

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Tangen renseanlegg

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Mari Ingeborg Bjør Hognestad, avdeling Plan øst
Arbeidstittel	Detaljregulering for Tangen renseanlegg
Adresse/stedsnavn	Lystadveien 140, 1920 Sørumsand
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	12. januar 2026
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> (PØ) Mari Hognestad, Saksbehandler Plan øst Ida Harms, planressurs Plan øst <u>Fra forslagsstiller:</u> (FS) Jardar Nymoen, SWECO Eirik Rismyhr, MIDTRE ROMERIKE AVLØPSSELSKAP IKS (MIRA) Lars Enander, SWECO, representerer MIRA
Referent	Mari Hognestad

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Sweco Norge AS har sendt inn et planinitiativ på vegne av MIRA IKS for å endre detaljregulering for å endre reguleringsplan for renseanlegg sør for Sørumsand (planID 0226_205) vedtatt 17.10.2012.

Hensikten med planendringen er å imøtekomme nye krav til avløpsrenseanlegg fra Statsforvalteren. MIRA er ikke kjent med det nøyaktige innholdet i de nye rensekravene ennå, som kommer i 2026, men innholdet er tilstrekkelig kjent til at reguleringsarbeidet kan begynne. Planinitiativet skisserer et tilbygg nordøst for dagens renseanlegg, innenfor planområdet til gjeldende regulering.

Statsforvalter kan ilegge anleggseiere som ikke etablerer anlegg som møter nye rensekrav byggestopp i hele området som renseanlegget betjener.

1.2 Historikk

MIRA har tidligere sendt en anmodning om forhåndskonferanse til Lillestrøm kommune (referanse: BYGG-24/01435-3) for å tilrettelegge for et tilbygg på tomten gjennom en reguleringsendring. Forhåndskonferansen ble avholdt 04.07.2025. Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte ble sendt til kommunen 21.10.2025 (PLAN-25/02080-1) og supplert med informasjon kommunen hadde etterspurt 27.10.2025 (PLAN-25/02080-3). Den 07.01.2026 informerte kommunen om at planendringen må gjøres etter ordinær planprosess (PLAN-25/02080-16).

1.3 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger ved Østbytangen, sørvest for Sørumsand sentrum, mellom Kongsvingerbanen og Glomma. Planområdet som er skissert i planinitiativet omfatter eiendom 242/99. I dag består planområdet av MIRA avløpsrenseanlegg, som ble ferdigstilt i 2016, med tilhørende atkomst og parkering, samt en turvei. Omgivelsene består i hovedsak av LNFR-områder, med grøntområder, dyrket mark og ravinelandskap. Langs eiendommen i sør går det en jernbanelinje.

I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er planområdet avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg; renseanlegg. Planområdet omfattes også helt eller delvis av følgende hensynssoner: H560_87, H570_4, H110_3 og H320_1.

I gjeldende regulering, *reguleringsplan for renseanlegg sør for Sørumsand* (planID 0226_205), som ble vedtatt 17.10.2012, er arealet regulert til avløpsanlegg og vegetasjonsskjerm, kjøreveg og annen veggrunn.

Gjeldende regulering grenser til PlanID 0226_262 Områderegulering for Bingen lenser og områdene langs Glomma, som blant annet har til hensikt å sikre verdier knyttet til natur- og kulturmiljø og legge til rette for tettstedsnær rekreasjon og friluftsliv. Det kan bli aktuelt å utvide planområdet inn i denne planen.

1.4 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet skal avklares i etterkant av møtet. Planområdet som er skissert i planinitiativet berører følgende eiendommer direkte:

- 242/99 (eksisterende renseanlegg)

Naboer:

- 242/3
- 244/67
- 245/330
- 246/1
- 246/2

Listen må oppdateres ifm. avklaring av varslingsområde.

1.5 Presentasjon av planønsket

Planlagt reguleringsendring skal tilrettelegge for utvidelse av renseanlegget for å imøtekomme nye rensekrav. Det ønskes å legge til rette for et nytt tilbygg på nordvestsiden av eksisterende renseanlegg, samt regulere om et mindre område til parkering med planlagt carport med solcellepanel på taket i planområdets sørvestre del. Bygget er foreslått plassert på et areal som i dag er regulert til vegetasjonsskjerm, og som ligger innenfor byggegrense mot ravine i KPA (se § 1-6.3).

1.5.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tilbygget skal dimensjoneres og utformes for å kunne huse tekniske installasjoner og prosessutstyr som er nødvendig for å klare forventede krav til fjerning av nitrogen fra avløpsvannet. Siden det konkrete behovet for nye bassengvolumer og nytt prosessteknisk utstyr fortsatt kartlegges, og det finnes ulike konsepter og løsninger med ulike arealkrav, er det per nå noe usikkerhet knyttet til eksakt arealbehov, byggehøyder og volum.

Det estimeres at planlagt bebyggelse vil ha et arealbehov på ca. 2 250 m². I tillegg vil det være behov for en forbindelse i form av en gangbro mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse. Planinitiativet angir at det er behov for at det nye bygget er inntil 19 meter høyt, 90 meter langt og 25 meter bredt.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Planområdet er satt av til: - Andre typer anlegg; renseanlegg (felt BAB2) - LNFR-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring i kommuneplanen. Planområdet omfattes også av følgende hensynssoner: - H560_87 bevaring naturmiljø, se KPA § 8-2.3 - H570_4 bevaring kulturmiljø, se KPA § 8-2.4. - H110_3 sikringssone nedslagsfelt drikkevann, se KPA § 8-1.2 - H320_1 faresone flomfare, se KPA § 8-1.9
Reguleringsplaner	0226_205 Reguleringsplan for renseanlegg sør for Sørumsand. Detaljregulering. 0226_262 Bingen lenser og områdene langs Glomma. Områderegulering *
Tilgrensende planer	0226_262 Bingen lenser og områdene langs Glomma. Områderegulering *
Byutviklingsplan	Planområdet omfattes ikke av byutviklingsplanen.
Pågående planer	Kommunen reviderer KPA. Planarbeidet skal forholde seg til gjeldende kommuneplan. Avhengig av planarbeidets varighet kan det bli endringer i krav og føringer.

* Det er ikke avklart om 0226_262 Bingen lenser, og områdene langs Glomma vil ligge innenfor eller tilgrensende varslingsområdet. Varslingsområdet skal avklares i etterkant av møtet

2.1 Overordnede føringer

Listen er ikke uttømmende, men omfatter nasjonale og regionale føringer som anses som særlig relevante for planarbeidet.

Nasjonale føringer
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, 20.6.2023
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med
Statlig planretningslinje for klima og energi (2024)
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 20.12.2024
Nasjonal arkitekturstrategi - Rom for kvalitet, (KDD) 2025
Nasjonal jordvernstrategi 2023, fra Prop. 121S (2022-2023).
NVE retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, 2014)
Rundskriv H-5/18 - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
Regionale føringer
Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (PDF, 8 MB)
Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030 – Aktivitetsløftet (PDF, 12 MB)
Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050 (PDF, 4 MB)
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av Fylkestinget i november 201 (PDF, 11 MB)
Regional plan for masseforvaltning i Akershus (PDF, 6 MB)
Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027
Veiledningsmaterieill
Veileder Nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven (Bane NOR, 2020)
Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2025)
NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred
NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom
Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging, DSB 2017

3 Kommunens tilbakemelding

Temaene som er listet opp under, må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal omtales i planbeskrivelsen. Noen temaer må utredes og omtales i egne rapporter eller fagnotater.

Listen over viktige vurderingstemaer er ikke uttømmende. Krav til dokumentasjon og løsninger i kommuneplanen, samt oversikten over temaer som skal redegjøres for og vurderes i kommunens mal for planbeskrivelse, skal også følges med mindre annet er avtalt. Planmyndigheten kan kreve ytterligere vurderinger og utredninger senere i planprosessen hvis det er nødvendig for at planforslaget skal være tilstrekkelig opplyst.

3.1. Planprosess

Planendringen må gjøres etter ordinær prosess.

Med foreslått plassering av bygg, vurderer Plan øst (PØ) at det med stor sannsynlighet blir behov for å gjøre inngrep utenfor planområdet, i ravinen nordøst for eksisterende

renseanlegg, i anleggsfasen, driftsfasen eller i forbindelse med sikring av grunnen. Inngrep i dette området kan få flere negative virkninger. I tillegg ligger foreslått bebyggelse innenfor byggegrensen mot raviner i kommuneplanen. Planområdet må utvides, både slik at bebyggelsens plassering kan vurderes som del av planprosessen og for å regulere midlertidig bygge- og anleggsområde.

En utvidelse av planområdet mot nordøst medfører at vilkårene for å behandle planendringen etter forenklet prosess (pbl. § 12-14) ikke er oppfylt. Grunnen til det er at tiltaket kan vanskeliggjøre gjennomføring av, eller gå utover hoveddrammene i plan for Bingen lense og områdene langs Glomma, som er en verneplan, samt hoveddrammene i gjeldende regulering for renseanlegget. Endringen kan også komme i konflikt med viktige naturområder (ravinen).

Dersom kunnskapsgrunnlaget som utarbeides i løpet av planprosessen viser at det likevel er mulig å finne gode løsninger uten å gjøre inngrep utenfor gjeldende plangrense, vil vi vurdere om prosessen kan «nedskaleres» slik at planendringen likevel gjøres etter forenklet prosess. At dette er noe vi vil vurdere, må nevnes i oppstartsvarselet slik at overordnede myndigheter har mulighet til å gi innspill om dette.

Å starte planprosessen som ordinær prosess og endre til forenklet prosess senere er mulig fordi planendring etter forenklet prosess ikke har krav til varsel om oppstart. Vi kan derfor legge planen rett ut på høring hvis vilkårene for forenklet prosess i pbl. § 12-14 er oppfylt, selv om det er varslet oppstart for en ordinær reguleringsendring.

3.2. Viktige vurderingstemaer

3.1.1 Plassering av bebyggelse

På grunn av ravinen og kartlagte verdier knyttet til natur, kultur og friluftsliv, må plassering av bebyggelse vurderes og begrunnes godt.

PØ ber om at forslagsstiller utarbeider et notat: en alternativsvurdering, som sammenligner to eller flere mulige plasseringer av tilbygget til renseanlegget. Hvilke alternativer som skal vurderes, skal avklares med kommunen.

Hva skal alternativsvurderingen inneholde?

Innledningsvis må det redegjøres for hva slags volum som skal plasseres. Planinitiativet beskriver et bygg med klare funksjonskrav, og at dette legger føringer for volum, form og byggehøyder. Bakgrunnen for bebyggelsens volum, og eventuell fleksibilitet knyttet til dette, må begrunnes godt.

For hvert alternativ må det redegjøres kort for:

- prosessstekniske forhold/funksjonalitet
- sikkerhet mot flom og skred
- virkninger for ravine og naturmangfold
- virkninger for leke- og rekreasjonsområde
- virkninger for kulturlandskap og kulturminner
- virkninger for jordbruk (dersom noen av alternativene innebærer omdisponering av matjord)

- virkninger for klima, herunder virkningene av arealendringer, håndtering av overskuddsmasser og å rive deler av eksisterende bygningsmasse (dersom noen av alternativene som vurderes innebærer dette).

Økonomiske forhold kan også vurderes.

Virkningene av bygge- og anleggsfasen skal være en del av vurderingen. Der midlertidig omdisponering av arealer får permanente virkninger, skal dette synliggjøres.

Vurderingen kan som utgangspunkt baseres på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag.

Når notatet er klart, skal det avholdes et dialogmøte for å drøfte hvilket alternativ som skal legges til grunn for det videre planarbeidet.

Når skal alternativsvurderingen gjøres?

Etterskrift: se kapittel 9.1

3.1.2 Risiko og sårbarhet

ROS-analyse

Det må utarbeides en ny ROS-analyse. Denne vil avdekke om det finnes vesentlige samfunnssikkerhetsmessige utfordringer ved planen og om det er behov for justeringer eller særlig oppfølging av planforslaget.

Områdeskred, flom og eksplosjonsfare, samt at renseanlegg er å regne som samfunnskritisk infrastruktur fremstår som særlig relevante vurderingstemaer.

ROS-analysen som ble utarbeidet ifm. gjeldende regulering kan inngå i kunnskapsgrunnlaget.

FS lurte på om anleggsfasen skal vurderes i ROS-analyse, SHA-vurderinger og MOP. PØ svarer ut dette i referatet.

Etterskrift:

Pbl. § 4-3 krever at ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Dersom det er forhold ved anleggsfasen som påvirker om arealet er egnet til planlagt utbygging, må dette omtales i ROS. Ellers er det tilstrekkelig at risiko og sårbarhet knyttet til bygge- og anleggsfasen omtales i MOP og SHA-planer, og i planbeskrivelsen i den grad det er relevant.

Særlig om geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense, og er innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Det foreligger grunnundersøkelser. Disse må gjennomgås og suppleres ved behov. Det minnes 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.

Områdestabiliteten skal vurderes og svares ut i tråd med krav i pbl. § 28-1, TEK17 § 7-3 med veiledning og NVE sin veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Kommunen legger særlig vekt på at geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. Kommunen har en mal for innledende geoteknisk vurdering som skal brukes.

PØ gjorde oppmerksom på at KPA stiller i strengere krav til uavhengig kvalitetssikring enn NVE-veilederen, se KPA § 1-10 Geotekniske undersøkelser. For tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 kreves uavhengig kvalitetssikring av et godkjent foretak. Uavhengig kvalitetssikring må foreligge ved innsending av komplett planforslag.

Det er innmeldingsplikt for nye grunnundersøkelser til NADAG. Naturfareutredninger skal meldes til NVE.

Særlig om flom

Deler av planområdet omfattes av faresone flomfare, se KPA § 8-1.9.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVE retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, 2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

FS stilte spørsmål ved hvordan flomsonen er generert, og om denne kan legges til grunn i planarbeidet eller om det må gjøres ytterligere undersøkelser. PØ svarer ut dette i referatet.

Etterskrift:

PØ viser til NVE retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, 2014) og NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.

- *På reguleringsplannivå skal reell fare avklares. Det betyr at flomfaren skal tallfestes med de sannsynlighetene/gjentaksintervallene som er i sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2.*
 - *I NVE sin høringsuttalelse til offentlig ettersyn av gjeldende regulering i 2012, fremkommer det at renseanlegget skal plasseres i sikkerhetsklasse F3, som skal ha sikkerhet i forhold til en 1000-årsflom. H320/1 i KPA er beregnet ut ifra sikkerhetsklasse F2, med årlig nominell sannsynlighet på 1/200. Det må med andre ord gjøres nye beregninger av flomfare med utgangspunkt i riktig sikkerhetsklasse.*
- *Hvis det planlegges å bygge innenfor fareutsatt område, må det videre avklares om og hvordan man kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet ved hjelp av risikoreduserende tiltak, og dette må sikres i bestemmelsene.*

3.1.3 Kulturmiljø og kulturminner

Planområdet ligger i et utvalgt kulturlandskap (KULA)

Planområdet er del av et område som er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA), «Bingsfoss i Glomma – Nordre Øyeren Tømmerslepenes landskap».

Kulturlandskapet er nærmere omtalt i en rapport fra Riksantikvaren (2021): *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus*.

KULA-landskapet omfattes av hensynssone H570_4 i kommuneplanen med tilhørende retningslinjer. Ved behandling av plan- og byggesaker skal hensyn til kulturmiljø vektlegges. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

Forholdet til områderegulering for Bingen lenser og områdene langs Glomma

Gitt at planområdet som er skissert i planinitiativet utvides mot nordvest, vil det overlappe med områdereguleringen for Bingen lenser og områdene langs Glomma (0226_262). Denne planen har blant annet til hensikt å sikre områdeverdier knyttet til kulturmiljø. Virkningene av planendringen må derfor også vurderes opp mot områdereguleringen.

Andre kartlagte verdier

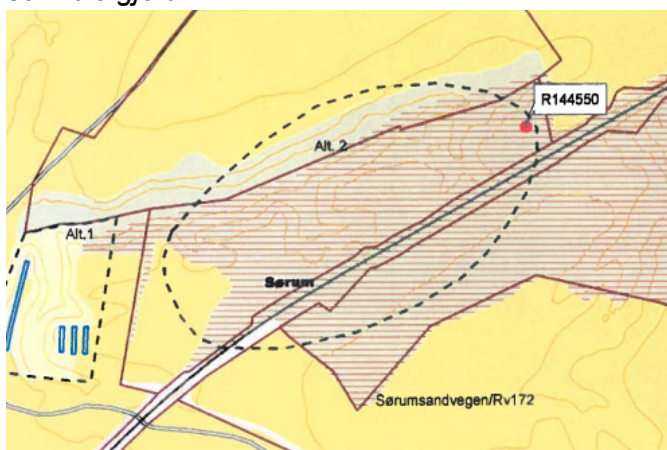
I tillegg ligger renseanlegget innenfor kulturmiljøet Vestby med lokal bevaringsverdi i kommunedelpen for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap i Sørumsdal.

Visuelle virkninger for Østbytangen (gårdstun), som ligger vest for planområdet vil også være et relevant vurderingstema.

FS stilte spørsmål ved om det ble gjort arkeologisk utgravninger ifm. gjeldende regulering. PØ skal undersøke.

Etterskrift:

Akershus fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringer av området i mai, november og desember 2011. Figur 1 viser området som ble undersøkt og funnet som ble gjort.



Figur 1. Kartutsnitt som viser området som ble undersøkt ifm. arkeologisk utgraving i 2011. Det ble gjort ett funn, som er markert på kartet. Figuren er hentet fra rapport fra registrering av automatisk fredete kulturminner i forbindelse med reguleringsplan for nytt renseanlegg på Sørumsdal, gbnr. 45/1, 42/3, 46/2, 41/10, 40/1 i Sørumsdal kommune, Akershus fylke.

Fjernvirkningsillustrasjoner

Illustrasjoner av visuelle fjernvirkninger vil bli en viktig del av planens dokumentasjonsgrunnlag. Standpunkt for fjernvirkningsillustrasjoner skal avtales med kommunen. Både Vestbyveien, Østbytangen (gårdstun), Fløterbrakka, Mellomhammaren, kulturstien på Vestsiden av Glomma kan være relevante.

FS skal levere 3D-modell iht. kommunens kravspesifikasjon.

3.1.4 Utforming av bebyggelse

Tiltaket vil få visuelle virkninger som vil påvirke opplevelsen av kulturmiljøet. Derfor blir utforming og valg av fasademateriale viktig. PØ mener dagens fasademateriale og -farger bør videreføres. FS ønsker at nybygget skal gli godt inn i landskapet.

Det skal leveres en estetisk redegjørelse (se KPA § 1-8.2.6). Det er ikke behov for å levere volum- og funksjonsanalyse i denne saken (se KPA § 1-8.2.3)

3.1.5 Ravine og naturmangfold

Nordvest for eksisterende renseanlegg ligger ravinen Østbytangen, som er en del av en større ravinedal Vestby. Østbytangen er registrert som flomskogmark med moderat kvalitet (kartlagt 2021). Ravinen har status som en lokalt viktig. Ravinedalen Vestby er registrert med noe verdi (2014). Det ble gjort inngrep i denne i forbindelse med etableringen av dagens renseanlegg.

Raviner er viktig for landskap, naturmangfold og økologiske funksjoner, friluftsliv og rekreasjon. Inngrep i terrenget, både midlertidige og permanente, vil forringe både ravinene og naturtypene. Dette må unngås så langt det lar seg gjøre.

Virkninger for naturmangfold må dokumenteres godt, herunder virkninger av bygge- og anleggsfasen. Virkningene av planendringen må også vurderes opp mot områdereguleringen for Bingen lenser og områdene langs Glomma (0226_262).

Planforslagets forhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må redegjøres for i planforslaget/planbeskrivelsen. Hvis det vurderes at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig, må forslagsstiller gjøre ytterligere kartlegginger.

3.1.6 Friluftsliv, folkehelse og barn og unges interesser

Ravinen og skogsområdet nordøst for renseanlegget er kartlagt som et viktig friluftsområde. Området har stor betydning for lek, rekreasjon og naturopplevelser, og er et populært turområde som benyttes av mange ulike brukergrupper, blant annet en bueskytterklubb.

Planforslagets virkninger for friluftsliv og for barn og unges interesser må redegjøres godt for.

Dersom planen forringer området verdi som friluftsområde, må dette kompenseres for med andre tiltak som styrker friluftslivet i nærområdet.

Turstiene må merkes tydelig under byggeprosessen for å opprettholde tilgjengeligheten.

3.1.7 Landbruk

Vest for eksisterende renseanlegg ligger dyrka mark, som i hovedsak er kartlagt med svært god jordkvalitet. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å omdisponere matjord.

Dersom det vurderes å plassere bygget på dyrka jord, bør det søkes å ta minst mulig dyrka jord ut av jordbruksproduksjon. Hvis det blir aktuelt å omdisponere matjord, krever kommunen matjordplan (se KPA § 1-17.2).

3.1.8 Vegetasjonsskjerm

I gjeldende regulering er det satt av et belte til vegetasjonsskjerm i utkantet av planområdet med bredde på mellom ca. 10 og 20 meter. I reguleringsbestemmelsene står det at vegetasjonsskjermen skal skjerme anlegget med hensyn til både nær- og fjernvirkninger og at den skal fremstå som en tett vegg (se § 7). Krav om ferdigstillelse av vegetasjonsskjermen er knyttet til ferdigattest for bebyggelse (se § 9 tredje ledd). Det er ikke gitt ferdigattest. Deler av vegetasjonsskjermen er ikke opparbeidet.

Vegetasjonsskjermen er viktig med tanke på å redusere virkningene for kulturlandskapet. Planarbeidet må vurdere hvor det er behov for vegetasjonsskjerm og sikre etablering av denne gjennom et rekkefølgekrav.

Vest på eiendommen, innenfor den regulerte vegetasjonsskjermen, er det i dag opparbeidet en grusplass (se figur 2). Historiske flyfoto viser at denne har vært der siden dagens renseanlegg ble oppført. I forbindelse med søknad om ferdigattest, er det redegjort for at grusplassen er en utfartsparkering for turgåere (se LK ref. BYGG-23/01767-8). PØ sitt utgangspunkt er at dette arealet må opparbeides som vegetasjonsskjerm, subsidiært at det må reguleres i tråd med dagens bruk dersom behovet for dette kan dokumenteres. Dette må vurderes nærmere som del av planarbeidet.

Øst og nordøst på eiendommen er det opparbeidet veganlegg innenfor arealet avsatt til vegetasjonsskjerm (se figur 2). Dette er i strid med formålet. Det er gitt dispensasjon (LK ref. 14/02302-46). Dagens situasjon må reguleres. I forbindelse med dispensasjonen ble det stilt vilkår om at vegetasjonsskjermen skal forskyves tilsvarende, på tilgrensende eiendom gnr. 42 bnr.3, og det ble gitt dispensasjon fra LNF-formålet i KPA med denne hensikt. Det må vurderes nærmere som del av planarbeidet om den 'nye' vegetasjonsskjermen skal reguleres. Den må derfor omfattes av varslingsområdet.



Figur 2 Gjeldende regulering lagt over og flyfoto. Figuren viser at dagens bruk ikke er i tråd med vegetasjonsskjerm-formålet øst og vest i planområdet.

3.1.9 Trafikk og parkering, og tak over parkeringsareal

Planforslaget må redegjøre for om planendringen medfører endringer i ÅDT til/fra anlegget, enten som følge av økt antall arbeidsplasser eller økt antall lastebiler som frakter slam.

Planforslaget må også redegjøre for parkeringsbehov. Det skal fastsettes en parkeringsnorm i bestemmelsene. Som utgangspunkt, skal kommunens parkeringsnorm følges.

Med mindre planendringen medfører vesentlige trafikkendringer, er det tilstrekkelig at redegjørelsen for trafikk gjøres i planbeskrivelsen.

FS opplyste at renseanlegget i dag har 11 ansatte. Det er vaktordning, men ikke skiftarbeid. Det vurderes ikke som sannsynlig at det er aktuelt med mer enn inntil en ny ansatt som følge av utvidelsen av anlegget.

PØ har ikke tatt stilling til foreslått tak over parkeringsplass ifm. oppstartsmøtet. Denne vurderingen gjøres som del av planprosessen, basert på blant annet utnyttelse og visuelle virkninger.

3.1.10 Teknisk infrastruktur

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (Overvannsplan og VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter. Kommunens VA-norm, veinorm og overvannsveileder skal følges.

Kommunen skiller ikke på krav på kvalitet på kommunale og private anlegg.

Overvann

Kommunen har utarbeidet en ny overvannsveileder som skal følges. Her finnes krav til både dokumentasjon og løsninger. Utredning av overvann i planområdet må ta hensyn til hele nedbørsfeltet.

Trinn 1 og 2: Hovedregelen er at overvann skal håndteres på egen eiendom. Utbygging skal ikke føre til økt vannføring i bekker/elver/vassdrag herunder ravinen nord for renseanlegget. PØ ønsker åpne og naturbaserte overvannsløsninger.

Gjeldende regulering stiller krav om at overvann skal håndteres på egen eiendom. Det er gitt dispensasjon fra dette kravet (LK ref. 14/02302-46), blant annet på grunn av dårlig infiltrasjonskapasitet i grunnen. Overvann ledes i dag til Glomma, i samme rør som rensset avløpsvann. I tillegg er det etablert en ø 400 OV-ledning fra felles overvannskum og ned til ravinen på østsiden av anlegget, som en nødløsning ved 1000-års flom i Glomma og samtidig kraftig nedbør (100-års regn).

Det har kommet nye krav i pbl. og TEK17 til håndtering av overvann etter at dispensasjonen ble gitt. PØ har ikke avklart hvilke krav kommunen vil stille til overvannshåndtering i denne saken. Dette må vurderes som del av planarbeidet. Det må påregnes at det stilles strengere krav enn i dagens situasjon.

Trinn 3: Kommunen har laget skybruddsplan som kartlegger 100-års regn (+ klimafaktor) i Sørumsand. Denne skal legges til grunn ved utredning og planlegging av trinn 3. FS bes ta kontakt med saksbehandler for å få mer informasjon om skybruddsplanen når det er behov.

Snøopplag: må planlegges i sammenheng med overvannsanlegg slik at de ikke reduserer overvannsanleggenes funksjon eller gjør at overvannet tar nye veier. Avrenningen fra snøopplag, spesielt i tilknytning til samferdselsareal, kan inneholde forurensing. Det må derfor vurderes om det er behov for at avrenning fra snøopplag ledes til renseløsninger. Snøopplag skal ikke anlegges med direkte avrenning mot vassdrag.

Merk av kommuneplanen stiller krav om at bygg med flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser (§ 2-1.7).

Energiløsning

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Det må fremkomme hva slags energiløsning det er i dag og om det er potensiale for å effektivisere. Mulighet for solcelleanlegg bør vurderes. Det er tilstrekkelig at dette omtales i planbeskrivelsen.

FS opplyste om at de planlegger solcelleanlegg dersom det er mulig mtp. solforhold.

Vei

PØ opplyste om at det mangler instillasjoner som skulle vært utført ifm. gjennomføring av gjeldende regulering:

- Innsnevring må merkes med skilting.
- Skiltportal som markerer høyde ved bru/kulvert må merkes og skiltes.

FS tenker dette kan løses uavhengig av planarbeidet, og ber om mer detaljert informasjon om hva det gjelder. PØ skal undersøke internt og gi en tilbakemelding.

Etterskrift: PØ avventer intern tilbakemelding og svarer på dette senere.

Det mangler en regulert snumulighet utenfor bommen. Hvordan dette kan løses må vurderes senere i planprosessen. Snumuligheten skal være dimensjonert iht. kommunal veinorm.

Slukkevann

Det er behov for å avklare om deler av eksisterende ledningsnett for slukkevann og hydranter må flyttes. Dersom deler av anlegget skal opparbeides på nytt, skal kommunal norm med avstandskrav følges. Dette skal vurderes i VA-rammeplan.

Renovasjon

Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Det er ikke behov for å vise renovasjonsanlegg i plankartet, men løsningen må sikres i bestemmelsene og vises på landskapsplanen.

FS opplyste om at ROAF henter ordinært søppel.

3.1.11 Bygge- og anleggsfasen

Midlertidig bygge- og anleggsområde må reguleres. Dette er viktig for å synliggjøre virkninger for, og å sikre hensyn til, friluftsliv, landbruk og ravine og naturmangfold.

Støy i bygge- og anleggsfasen må vurderes, av hensyn til friluftsliv.

Det må utarbeides massehåndteringsplan. Det er viktig å vurdere massehåndtering tidlig. FS planlegger å levere masser til godkjent mottak. Det vurderes ikke som aktuelt å regulere mottaksområde for overskuddsmasser.

3.2 Eiendomsforhold

Hvis det nye renseanlegget skal plasseres utenfor 242/99, kan det være aktuelt å endre eiendomsgrenser.

Justering av eiendomsgrenser er ikke noe kommunen kan pålegge, men vi vil kreve dokumentasjon på at planen er gjennomførbar – altså at det foreligger en avtale om enten eiendomserverv eller tillatelse til å oppføre bygg på annen manns grunn.

3.3 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Plan øst ønsker å avholde et eget dialogmøte om rekkefølgebestemmelser senere i planarbeidet for å avklar hvilke rekkefølgebestemmelser som skal videreføres samt behovet for nye rekkefølgebestemmelser.

Turvei langs Glomma

Rekkefølgekravet om opparbeidelse av turvei/tursti langs Glomma er ikke gyldig og skal ikke videreføres. Viser til referat fra forhåndskonferanse for *avklaring rekkefølgekrav etablering av tursti over gnr/bnr 242/3, 245/1, 245/2 for ferdigstillelse av renseanlegg* med byggesak i 26.06.2023 (LK ref.: BYGG-23/00657-7).

Vegetasjonsskjerm

Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm må sikres bedre. Det kan bli aktuelt å knytte kravet om opparbeidelse til brukstillatelse.

3.4 Medvirkning

Plan øst har vurdert at det ikke behov for medvirkning utover lovens krav.

FS vurderer å ha dialog med Bane NOR og Bingen lenseminneforening i utarbeidingsfasen.

3.5 Behov for å oppdatere kart, bestemmelser og planbeskrivelse

Siden det vil bli innført nye objekttyper i plankartet, må det lages nytt plankart iht. gjeldende standard. Det er ikke behov for å regulere parkering og interne kjøreveier (utover snumulighet), dette kan løses på bebyggelse- og anleggsformål. Den eksisterende turveien må reguleres i plankartet.

Kommunens mal for reguleringsbestemmelser skal brukes. Som utgangspunkt kan gjeldende bestemmelser videreføres, men oppsettet må være i tråd med malen. Behov for revisjon av ordlyd eller innhold i gjeldende bestemmelser vil vurderes nærmere i løpet av planprosessen.

Det må påregnes at kommunen ønsker å oppdatere flere bestemmelser til gjeldende standardbestemmelser.

Det må utarbeides en ny planbeskrivelse. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes. FS kan gjenbruke relevant informasjon fra planbeskrivelsen til gjeldende regulering.

Det er gitt en del dispensasjoner ifm. byggesaken til eksisterende renseanlegg (se LK ref. 14/02302-461, 14/02302-32, 14/02302-10). I den grad det er relevant, må kart og bestemmelser må oppdateres så det er i tråd med dagens situasjon.

4 Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Planendringen omfattes ikke av § 6 da det ikke er nevnt i vedlegg I. Renseanlegget vil ikke overgå 150 000 personekvivalenter (jf. punkt 13 i vedlegg I).

Planendringen omfattes ikke av § 7 da tiltaket vil behandles gjennom plan- og bygningsloven.

Planendringen omfattes av vedlegg II, nr. 11. bokstav c. I henhold til § 8 skal det vurderes om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. PØ vurderer at tiltaket kan:

- medføre risiko for alvorlige ulykker
- komme i konflikt med verdifulle landskap (§ 10 tredje ledd bokstav b): KULA-område (Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren)
- komme i konflikt med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer (§10 tredje ledd bokstav b): kulturmiljøet *Vestby* med lokal bevaringsverdi og kulturmiljøet *Bingen lenser* med nasjonal bevaringsverdi i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap i Sørumsund
- medføre risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom (§ 10 tredje ledd bokstav h)

Basert på en samlet vurdering av virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og mulighet for å reversere og begrense dem, har vi likevel kommet frem til at det ikke er krav om konsekvensutredning.

5 Behov for ytterligere avtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale (UBA), siden forslagsstiller/utbygger er et IKS. FS trenger ikke varsle oppstart av UBA-forhandlinger.

6 Utredninger

Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal legges ved planforslaget ved innsendelse. Planforslagets virkninger i midlertidig bygge- og anleggsområde og i influensområdet må vurderes.

Plankonsulent/fagkyndige kan selv vurdere i hvilken grad dokumentasjonen som ble utarbeidet til gjeldende regulering kan gjenbrukes og hva som må utredes (på nytt).

I tabellen under er det listet opp dokumentasjon som skal leveres. Listen under er ikke uttømmende. Se også kommuneplanens bestemmelser, som er konkretisert i vedlagt komplettvurderingsskjema, og mal for planbeskrivelse som sier hvilke temaer som skal omtales.

Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Leveranse	Merknad
Utredninger (rapport, fagnotat)	
Notat: alternativs-vurdering for plassering bygg	Krav til innhold fremkommer av oppstartsmøtereferat, kapittel 3.2.1
Støyfaglig utredning (KPA § 1-14.1. b), herunder vurdering av bygge- og anleggsstøy	Planinitiativet inneholder ikke støyfølsomme arealformål. Er anlegget en støyende virksomhet (T-1442)? Hvis ikke, kan utredning av støy forenkles og gjøres i planbeskrivelsen. Da er det ikke nødvendig å levere egen støyfaglig utredning. Oppgi dB-tall for støy fra anlegget. Gjør en vurdering i forhold til grenseverdier for støy for friområder i T-1442 tabell 3. Grenseverdier for støy i bygge- og anleggsfasen gjelder.
Lukt	Mange naboer var opptatte av lukt ifm. høring/offentlig ettersyn av gjeldende regulering. Det må gjøres en vurdering av om tilbygget endrer dagens situasjon. Dette kan som utgangspunkt gjøres i planbeskrivelsen. Hvis dagens situasjon endres, kan det bli behov for en egen utredning.
Illustrasjonsmateriale	
3D-modell	Krav til 3D-modell: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/krav-til-3d-modell/

7 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette er vurdert som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller 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.

8 Planarbeidet kan anbefales

Oppstart av planarbeid kan anbefales. Utstrekning på varslingsområdet avklares i dialog mellom kommunen og forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet.

Planprosessen skal starte som en ordinær planprosess.

PØ vurderer at kravet til fagkyndighet er oppfylt.

Det vurderes ikke som aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum.

8.1 Kartutsnitt for varslingsområde

Varslingsområdet avklares i etterkant av møtet.

Varslingsområdet må være stort nok til å inkludere areal som er nødvendig til midlertidig bygge- og anleggsområde. Etter oppstartsmøtet, skal det avklares om alternativsvurderingen for plassering av bygg skal gjøres før eller etter oppstartsvarsling. Dette vil påvirke hvor stor varslingsområdet skal være.

Etterskrift: Se kap. 9.1

Lystadveien trenger ikke å inngå i planområdet.

8.2 Navnsetting av planforslag

Plannavn: Detaljregulering for Tangen renseanlegg

PlanID: L070

8.3 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 for godkjenning.

Liste over høringsparter (myndigheter, organisasjoner) sendes ut i forbindelse med godkjenning av forslag til annonse.

9 Behov for videre avklaringer

9.1 Varslingsområdet

Plassering av bebyggelse må vurderes nærmere, enten i forkant av varsel om oppstart eller etterpå. Tidspunkt for alternativsvurderingen avklares i etterkant av oppstartsmøtet.

Hvis alternativsvurderingen gjøres før varsel om oppstart, skal varslingsområdet kun omfatte det aktuelle alternativet/de mest aktuelle alternativene inkludert nødvendig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Alternativsvurderingen må da legges ved varsel om oppstart. Hvis alternativsvurderingen gjøres i etterkant av varsel om oppstart, blir varslingsområdet større.

Etterskrift: avklaring fra PØ om tidspunkt for alternativsvurdering

PØ har vurdert at alternativsvurderingen må gjøres etter varsel om oppstart, siden det kan komme informasjon i høringsuttalelsene som er viktige for vurderingen av hvor bygget skal plasseres. Ved å varsle bredt, reduseres også risikoen for at det er behov for tilleggsvarsling senere i planprosessen.

Før varsel om oppstart: PØ ber om at det gjøres en innledende vurdering av mulige alternative plasseringer med tanke på renseanleggets funksjonelle krav. Denne

vurderingen skal ligge til grunn for å fastsette varslingsområdet. Varslingsområdet skal være stort nok til å omfatte alle aktuelle, og minst to, plasseringer av bygg, samt nødvendig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Varslingsområdet skal godkjennes av PØ. I varsel om oppstart, må det stå tydelig at varslingsområdet er stort fordi plassering av bygg skal avklares i planprosessen gjennom en avveining mellom ulike hensyn, og at forslagsstiller særlig ønsker innspill fra høringspartene om plassering av nytt bygg og om avveining mellom ulike hensyn (natur, kulturmiljø, friluftsliv, dyrka mark osv.) Når byggets plassering er avklart, vil planområdet størrelse reduseres.

Etter varsel om oppstart: FS leverer notatet som er omtalt i kapittel 3.2.1. Relevante innspill som kom inn i forbindelse med varsel om oppstart skal omtales og vektlegges. Det avholdes et dialogmøte for å drøfte hvilken plassering som skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

9.2 Bør FS sende innspill til KPA når den er på høring

FS spurte om de bør sende inn innspill til endring av kommuneplan dersom planprosessen avdekker at arealet regulert til andre typer bebyggelse og anlegg; renseanlegg må utvides?

Etterskrift: Dette kommer vi tilbake til når vi vet mer når KPA legges på høring og omtrent hvor stort arealbehovet til renseanlegget blir.

10 Den videre planprosessen

10.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

Både PØ og FS ønsker tett dialog i utarbeidingsfasen.

Etter varsel om oppstart, skal det utarbeides en plan for dialog mellom FS og PØ i utarbeidingsfasen. Planen skal si noe om hvilke dialogmøter/arbeidsmøter det vurderes å være behov for i løpet av planprosessen. Dialogmøter skal avtales slik at nødvendig dokumentasjon kan sendes inn to uker i forkant av møtet. PØ er åpne for at møter og frist for innsending av dokumentasjon kan avtales lengre frem i tid også.

Følgende møter må avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Dialogmøte om plangrep (før eller etter varsel om oppstart)
 - o Leveranser: Notat alternativsvurdering
- Merknadsmøte
 - o Leveranser: Utfylt skjema for oppsummering av merknader.
- Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser
 - o Leveranser: avklares senere
- Kart- og bestemmelsesmøte
 - o Leveranser: Kart, bestemmelser, fagrapporter og utkast planbeskrivelse

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

Behov for temamøter må vurderes etter varsel om oppstart og ifm. at utarbeiding av kunnskapsgrunnlag og dokumentasjon. Som utgangspunkt, vurderer PØ at følgende temamøter er aktuelle:

- VAO
- Natur og miljø
- Utforming av bebyggelse og hensyn til landskap og kulturmiljø

Det kan også avtales flere dialogmøter ved behov. Hvis FS ønsker avklaringer fortløpende er det også mulig med skriftlige avklaringer og korte teams-møter.

Merk at henvendelser til andre fagområder i kommunen skal skje via saksbehandler. Planmyndigheten samordner og ønsker å ha oversikt.

10.2 Maler og veiledningsmateriale

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser.

10.3 Endringer i 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. Særlig nevnes her pågående rullering av KPA. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

10.4 Krav til komplett planforslag

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 for plankart)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 6 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav som avtales i løpet av planprosessen.
- Eierliste – gnr/bnr. må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av annonse for planoppstart

10.5 Fremleggelse og kommunedirektørens innstilling til politisk behandling

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.
--	--	--	--	---	--

11 Avsluttende merknader

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.

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.

Godkjenning av referat

Referatet ble sendt til forslagsstiller for gjennomlesing 21.01.2026, med frist for tilbakemelding 29.01.2026. Det kom ikke innspill eller kommentarer til innholdet i referatet.