
- Arealet skal gi rom for både rolige opphold og støyende aktivitet

Parkeringsareal eller nødvendig snu- og kjøreareal skal ikke inngå i uteoppholdsareal eller grøntareal. Kommunen gjør videre oppmerksom på at areal med helling over 1:3 normalt ikke inngår i uteoppholdsareal, og det dersom det skal gjøres det må begrunnes særskilt hvorfor arealet tross helningen har gode kvaliteter for uteopphold. ,

- Støy

For videreutvikling av skolen eller dersom det skal legges til rette for andre følsomme formål skal støyrapport legges til grunn for planarbeidet

- Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner

Eksisterende bebyggelse må videreutvikles basert på de kvalitetene den har. Planarbeidet bør se på bestemmelser som kan sikre dette, eventuelt med inndeling i delfelt med egne krav.

Ny bebyggelse må innordnes i den bygningsstruktur, de volumer og det formspråk som bygningene den står i en sammenheng med har. Dette må belyses og sikres i planarbeidet. Planen bør, i lys av at det er usikkert når og hvordan eiendommen skal bygges ut, sikre en fleksibilitet, men samtidig gjennom bestemmelser, byggegrenser og feltinndeling sikre dette. Det må vurderes hvor vidt planen skal stille krav om en gitt utbyggingsrekkefølge.

- Grunnforhold og geoteknikk
Hellerud gård er ikke lokalisert i en identifisert kvikkleiresone, men hele planområdet befinner seg dog under marin grense. Løsmassene består av et tykt dekke hav- og fjordavsetninger, og det kan ha blitt dannet kvikkleire i den marine leiren. Det er i tillegg identifiserte kvikkleiresoner (faregrad lav) like ved planområdet som indikerer en økt risiko.

Etter kommuneplanen § 8-1.3 Hensynssone – fare er det i denne plansaken krav til geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 – «Flaum og skredfare i arealplanar», eller nyere retningslinjer som erstatter denne.

- Landbruk
 - Dyrka mark innenfor planavgrensningen må avsettes til LNF formål. Dette gjelder også areal sør i planområdet som i kommuneplanen er vist som tjenesteformål.
- Naturmangfold
 - Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i saken og at planforslagets konsekvens for naturmangfoldet kommenteres.
 - Det er registrert en rekke rødliste arter (fugler) inne
 - Kritisk truet (CR): Åkerrikse
 - Sterkt truet (EN): Vipe
 - Sårbar (VU): Lappfiskand, storspove, rosenfink, sanglerke, hettemåke, sivhauk
 - Nær truet arter (NT) innenfor planområdet: Taksvale, stær, gulspurv, sivspurv, lerkfalk, vaktel, vepsevåk, dverglo, hønsehauk

Det må gjøres rede for hvordan disse artene berøres av planforslaget. Det må vurderes tiltak som ivaretar eller forbedrer deres muligheter for å leve i nærområdet.

Det er registrert flere store trær innenfor planområdet som ansees som verdifulle. Det må omtales hvordan disse berøres av planen. Det kan være aktuelt at noen av dem sikres.

- Fremmede arter
Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet, men langs Bråteveien finnes Kanadagullris som har svært høy risiko for spredning (SE). Dersom det mistenkes funn av denne arten 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.
- Raviner
Vest for planområdet ligger det en ravinedale som må sikres i reguleringsprosessen. Areal som er lagt under hensynssone H320_4 i kommuneplanen skal reguleres til LNFR.

- Folkehelse
Dersom det legges til rette for følsomme bruksformål for luftforurensning, skal luftkvalitet vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) til førstegangsbehandling av planforslaget.
- Foreløpige forslag til rekkefølgebestemmelser.
Under følger foreløpige tanker om rekkefølgebestemmelser. Listen er ikke uttømmende.
 - Vei
Det bør utarbeides rekkefølgekrav som sikrer at første utbygging utløser krav om bygging av atkomstvei i regulert standard.
 - Vann og avløp
Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
 - Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

 - Godkjent (godkjent av forvaltning) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:

 - Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

 - Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
 - Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

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

5. Konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes. Det er særlig punkt 24 og 25 i vedlegg 1 som er aktuelle å vurdere.

KU-forskriftens vedlegg 1, punkt 25 innebærer krav om KU for planer for bolig og fritidsbolig som er i strid med kommuneplanens arealdel. Siden planen ikke inneholder disse formålene, vil ikke dette punktet være aktuelt.

KU-forskriftens vedlegg 1, punkt 24 innebærer krav om KU for planer for næringsbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting eller bygg til allmennyttige formål med BRA på mer enn 15 000 m². Det er ikke fastsatt hvor mye ny bebyggelse planen skal tilrettelegge for, men det er informert om at det er ikke aktuelt med mer enn dette.

På bakgrunn av dette er det vurdert at planønsket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

6. Oppstart, formål, planavgrensning (konklusjon)

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside.

Forslag til annonse, SOSI-fil med omriss av planområdet, samt eierlister sendes til seksjonsleder Tore Syvert Haga (ToreSyvert.Haga@lillestrom.kommune.no) for godkjenning før innrykk i avis. Oppstart skal annonseres av forslagsstiller i Romerikes Blad. Kommunen vil kunngjøre oppstart på sine hjemmesider.

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

Lillestrøm kommune ser ingen grunn til at det ikke skal kunne varsles oppstart av planarbeid.

7. 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:

- Planbeskrivelse
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart (pdf og SOSI 4.3, 1:1000 og A3) – se for øvrig sjekkliste.
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- ROS-analyse
- Evt. andre rapporter i den grad kommunen finner det nødvendig (f. eks. geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser med tanke på forurensning etc).
- Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplankart.
- Godkjente vegtegninger og overordnet plan for VA.
- Eierliste. Gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Jessica Rash som kan treffes på epost jessica.rash@lillestrom.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-20/01128 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Jessica Rash
Avdelingsingeniør
jessica.rash@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
DET KONGELIGE SELSKAP FOR NORGES VEL