

Møtereferat

Oppstartsmøte – Grønliveien (Felt B1)

Møtedato: 03.12.2019
Møtested: Skedsmo rådhus
Til stede: Stian Magelsen, Grønliveien Panorama AS, stian@stimabygg.no
Ketil Andersen, Stima Bygg AS, ketil@stimabygg.no
Stian Pedersen, Stima Bygg AS, sp@stimabygg.no
Anne Lee Holm, Arcasa arkitekter as, annelee@arcasa.no
Per Einar Knutsen, Arcasa arkitekter as, pereinar@arcasa.no
Lena Skjølås Bilic, Lillestrøm kommune, Byplan (**merk ny adresse etter 01.01.20**) LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no
Hege Cecilie Ludvigsen (saksbehandler), Lillestrøm kommune, Byplan (**merk ny adresse etter 01.01.20**) HegeCecilie.Ludvigsen@lillestrom.kommune.no
Kopi til: Plan- og bygnings sjef Kristin Dale Selvig, alle som har kommet med innspill til internt oppstartsmøte
Referent: Hege Cecilie Ludvigsen

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Plan- og bygningsavdelingen har mottatt planinitiativ for detaljreguleringsplan fra Stima Bygg AS.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Ønsket planområde ligger i Grønliveien på Strømmen, og omfattes av gnr 78 bnr 41, 47, 188, 194, 267 og 318.

Eiendommene gnr 78 bnr 47, 188 og 194 er i kommuneplanens arealdel benevnt som felt B1. Kommuneplanens bestemmelser åpner for konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk i feltet. Øvrige eiendommer er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommene er hovedsakelig uregulerte. Langs Grønliveien er imidlertid et stripeareal på eiendommene gnr 78 bnr 267 og 318 regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Grønliveien er langs de samme to eiendommene regulert til kjørevei.

3. Presentasjon av planønsket

Stima Bygg AS ønsker å legge til rette for konsentrert bebyggelse med inntil 6 etasjer på felt B1 (gnr 78 bnr 47, 188 og 194). I tillegg har de et ønske om å omdisponere nåværende boligbebyggelse på eiendommene gnr 78 bnr 41, 267 og 318 til fremtidig boligbebyggelse. Forslagstiller anser 50% BYA som naturlig utnyttelse, og har illustrert 6 blokker i inntil 6 etasjer innenfor ønsket planområde.

4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

4.1. Sosial infrastruktur (skole, barnehage o.l.)

Per i dag er skole- og barnehagekapasiteten i Strømmen presset. Ny skole i Skjærva vil kunne ta imot elevtallsveksten av denne utbyggingen, men det er for få barnehager i denne delen av kommunen.

4.2. Teknisk infrastruktur:

Vei

Grønliveien til og langs planområdet må utbedres og utvides. Det må etableres fortau på hele strekningen til og langs planområdet fra krysset med Statsråd Ihlens vei.

Vann, sløkkevann

Det er ikke 50 l/s (kravet for lavblokk) i dette området.

Spillvann

Det må etableres separatsystem for spillvann og overvann. Deler av området er i dag ikke tilkoblet spillvann, dette må utbedres.

Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt, gjerne med blågrønne løsninger. Jernbanen ligger som et hinder for selvføll. Skal det være påslipp til kommunalt nett, må overvannet pumpes opp til Statsråd Ihlens vei.

Renovasjon

Det må på et tidlig tidspunkt tas kontakt med ROAF for å få den beste løsningen. Renovasjonsbilen må ha snumuligheter.

Energiløsning

Klimavennlige løsninger som fjernvarme (planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet), energieffektive hus (passivhus) og eller bruk av tre i konstruksjonene skal prioriteres.

Krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei (kontaktperson i kommunen; Kirpal Singh), samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (kontaktperson i kommunen; Tone Helland). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene (standardtekster som må tilpasses prosjektet - ikke uttømmende liste)

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente byggeplaner for vei samt godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg).

Før bebyggelsen tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest 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.

4.3. Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

Temaplan Grøntplan for Skedsmos byggesone 2019 –2029 ble vedtatt i Kommunestyret 4/9-19. Arealene i Grønliveien inngår i Grøntplanens plansone Strømmen. Status for Strømmen er at grønnstrukturområdene er fragmenterte med både parkmessig opparbeidelse og naturpreget karakter. Grønnstrukturen på Strømmen er verdifull både med hensyn til økologi, kulturhistorie, estetikk og rekreasjon. De ca. 30 grønnstrukturarealene som finnes på Strømmen er små og mellomstore og de ligger spredt (dvs. stor avstand imellom dem). Generelt sier Grøntplan at plansonen Strømmen har mangel på store grønnstrukturarealer/parker. Grøntplanens mangelanalyse viser at Strømmen har mangel på to parker.

Grøntplanen har i sin handlingsplan forslag om at Strømmen i kommende ti-års periode må planlegges med hensikt om å gjennomføre tiltak som flere snarveier og forbindelser, for å forbedre tilgjengeligheten til grønnstrukturen for myke trafikanter på tvers av Strømmen (snarveier/turstier fra marka/Bråteåsen-Skjettenåsen til Sagelva mm). Bråteåsen og St.Hansfjellet (rett i nærheten av planområdet, er ikke grønnstruktur - det er LNF-områder i både Grøntplan og gjeldende kommuneplan.)

Det bør legges opp til en offentlig tilgjengelig snarvei/smett gjennom planområdet. Mest mulig av dagens vegetasjon og terreng (fjell i dagen) skal søkes bevart. Viser til kommuneplanens bestemmelse §1-9.2 Sikring av grønnstruktur: «*Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge og anleggsfasen.*» Dersom snarvei/smett reguleres til privat formål, må allmennhetens rettigheter sikres med tinglyst ferdselsrettavtale. Utbygger bekoster og gjennomfører tinglysning.

Det er ingen offentlige lekeplasser/parker/ball-løkker i denne delen av Strømmen. Det henstilles derfor til at en utbygging i området gir noe tilbake til nabolaget i form av denne type anlegg. Kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser, § 2.1.4 m.fl. skal minimum legges til grunn.

4.4. Naturmangfold

Det er registrert fremmede arter i området, men ikke på selve eiendommen. Dersom det observeres fremmede arter i tilknytning til eiendommene, må det gjøres tiltak i tråd med *Handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter* for å unngå spredning: <https://www.fylkesmannen.no/contentassets/20e7d92bd1bd4454b6e398a693076a08/10-vedlegg-handlingsplan-for-bekjempelse-av-fremmede-arter-i-skedsmo.pdf>

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

4.5. Eiendomsforhold (vil eiendomsgrenser måtte endres som følge av planforslaget?)

Kommunen antar at det vil bli behov for endringer.

4.6. Boligtypologi og -størrelse

Kommuneplanens bestemmelser åpner for konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk. Lavblokk defineres som bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer (Grad av utnytting, KMD 2014)

4.7. Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget

Barn og unges interesser skal ivaretas i planarbeidet, og det oppfordres til å inkludere barn og unge i medvirkningsopplegget rundt reguleringsplanen. Se forøvrig punkt 4.3. Grønnstruktur og lekeplasser.

4.8. Folkehelse

Folkehelse skal ivaretas og fremmes i planarbeidet.

4.9. Støy (utredning)

Planområdet er støyutsatt fra vei og jernbane og må utredes i henhold til T-1442/16 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende. Sumstøy skal legges til grunn.

4.10. Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, illustrasjoner

Det skal utarbeides en volumanalyse som viser hvordan bebyggelsen hensyntar eksisterende terreng og nabobebyggelse. Det vil være fokus på god estetisk utforming og at utformingen bindes opp i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget skal illustreres i samsvar med regulert utnyttelse og utforming.

4.11. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det vil være krav om å opparbeide Grønliveien med fortau til og langs planområdet. Se for øvrig avsnitt 4.2. Teknisk infrastruktur.

Kommunen gjør oppmerksom på at det gjennom planprosessen kan oppstå behov for å stille andre rekkefølgekrav.

4.12. Medvirkning

Ved fortetting i eksisterende småhusområde som planlegges krever kommunen medvirkning med naboene i form av informasjonsmøter og presentasjoner av hva som planlegges slik at naboene har anledning til å komme med innspill, merknader og kommentarer ut over vanlig lovpålagt varsling.

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
Volumanalyse	Ja, god tilpasning til eksisterende terreng og naboskap
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja, god tilpasning til eksisterende terreng og naboskap
Digital 3D-modell	Ja
ROS-analyse	Ja
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja, sumstøy
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Ja
Veitegninger	Detaljplaner for veg
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	-

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Forslagstiller hadde i planinitiativet et ønske om å regulere et større område til konsentrert bebyggelse enn det gjeldende kommuneplan legger til rette for. Kommunen er tydelig på at det kun er felt B1 som skal omfattes av en eventuell reguleringsplan.

Forslagstiller hadde videre et ønske om en bebyggelse i inntil 6 etasjer. Det fremkommer av gjeldende kommuneplan at feltet skal reguleres til konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokk. Lavblokk kan maks være 4 etasjer.

7. Konsekvensutredning

Planønsket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

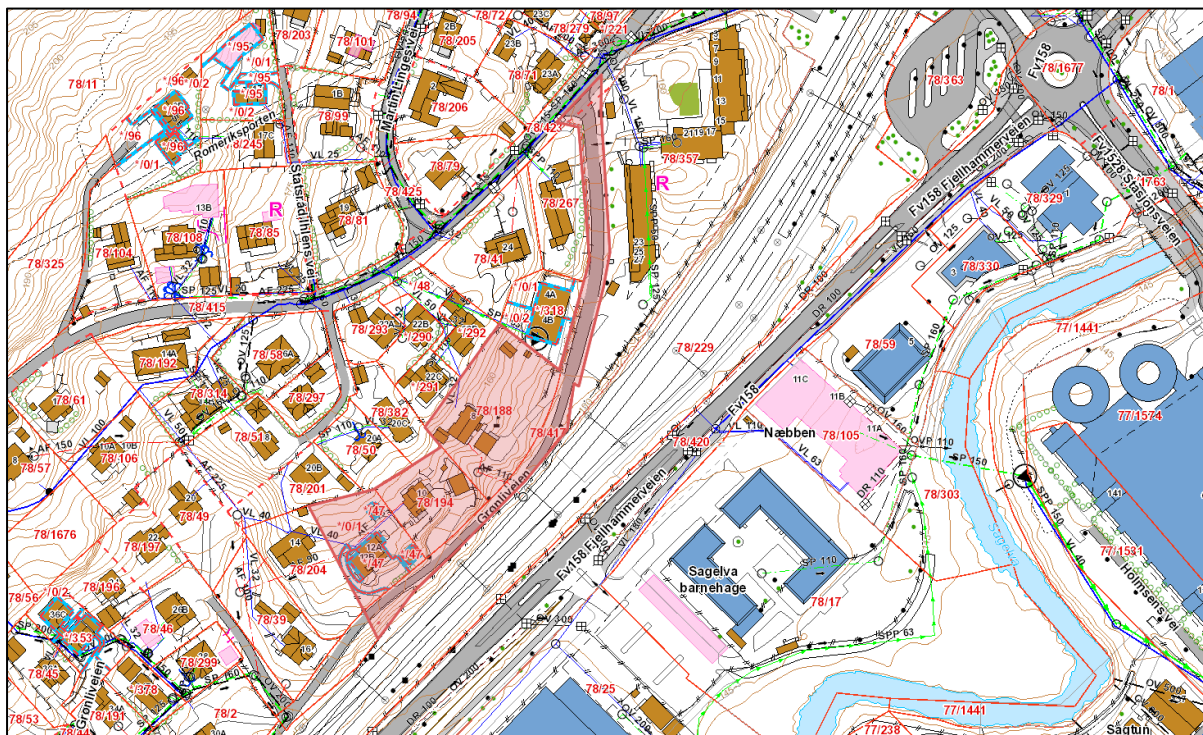
8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon

Kommunen er positiv til at forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet dersom planområdet kun omfatter felt B1 samt Grønliveien i sin hele bredde fra Statsråd Ihlens vei til og langs hele felt B1 (se kartutsnitt med varslingsområde i rødt under).

Lavblokk tillates maks regulert i 4 etasjer og skal hensynta eksisterende terreng og nabobebyggelse.

Kommunen ber om at planarbeidet varsles bredt, dvs. at man varsler noe flere enn bare nærmeste naboer/gjenboere.

Kommunen ser foreløpig ikke behov for utbyggingsavtale.



Varslingsområde markert med rødt

Krav til fagkyndighet anses oppfylt.

Det anses foreløpig ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommune sin 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 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: postmottak@lillestrom.kommune.no :

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