

Møtereferat

Oppstartsmøte – Leiraveien 11

Møtedato: 30.10. 2019
Møtested: Skedsmo kommune
Til stede: Lars Landmark, lars.landmark@paretosec.com
Vidar Skoglund, vidar.skoglund@paretosec.com
Marius Kristoffersen, marius.kristoffersen@paretosec.com
Vilde B. Halvorsen, vha@aaoh.no
Hanne Embretsen, hem@aaoh.no
Lena Skjølås Bilic, Lillestrøm Kommune,
LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no
Henriette Backer, Lillestrøm Kommune,
henriette.backer@skedsmo.kommune.no

Kopi til: Plan- og bygnings sjef Kristin Dale Selvig, alle inviterte til internt oppstartsmøte
Referent: Henriette Backer

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Leiraveien 11 ligger øst i Lillestrøm i Skedsmo kommune. Planområdet er en del av et større næringsområde nord øst for Åråsen stadion. Kroksjøen stilla ligger noe øst for planområdet, mens planområdet genser til Gardermobanen/ Hovedbanen i vest. I dag ligger det eldre næringsbygg med tilhørende kontorlokaler på tomten. Denne bebyggelsen tilfredsstillter ikke krav til kommersiell utleie i henhold til dagens krav. Forslagsstillter ønsker å sanere dagens bygningsmasse og bygge opp igjen til en moderne logistikkentral.

2. Planstatus og reguleringsprosess



Planområdet er i gjeldende kommuneplan 2019-2030 avsatt til næringsvirksomhet. Gjeldende arealformål ønskes videreført i ny plan, men bestemmelser vil endres for å være i henhold til dagens krav til logistikkvirksomhet og gjeldene grav i teknisk forskrift.

Planområdet inngår i plan 025 og er regulert til industri. Planområdet omhandler gnr/bnr 30/152. Varslingsområdets avgrensning følger eiendomsgrensen og strekker seg ned til og med nærmeste fotgjengerovergang i sør.

3. Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller har i oppstartsmøtet presentert hovedideer angående utvikling av planområdet. Forslagsstiller ønsker enten å rive eller å bygge om eksisterende bygningsmasse. Dette er ikke bestemt enda, men innsendte illustrasjoner viser mulighetene eiendommen har for fremtidig utvikling av effektive nærings og logistikkanlegg.

Forslagsstiller ønsker et grep som legger til rette for romslige og effektive logistikkbygg, noe dagens bygningsmasse ikke tilfredsstillende. Forslagsstiller ønsker å øke utnyttelsesgraden og de høydene som er regulert i gjeldende plan. Mulig ønske om en prosentandel med høyere bebyggelse for å tilrettelegge for automatlager som i motsetning til vanlig lagerhøyde på 16 meter, behøver 35 meter.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Teknisk infrastruktur: Vei, vann, avløp, overvann, slokkevann, atkomst, avfallsløsning.

Trafikk:

Det er i dag 2 avkjørsler til eiendommen. I kommuneplanen er kravet 1 avkjørsel per eiendom. Det kan derimot være hensiktsmessig med 2 avkjørsler i henhold til sikkerhet. Dette må avklares videre med seksjon Samferdsel.

Det skal være parkeringsplasser nok på egen eiendom til egne biler og til hvileplasser for biler og sjåførere. Det er ingen hvileplasser i Skedsmo i dag, planen må dekke sitt eget behov for dette.

Trafikkanalyse kreves for vurdering av trafikkmengde og sammensetning av trafikanter (myke/små biler/store biler)

Eksisterende gangfelt må vurderes med henhold til lys og sikkerhetsforhold.

Vei:

Veien skal dimensjoneres etter 5.3.6 Samlevei. Det er kanskje planer om et større fortau i Leiraveien, da 2 meter ikke er bredt nok. Vi vil komme tilbake til dette. I mellomtiden skal det vurderes gangfelt, gatebelysning, fortau og andre parametere. Har dere spørsmål kan dere kontakte Kirpal Singh ved avdeling for strategi og analyse Kirpal.Singh@lillestrom.kommune.no.

Vann:

Det ligger vannledninger på tomten i dag. Det må ryddes opp i vannledningene da de er koblet til kommunale ledninger i to områder og fremstår som ringledning på det kommunale nettet. Ledningen ligger også gjennom bygget. Kommunens kommunaltekniske ansvarlige ved Tone Helland, Tone.Helland@lillestrom.kommune.no skal kontaktes for håndtering av VA.

Spillvann:

Eksisterer i dag, tilstand må dokumenteres.

Overvann:

Overvann skal følge dagens norm for hele tomten. 1,5 l/s per dekar tillates sluppet til kommunen nett.

Overvannsveilederen:

Minner om Skedsmo kommune har en interkommunal veileder for overvannshåndtering som kan gi inspirasjon til hvordan lokal overvannsdiskonponering kan løses i kombinasjon med grønnstruktur/turveier mm.

Fjernvarme, samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur:

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Gravearbeidene til dette bør koordineres med annen graving i området. Kontakt Akershus energi varme for avklaring av kapasitet. Energiløsning skal reguleres jmfør gjeldende kommuneplan.

Geotekniske undersøkelser:

Da planområdet ligger innenfor område for marine avsetninger skal full geoteknisk undersøkelse følge planforslaget til førstegangsbehandling. NVE sin veileder 1/2014 eller nyere som erstatter denne skal følges.

Luftforurensning

Lokalklima og luftkvalitet må svares ut i henhold til kommuneplanens bestemmelse §1-14.3. Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grøntstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Miljøteknikk/grunnforurensning

Miljøteknikk og grunnforurensning må svares ut i henhold til kommuneplanens bestemmelse §1-14.7. For alle reguleringsplaner skal det før førstegangsbehandling foreligge en vurdering om det finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av reguleringsplanen.

Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

Det ville vært hensiktsmessig å se på mulighetene for å regulere inn ny offentlig grønnstruktur (turdrag) i dette planområdet i hht § 1-9.1 i kommuneplan. Turdraget trengs for å sikre fremtidige forbindelser fra Lillestrøm nord/Kjeller til Leira, Leirelvslettene via dagens LNF-arealer i Fet kommune og opp til Asakmarka.



Kartutsnittet ovenfor er fra Grøntplan for Skedsmo kommune temaplan 2019-2029. Den grønne streken mellom sentralverkstedet og Leiraveien 11 skisserer et mulig ønsket turveidrag her. (Turveidraget fordrer en type kryssing av jernbanesporene for å koble seg til Åråsen/Rolf Olsens vei og Kjeller, men dette bør ikke være til hinder for å utrede og regulere et nytt turveidrag her.) Som et minimum må det settes en byggegrense i sør som i fremtiden ikke hindrer en slik mulighet for turdrag.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

Eiendomsforhold

Eiendommen som berøres av planforslaget er gbr/bnr 30/152. Deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Gardermobanen, Nitelva-Åråsen, plan 267. Det er sannsynlig at eiendomsgrenser i eksisterende reguleringsplan opprettholdes.

Boligtypologi og -størrelse

Det åpnes ikke for bolig innenfor planområdet.

Støy

Planområdet er svært støyutsatt fra Gardermobanen i vest. T-1442 skal legges til grunn for utforming av planforslaget. Deler av planområdet ligger i blå støysone. Dette må tas i betraktning i henhold til etablering av kontorplasser. Støyvurderingsnotat skal ligge ved til førstegangsbehandling.

Estetikk, illustrasjoner

Planen skal tilføre området kvaliteter. Tomten bør utnyttes godt i henhold til føringene fra regional plan. Utforming av byggene bør ha volumer som ikke bryter for mye med det åpne landskapet. Grønt tak på flate tak skal innarbeides, grønne vegger og bruk av tre bør vurderes. Illustrasjonshefte skal leveres inn sammen med planforslaget. Illustrasjonsheftet skal inneholde illustrasjoner av bygget, i seg selv og i forhold til de omkringliggende bygningene. Illustrerer hvordan det vil se ut for forbipasserende og fjernvirkning. Vi ønsker også at illustrasjonene skal vise materialvalg, både fasadematerialer og grønne tak.

Kommunen ønsker møter for å diskutere utforming.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Gangfelt/ fotgjengerovergangen eksisterer i dag, men det må vurderes om kryssingen er sikker nok for gående og syklende. Dette må inngå i trafikkanalysen.

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent ([godkjent av kommunalteknikk](#)) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent ([godkjent av kommunalteknikk](#)) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:

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

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

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

Før ferdigattest kan gis skal:

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

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg. NY VA-norm for kommunen skal benyttes for prosjektering av anleggene.

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.
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Nei
ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja
Støy	Støyvurderingsnotat
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Trafikkanalyse
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	Antatt ikke nødvendig

6. Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning og planprogram jf. Plan- og bygningsloven

7. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Planavdelingen anbefaler oppstart av planarbeid.

Kommunen mener at vurdering av om krav til fagkyndighet er oppfylt.

Per i dag ser vi ikke et behov for å legge saken frem for regionalt planforum, men vi vil ikke utelukke at det kan bli aktuelt på et senere tidspunkt.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr skal sendes til kommunen v/Lena Skjølås Bilic (lenaskjolas.bilic@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 Skedsmo.

8. 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: postmottak@skedsmo.kommune.no :

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