

Møtereferat

Oppstartsmøte – Berger Grustak felt D Gneisveien

Møtedato: 28.10.2019
Møtested: Skedsmo rådhus
Til stede: Lena Skjølås Bilic, plan- og bygningsavdelingen Skedsmo kommune, LenaS@skedsmo.kommune.no
Jeppe Wethal, plan- og bygningsavdelingen Skedsmo kommune, jepweth@skedsmo.kommune.no
Jonas Fløtre, Bulk infrastructure, jf@bulk.no
Jørgen Langgård, Multiconsult, jorgen.langaard@multiconsult.no
Elise Enoksen Moen, Multiconsult, Elise.moen@multiconsult.no
Kopi til: Plan- og bygningssjef Kristin Dale Selvig
Alle inviterte til internt oppstartsmøte
Referent: Jeppe Wethal

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er et ønske om å øke utnyttelsen på et tidligere regulert og utbygget felt på Berger i Skedsmo kommune. Reguleringsplan for feltet ble vedtatt i 2005.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet er på Berger i Skedsmo kommune nær grensen mot Sørumsund. Øst for planområdet går E6 hvilket gjør det ideelt for plassering av transport- og lagervirksomhet. Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr 57/11 og 57/71. Varslingsområdet inkluderer i tillegg til de aktuelle områdene gneisveien for å evt kunne utvide rundkjøringen og/eller veien om trafikkanalyse skulle vise det nødvendig.

I kommuneplan 2019-2030 er området avsatt til næring. Planforslaget er i tråd med regional plan for areal og transport. Berger er her avsatt til å være et regionalt næringsområde.

3. Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å øke tomteutnyttelse fra dagens regulerte 60% til 120%. Da teknisk utnyttelse er et begrep som ikke benyttes lenger ønsker forslagsstiller å bruke en BYA på mellom 70 og 80%, samt øke maks høyde fra 12 til 16 meter.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt boliger i planområdet og det er derfor ikke behov for å se på sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur:

- Forslagsstiller må overholde avstandskravet til VA-ledninger (4 m hvis ledningen ligger på 2 m).
- Det må foretas en trafikkvurdering hvor det tas utgangspunkt i hva full utnyttelse vil ha å si for adkomstveier, rundkjøringer osv ift tilbakeblokkering.
- Kommunen har ingen overvannsledninger i området, så det må håndteres på egen grunn ihht «Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo». Det stilles krav om grønne tak ihht kommuneplanens bestemmelser.
- Det er tidligere bygget et slokkevannsmagasin og en privat pumpestasjon som vi regner med at bygget skal kobles til. Forslagstiller må selv se på en eventuell oppgradering av denne.
- Avfallsløsning som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning skal benyttes. Renovasjonsanlegg skal komme frem av plankartet.
- Det må sikres nok parkeringsplasser for lastebiler på egen eiendom.

Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

Nordvest i planområdet ligger et grøntareal med en trerekke som bidrar til å skille planområdet fra Trondheimsveien og Bølerveien. Dette ønskes videreført. Om ikke det er mulig å beholde dagens grøntareal er det ønskelig å opparbeide et tilsvarende grøntareal.

Dette område inneholder fremmede arter. Forslagstiller har ansvar for å rydde opp i dette, ref «Handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter i Skedsmo.»

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §8-12 må svares ut i planforslaget.

Byggegrenser

Forslagstiller opprettholder dagens byggegrenser. På sørøst for planområdet er det et ønske om at det i fremtiden kan legges til rette gang- og sykkelvei. Det var derfor en diskusjon rundt om byggegrense fra vei måtte utvides. Kommunen har konkludert at med dagens situasjon for gang- og sykkelvei er det ikke nødvendig å utvide byggegrensene.

Eiendomsforhold

Eiendomsgrenser vil ikke måtte endres som følge av planforslaget.

Boligtypologi og -størrelse

Bolig er ikke aktuelt.

Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget

Ettersom dette er en utvidelse av eksisterende industriområde anser vi ikke planforslaget til å påvirke barn og unges interesser.

Folkehelse

Sykkelveier rundt planområdet må holdes åpne under utvidelsen av tiltaket. Det må tilrettelegges for at ansatte har mulighet til å sykle til jobb, samt ha mulighet til å parkere sykkel.

Krav til sykkelparkering følger i utgangspunktet kommuneplanens bestemmelser. Om antallet blir urimelig i forhold til planens størrelse så vil vi se på andre muligheter.

Kulturinnslag

Det har vært innspill på ønsker om å lage et kulturinnslag i nærheten av planområdet, for eksempel en steininstallasjon i rundkjøring i Gneisveien. Forslagstiller har stilt seg positive til forslaget.

Støy

Planområdet ligger svært støyutsatt til. Foreslått reguleringsformål er samtidig ikke støyfølsom bruk og det vil derfor ikke være behov for noen utdypende støyutredning. Det må svares ut hvordan planforslaget vil påvirkes av støy fra E6, samt hvordan eventuell støy fra planområdet vil påvirke nærliggende områder.

Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, illustrasjoner

Det kreves utarbeidet utomhusplan for å sikre en god estetisk utforming av utomhusareal og -anlegg. Det er ønske om at forslagstiller ser på muligheten til å benytte inngjerding av høyere estetisk verdi enn industrielle flettverksgjerder, eventuelt andre måter områdets industrielle uttrykk kan myknes på.

Geoteknikk

Geoteknikk skal gjennomføres i tråd med kommuneplanens bestemmelse §1-10. Det skal gjøres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell bebyggelse.

Det skal foreligge geotekniske grunnundersøkelser til førestegangsbehandling. Det skal utredes kvikkleireskredfare ettersom området ligger under marin grense.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før bl.a. samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet.

5. Dokumentasjon

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

| Dokument | Omfang |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Illustrasjonsplan/utomhusplan | Ja. Skal vise full utnyttelse |
| Illustrasjonshefte | Nei |
| Sol-/skyggediagram | Nei |
| Digital 3D-modell | Nei |
| ROS-analyse | Ja |
| Geoteknikk | Ja |

| | |
|--------------------------------|---|
| Støy | Ja |
| Overvann | VA-rammeplan, jf VA-norm |
| Vann- og avløp | VA-rammeplan, jf VA-norm |
| Luftforurensning | Ja |
| Trafikk | Ja |
| Veitegninger | Ja, hvis det er nødvendig med utvidelse av enten vei eller rundkjøring. |
| Miljøteknikk/grunnforurensning | Ja |
| Hydrologi | Ja, det må utdypes om området kan være flomutsatt, eventuelt hvordan det kan løses. |

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

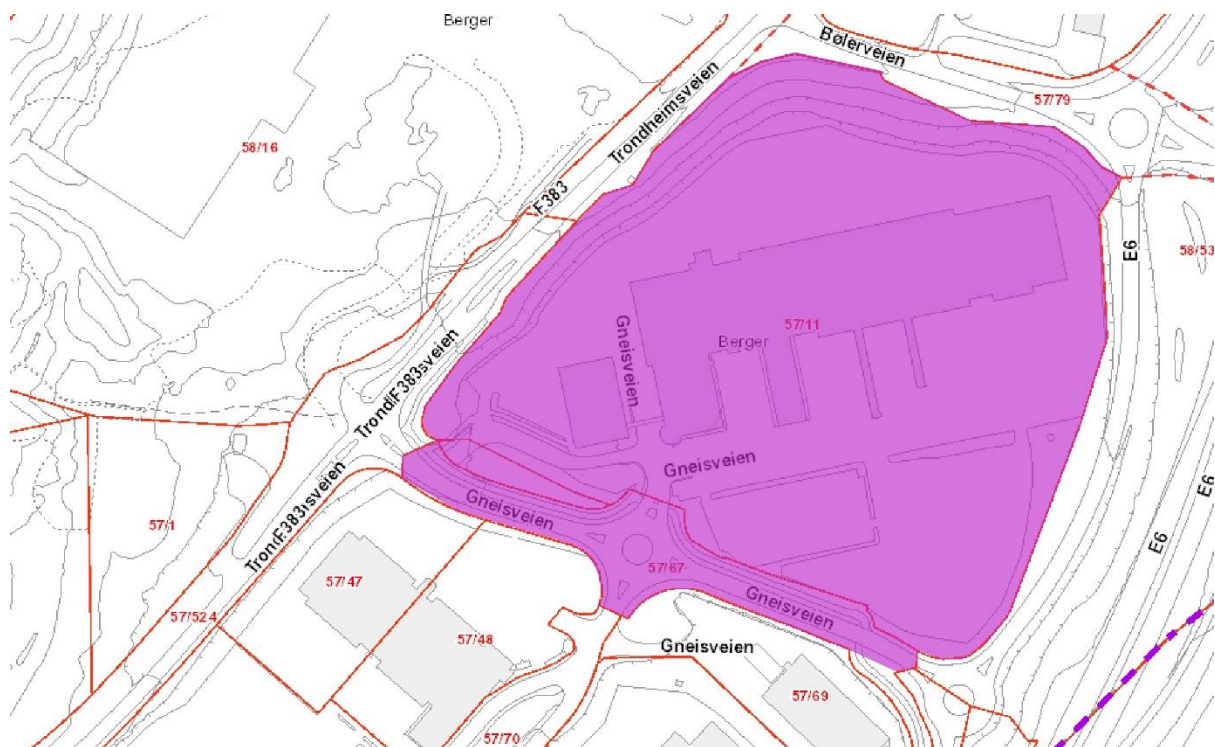
Det kom ikke frem i oppstartsmøtet at kommunen og forslagsstiller var uenige om noen av punktene som ble gått gjennom. Det foreligger derfor per nå ingenting som må avklares.

7. Konsekvensutredning

Forslagsstiller har i sitt planinitiativ redegjort for om planønsket utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. De ulike bokstavene i § 6 i forskriften er svart ut. Det er her konkludert med at planønsket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen er enige i vurderingene som er gjort.

8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Oppstart av planarbeid kan varsles. Kommunen er positive til en økt i utnyttelse i planområdet slik forslagsstiller ønsker. Det er ikke nødvendig å varsle oppstart om forhandling av utbyggingsavtale. I tillegg til planområdet skal varslingsområdet og inkludere Gneisveien. Planoppstart skal og kunngjøres med brev til Vardåsen storvel.



Varslingsområdet

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Skedsmo kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr skal sendes til kommunen v/Lena Skjølås Bilic (lenas@skedsmo.kommune.no) for godkjenning. Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Kommunen minner for øvrig om gebyrregulativet for plansaker i Skedsmo.

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@skedsmo.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

Om dere har kommentarer om momenter som er diskutert i oppstartsmøtet, men ikke inkludert i referatet, ta kontakt.