



## Oppstartsmøte referat 14.12.23

### Detaljreguleringsplan for Ramstadskogen barnehage

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Subankhi Sivarasa
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for Ramstadskogen barnehage, gnr/bnr 435/131, 436/1 og 103 m.fl.
Adresse/stedsnavn	
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet			
Når	14.12.2023		
Hvor	Møterom Volla, Rådhuset		
Møtedeltakere	<table border="0"><tr><td><u>Fra kommunen,</u> <u>Planavdelingen:</u> Vetle Hommersand, konstituert seksjonsleder, <a href="mailto:vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no">vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no</a> Subankhi Sivarasa, saksbehandler, <a href="mailto:subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no">subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no</a></td><td><u>Fra forslagsstiller:</u> Ingunn Anette Øhra, plankonsulent, Lillestrøm Arkitekter, <a href="mailto:ingunn@lilleark.no">ingunn@lilleark.no</a> Per Kristian Vange, forslagsstiller, Eiendomsavdelingen <a href="mailto:perkristian.vange@lillestrom.kommune.no">perkristian.vange@lillestrom.kommune.no</a></td></tr></table>	<u>Fra kommunen,</u> <u>Planavdelingen:</u> Vetle Hommersand, konstituert seksjonsleder, <a href="mailto:vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no">vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no</a> Subankhi Sivarasa, saksbehandler, <a href="mailto:subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no">subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no</a>	<u>Fra forslagsstiller:</u> Ingunn Anette Øhra, plankonsulent, Lillestrøm Arkitekter, <a href="mailto:ingunn@lilleark.no">ingunn@lilleark.no</a> Per Kristian Vange, forslagsstiller, Eiendomsavdelingen <a href="mailto:perkristian.vange@lillestrom.kommune.no">perkristian.vange@lillestrom.kommune.no</a>
<u>Fra kommunen,</u> <u>Planavdelingen:</u> Vetle Hommersand, konstituert seksjonsleder, <a href="mailto:vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no">vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no</a> Subankhi Sivarasa, saksbehandler, <a href="mailto:subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no">subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no</a>	<u>Fra forslagsstiller:</u> Ingunn Anette Øhra, plankonsulent, Lillestrøm Arkitekter, <a href="mailto:ingunn@lilleark.no">ingunn@lilleark.no</a> Per Kristian Vange, forslagsstiller, Eiendomsavdelingen <a href="mailto:perkristian.vange@lillestrom.kommune.no">perkristian.vange@lillestrom.kommune.no</a>		
Referent	Subankhi Sivarasa		

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Formålet med planen er en utvidelse av Ramstadskogen barnehage med 65 nye barnehageplasser. Boligutbygging på Løkenåsen og Granåsen utløser et behov for barnehage kapasitet. Utvidelsen i tråd med Barnehagebehovsplanen for Lillestrøm Kommune, vedtatt av kommunestyret i september 2020, samt revidert plan vedtatt november 2023.

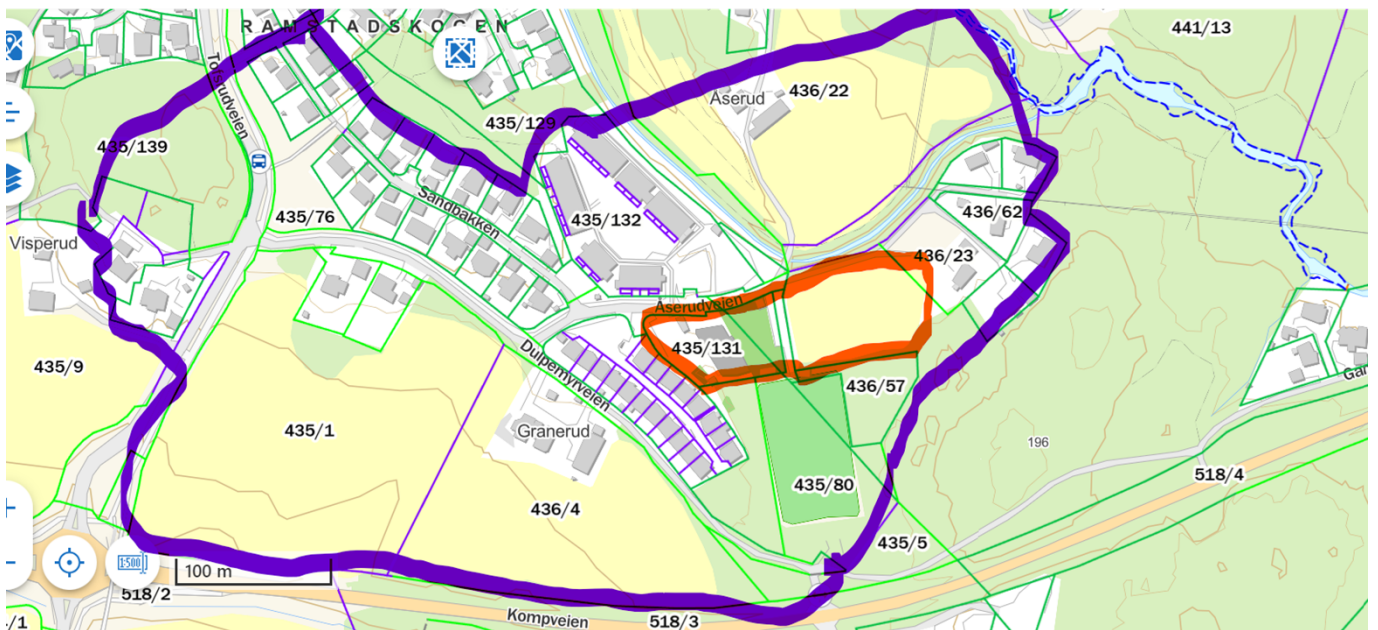
## 1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger på Ramstadskogen. Planområdet ligger nord for rv.170 (Kompveien), og ca. 4 km øst for Fetsund sentrum. Eksisterende barnehage ligger i utkanten av et relativt nybygget boligområde. Mot øst grenser det til eldre spredt villabebyggelse og mot nordøst til landbruksarealer. Planområdet ligger nord øst for utbyggingsområdene Løkenåsen og Granåsen.

Mellom rv.170 og eksisterende barnehage ligger Dulpemyra, som fungerer som idrettsplass med fotball på sommeren og skøytebane om vinteren. Øst for Dulpemyra er det regulert utbyggingsareal for demensboliger/ servicesenter – «Lyfjell».



### 1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte



Illustrasjonen viser planområde i oransje, og kommunens forslag til eiendommer som bør varsles i forbindelse med oppstart av planarbeidet i lilla. I punkt 4 *Teknisk infrastruktur* viser kommunen til veier som skal utvides og oppgraderes. Eiendommer som berøres av dette skal også varsles. Derfor har kommunen foreslått et større område enn hva som er foreslått i planinitiativet. Vi ber dere vurdere kommunens forslag til varslingsområde, og sende inn nytt forslag til varslingsområde dersom dere har justeringer.

Det skal følge en oversikt med berørte eiendommer og grunneiere i planbeskrivelsen. [Se kommunens mal.](#)

### 1.4 Presentasjon av planønsket

Det ønskes oppført et nybygg som skal romme 4-6 avdelinger og noe personalrom. Eksisterende barnehage er bygget som basebarnehage, men ønskes bygget om til en avdelingsbarnehage, det er derfor litt usikkert hvordan fordelingen av arealer for barn og personale i de to byggene blir. Eksisterende barnehage ble oppført i 2007. Nybygget blir liggende på flatt terreng og er tenkt oppført i to etasjer.

Det vil også bli behov for nye uteboder bl.a. en ny vognbod. For å få en sammenhengende barnehagetomt må kjøreadkomst til Lyfjell flyttes, i tillegg inngår en gangadkomst til Dulpemyra i planforslaget.

Nybygget vil bli i to etasjer. Dersom nybygget får saltak, slik eksisterende barnehage har, vil mønehøyde kunne bli opp mot 12-13 meter, og gesimshøyde ca. 9 meter.

Bygget antas å få en grunnflate på mellom 500-700 m<sup>2</sup>. Utforming og høyder vil bli klarere i løpet av planprosessen, når forholdet mellom innhold i eksisterende- og ny del er avklart.

## 2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Eksisterende barnehage og forslag til utvidelsesareal er avsatt til offentlig- og privat tjenesteyting i kommuneplanen. Deler av dette arealet er dyrket mark.  Barnehagens plassering ligger usentralt ift. hovedtyngden av boliger den skal betjene og fremtidig utbyggingsområder.
Reguleringsplaner	Eksisterende barnehageareal er regulert til barnehage av planen «Ramstadskogen», vedtatt 20.06.2005.
Tilgrensende planer	Planen grenser til reguleringsplanen «Bokollektiv Lyfjell, del av gnr. 36 bnr. 1», vedtatt 29.08.2011 i sør øst.

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Barnehagens plassering ligger usentralt ift. hovedtyngden av boliger den skal betjene og fremtidig utbyggingsområder for bolig. Det legges opp til bilbasert fremkommelighet til barnehagen.
Riks- og fylkesveier	Kompveien, rv 170 går sør for planområdet.
Barn og unges interesser	Det kommer fram av planinitiativet at det allerede er startet brukermedvirkningsmøter med barnehagens administrasjon og verneombud.  Medvirkning med berørt gruppe i prosessen videre må beskrives i planforslaget.
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.	Planinitiativet adresserer at Lillestrøm kommune har miljøambisjoner for alle sine nybygg, og kommenterer at det skal følges opp.

## 3 Kommunens tilbakemelding

*Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.*

### 3.1 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til en utvidelse av eksisterende barnehage. Det er i tråd med revidert barnehagebehovsplanen for Lillestrøm kommune 2023-2032.

Det er utbyggingen i Løkenåsen og Granåsen som utløser et behov for en større barnehagekapasitet i dette området. Kommunen mener at barnehagens plassering ligger usentralt ift. utbyggingsområdene. Utvidelsesarealet for barnehagen beslaglegger også dyret mark. Likevel er det ikke avsatt andre areal i nærområdet i kommuneplanen for ny barnehage, dermed går kommunen videre med fremmet planinitiativ.

Barnehageutvidelser forutsetter egen helsevern godkjenning fra kommunen i.h.t. Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Viser til § 15 «Før oppstart av driften skal virksomheten være godkjent av kommunen. Søknad skal fremlegges for kommunen når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten.

*Godkjenningssøknad skal inneholde dokumentasjon på hvordan virksomheten skal etableres, bygges og drives i samsvar med forskriften. [...]*»

For det som gjelder arealplanleggingen (størrelse- og funksjoner på tomten) vises det til forskriftens § 4 *helsemessig tilfredsstillende virksomhet* med hensyn til krav for utforming av uteområdet og arealnormer for uteområdet i barnehager (uteområdets størrelse vil m.a.o. være styrende for hvor mange barn virksomheten kan godkjennes for).

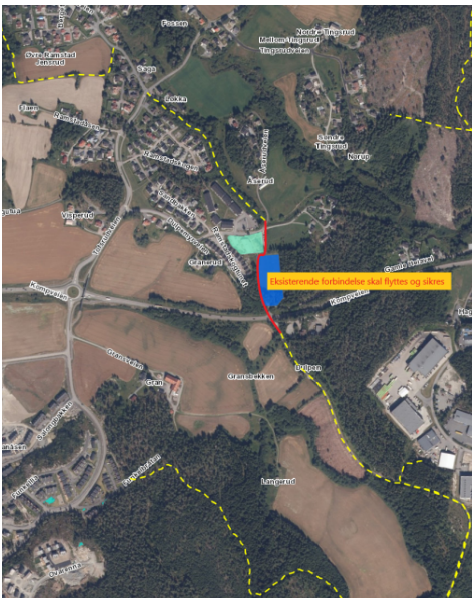
### 3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Det er ikke mange lekeplasser i nrområdet. Barnehagen har også nærhet til Dulpemyra ballplass. Derfor vil utearealet trolig bli brukt av andre barn i nærmiljøet også.

Størrelsen på utearealet skal følge SINTEFF sine anbefalinger. Uteområdet skal være minst 25 m<sup>2</sup> per barn. Dette er uavhengig av arealet inne i bygningen og barnas alder. Arealer til utendørs soveplasser eller oppbevaring av barnevogner kommer i tillegg. Arealstørrelsen skal sikres i bestemmelsene.

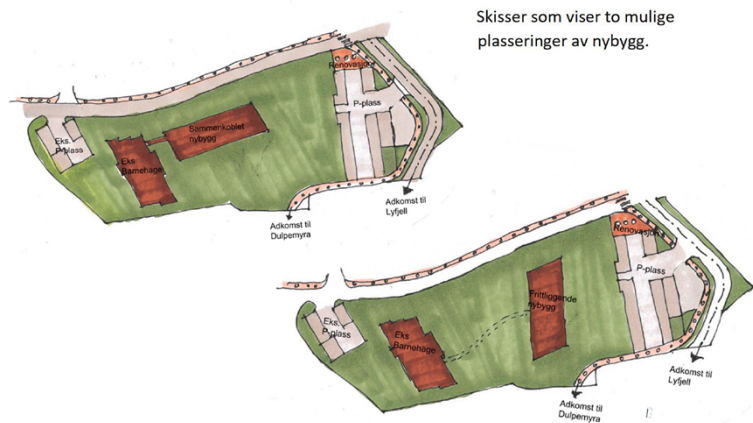
Ved plassering av bebyggelse må det tas hensyn til sol- og vindforhold. Uteområdet bør ha gode solforhold hele året og samtidig skjermes mot vind. - Deler av område bør ha skyggeplasser (blondeskyggen skapes av løvtrær).

Det er viktig at turstiforbindelsen mellom Bjørnehiet tursti og Åserud fortsatt er sikret gjennom planen. Eksisterende forbindelse mellom barnehage og Dulpemyra (med port ?) bør opprettholdes.



I illustrasjonen av mulig ny plassering av bebyggelsen, vises adkomst til Dulpemyra på utsiden av parkeringsplassen. Kommunen ber forslagsstiller se på muligheten for å plassere adkomsten til Dulpemyra på innsiden av parkeringsplassen. Dette er for å skape mindre avvik fra dagens adkomst, og

korter ned gåavstanden i forhold til foreslått løsning. Det minker også sjansen for at flere tar seg gjennom barnehagen for å komme seg til ballplassen.



Under oppstartsmøtet kommer det fram at det er en sti fra boligområdet vest for barnehagen som blir hyppig brukt for å komme seg til ballplassen. Denne er ikke vist i gjeldende plankart. Planforslaget for barnehagen skal sikre adkomst Dulpemyra gjennom plan.

Under følger noen generelle kommentarer knyttet til utearealet og vegetasjonen.

#### Vegetasjon

- Nyetablert vegetasjon bør samles i felt med solide bredder (minst 2-2,5 meter) og plasseres utenom naturlige ganglinjer.
- Planter må etableres hurtig og beskyttes mot ødeleggelse i etableringsfase.
- Plantemateriell bør være godt etablert må være hardfør og tilpasset til norsk klima.
- Planter kan ikke være giftige og bør være minst mulig allergifremkallende.

#### Utearealet

- Bygges av materialer, utstyr og planter av høy kvalitet
- sikre variert leketilbud med grønt/naturpreget/park opplevelse
- Være tilgjengelig og verdifull for hele nabolag utenfor barnehagens virketid
- Tilby flerbruksmuligheter og mangfoldig innhold: variasjoner i topografi, vegetasjon og lekeutstyr
- Være universelt utformet (TEK 17) og gi både utfordringer og allsidig lekemuligheter for barn og unge med ulike forutsetninger
- Sikre stillesoner for barn og unge med kognitive og sensoriske vansker
- Utvikle motoriske, sensoriske og sosiale egenskaper, bygge opp kreativiteten og nysgjerrigheten hos barn

### 3.3 Naturmangfold

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

Hvert punkt skal svares ut utfyllende.

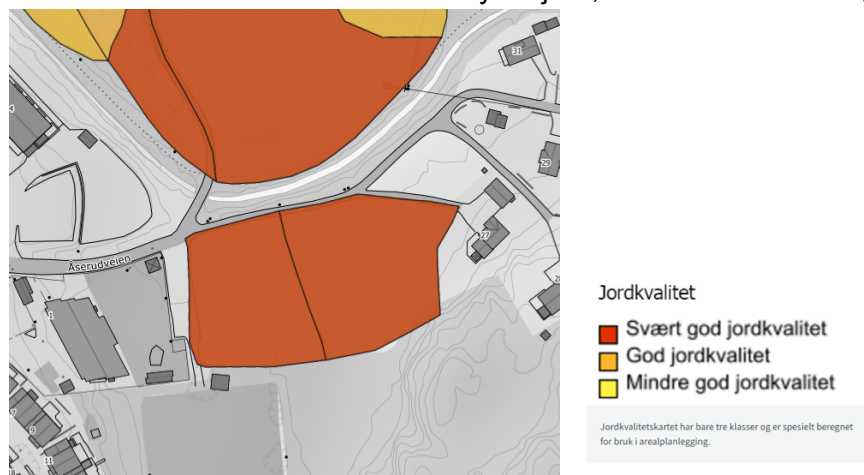
### 3.4 Kulturminner

Det er ingen fredede bygg innenfor planområdet, men en landbruksbygning på Åserud gård, nord for planområdet, er Sefrak-registrert, da den er ca. 200 år gammel. Det er heller ikke avdekket kulturminner på planområdet.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stoppes og fylkeskommunen varsles, jmfør kulturminnelovens § 8, 2.ledd. Dette skal med i bestemmelsene.

### 3.5 Landbruk

Planinitiativet berører 4.6 dekar fulldyrka jord, som hos Nibio er registrert med svært god jordkvalitet.



Arealet har ikke vært dyrket de seneste årene. Det skal likevel utarbeides en matjordplan. Viser til kommuneplan bestemmelse § 1-17 m.fl. Som en del av matjordplanen skal det gjøres rede for tilførsel av matjorden et annet område, jfr. § 1-17.3. Tilførsel av matjord (A-sjiktet) vil i dette tilfelle ikke utløse krav til egen reguleringsplan.

### 3.6 Eksisterende bebyggelse

Planinitiativet nevner oppgradering av eksisterende barnehage. Planer for eksisterende bebyggelse skal gå fram av planforslaget. Vær oppmerksom om den skal driftes i anleggsperiode mtp. rekkefølgekrav.

### 3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Se punkt 3.2 om lekeplasser.

### 3.8 Folkehelse

Viser igjen til forskriftens § 4 *helsemessig tilfredsstillende virksomhet*. Barnehagens uteareal skal utformes slik at det fremmer helse, trivsel, lek og læring.

Sikring av eksisterende tursti skal inngå i planforslaget. Dersom det finnes andre turstier skal de beskrives i planforslaget.

### 3.9 Støy

Planområdet er ikke berørt av nærliggende støysoner fra vei (RV170) eller skytebane (Brattåsen). Ved en sjekk viser det seg at det er ca. 2000 meter mellom østre plangrense og vestre utbredelse av skytestøysoner for Brattåsen skytebane - skytestøy blir m.a.o. ikke utredningstema i denne plansaken.

Det skal følge med en forenklet støyutredning i planforslaget. Dersom det kommer fram forhold som må utredes nærmere skal dette gjøres.

Lekearealet bør utformes og plasseres slik at der minst mulig støyende for naboer.

### 3.10 Flom

Planområdet er ikke flomutsatt.

Flom knyttet til overvann i forbindelse med styrtregn må tas høyde for. Det beskrives at overvann/takvann/drensvann skal fordøyes på tomten og behandles etter prinsipper for lokalovervannshåndtering. Overflatehåndtering av overvann innebærer at det skal innlemmes i utomhusanlegg, permeable flater og åpne kanaler/grøfter for kontrollert avrenning til nett skal tilstrebes.

### 3.11 Geoteknikk

Planområdet ligger innenfor marin grense. Planområdet er innenfor aktsomhetsområde med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (selv om det ikke er noen kartlagt faresone for kvikkleire).

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring av rapporten gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av komplett planforslag. Barnehage er et K4 tiltak.

Massehåndtering i anleggsfasen er viktig, og det må ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten.

Det opplyses om at 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.

### 3.12 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

### 3.13 Estetikk

Jf. kommuneplanens § 1-8.2.6, stilles det krav til estetisk redegjørelse.

Ny bebyggelse bør tilpasse seg eksisterende barnehage. Ny barnehage sin mønehøyde bør møte eksisterende bebyggelse.



### 3.14 Materialbruk

Jf. § 1-8.2.7 Materialbruk i gjeldende kommuneplan.

Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

Kommunen ser på det som positivt at nybygget ønsker å videreføre materialbruken fra eksisterende barnehage.

### 3.15 Volum- og funksjonsanalyse

*Jf. § 1-8.2.3 i gjeldene kommuneplan om kommunens mulighet til å kreve volum- og funksjonsanalyse etter oppstartsmøte.*

I denne planen ser kommunen kun det nødvendig med et forenklet volum og funksjonsanalyse/ en enkel 3D modell som viser plassering, sol og skyggeforhold, Påvirkning til området rundt (boligene, dulpemyra og turstien).

Kommunen ønsker tett dialog når det gjelder plassering av nybygg og samspillet med uterommet.

### 3.16 Illustrasjoner

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan jf. kommuneplan bestemmelse § 1-8.2.5. Reguleringsplan bestemmelsene bør sikre grepene i illustrasjonsplanen, dersom illustrasjonsplanen ikke gjøres bindende.

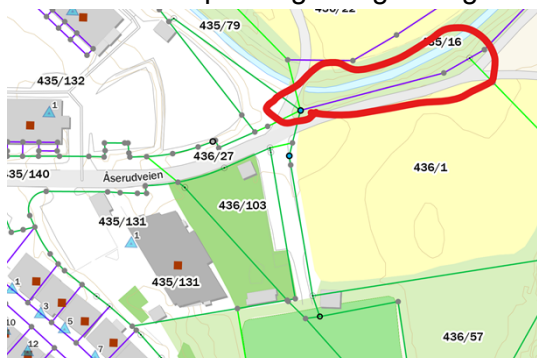
Illustrasjonen skal vise plassering av bygg, utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, eksisterende og nytt terreng, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler, parkering og maksimal utnyttelse iht. planforslaget m.m. Vi tar forbehold om at det kan komme opp annet i planprosessen som også skal vises i illustrasjonsplanen.

Andre illustrasjoner som er relevant for planen skal også legges ved planforslaget. Alle illustrasjoner skal samles i et vedlegg. Det kan være for å blant annet vise materiale, fasader og perspektiver.

Ved rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan jf. kommuneplan bestemmelse § 1-8.3.2. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innkalte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

### 3.17 Eiendomsforhold

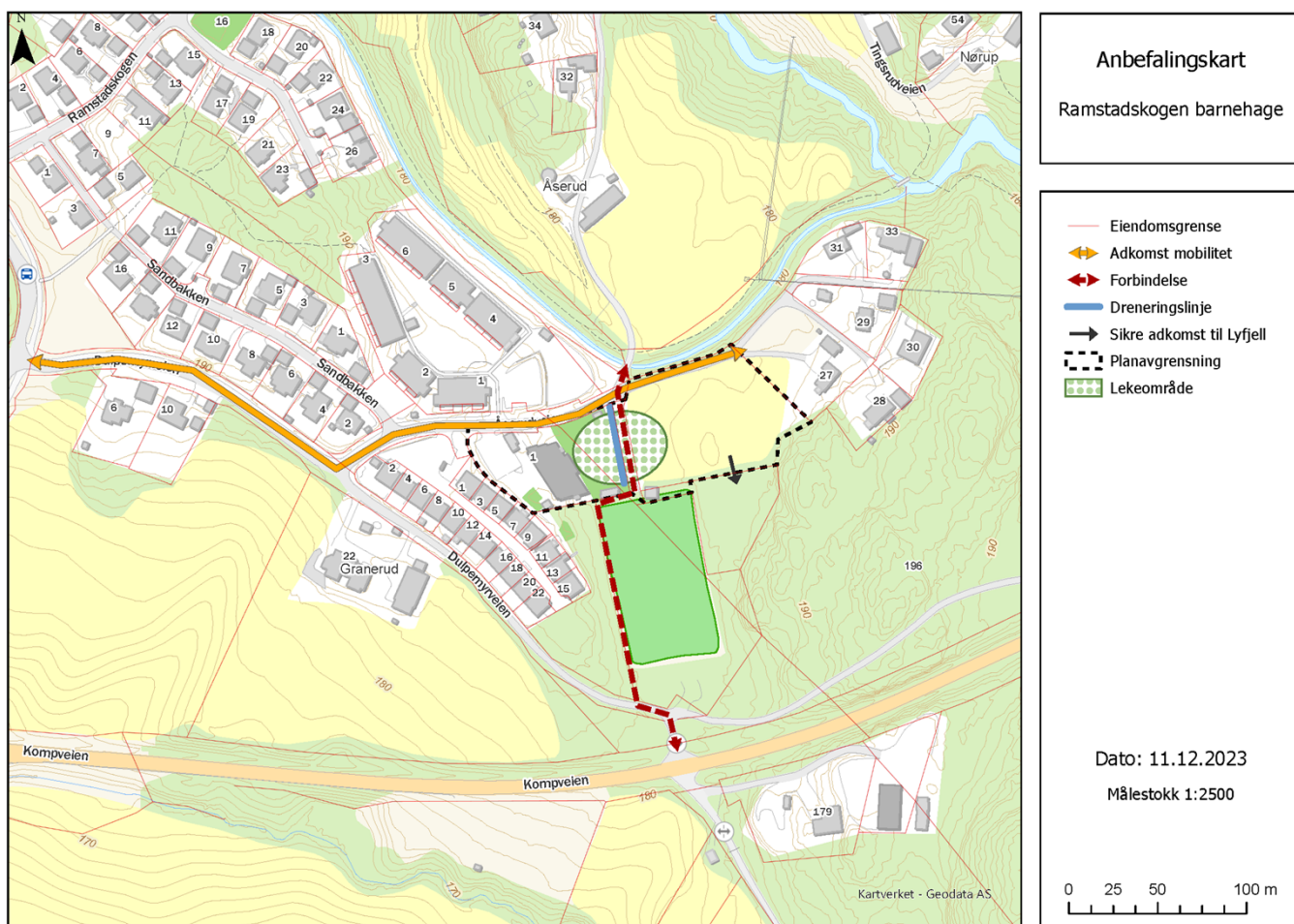
Det ser ut til at planavgrensningen følger en usikker eiendomsgrense. Linje i lilla farge.



Denne må måles opp på nytt som en del av planprosessen. Dere finner på kommunen hjemmeside hvordan dette skal søkes og utføres.

### 3.18 Anbefalelseskart

Med bakgrunn i stedsanalyse og tilbakemeldinger (eventuelt andre kilder) er det utarbeidet et anbefalelseskart som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Den viser hvilke forhold som er viktig å ta hensyn til gjennom planforslaget.



- Kvalitet på barnehagens uterom
- Adkomst inn til barnehage må oppgraderes
- Sikre tursti kobling

- Vann som kvalitet i utomhusarealet/ Overvannstiltak?
- Sikre adkomst til Lyfjell

### 3.19 Bestemmelsene og mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Under følger noen tips til bestemmelsene.

- Ha entydige bestemmelser
- Unngå uklare, vage formuleringer, f.eks.:
  - o fortrinnsvis
  - o bør/kan
  - o det tillates
  - o unngå andre uklare ord etter «skal», f.eks. skal tilstrebes, skal tilrettelegges form, skal sikres
  - o i størst mulig grad
- Ikke regulere forhold som følger av lov, forskrift.
  - o Fells. at tek 17 skal følges.
- Henvisning til underliggende dokumenter
  - o Illustrasjonsplan, støyrapport, geoteknisk rapport mm. Må definere dokumentet entydig med dato, mm
- Regulerte byggegrenser
  - o Det er viktig med bevissthet med bruken av byggegrenser. Alle tiltak (f.eks. terreng endringer) må forholde seg til en regulert byggegrense, dersom det ikke er gjort unntak i bestemmelsene. → viktig mtp på ny adkomst til Lyfjell og byggegrenser der.

Forslag til rekkefølgekrav knyttet til teknisk anlegg.

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av kommunen) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (godkjent av kommunen) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

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

### 3.20 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette avholdes digitalt og fysisk. Det stilles krav til at fagkyndig forslagsstiller/ plankonsulent arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

## 4 Teknisk infrastruktur

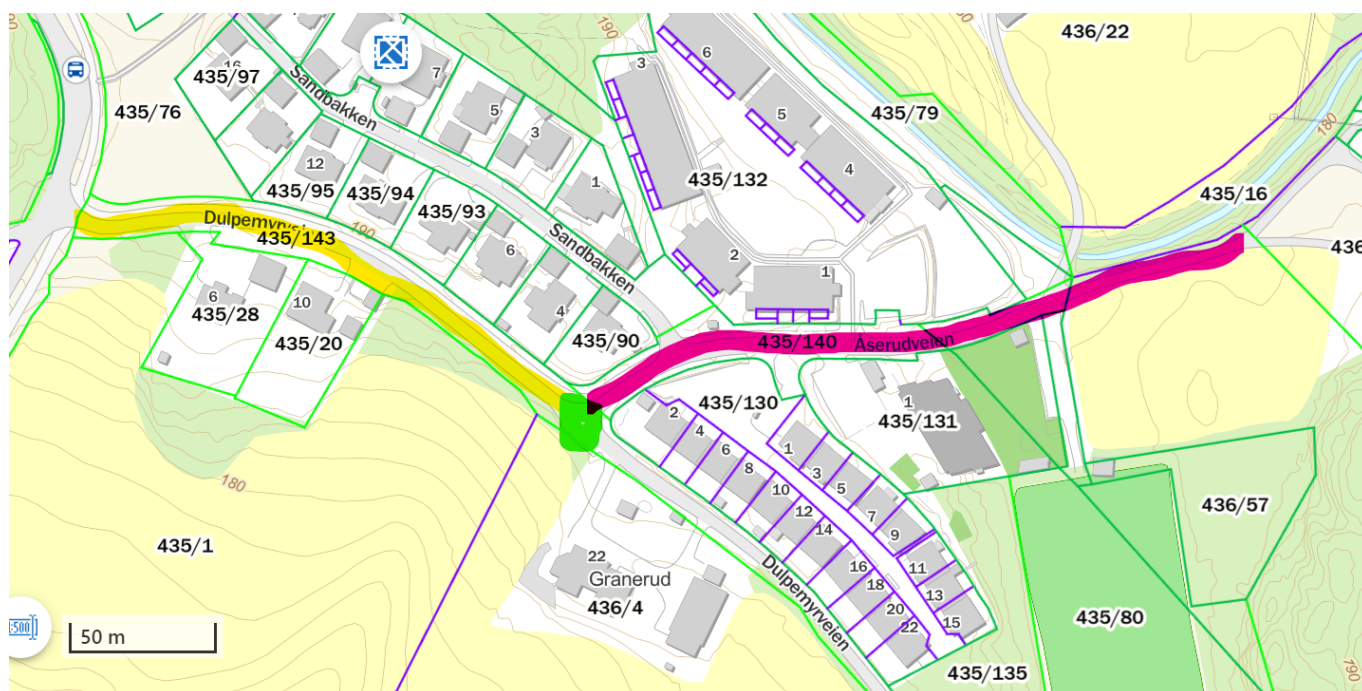
### 4.1 Samferdsel

*Vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, trafikksikkerhet.*

Adkomstveien (Dulpemyra) helt fra krysset med Tofserudveien er smal. Utvidelse av barnehagen vil medføre mer trafikk inn til barnehagen. Veien må derfor utvides.

Krysset Dulpemyrveien/Åserudveien bør innsnevres. I dag er ikke krysset ordentlig definert. Den skal bygges om enten til slik det er regulert i dag, eller om det kan innsnevres mer enn regulert også.

Åserudveien er kun opparbeidet med fortau langs halve veien. Regulert fortau forbi barnehagen er ikke bygget. Fortau bør opparbeides fram til der Åserudveien skiller seg. Åserud veien er delvis offentlig og delvis privat. Hele strekket fram til ny adkomst/parkering til barnehage skal være offentlig.



Figuren viser Dulpemyra som skal utvides i gult, krysset som innsnevres i grønt og i rosa vist strekket som det skal etableres fortau. Strekket på fortauet skal ses ut ifra ny adkomst til barnehage/parkeringsplass.

Det skal avsettes areal for snøopplag. Viser til kommuneplanbestemmelse 1.16.3.

Kommuneplanen bestemmelse tillater maksimalt 2 biloppstillingsplasser per 100 kvm. Planforslaget skal redegjøre for antall parkeringsplasser det er i dag og hvor mange plasser det er behov for i framtiden. Legg merke til at kommuneplanen tillater et maksimalt antall. Reguleringsplanen kan begrense antall parkeringsplasser. Det skal være et reelt behov for antall parkeringsplasser. Evt. avvik fra kommuneplanen skal begrunnes planforslaget. Kommunen vil ta en vurdering av dekningsbehovet.

Areal og plassering av nettstasjon skal framgå av planforslaget.

#### 4.2 Vann, spillvann og overvann

*Vann, spillvann, overvann, slokkevann*

##### *Generelle merknader:*

Kommunen har ikke oversikt over eksisterende private ledningsnett. Dersom det er noen på eiendommene, skal de måles inn og leveres til kommunen. Det er behov for kartlegging og vurderinger av tilknytning til eksisterende nett og eventuell konflikt mellom bygg og eksisterende nett.

Det skal foreligge en VAO rammeplan ved planforslaget. Viser til Lillestrøm kommune sin gjeldende Va-norm.

Det er frisonekrav på 4 meter fra VA-ledninger og anlegg. Dette gjelder også for private ledninger. Det må vises at dette er overholdt.

Som hovedregel skal det bygges ny kum i tilknytningspunktet dersom det ikke allerede er anlagt en kum forberedt for tilknytning. Kum, armaturer og ledninger skal være i god driftsmessig stand, med separate kummer for vann, spillvann og overvann. Tilknytning/avgrening/anboring skal utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 7.

Det ligger ikke inne utbedringer og oppgraderinger av VA-nettet i området i kommunens planer i nærmeste fremtid.

##### *Vann:*

Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike skal følges. Vi har ikke noen god nettmodell for området. Det skal utføres tappetest for å sjekke kapasitet. Dette må utføres så tidlig som mulig.

Det er krav om tilbakeslagssikring i henhold til NS-EN 1717.

Dersom brannkummer og kum for tilknytning ikke er i henhold til dagens standard, må kummene påregnes å byttes og oppgradert til dagens standard. Det må påregnes noe oppgradering av ledningsnett.

##### *Kommentar i forhold til vann til skøytebane i nærområdet:*

Grunnet sikkerhet både i forhold til drikkevannsforsyning og slokkevann, har vi fjernet uttaket for vann som var montert i kommunal kum på brannuttaket. Vi tillater ikke at dette benyttes.

Det må settes ned en egen kum med tilbakeslagssikring og vannmåler med formål å ta ut vann til skøytebane.

##### *Overvann:*

Overvannsplan skal følge som en del av VAO-rammeplanen. Den skal blant annet vise flomveier og løsninger for overvannshåndtering (se VA-normen for hva som skal utredes).

Overvann skal håndteres på egen eiendom, det som ikke kan håndteres lokalt på eiendommen kan slippes ut til bekk med forutsetning at overvannet er renset og fordøyet. Takvann skal til terreng.

Kommunalt overvannsnett i området er anstrengt. Selv om Retningslinjer for overvannshåndtering tillater en viss mengde under ideelle forhold, tillates det ikke i dette planområdet påslipp til kommunalt overvannsnett. Mengde tillatte påslipp av overvann til kommunal overvannsledning er 0 l/s.

Det er krav til at overvann bør så langt som mulig infiltreres i grunnen. I planområdet må det vurderes å ha en sedimentasjonsdam både i anleggsperioden og etter. Dette fordi den vil samle en del av overvannet fra ny bebyggelse.

Det må sikres at masser og jord ikke renner av til Varåa. Vil kunne slamme ned gyteplasser for ørret, kreps og vannlevende organismer.

Fra 01.01.2024 innføres endringer i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter som skjerper kravene til overvannshåndtering. Det er derfor viktig at temaet overvann gis ekstra oppmerksomhet i planfasen.

Stedsanalysen viser en dreneringslinje i planområdet. Planforslaget bør vurdere hvordan demme kan bli brukt kvalitet i barnehagen utomhusareal og/ eller som element for overvannshåndtering.

#### 4.3 Energiløsning

*Konsesjonsområde for fjernvarme, solcelle, energisparende løsninger.*

Det er vedtatt kommunestyret møte 09.11.2022 sak 194/22 at ved fremtidige investeringsprosjekter i kommunale bygg skal solcelle anlegg inkluderes der det er mulig. Link til [vedtaket](#).

Vi kan ikke kreve solcelleanlegg i bestemmelsene, men kan formulere at det tillates.

Vedtaket er også innarbeidet i Klimanøytral plan for Lillestrøm frem til år 2027:

[Klimanøytral 2027 redigert.indd \(lillestrom.kommune.no\)](#)

På side 20 står følgende:

##### Finansiering

Lønnsomheten i både solcelleprosjekter og andre ENØK-prosjekter avhenger av energiprisene, men i utgangspunktet vil mange slike tiltak være lønnsomme for kommunen over tid. Det er besluttet i kommunestyret at solcelleanlegg alltid skal innarbeides i planleggingen av bygningsmessige investeringer der det er hensiktsmessig, som nybygg eller rehabiliteringer, og anleggene vil dermed inngå som del av en større kontrakt.

20

#### 4.4 Renovasjon

Dagens renovasjonsløsning er utdatert. Den bør erstattes med en moderne renovasjonsløsning. Dette skal gjøres i samråd med ROAF. Renovasjonsanlegg skal vises i plankart

#### 4.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjente veitegninger for utvidelse av vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

#### 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, som skal konsekvens utredes i henhold til forskriftens § 6 og § 8. Etter kommunens vurdering skal ikke planen konsekvensutredes.

## 6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Nei
Gjennomføringsavtale	Nei
Infrastrukturavtale	Nei

## 7 Utredninger

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. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto: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	Forenklet
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støyutredning	Forenklet utredning
Overvann og flom	Overvann skal inngå i VAO- rammeplan
Vann og avløp	Utarbeide VAO- rammeplan
Luftforurensning	Omtale i planbeskrivelse
Trafikkanalyse	Omtale i planbeskrivelse
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja, forenklet. Fullstendig dersom det påvises forurensning i grunn
Faktaark	Ja
ROS- analyse	Ja iht. pbl 4.3.
Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan	Ja, dersom det er viser seg i grunnundersøkelsene at det er behov

## 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 presentasjonsformatsom viser statistikk, grafer og kart.

## 9 Behov for videre avklaring

I reguleringsplanen for Lyfjell er det et rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av adkomstveien før bygging kan starte. Det er mest hensiktsmessig at adkomsten og tilhørende rekkefølgekrav ligger i samme plan som utbyggingen av området den skal betjene. Dette betyr at en endret plassering av adkomsten bør inngå i Lyfjellplanen. Dersom adkomsten også skal betjene til barnehagen kan den inngå i barnehageplanen, forutsatt at barnehagen bygges ut før Lyfjell. Uansett må disse to planene ses i sammenheng.

### *Alternative måte å se det på*

- Dersom ny adkomst skal være en del av barnehageplanen, bør begge planene ses i sammenheng slik at endret adkomstvei til Lyfjell ikke medfører en senere planendring av Lyfjellplanen. Veien bør legges til en hensiktsmessig plassering slik at ved senere utbygging av Lyfjell bokollektiv er adkomsten allerede lagt på riktig plassering.
- Utvide planområdet til å ta med seg planområdet til Lyfjell bokollektiv
- En mindre ending av Lyfjellplanen parallelt med barnehageplanen

Dersom forslagsstiller ikke har tatt en beslutning om hvordan adkomsten skal løses til varsel om oppstart, er det mulig å varsle et større område i tilfelle planen også skal ta for seg planområdet til Lyfjell. Dermed kan man senere i planprosessen innsnevre planområdet dersom det viser seg at denne reguleringsplanen ikke skal ta for seg planområdet for Lyfjell.

Forslagsstiller informerte om at det er uklart hva som er planen for Lyfjell (når den skal bygges ut, om planen skal oppdateres). Forslagsstiller skal avklare planene for Lyfjell og vurdere de i sammenheng med endring av adkomst.

## 10 Videre prosess

Kommunen er positive til fremmet planinitiativ og anbefaler oppstart av reguleringsprosess. Kommunen ønsker tett dialog om bebyggelsens plassering, endret adkomstvei, utearealet, og ønsker dialogmøte om dette på passende tidspunkt.

Kravet om fagkyndig er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å ta saken inn for regionalt planforum slik planforslaget foreligger.



## 11 Varsel om oppstart

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på [Lillestrøm kommunes hjemmeside](#). Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/saksbehandler for godkjenning.

## 12 Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for [utarbeidelse av reguleringsplaner](#). Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.