

Møtereferat

Oppstartsmøte – Blakerveien 3-9

Møtedato: 05.05.2020

Møtested: Microsoft Teams-møte

Til stede:

Tore Syvert Haga, Lillestrøm kommune, stedsplan,

ToreSyvert.Haga@lillestrom.kommune.no

Anne Kathe Andresen, Lillestrøm kommune, stedsplan,

AnneKathe.Andresen@lillestrom.kommune.no

Jeppe Wethal, Lillestrøm kommune, stedsplan,

Jeppe.Wethal@lillestrom.kommune.no

Oli Antonsen, Fredensborg bolig, oli.antonsson@fredensborgbolig.no

Stig Nyengen, Sørumsand Næringsbygg, stig@sibas.no

Anne Lee Holm, Arcasa, annelee@arcasa.no

Per Einar Knutsen, Arcasa, pereinar@arcasa.no

Kopi til: Avdelingsleder Stedsutvikling Ellen Anita Holterhagen, alle inviterte til internt oppstartsmøte

Referent: Jeppe Wethal

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller eier tomt nær Sørumsand sentrum kalt Noractor-tomten. Denne er del av områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum vedtatt i 2015. Forslagstiller ønsker nå å detaljregulere denne tomten og har derfor kontaktet Lillestrøm kommune for oppstart av reguleringsarbeid.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet er 22 daa stort og ligger i Sørumsand sentrum, mellom Kongsvingerbanen og Urskog-Hølandsbanen.

Planområdet består av gnr/bnr 246/8,246,305, 246/7 og 246/282

Foreslått varslingsområde går langs jernbanelinjene og mot tilgrensende bebyggelse i vest. Kommunen foreslår å utvide planområde til å inkludere veien fra rundkjøringen ved Sørumsandvegen/Haldenvegen og ned til den nye undergangen, samt området hvor ny gangbro over jernbane planlegges.



Planområde, hentet fra forslagstillers planinitiativ

Føringer i overordnede planer:

I kommuneplanen 2019-2030 er området avsatt til sentrumsformål. Det ligger innenfor «grønn grense» for Sørumsand som definerer området hvor konsentrasjonen av bolig og handel skal skje. I tillegg til føringene i områdereguleringsplanen ligger det i kommuneplanen en føring for planområdet:

- Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være Prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa skal bygges.

I områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum er området avsatt til kombinert bebyggelse – bolig, lett industri, plasskrevende varehandel, kontor og tjenesteyting. Områdereguleringen legger en rekke føringer for planområdet:

- Det skal etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse øst-vest i planområdet.
- Det er pålagt felles planlegging av område BKB1, BKB2 og GV1.
- Planarbeidet skal skje i dialog med Jernbaneverket for å sikre jernbanens behov for tilgang og sikkerhet.
- Hensynet til varelevering for felt BS6 skal ivaretas ved detaljregulering av felt BKB2.
- Byggehøyden skal trappes ned til maks 6 etasjer mot felt BS6.
- Det tillates ikke detalj-/dagligvarehandel innenfor feltene.
- Boligformålet kan ikke kombineres med formålet lett industri og/eller plasskrevende varehandel innenfor det enkelte feltet.
- Bebyggelse for formålene lett industri og plasskrevende varehandel tillates oppført med maks byggehøyde 12m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Den ubebygde delen av tomten tillates ikke benyttet til utendørs lagring uten etter tillatelse i samsvar med §2.6.
- Krav om sikring av areal og gangvegtrase for kryssing av jernbanen med gangbro sentralt i området. Krav om offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom området fra GP2/øvrige gangvegssystem i sentrum til Blakervegen og til planlagt gangbro over jernbanen.
- Maksimalt 45% BYA ved boligformål, maksimalt 60% BYA ved annet formål.
- Minimum 50 m² MUA per boenhet.

- Minimum 3 etasjer, maksimum 8 etasjer. Gesimshøyden skal være maks 24 meter målt fra gjennomsnittlig planert nivå rundt bygningen.

Temaplan for parkering i sentrum: Gir føringer for parkeringsnormer for sentrumsarealene. Disse føringene om parkering går foran områdeplanens krav.

Andre nasjonale, regionale og lokale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- Rikspolitiske retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- NVE Retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplanar.
- Veilederen Nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter PBL.
- Regional planstrategi.
- Regional plan for handel, service og senterstruktur.
- Hovedplan avløp, hovedplan vann, hovedplan veg
- Kommunens Vann- og avløpsnorm (VA-norm)
- Kommunens Veinorm.

3. Presentasjon av planønsket

Forslagstiller ønsker å regulere området hovedsakelig i tråd med områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum.

Vestsiden av området skal reguleres med parkeringskjeller på nåværende bakkeplan, og bebyggelse opp mot 8 etasjer på topp av dette. På samme nivå som parkeringsplassene vil det etableres en Europris-butikk med kvartalslekeplass på toppen. På østsiden av planområdet ligger et næringsbygg. Bak dette bygget skal det etableres et nytt næringsbygg som det alt er søkt tillatelse til.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Sosial infrastruktur

Planen vil ikke regulere sosial infrastruktur.

Prognoser over befolkningsvekst viser at det ikke er behov for etablering av ny barneskole i skoleområde Sørumsand. Skolene har kapasitet til å møte ytterligere vekst og det kan bli behov for å utvide skolen til skoleåret 2024/2025.

Barnehagebehovet er ansett som tilstrekkelig i Sørumsand.

Teknisk infrastruktur:

Det vil for det meste være private veier, men det er sannsynlig at gjennomgående gangveier skal være kommunale. Dette gjelder spesielt dersom gangveier blir etablert i forbindelse med gangbro over jernbanen.

Lillestrøm sin VA-norm skal følges.

Det er startet en sak om tilkobling og omlegging av VA-ledninger i grunnen.

Udergangen i BKS1 er flomutsatt ettersom overvannsrøret har for liten dimensjon.

Under rundkjøringen reduseres dimensjonen fra 1000 mm til 800 mm. Dimensjonen

bør økes her. Overvann skal følge kravene i retningslinjer for overvann med påslipp på maksimum 1,5 l/s per dekar.

Det er ønske om å benytte åpne vannspeil, regnbed og lignende tiltak for overvannshåndtering. Gjerne plassert langs planavgrensning for Urskog-Hølandsbanen som en forskjøvning av området.

Fra bebyggelsen ved Kiwi/Biblioteket ligger det en gammel avløpsledning østover i/gjennom området som var/er koplet rett på overvannet. Dette må rettes opp i.

Det er nylig vedtatt en detaljert overvannsplan for området og forslagstiller ønsker derfor å ta utgangspunkt i denne med nødvendige tilpasninger for å videreføre allerede planlagte og vedtatte prinsipper. Kommunen kommer med tilbakemelding på om denne er tilstrekkelig.

Det er krav om nedgravde løsninger for avfallshåndteringen. Hvis det ikke er mulig å få til en god løftemulighet så må det etableres mobilt søppelsug.

Grønnstruktur og lekeplasser

Det er krav om 50 m² uteoppholdsareal per bolig i henhold til områdereguleringsplan for Sørumsand Sentrum.

Krav til uteoppholdsareal:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy.
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig.
- Gode solforhold og klimatisk skjermet.
- Flatt og svakt hellende terreng – ingen steder brattere enn 1:3.
- Universell utforming på minimum 50% av arealet. Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis.
- Skjermet for sjenerende innsyn.
- Opparbeidet med god og varig kvalitet.
- Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen.
- Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk kan medregnes i MUA.
- Nødvendig areal for adkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.
- Private terrasser/balkonger kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på minimum 5 m².
- Felles leke-/uteoppholdsareal i samsvar med §2.4.2 i bestemmelser til områderegulering Sørumsand sentrum kan medregnes i krav til MUA.

Av lekeplasser er det krav om kvartalslekeplass og innganglekeplasser.

Kvartalslekeplass er skissert opp på topp av kommende Europris, øst for boligbebyggelsen. Dette området har gode solforhold og egner seg for uteoppholdsareal.

Innganglekeplasser skal ligge maksimalt 50 meter fra den enkelte boenhet og være minst 150 m² stor.

Naturmangfold

Minimum må Naturmangfoldsloven § 8-12 svares ut i planforslaget.

Det er lite vegetasjon i området, men vegetasjonen som allerede eksisterer i vegetasjonsskjerm GV1 må videreføres. Det skal ikke settes i gang tiltak som kan forringe vegetasjonsskjermen. Det skal legges inn en bestemmelse som ivaretar vegetasjonsskjermen også i fremtiden.

Trærne i GV1 skal sees over av arborist, og det skal lages en rapport over kvalitet og livspotensial.

For å opprettholde Sørumsand sitt uttrykk som grønt, friskt, luftig og hyggelig ønsker kommunen at det benyttes mye vegetasjon.

Det ønskes bruk av klatreplanter, mosevegger, grønne vegger og grønne tak. Dersom det mistenkes eller gjøres funn av fremmede arter 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 tidl. Skedsmo kommunes handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Eiendomsforhold

Eiendomsgrenser kan endre seg som følge av planforslaget. Dette er ikke omtalt.

Boligtypologi og -størrelse

Kommunen ønsker at det settes bestemmelser som gir variasjon i boligstørrelsen. Det tas utgangspunkt i Skedsmo sine bestemmelser for leilighetsstørrelser i sentrumsformål, så kan disse justeres noe mot boligbehovet i Sørumsand sentrum:

- Minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 85 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.
- Maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

Planen skal også inneholde et minsteantall og et maksimumsantall for hvor mange boenheter det tillates innenfor planområdet.

Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget

Det er viktig at lekeplassen opparbeides med gode lekeapparater.

Det er viktig å opparbeide lekeplasser som er for eldre barn i tillegg til de minste. Den store, sammenhengende kvartalslekeplassen kan gjerne være delt i flere delområder med ulike profil.

Folkehelse

Det skal opparbeides interne gangveier øst -vest og nord-sør i planområdet. Det må skapes et smågatesystem som gjør det lett og attraktivt å gå gjennom området. Gang- og sykkelveiene vil knytte seg til gang- og sykkelveier utenfor planområdet. Sør i planområdet er det planlagt en bro over jernbaneskinnene som skal gjøre veien kortere mellom sentrum og friluftsområder for gående og syklende.

Støy (utredning)

Maksimalstøy kan bli en utfordring ved bygging så nære jernbanen, både T1442 om maksimal støy og NS8175 om innendørs støy. Maksimal støy på fasade er 75dB for jernbane. Maksimalstøyforhold må derfor utredes særskilt for både fasadestøy og innendørsstøy. For øvrig må støykrav for gjennomsnittsstøy innfris i henhold til kommuneplan og områderegeringsplan.

Det aksepteres ikke boligbygging i rød støysone.

Kulturminner

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Urskog-Hølandsbanen som må hensyntas.

Det vil være krav til sikring av planovergangen ved Urskog-Hølandsbanen. En stor økning i overganger her vil gi større risiko for ulykker ved jernbaneovergangen. Overgangen må derfor sikres med automatiske bommer. Dette er det allerede startet planlegging og finansiering av, men dette må være på plass før området kan tas i bruk.

Det kan være behov for å etablere en forening med beboere/næringsliv som har ansvar for å bekoste drift og vedlikehold av planovergangene som blir private. Med mer trafikk over jernbanelinjen vil det bli mer slitasje på jernbanesvillene. Det kan være aktuelt å erstatte jernbanesvillene med et mer holdbart materiale.

Slik bebyggelsen er utformet i planinitiativet, ligger bebyggelsen veldig nære Urskog-Hølandsbanen.

Bebyggelsen bør trekkes lenger vekk fra sporet og åpnes ut mot jernbanen. Slik det nå er illustrert kommer bebyggelsen for tett på Urskog-Hølandsbanen. Kan det for eksempel lages fordrøyningsbasseng eller rekreasjonsområde mot linjen?

Næringsarealene

På østsiden av tomten er det viktige næringsarealer. Det er viktig at området ikke blir redusert i omfang eller kommer i konflikt med boligarealet.

Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom. Flomfaren må vurderes nærmere i planarbeidet. 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.

Geoteknikk

Det må utføres geotekniske utredninger.

Det vises til kommuneplanens bestemmelse om geoteknikk §5.5.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangs behandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknikk vurdering og/eller undersøkelse.

Illustrasjoner

Utomhusplan skal utarbeides grundig og detaljert, og være utarbeidet av fagkyndige. Det er krav i områdereguleringsplanen om hva som skal vises i utomhusplanen:

- Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500.
- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og organisering
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Eksisterende og nytt terreng samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Utforming av leke-/oppholdsareal
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl lekeutstyr
- Belysning
- Frisikt og støyskjerming.
- Adkomst, varemottak, parkering, internveger og snuplass
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen, inkl tilgang på brannvann
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Skilt og reklame

- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis
- Beskrivelse av hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstillt
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy og geoteknikk er ivaretatt

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale virker aktuelt og må varsles forhandlinger om dette samtidig som oppstart.

Dersom opparbeidelse av kommunal infrastruktur overstiger mva.-kostnad på NOK 100.000,-, er det anledning for utbygger å få mva.-refusjon iht. justeringsrettavtaler. Det vurderes bruk av gjennomføringsgaranti og garanti i garantiperioden i form av påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon, som utbygger stiller før opparbeidelse av veikryss, veianlegg, fortau, gang- og sykkelveier evt. overvannsanlegg, som utbygger forpliktes til å opparbeide og kommunen overtar. Aktuelt tema i en utbyggingsavtale.

Det kan være aktuelt med bruk av forkjøpsrett til kommunale leiligheter.

Det er vedtatt en områdemodell for finansiering av fellestiltak i Sørumsand sentrum. Denne planen omfattes av dette vedtaket. Det skal dermed innbetales 750 kr per kvadratmeter BRA.

Vedrørende kryssing av Urskog-Hølandsbanen: Utvidet krysspunkt og innkjøring til planområdet må sees i samarbeid med Tertitten, og arbeidet med dette mener forslagstiller derfor bør være en del av utbyggingsavtalen. Dette vil kommunen gi tilbakemelding på underveis i arbeidet med en eventuell utbyggingsavtale.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det vil stilles standardkrav til VA, overvann og samferdselsanlegg.

Det kan stilles ulike krav i forbindelse med

Urskog-Hølandsbanen. Det mest aktuelle per nå er å sikre planovergangene.

Det vil stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangbro over jernbanen.

Forslagstiller skal sørge for at gangbro prosjekteres og reguleres inn i detaljreguleringsplanen. Det virker også sannsynlig at forslagstiller bidrar noe til finansiering av bygging gangbroen, som sikres gjennom et rekkefølgekrav knyttet til at den skal være "sikret etablert" før igangsettingstillatelse eller midlertidig brukstillatelse. Nærmere utforming av dette vil være tema i planprosessen.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg innenfor felt BKB1 og BKB2 skal gangforbindelse øst-vest gjennom området fra Blakervegen til BS6 og videre til eksisterende gangvegsystem i sentrum være ferdig opparbeidet. Kravet omfatter også opparbeidet gangveg fram til framtidig gangbro over jernbanen.

Krav om ferdigstillelse av GV1 før brukstillatelse gis.

Gang- og sykkelforbindelser til og fra området må sikres med rekkefølgekrav og ha prioritet fremfor tilgjengelighet for bil.

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@lillestrom.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	Ja. Vise fjernvirkning, virkning fra UHB, estetisk kvalitet m.m.
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Vurdering av fare for dette.
Hydrologi	

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Forslagstiller kan ønske å utfordre kravet om 50 m² MUA per boenhet.

Forslagstiller ønsker et lavere maksimumskrav for parkeringsplasser. De ønsker eventuelt å endre utregning fra X p-plasser per boenhet til X p-plasser per 100 m².

Planinitiativet skisserer bebyggelse med maksimalt 8 etasjer boligbebyggelse + 1 underetasje til parkering. Det planlagte Parkeringsarealet ligger på dagens bakkeareal, og er per definisjon ikke under bakken. Områdereguleringsplanen stiller krav om maks høyde på bebyggelse til å være 24 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Når gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene heves med opp mot en hel etasje fremfor å bygge på dagens høyde mener vi at intensjonene ved områdeplanens bestemmelse tilsesettes. Stedsplan mener derfor at bebyggelsen må reduseres med en etasje i forhold til skisseprosjektet i planinitiativet. For øvrig vil kommunen komme med ytterligere tilbakemeldinger på høyder og volumer gjennom senere dialog om planforslaget, før innsending av planforslag til førstegangsbehandling.

Forslagstiller mener gårdsrom over underetasje definerer bakken og at parkerings og boder derfor i alt vesentlig ligger under eksisterende terreng.

Det må avklares videre hvordan man løser gangbroen over jernbaneskinnene. Forslagstiller skal prosjektere og regulere inn gangbroen. Det virker aktuelt at forslagstiller også bidrar til finansiering av tiltaket.

Forslagstiller ønsker å vite om noen av tiltakene som Tertitten ønsker å finansiere kan inngå som en del av en utbyggingsavtale slik nevnt i kapittel 4: Utbyggingsavtale.

Forslagstiller mener gangvei fra øst/vest i GV1 må sees i sammenheng med etablert gangsystem under jernbanelinjen og evt. ny gangbro fra syd over jernbanespor. Forslagstiller mener at planer syd for sporet må integreres i diskusjonen.

7. Konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for at planen konsekvensutredes, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg.

Vedlegg 1 lister opp planer som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning etter §6, bokstav b i forskriften. Denne planen faller ikke under noen av planene og tiltakene beskrevet.

Vedlegg 2 angir hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes etter §7 i forskriften. Denne planen faller ikke under noen av planene og tiltakene beskrevet.

Planen er ikke antatt å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §8 og 10 i forskriften.

Planen er i tråd med kommuneplanen. Det vurderes til at tiltaket ikke vil utløse krav til konsekvensutredning.

Alle aktuelle forhold vil bli beskrevet på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse. Saken vil bli opplyst i tilstrekkelig grad gjennom dette.

8. Oppstart, formål, varslingsområde – konklusjon

Kommunen er positive til at tomten utvikles i tråd med områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum.

Utbyggingsavtale virker aktuelt og må varsles samtidig som oppstart.

Oppstart av planarbeid kan anbefales. Varslingsområdet utvides til å inkludere veien fra rundkjøringen ved Sørumsandvegen/Haldenvegen og ned til den nye undergangen, samt området hvor ny gangbro over jernbane skal oppføres.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss, eierliste inkludert gnr/bnr og et bilde som viser hvilken avgrensning som er tatt på nabolistene skal sendes til kommunen v/Tore Syvert Haga (ToreSyvert.Haga@lillestrom.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 Lillestrøm.

9. Generell informasjon

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

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til:

- 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