

Møtereferat

Oppstartsmøte – Detaljreguleringsplan for Bakås

Møtedato: 20.04.2020, revidert 12.11.20

Møtested: Microsoft teams

Til stede: Iselin Breirem (saksbehandler) Lillestrøm kommune
Tore Syvert Haga Lillestrøm kommune

Hilde Smestad	Arealtek
Morten Bjøntegaard	Arealtek
Mona Wangensteen	Nebbenes

Kopi til: Ellen Anita Holterhagen avdelingsleder stedsutvikling
Alle inviterte til internt oppstartsmøte.

Referent: Iselin Breirem

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er et ønske om å følge opp kommuneplanens arealformål. Planområdet ligger som et restareal i et opparbeidet boligområde.

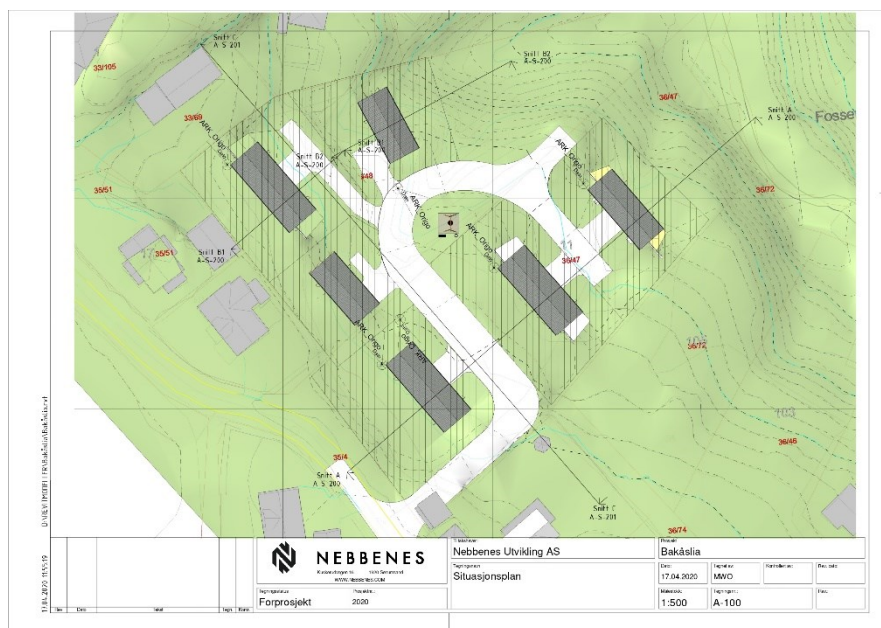
Formålet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. I planinitiativet utarbeidet av ArealTek på vegne av Nebbenes eiendomsutvikling er det skissert seks enheter fordelt på fire tomannsboliger og to eneboliger.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet er i Bakåslia 4 km fra Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune. Eiendommene har gnr. 436 og bnr. 47 og 48. Planområdet er totalt på 9,2 dekar og ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse i Bakåslia.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, eksisterende. Prosjektet framstår som et utfyllingsprosjekt i et eksisterende boligområde. Regional plan for areal og transport og kommuneplanens arealdel definerer en grønn grense, der størstedelen av boligbyggingen i tidligere Fet kommune skal skje. Bakåslia ligger utenfor denne grønne grensen. Kommunestyret har imidlertid bestemt at planarbeidet likevel kan starte.

3. Presentasjon av planønsket



Forslagsstiller ønsker å bygge seks enheter over to etasjer, hvorav fire tomannsboliger og to eneboliger.

Boligene vil være funktisinspirert, oppført i trematerialer og med saltak.

Tomten heller mot nordøst og det vil bli behov for noe utfylling.

Bebyggelsen har sine uteoppholdsarealer på mark og terrasser. Felles lekeområde vil ligge i midten av feltet.

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

Sosial infrastruktur

- Det er kapasitet på de nærliggende skolene, men det er noe lang skolevei og ikke fortau eller gang- og sykkelvei i Bakåsveien.

Teknisk infrastruktur

- Tilgangen til vann og avløp er tilfredsstillende.
- V/A-normen må følges.
- Bekken kan brukes til overvannshåndtering, det må da undersøkes hvor mye økt vannføring bekken har kapasitet til.
- Det følger standard rekkefølgebestemmelser knyttet til V/A: «Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Anlegg for VA og overvannshåndtering skal opparbeides i tråd med godkjent plan for vann og avløp».
- Dersom parkering skal skje ved den enkelte bolig, må det være mulig å snu på egen grunn og bruke parkeringsplassene uavhengig av hverandre
- Kommunen ønsker også at det vurderes å lage felles parkeringsanlegg for å få bilfrie uteareal.
- Det må reguleres og opparbeides fortau fra Tofsrudveien og til innkjøring av planområdet. Minimum reguleringsbredde (inkludert grøft) på fortau er 4,5 meter.
- Planforslaget må inneholde trafikkutredning.
- Planbeskrivelsen må omtale hvor vidt det er trygge skoleveien fram til barne- og ungdomsskoler fra planområde.
- Planen må regulere turvei/sti mellom Bakåsveien og Varåveien, jamfør kommunestyrets vedtak 09.09.2020. Det vil ikke bli stilt krav om at denne opparbeides i forbindelse med utbyggingen i Bakåslia. Kommunen opparbeider selv forbindelsen, dersom den finner penger til dette i framtida.

Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

- Det er ønskelig at bestemmelsene får krav om at det plantes ny vegetasjon, ettersom mye av det eksisterende forsvinner.
- Arealet langs bekken skal tas med i reguleringen for å sikre eksisterende kantvegetasjonen.
- Under medvirkningen bør det undersøkes om bekken og området brukes i friluftssammenheng, ved å inkludere jegere og fiskere, speideren eller lignende i medvirkningen.
- Lekeplassens plassering skal revurderes. Dersom andre plasseringer blir vanskelig å gjennomføre må nåværende plassering gjennomføres med avbøtende tiltak som f.eks. beskyttende vegetasjonsskjerm eller gjerde, da den ligger åpent mot vei i tre kanter slik som den er tegnet inn nå.

- Det er detaljerte krav til lekeplass, innhold og dekke som må følges, skal opparbeides i henhold til forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Kommunen er opptatt av miljøvennlige fallunderlag på lekeplasser.
- I forbindelse med planen krever kommunen at det utføres grunnboringer for å undersøke om byggegrunnen er trygg.
- MUA må være i tråd med krav i kommunedelplan for Fet, takterrasse, balkong eller veranda regnes ikke inn i dette.
- Det skal avsettes et areal i enden av internveien til snøopplag, dette må reguleres.

Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal svares ut i planforslaget.
- §§1.9.1, 1.9.2 og 1.9.3 i kommuneplan skal hensyntas.
- Det må gjøres en vurdering av hvordan planforslaget vil påvirke bekken.
- Det er gjort funn av den utrydningstruede arten edelkreps i vassdraget ovenfor og nedenfor Bakåslia. Gjennom utredning av naturmangfoldloven §§ 8-12, samt sikring av kantvegetasjon, hensyntas edelkrepsen.
- Det stilles krav om at det skal utføres utredning av fagperson med naturfaglig kompetanse, som enten a) påpeker nødvendig buffersone for at utbyggingen ikke skal påvirke krepsen eller b) kartlegge om det er kreps i nærheten av planområdet og vurdere hvilke virkninger tiltaket vil få for den utrydningstruede arten.
- Hvis det skal tilføres masser til utfylling, stilles det krav til dokumentasjon av massene.
- Det skal være bestemmelse som viser til at det skal utarbeides en plan for gjenbruk av matjorda.

Eiendomsforhold

- Eiendomsgrenser vil ikke måtte endres som følge av planforslaget, med unntak av eventuell fradeling av de enkelte boligtomtene

Boligtypologi og -størrelse

- Planforslagets boligsammensetning må tilpasses omgivelsene og tilgrensende boliger. Kommunen er enig i at eneboliger og tomannsboliger er de aktuelle boligtypene, så må videre planprosess avklare forholdet mellom disse og nøyaktig antall boenheter.
- Utnyttelsen må ta utgangspunkt i kommuneplanens føringer for frittliggende småhusbebyggelse. 20% BYA er en passende utnyttelse, men utnyttelsen må ta utgangspunkt i det arealet som blir boligformålet i planen. Deler av eiendommene går bort i grøntstruktur og lignende.

Barn og unge

- For å ivareta barn og unges oppvekstvilkår skal lekeplassen plasseres/ utformes slik at barns lek ikke blir forhindret av biltrafikk på intern vei.
- Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, jfr. krav i kommunedelplan for Fet.
- Fortau fra planområdet som koples på eksisterende fortau langs Tofsrudveien, vil gi trygg skolevei og ferdsel for myke trafikanter.

Folkehelse

- Et sammenhengende fortau fra planområdet som koples på eksisterende fortau langs Tofsrudveien vil gjøre det enklere og tryggere å ferdes som myk trafikant i området.
- Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, jfr. Krav i kommunedelplan for Fet.

Kulturminner

- Kommunen antar at Viken fylkeskommune vil ønske å foreta registrering av kulturminner i bakken, men dette uttaler fylket seg selv om ved eventuelt varsel om oppstart.
- Ny bebyggelse må ivareta eksisterende omgivelser, Fossen gård må hensyn tas med tanke på utforming av bebyggelse, volum og valg av fasadematerialer.
- Dette må tas med i bestemmelsene.

Støy

- Området har blitt utredet til kommuneplan og kommer ikke under gul sone i støykartet.
- T-1442 skal følges.

- Det vil bli rekkefølgekrav som sikrer at det følges i byggesaken.

Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner

- Det skal være god estetisk utforming, med vekt på bestandig og stedstilpasset materialer og farger.
- De estetiske redegjørelsene som er gjort skal forklares i planbeskrivelsen.
- Illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Midlertidig brukstillatelse kan som hovedregel ikke gis før nødvendig sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur, er ferdig opparbeidet.

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. Enkelt. Fokus på forholdet mellom ny og gammel bebyggelse.
Sol-/skyggediagram	Ja. Vise solforhold på private og felles uteoppholdsareal 21. mars og sommersolverv.
Digital 3D-modell	Ikke krav, men send gjerne over dersom dere uansett lager.
ROS-analyse	Ja
Geoteknikk	Ja
Støy	Nei
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Nei
Trafikkutredning	Nei
Veiprofil	Ja
Snitt og høydeprofil	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	Ja, det må undersøkes om bekken kan ta overvann.

6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

- **Fortau fra Tofsrudveien og til innkjøring av planområdet**

Tiltakshaver påpeker at eiendommene har tiltak inn på kommunens eiendom som vil gjøre det krevende å sette av 4,5 m til fortau og grøft. Tiltakshaver stiller videre spørsmål ved at det stilles krav til fortau på strekningen gitt at de fleste boligene allerede er bygd og uten at det da er stilt krav om fortau. Det legges opp til kun et begrenset antall nye boliger. Det bes om at dette punktet diskuteres nærmere

Kommunen anser at prosjektet tilføyer et større behov for fortau enn det som er dagens situasjon, trafikken i området vil øke som følge av tiltaket. Kommunen opprettholder sitt syn på kravet om et fortau fra Tofsrudveien til innkjøring av planområdet skal opparbeides.

- **Plangebyr regulering av sti**

Forslagsstiller ønsker at arealet som inngår i planen som følge av det kommunale kravet om regulering av stien ikke skal inngå i grunnlaget for beregning av gebyret. Kommunen legger normalt hele planområdet, også areal som kreves inkludert i planområdet fra kommunens side, til grunn for gebyret. Bakgrunnen for dette er at et større planområde normalt øker sakens kompleksitet, og dermed kommunens kostnader med å behandle denne. Plangebyr er ikke en utbyggingsavgift, men skal dekke kommunens kostnader med å behandle private planforslag. Når planforslaget er førstegangsbehandlet, og plangebyret skal fastsettes, skal kommunen i denne saken vurdere hvor vidt stiarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget. Vurderingen vil blant annet basere seg på om stireguleringen i denne saken har vist seg å medføre et merarbeid som minst tilsvarer gebyret arealet utløser, eller ikke.

7. Konsekvensutredning

Det gjeldene området er avsatt til boligformål i gjeldene kommunedelplan for Fet. Planen er ikke i strid med § 6 i forskrift om konsekvensutredning og utløser ikke krav om utredning.

8. Formål, planavgrensning

Varslingsområdet må utvides i lys av krav om etablering av fortau (begge sider, slik at det etter hvert kan avgjøres hvilken side) og begge sider av bekken. Varslingsområde må utvides ytterligere med gangforbindelse mellom Bakåsveien og Varåveien, jf. Kommunestyrets vedtak 09.09.2020.

Tegninger av boligene bør følge i nabovarselet, men det må komme frem at kommunen ikke har tatt stilling til dette, at dette er skisser og foreløpig. Ved varsling ønskes det at det heller varsles for mange enn for få. Dere skaffer selv nabolister fra Infoland. Kommunen sender over lister med øvrige varslingsparter.

9. Oppstart (konklusjon)

Planideen ble presentert iht. innsendt dokument utarbeidet av plankonsulent til oppstartsmøtet.

Hovedpunktene av diskusjonen i møtet er referert over, under punkt 4 (kommunenes tilbakemelding-hensyn som skal ivaretas i planarbeidet).

Kommunen legger til grunn at føringene som ble gitt i oppstartsmøtet og i dette referatet innarbeides i prosjektet og i planmaterialet.

Opprinnelig avviste kommunedirektøren planinitiativet, fordi det bidrar til å gjøre det vanskelig å nå målet om at 80% av nye boliger skal komme innenfor grønn grense. Da saken ble forelagt kommunestyret, ble imidlertid dette omgjort, blant annet begrunnet med at arealet er inneklemt mellom eksisterende bebyggelse. Kommunen anbefaler derfor oppstart av planarbeid.

Ved oppstart av planarbeid sendes annonsetekst og varslingsbrev til godkjenning. Maler som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr 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.

10. 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 planoppstartsannonsen