

Omforent referat fra oppstartsmøte

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Ragne Storesund Tremoen
Arbeidstittel	Detaljregulering for Løkenåsen felt C2
Adresse/stedsnavn	Gnr/bnr. 439/189 - Løkenåsen
Plantype	☐ Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	01.09.2025 09:00-10:30
Hvor	Lillestrøm Rådhus, Åkrene
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Vetle Schafranek Solum Hommersand <i>Avdelingsleder plan øst</i> Ragne Storesund Tremoen <i>Saksbehandler</i> Synne Wallin Aagesen <i>Planressurs</i> <u>Fra forslagsstiller:</u> Nils Erik Hansen <i>Løkenåsen Panorama</i> Thomas Berntsen <i>Løkenåsen Panorama</i> Eva Sjue <i>Plankonsulent</i>
Referent	Ragne Storesund Tremoen

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

1 Bakgrunn

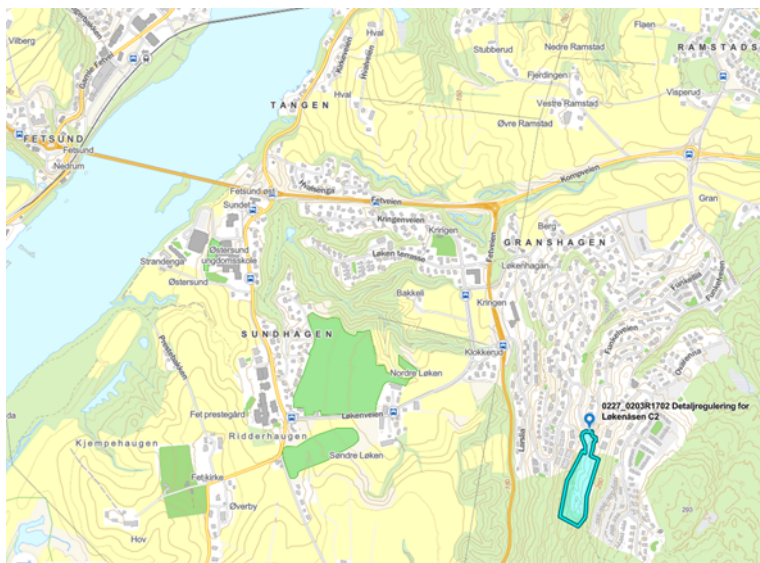
1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Løkenåsen felt C2 (vedtatt 29.01.2020), og ønsker endring etter forenklet prosess (plan- og bygningsloven § 12-14). Endringen av planen omfatter justering av byggegrenser, endret plassering av interne gangveier og uteoppholdsarealer, forenkling av underjordisk parkering samt tilrettelegging for trinnvis utbygging. Sentrale kvaliteter som uteoppholdsarealer, veisystem og utnyttelsesgrad vil også videreføres i den reviderte planen.

Plan øst vurderer at vilkårene i pbl § 12-14 er oppfylt. Hovedgrep, formål og antall leiligheter videreføres, og endringene vurderes å ligge innenfor rammene av gjeldende plan, og berører ikke gjennomføring av planen førøvrig og hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

1.2 Planområdet – status og prosess

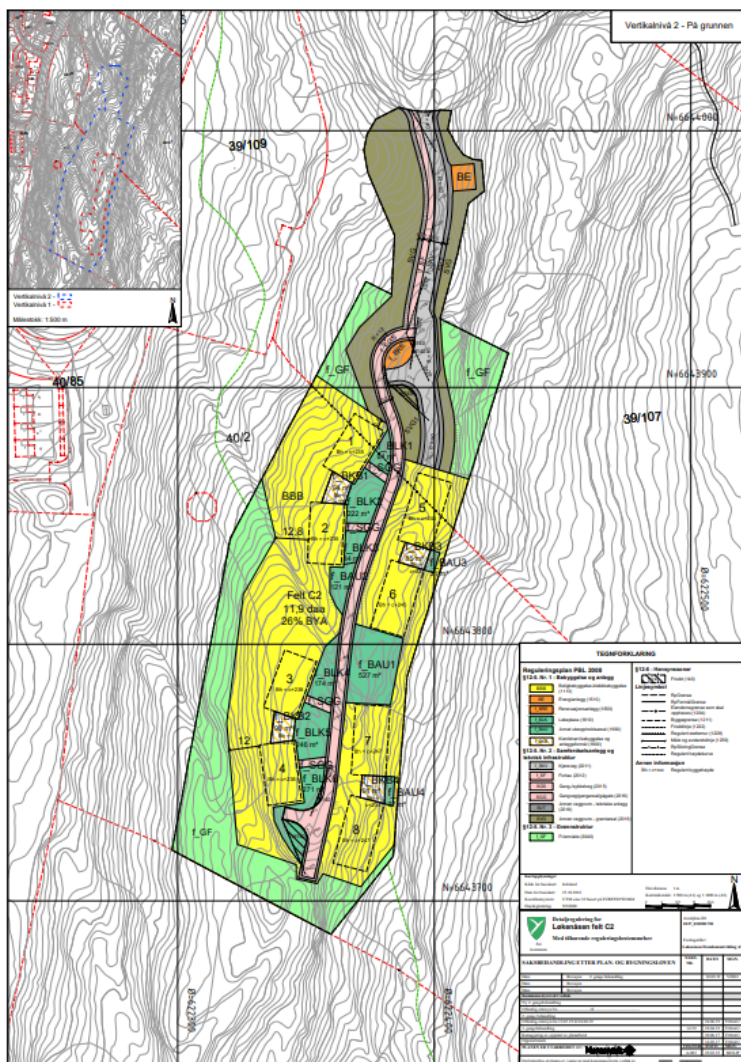
Planområdet er på ca. 20,5 daa og er lokalisert på Løkenåsen i Fetsund. Tilkomst skjer via avkjørsel fra Løykjelia, inn på etablert kjørevei til planområdet, Gråtassveien.



Figur 1: Planområdet er lokalisert i Løkenåsen på Fetsund



Figur 2: Planområdets avgrensning og eksisterende situasjon



Figur 3: Gjeldene reguleringsplan

Det ble vedtatt reguleringsplan for planområdet, *Detaljregulering for Løkenåsen C2*, 29.01.2020. Gjeldende plan ble vedtatt av tidligere Fet kommune. Det er ønsket å gjennomføre en planendring etter enklere prosess, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Planendringen gjelder det området som er angitt i plankartet for Løkenåsen felt C2.

I kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune er planområdet avsatt til boligformål. Det finnes flere nylig vedtatte reguleringsplaner for området Løkenåsen, og flere av disse er allerede delvis utbygget. Tilgrensende planområder er *Detaljreguleringsplan for Løkenåsen 2 – øvre del* (planID 0203R1401) mot nord og øst, og *Detaljreguleringsplan for Løkenåsen C1* (planID 0203R1601) mot vest. De tilgrensende planene gjelder også boligformål og er delvis utbyggt.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet omfatter eiendommen 439/189 og grenser til eiendommene 439/106 mot øst, vest og nord, samt til 440/1 mot sør.

1.4 Presentasjon av planønsket

Planen legger til rette for oppføring av boliger med tilhørende anlegg, og formålet med blokkbebyggelse videreføres. Forslagsstiller ønsker en mindre endring av gjeldende reguleringsplan, der planforslaget ønskes behandlet etter en enklere prosess. Det presiseres at endringene ikke går utenfor hoveddrammene i gjeldende plan.

Foreslåtte endringer i planen omfatter:

- Justering av byggegrenser i plankartet
- Endret plassering av interne gangveier og stier
- Tilpasning av arealer mellom bygg til lek og uteopphold
- Endring av arealformål i plankartet
- Forenklet utforming av underjordisk parkering
- Tilrettelegging for trinnvis utbygging av feltet

Kvaliteten og størrelsen på leke- og uteoppholdsarealer vil videreføres, og andelen harde flater vil ikke

økes. Den regulerte løsningen for veianlegg opprettholdes, og antall boliger samt maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 26 % BYA videreføres. Det er også avsatt areal til overvannshåndtering.

Endringene er begrunnet i behovet for bedre terrengtilpasning og en mer rasjonell utforming av bygningsmassen, noe som gir en plan som er enklere å gjennomføre. Forslagsstiller mener at gjeldende plankart er svært detaljert, med inndeling i ulike formål og felt, samt fast plassering av gangstier, lekeområder og utearealer. Forslagsstiller mener en forenkling av plankartet anses som en fordel, da det vil gjøre planen mer robust i gjennomføringsfasen uten at det går på bekostning av de kvaliteter som ønskes sikret.



Figur 4: Illustrasjonsplan av foreslått planendring.

2 Planstatus

Legg til flere linjer i hver tabell dersom det er nødvendig.

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Planområdet avsatt til boligformål i KPA. Bestemmelsene stiller blant annet krav til estetikk, kvalitet og terrengtilpasning. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser, og terrenginngrep skal være moderate. Planendringen vurderes å være i tråd med kommuneplanens overordnede hensyn.
Reguleringsplaner	Gjeldene plan for planområdet er <i>Detaljregulering for Løkenåsen C2</i> , vedtatt 29.01.2020. Planen har bestemmelser

	om estetisk utforming og terrengtilpasning, lokal overvannshåndtering, støygrenser, miljø- og energiltak som grønne tak og vannbåren varme, samt trafikksikre løsninger. Det stilles krav til utforming av blokkbebyggelse, uteoppholdsarealer og tekniske løsninger som avfallshåndtering og sykkelparkering. Maksimalt 108 boenheter tillates med en utnyttelsesgrad på 26 % BYA. Det stilles krav til parkeringsdekning, leke- og uteoppholdsarealer, universell utforming av gang- og sykkelveier, samt teknisk infrastruktur og rekkefølgekrav knyttet til utomhusplan, overvannshåndtering og brannsikkerhet. Planen regulerer også arealer til energianlegg, renovasjon, grønnstruktur og felles turvei for allmennheten.
Tilgrensende planer	Detaljreguleringsplan for Løkenåsen 2 – øvre del, planID 0203R1401, mot nord og øst. Detaljreguleringsplan for Løkenåsen C1, planID 0203R1601, mot vest.
Byutviklingsplan	Ikke relevant.
Pågående planer	Ingen pågående planer i tilgrensede områder.

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	RP-ATP legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunene skal skje innenfor prioriterte vekstområder. I RP-ATP er Fetsund definert som et prioritert vekstområde, der tidligere Fet kommune planla at Løkenåsen skulle være en del av det prioriterte vekstområdet i Fetsund. Planen fremmer arealeffektiv utbygging med fokus på kollektivtransport, sykkel og gange, og legger opp til at vekst utenfor prioriterte områder skal skje innenfor etablerte byggeområder.
Barn og unges interesser	Det skal være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse.
Regional plan for masseforvaltning i Akershus, 2016	Størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

3 Kommunens tilbakemelding

Innledende informasjon om endring etter enklere prosess

Planendringer som behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, skal ikke oppstartvarsles på samme måte som en ordinær planprosess. I stedet sendes et komplett planendringsforslag ut på begrenset høring før saken legges frem for vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn.

Endringer etter enklere prosess ikke har formelle saksbehandlingsfrister. Saker med lovpålagte frister etter pbl. kan bli prioritert i perioder med stor saksmengde. For en mer detaljert beskrivelse av prosessen for enklere planendring, se punkt 3.18.

For at en planendring skal kunne behandles etter enklere prosess, må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Plan øst vurderer at foreslåtte endringer ikke går ut over hoveddrammene i gjeldende plan, og oppfyller vilkårene i pbl. § 12-14. For ordensskyld nevnes det

at dersom forslagstiller kommer med ønske om endringer underveis i planprosessen, som vurderes å være i strid med vilkårene, må Plan øst vurdere hva som blir videre prosess.

Plan øst sitt utgangspunkt for endringer av reguleringsplaner etter enklere prosess, er at vedtatte kvaliteter i reguleringsplanene ikke skal reduseres. Hva som anses som kvaliteter defineres av Plan øst.

Forslagsstiller skal ta utgangspunkt i gjeldende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Endringer skal innarbeides i disse dokumentene, og det skal utarbeides et nytt kapittel i planbeskrivelsen som omtaler endringene. Hvordan dette skal gjøres, omtales nærmere i kapittel 7 om utredninger.

Det er viktig at gjeldende reguleringskrav og føringer videreføres, ettersom disse allerede er avklart i tidligere planprosess. Denne gjennomgangen omfatter derfor kun kommunens tilbagemeldinger på de foreslåtte endringene. Temaer som ikke omtales her, er tidligere vurdert i planprosessen for gjeldende regulering, og de kravene som ble stilt der gjelder fortsatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav til tematiske vurderinger i den videre planprosessen, og at sterke merknader i høring kan føre til at saken ikke lenger kan behandles etter enklere prosess. Dersom det viser seg å være ytterligere behov, ut over det som er formidlet i dette referatet, skal Plan øst informere forslagstiller så tidlig som mulig.

3.1 Sosial infrastruktur

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler sosial infrastruktur skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker sosial infrastruktur, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Ettersom planendringen påvirker uteoppholdsarealene, er det viktig at kvalitetene i gjeldene plan blir videreført. Videre følger det noen presiseringer av kvaliteter som skal ivaretas i det videre arbeidet.

Planforslag skal følge gjeldende reguleringsbestemmelser for MUA. Beregning av MUA skal kun inkludere arealer som er egnet for opphold og lek, og som oppfyller kravene i veileder for grad av utnyttning og bestemmelsene i KPA. Inngangspartiene kan ikke lenger i sin helhet inngå i beregningen av MUA, jf. veileder «Grad av utnyttning». Det er også plassert sykkelparkering i disse inngangspartiene, som heller ikke kan regnes med.

Ved utarbeidelse av planforslaget må beregningene av MUA oppdateres og dokumenteres, slik at det fremgår tydelig at arealene oppfyller gjeldende krav. Denne dokumentasjonen skal inngå som en del av innsendingen.

Det er videre foreslått flere endringer i plankartet i det innsendte planinitiativet. Plan øst vurderer det som akseptabelt at feltene f_BKB3-4 og f_BAU3-4 tas ut av plankartet. Disse arealene kan ikke lenger regnes med i beregningen av uteoppholdsareal (MUA), og skal reguleres som boligformål. Dersom det gjøres endringer i arealformålene, skal det fortsatt sikres at uteoppholdsarealene er tilrettelagt for flere aldersgrupper, i tråd med bestemmelsene for f_BAU. Det skal være minimum 10 m² privat balkong eller markterrasse per boenhet, og områdene skal utstyres med sitteplasser og beplantning. Eventuelle justeringer må dokumenteres i oppdatert utomhusplan og beregningene må oppdateres i det videre planforslaget.

Det foreslås justeringer fra gjeldene regulering av blokkene i fornt og tilhørende gangadkomst for å frigjøre mer areal til lek og opphold, innenfor området som i gjeldende plankart er angitt som f_BLK1-6. Det er ok at f_BLK1-6 utvides og gjøres mer sammenhengende, og at f_SGG og f_BAU2 utgår, forutsatt at kvalitetene fra gjeldende plan videreføres. Intensjonen bak oppdelingen i ulike formål har blant annet vært å sikre uteoppholdsarealer med varierte funksjoner, tilpasset ulike aldersgrupper. Dersom disse

formålene fjernes fra plankartet, må det i bestemmelsene sikres at disse funksjonene og kvalitetene videreføres. Dette skal også ivaretas i hvert byggetrinn, slik at alle trinn har bestemmelser som sikrer at uteoppholdsareal med varierte funksjoner, tilpasset ulike aldersgrupper, videreføres i alle trinn av utbyggingen.

Plan øst påpeker at bestemmelsene fra gjeldende plan i størst mulig grad skal videreføres i det videre arbeidet, for å opprettholde intensjonen og kvalitetene som ligger til grunn for gjeldende plan.

Som følge av utbyggingen, er det behov for å flytte en eksisterende tursti i området. Utbygger skal legge om turstien som del av grønnsstrukturen i området. Turstien skal etableres i siste byggetrinn og utformes som en enkel sti med fjerning av vegetasjon og grusing der det er nødvendig. Turstien skal kobles på eksisterende tursti i Løkenåsen C1. Turstien skal være offentlig tilgjengelig, og allmennhetens ferdselsrett skal sikres gjennom tinglyst ferdselsrettsavtale. Utbygger har ansvar for både gjennomføring og tinglysning av avtalen.

3.3 Naturmangfold

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler naturmangfold videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker naturmangfold, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.4 Kulturminner

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler kulturminner skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker kulturminner, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.5 Landbruk

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler landbruk skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker landbruk, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.6 Boligtypologi, plassering og størrelse

I henhold til gjeldende plan skal maksimalt antall boliger på 108 boenheter, og maksimal tillatt utnyttelse på 26 % BYA videreføres.

Når det gjelder leilighetsfordeling, vil det ikke tillates at mer enn 40 % av leilighetene er under 55 m². Boliger skal være tilpasset ulike behov, funksjonsevne og livsfaser, og det skal derfor være en variasjon i leilighetsstørrelser for øvrig. Det fremgår tydelig av planbeskrivelsen i gjeldende plan at variasjon i leilighetsstørrelser er en sentral del av planens intensjon. Dette skal legges til grunn i det videre arbeidet og sikres i reguleringsbestemmelsene. Plan Øst ønsker at det i bestemmelsene settes tydelige maksimumsgrenser for gjennomsnittsstørrelser.

Justeringen av byggegrensene, med utvidelse på inntil 0,5 meter og inkludering av utkragede balkonger, vurderes som akseptabel og i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er viktig at byggegrensene plasseres slik at avstanden mellom byggene i samme rekke ikke reduseres. I utgangspunktet vil derfor de innsendte byggegrensene, slik de fremgår av planinitiativet datert 06.06.2025, legges til grunn for det videre planarbeidet.

Det skal være inntrukken overetasje på de bakre blokkene og på frontblokkene, jf. reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan. For frontblokkene gjelder dette hovedfasade mot vest. Plan øst kan være positive til at byggene i front ikke har inntrukket overetasje, forutsatt at kotehøyden senkes med én etasje. For at det skal tilsvare en reduksjon på en etasje må kotehøyden senkes med minimum 4 meter. Dersom dette ikke oppfylles, skal byggene i front ha inntrukket overetasje. Dette er en viktig kvalitet som skal videreføres for å dempe nær- og fjernvirkningen av bebyggelsen.

Plan øst kommer ikke til å tillate en høyere kotehøyde på bebyggelsen enn hva som er fastsatt i gjeldende plan.

Plan øst minner også om bestemmelsen § 2-1.11 i kommuneplanens arealdel som omhandler minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus.

3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Ettersom planendringen påvirker lekeplass og uteoppholdsarealer, og dermed berører barn og unges interesser, er det viktig at endringen ikke medfører redusert kvalitet på disse arealene. Kvalitetene som er fastsatt i gjeldende plan for uteoppholdsarealer skal videreføres og sikres i det oppdaterte planmaterialet.

3.8 Folkehelse

Som ledd i å ivareta folkehelsehensyn skal utbygger opparbeide en tursti som en del av tilgjengelig grønnstruktur. Det vises til reguleringsplan for Løkenåsen C1, hvor tilsvarende tiltak er gjennomført. Utformingen skal være enkel og funksjonell. Turstien skal bidra til å sikre tilgjengelighet og fremme fysisk aktivitet i nærmiljøet.

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler folkehelse skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker folkehelse, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.9 Støy

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler støy skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker støy, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.10 Geoteknikk

Om endringene påvirker geotekniske forhold på områdestabilitetsnivå, må dette utredes og planmaterialet oppdateres tilsvarende.

Det opplyses om at eventuelle geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minne om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.11 Miljøteknikk

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler miljøteknikk skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker miljøteknikk, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.12 Estetikk

Det stilles ikke krav om at det leveres en egen estetisk redegjørelse. Det er tilstrekkelig at estetiske forhold omtales i planbeskrivelsen, og at denne redegjørelsen gjenspeiler den oppdaterte arkitekturen i planforslaget. Dette skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplanen, hvor det skal fastsettes krav til materialbruk, fargevalg og hovedprinsipper for utforming, slik at den arkitektoniske intensjonen ivaretas.

3.13 Volum- og funksjonsanalyse

Planendring utløser ikke behov for å utredning av egen volum- og funksjonsanalyse.

3.14 Byromsprogram og illustrasjoner

Det er ikke krav om byromsprogram i denne plansaken.

Illustrasjoner skal oppdateres i henhold til endringene i planen. Illustrasjoner skal følge planforslaget som et eget dokument ved innsending.

3.15 Eiendomsforhold

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler eiendomsforhold skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker eiendomsforhold, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

3.16 Anbefalelseskart

Det er ikke behov for å utarbeide et anbefalelseskart.

3.17 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Hovedsakelig skal gjeldende plans rekkefølgebestemmelser videreføres så langt det lar seg gjøre. Der det gjøres endringer i planen, må bestemmelsene oppdateres tilsvarende. Endringer som kan bli nødvendige som følge av planendringen, omfatter blant annet krav til byggetrinn.

Det er viktig at kvaliteter fra gjeldende plan ivaretas gjennom alle byggetrinn, og dette skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Det må angis rekkefølgebestemmelser for byggetrinn når det gjelder teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer. Samtidig er det avgjørende at rekkefølgebestemmelsene ikke hindrer gjennomføringen av planen. Bestemmelsene må derfor utformes slik at de tydelig angir hvilke arealer som skal ferdigstilles til hvilke tidspunkt, og på en måte som er praktisk gjennomførbar innenfor planens rammer.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser i planforslaget som sikrer at turstien opparbeides før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn. Bestemmelsene må angi krav til opparbeidelse, herunder rydding av vegetasjon og etablering av dekke, for eksempel grus. Det vises til reguleringsplan for Løkenåsen C1, hvor det er stilt krav om enkel tilrettelegging i form av rydding, grusing, etablering av terrengtrapp og nødvendig terrengbearbeiding. Det skal sikres en tilsvarende løsning i denne planen.

3.18 Formell prosess og medvirkning ved planendring etter enklere prosess

Planendring etter enklere prosess skal ikke oppstartsvarsles som i ordinær planprosess, men den skal sendes ut på begrenset høring ved komplett planendringsforslag. Planendringsforslaget sendes til berørte grunneiere og kommunens faste høringsinstanser. Høringsperioden er på 3 uker. Høringsfristen kan vurderes utvidet ved behov, avhengig av den enkelte sak.

Innkomne merknader til begrenset høring skal samles i et eget dokument der de oppsummerer og kommenterer anføringene til de ulike partene. De fullstendige merknadene samles i et eget vedlegg, tilsvarende praksisen som i ordinære plansaker. Ved behov for endringer innarbeides disse av forslagsstiller i samråd med kommunen før planforslaget sendes ut på begrenset ekstern høring..

Høringsbrev, som følger selve planendringsforslaget, oversendes saksbehandler med påfølgende godkjenning av avdelingsleder. Forslagsstiller er ansvarlig for utsendelse av høringsbrevet og planendringsforslaget. Dette kan gjøres digitalt. Kommunen vil oversende en liste over hvilke offentlige instanser som skal varsles. Forslagsstiller har ansvar for å finne ut hvilke private parter som skal varsles.

Parallelt med utsendelse av eksternt høringsbrev legges det ut kunngjøring om høring på kommunens hjemmeside. Dette sørger saksbehandler for. Det er ikke krav om å kunngjøre den eksterne høringen i

avis. Øvrige medvirkningsprosesser gjennomføres etter behov, vurderes på bakgrunn av planendringsforslagets innhold.

Saksbehandler har dialog med forslagsstiller etter høring, om eventuelle endringer eller tillegg i planforslaget. Tungtveiende merknader både i den interne og eksterne høringen kan føre til at kommunen kan beslutte at planendringen ikke lenger kan behandles etter enklere prosess. I slike tilfeller kan det være nødvendig å gå over til ordinær planprosess. Etter begrenset høring vil planendringsforslaget bli gjenstand for vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Adkomstløsningen til boligene skal samsvare med gjeldende reguleringsplan. Den interne gangveien er foreslått justert, noe som er akseptabelt forutsatt at bredden opprettholdes i samsvar med gjeldende plan. Det er videre vurdert som greit at formålet f_SGG utgår. Hovedtraseen for gangforbindelsen mellom boligblokkene skal fortsatt reguleres.

Justeringen av snuhammeren vurderes som akseptabel, så lenge det kan dokumenteres at løsningen ivaretar nødvendig snumulighet for utrykningskjøretøy.

Forslag til endring av parkeringskjeller vurderes som ok, forutsatt at hovedtrekkene fra tidligere tilbakemeldinger fra Plan øst legges til grunn. Det skal fortsatt sikres at alle boliger har direkte adkomst til parkeringskjelleren, og at arealet over garasjekjelleren skal ligge på samme plan.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesen må sikres ivare tatt.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Vann, spillvann, overvann, slokkevann

Dersom planendringen medfører en ny løsning for overvannshåndtering, skal det utarbeides en oppdatert VAO-plan. Den nye løsningen må være minst like god som den som er vist i gjeldende plan, dersom den skal kunne benyttes. Ved endringer i overvannshåndteringen skal også OVA-rapporten oppdateres i henhold til gjeldende krav og føringer.

Forslagsstiller viser til at det har vært utfordringer med overvann i Løkenåsen C1 fra bebyggelse i overkant av planområdet. Det minnes om at overvann i henhold til kommuneplanens arealdel skal håndteres på egen grunn, og det må sikres at overvann fra planområdet ikke medfører problemer for omkringliggende eiendommer. Dersom det utarbeides ny løsning for overvann, skal tretrinnsstrategien i NVEs veileder følges, og dette må dokumenteres i planmaterialet.

4.3 Energiløsning

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler energiløsning (trafo) skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker energiløsningen, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

4.4 Renovasjon

Forhold i gjeldende reguleringsplan som omhandler renovasjon skal videreføres. Dersom planforslaget innebærer endringer som påvirker renovasjon, må det gjøres rede for i planforslaget, og planmaterialet skal oppdateres tilsvarende.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

Blir det gjort endringer på infrastrukturen, skal det foreligge oppdatert og godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

Dersom det ikke er gjort endringer i planforslaget, kan eksisterende tekniske dokumenter benyttes. Ved endringer skal alle dokumenter som er relevante til endringen oppdateres, i henhold til hva endringen innebærer.

4.6 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

5 Konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under vedlegg I eller II, og skal ikke konsekvensutredes i henhold til forskriftens § 6 og § 8.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	
Gjennomføringsavtale	
Infrastrukturavtale	

Det er ikke aktuelt med ytterligere avtaler.

7 Utredninger

Utgangspunktet er at endringsforslaget avgjør hvilke plandokumenter som må oppdateres. Dokumentasjon fra gjeldende plan kan videreføres der det er relevant, men planmaterialet må oppdateres i henhold til de endringene som gjøres. Planbeskrivelse, bestemmelser og plankart skal alltid samsvare med hverandre og med de oppdateringene som er gjort. Hva som står nå av utredninger er derfor ikke uttømmende, og kan avhenge av innspill og krav som kommer i den videre prosessen.

Plankart

Plankart må revideres og utarbeides etter gjeldende kartforskrift. Ettersom det innsendte planforslaget legger opp til endringer i arealformål, skal plankartet oppgraderes og kodes i henhold til gjeldende SOSI-versjon. Dette gjelder dersom planen får nytt arealformål, nye objekttyper eller nye egenskaper. Kommunen oversender SOSI-fil til den gjeldende reguleringsplanen.

Kommunens vurderinger til foreslåtte endringer i plankart:

Forslag	Kommunens vurdering
f_BKB3-4 og f_BAU3-4 tas ut av plankartet	OK – skal reguleres som boligformål, men MUA-krav må oppfylles
f_BLK1-6 utvides og gjøres mer sammenhengende	OK – forutsatt at kvaliteter fra gjeldende plan videreføres
f_SGG og f_BAU2 utgår	OK – forutsatt at funksjoner og kvaliteter sikres i bestemmelser
Justering av frontblokker og gangadkomst	OK – positivt at det frigjøres mer areal til lek og opphold
Snuhammer i enden	OK – det må dokumenteres at løsningen ivaretar nødvendig snumulighet.
Endret utforming av garasjekjeller	OK
Felt for lekeplass f_BLK2, f_BLK5, f_BAU1 beholdes	OK
Justert plassering av intern gangvei og gangstier til frontblokker (f_SGG)	OK – Internvei skal reguleres med samme bredde som i gjeldene regulering.

Planbestemmelser

Forslagsstiller skal oppdatere bestemmelsene i henhold til kommunens gjeldende mal. I forbindelse med oppdateringen av reguleringsbestemmelsene skal det legges inn en tabell som viser original datering og revisjonsdato. Hvis det besluttes å ikke oppdatere bestemmelsene til gjeldende mal, må man uansett påse at original dato og revisjonsdato kommer frem. Ved endring av bestemmelser må man påse at gjeldende plankart ikke har påtegnelse av det forhold som skal endres. Dette for å unngå motstrid mellom videreføring av eksisterende plankart og reviderte reguleringsbestemmelser.

Der det gjøres endringer, er det ønskelig at det ved innsending av planforslaget også vedlegges et dokument som viser hvilke endringer som er gjort, i tillegg til det ferdige dokumentet. Dette gjør det enklere for Plan øst å spore endringene.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen skal ta utgangspunkt i gjeldende planbeskrivelse, men den skal fremstå som et helhetlig og fullstendig dokument. Planbeskrivelsen skal beskrive den planen som nå foreslås, og utarbeides deretter. Dette innebærer at der det er gjort endringer, skal teksten skrives om slik at plankart, planbeskrivelse og bestemmelser samsvarer med den foreslåtte planen. Generelt gjelder at alle deler av planmaterialet som berøres av endringen, skal oppdateres slik at det er konsistent og samsvarer med foreslåtte endringer. Illustrasjonsmaterialet må også oppdateres og plasseres i planbeskrivelsen der det er relevant.

Endringene skal omtales i et eget kapittel i planbeskrivelsen, som redegjør for hvilke endringer som er gjort fra gjeldende plan. Dette kapittelet skal inneholde følgende punkter:

- Bakgrunn for planendring
- Konkret beskrivelse av hva som endres i plandokumentene, og konsekvensene av dem
- Gjengivelse av planprosess
- Historikken i saken – fra vedtak av gjeldende plan til søknad om planendring. Har det vært for eksempel vært utbygging i planområdet, har det blitt innvilget dispensasjoner?
- Planendringens forhold til pbl. § 12-14

- Planendringens forhold til krav om utarbeidelse av ROS-analyse (dersom krav om utarbeidelse av ny ROS-analyse frafaller)

I forbindelse med innsendelse av reviderte plandokumenter, er det ønskelig at det sendes inn et arbeidsdokument hvor endringer er tydelig markert og kommentert, slik at det er enkelt for oss å følge hva som er nytt eller endret. Dette dokumentet er kun til internt bruk i kommunen.

Geoteknikk

Når det gjelder geoteknikk, vurderes det som tilstrekkelig med et innledende notat som bekrefter at de foreslåtte endringene ikke har geoteknisk betydning for områdestabiliteten. Dette kan omtales på en enkel måte. Hvis det foreligger en eksisterende geoteknisk rapport, kan denne gjenbrukes. Dersom det gjøres endringer som påvirker geotekniske forhold, skal rapporten oppdateres i tråd med kravene i NVEs veileder fra 2019.

Byggetrinn

Det må sendes inn en skisse som viser de ulike trinnene i rekkefølgekravene kan være tilstrekkelig. Skissen kan være forholdsvis enkel, men mer detaljert enn den som er sendt inn nå. Skissen bør tydelig illustrere trinnene i gjennomføringen og knyttes opp mot rekkefølgekravene i planen, slik at det fremgår hvordan disse er tenkt ivaretatt.

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. Det ikke er behov for ny ROS-analyse.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Nei
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Støy	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Overvann og flom	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Vann og avløp	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Luftforurensning	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Trafikkanalyse	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Bruk eksisterende der det er mulig (dersom det ikke er gjort endringer)
Faktaark	Ja
Estetisk redegjørelse	Nei, omtales i planbeskrivelse
Massehåndteringsplan	Omtales i planbeskrivelsen

8 Faktaark

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

9 Behov for videre avklaring

1. Digital 3D-modell: Forslagsstiller spurte om hvilket format 3D-modellen skal leveres i.

Plan Øst viser til Lillestrøm kommunes nettside, der det er lagt inn ulike maler og krav til dokumenter som skal utarbeides i et reguleringsplanforslag. Krav til 3D-modell er presentert på denne siden.

Link: [Krav til 3D-modell](#)

2. Eksisterende dokumenter: Forslagsstiller har ikke tilgang til eksisterende dokumenter for gjeldende detaljregulering for Løkenåsen C2.

Plan Øst vil oversende relevante dokumenter til forslagsstiller.

Etterskriv – presisering vedrørende eksisterende dokumenter:

I etterkant av oppstartsmøtet har kommunen informert forslagsstiller om følgende:

- Forslagsstiller bes ta kontakt med Norconsult for å innhente det geotekniske notatet, ettersom Norconsult var konsulent i den tidlige planprosessen.
- Kommunen vurderer at det ikke er behov for å oversende ytterligere dokumenter fra tidligere prosess utover det som allerede er offentlig tilgjengelig på kommunens nettsider.

3. Dokumentasjonskrav for massehåndteringsplan:

Det forelå ikke massehåndteringsplan i gjeldende plan, og det er derfor tilstrekkelig med en forenklet omtale i planbeskrivelsen. Vi viser til kommunens nettside, hvor det finnes punkter som ofte inngår i en slik plan. Disse skal brukes som utgangspunkt for den forenklete omtalen.

10 Kan planarbeidet anbefales?

Det vurderes at planarbeidet kan startes opp forutsatt at forslagsstiller holder de krav og føringer som er satt av Plan øst, og at endringene ikke går ut over kvalitetene som er satt i gjeldende plan (ikke reduseres). Det er viktig at disse kvalitetene sikres i det videre arbeidet, da dette er en forutsetning for at planforslaget kan behandles etter en enklere prosess.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

Plan øst ønsker en god og løpende dialog underveis i prosessen, og er åpne for å avholde fortløpende møter etter behov. Avklaringer og oppfølging kan skje både gjennom møter og skriftlig dialog. Møter avtales fortløpende gjennom dialog med saksbehandler.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Planarbeidet legger opp til å gjennomføre en planendring etter enklere prosess, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Det er fremmet ønske om å endre gjeldende reguleringsplan for planområdet, *Detaljregulering for Løkenåsen C2*, vedtatt 29.01.2020.

For at planendringen skal kunne behandles etter enklere prosess, må følgende kriterier være oppfylt:

- Endringene må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Endringene må ikke gå utover hoveddrammene i planen.
- Endringene må ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Gjeldende bestemmelser og føringer i reguleringsplanen for Løkenåsen C2 skal derfor fortsatt ligge til grunn for det videre arbeidet med planendringen.

Planforslaget er vurdert til å kunne behandles etter enklere prosess, forutsatt at føringene og kravene som er satt av Plan Øst etterkommes. Dette er i utgangspunktet avklart, og tiltakshaver har bekreftet at de vil følge de gitte føringene. På bakgrunn av denne bekreftelsen vurderes det at planendringen kan gjennomføres etter enklere prosess.

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

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

11.3 Navnsetting av planforslag

Plannavn, *Detaljregulering for Løkenåsen C2*, er avklart med kommunen.

11.4 Gebyr for endring etter enklere prosess

Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune. Ved behandling av planendringer etter enklere prosess gjelder følgende gebyrsatser for 2025.

- Planendringer etter enklere prosess, mindre endringer
Gebyr: kr 120 000
- Planendringer etter enklere prosess, middels endring
Gebyr: kr 220 000
- Planendringer etter enklere prosess, mer omfattende endringer
Gebyr: kr 320 000

Plan øst foreta en vurdering av hvilken gebyrsats som er relevant i det videre arbeidet, basert på sakens omfang og arbeidsmengde. Vi gjør oppmerksom på at satsene kan justeres ved årsskiftet. Dersom saken trekker ut i 2026 er det nye priser som gjelder.

11.5 Øvrig

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser. Som tidligere nevnt kan eksisterende dokumenter gjenbrukes, dersom planendringen ikke påvirker innholdet eller forutsetningene i disse.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonse

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.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Komplette planforslag må derfor være levert senest to uker før denne fristen. Plan Øst anbefaler at forslagsstiller kvalitetssikrer planmaterialet før innsending, for å unngå at det må sendes inn på nytt. Erfaring viser at dette ofte er mer tidkrevende enn å levere et gjennomarbeidet forslag i første omgang.