

# Møtereferat

Oppstartsmøte – Vestre Nitteberg, felt B3

---

Møtedato: 28.04.2020

Møtested: Microsoft Teams

Til stede: Morten Woldseth

Ellen Anita Holterhagen, avdelingsleder stedsutvikling,

EllenAnita.Holterhagen@lillestrom.kommune.no

Tore Syvert Haga, seksjonsleder stedsplan, ToreSyvert.Haga@lillestrom.kommune.no

Tone Helland, seksjonsleder forvaltning og driftsplanlegging,

Tone.Helland@lillestrom.kommune.no

Hans Petter Buvik, senioringeniør helse og mestring,

HansPetter.Buvik@lillestrom.kommune.no

Hilde Johanne Mangerud, overarkitekt friluftsliv og idrett,

HildeJohanne.Mangerud@lillestrom.kommune.no

Torunn Engebretsen Hoel, avdelingsleder landbruk,

TorunnEngebretsen.Hoel@lillestrom.kommune.no

Jeppe Wethal, avdelingsarkitekt stedsplan, Jeppe.Wethal@lillestrom.kommune.no

Kopi til: Avdelingsleder stedsutvikling Ellen Anita Holterhagen, alle inviterte til internt oppstartsmøte

Referent: Jeppe Wethal

---

## 1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Den aktuelle tomten 34/46 ble regulert som del av plan for Vestre Nitteberg. Planområdet ble regulert til boligformål. Som følge av at det tidligere lå et avfallsdeponi her så er det mye avfall i grunnen. På bakgrunn av dette ble grunneier og kommunen enige om at tomt 34/46 ikke skulle utbygges.

Grunneier Nitteberg Vest AS er gått konkurs og kommunen ønsker å omregulere tomten for å unngå at evt ny eier kjøper konkursbo for å bygge boliger på tomten.

## 2. Planstatus og reguleringsprosess

### Planområdet:

Planområdet består av en eiendom, gnr/bnr 34/46.

Planområdet er ca 1,25 daa stort.

I dag er arealet ubebygget, men det er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Flyfoto med planområde markert i rødt (Norgebilder.no)

### **Viktige føringer i overordnede planer som er relevante for planarbeidet:**

Det er ikke identifisert noen nasjonale eller regionale føringer som skal være førende i for planprosessen.

I kommuneplanens arealdel for Skedsmo kommune 2019-2030 (nå del av Lillestrøm kommune) er området er avsatt til eksisterende boligformål. Området ligger utenfor prioritert vekstområde.

Området er regulert i plan 501 – Reguleringsplan for Vestre Nitteberg. Det aktuelle feltet er i denne planen avsatt til boligformål på inntil 3 etasjer med en BYA på maksimalt 50%. Feltet ble brukt som søppeldeponi tidligere, noe som gir svært dårlige grunnforhold. Daværende Skedsmo kommune ble i samtaler med utbygger enige om at utbygging på felt B3 ikke skulle realiseres. Dette skjedde i forbindelse med byggesøknad for nærliggende boliger. Kommunen har nå valgt å starte en reguleringsprosess for å endelig fastsette dette.

### **3. Presentasjon av prosjektet**

Forslagsstiller er Lillestrøm kommune.

Ønsket er å omregulere fra dagens boligformål til et annet formål som ikke vil belaste den forurensede grunnen.

Akkurat hvilket formål som er best egnet er ikke bestemt enda, men det er så langt identifisert to mulige formål:

- En form for grøntstruktur, friområde, beplantning eller lignende

Eller

- Gjesteparkering for boligene og/eller utfartsparkering til nærliggende turområder.

Det er også mulig å se for seg løsninger der arealet deles mellom disse formålene.

#### **4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet**

Aktuelle tema kan være:

- Sosial infrastruktur  
Planforslaget vil ikke påvirke sosial infrastruktur.
- Teknisk infrastruktur  
På grunn av faren for å lede gass langs ledninger/grøfter må det ikke legges infrastruktur i grunnen her hvilket kan bli utfordrende for enkelte reguleringsformål.

Det kan være aktuelt med etablering av parkeringsplass på hele eller deler av området. Det er ikke ansett som en god plassering for utfartsparkering. Det er usikkert om det bør prioriteres å opprette gjesteparkering her.

Det er særskilt viktig å ivareta overvannshåndtering i videre planlegging. Det er ikke aktuelt med harde flater som vannet renner av, men det er også viktig at ikke vannet infiltreres direkte ned i grunnen til avfallet som ligger der. Overvannsrenner og fordrøyning på overflaten kan være aktuelt. Området må opparbeides på lik måte som fotballbanen som ligger på tomten direkte nordøst. Området må opparbeides med tett duk i bunnen med drensledninger som leder overvannet frem til kommunens anlegg via sandfang. Denne tomten kan ses sammen med fotballbanen og kobles sammen med den når planområdet opparbeides som krevd.

- Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)  
Det kan være aktuelt å opparbeide en form for grønnstruktur på tomten, enten helt eller delvis. Det er ikke ønskelig å regulere arealet til et formål som oppfordrer til menneskelig aktivitet/rekreasjon.

På tilgrensende tomt nordøst for planområdet er det regulert lekeplass. Det vil sannsynligvis ikke være aktuelt med lekeplass i planområdet. Skulle det bli aktuelt må det tas særlige hensyn.

Det er i nyere tid (2016, 2017, 2018) funnet flere arter av rødlistede humler i området, både Kløverhumle (EN=sterkt truet) og Slåttehumle (VU=sårbar). Begge disse humleartene vil kunne trenge mye erteblomstplanter, så etablering av en eng på området vil være særlig gunstig for dem.

Etablering av blomstereng i området vil kunne bidra til trivsel for beboerne og stimulere til økt biologisk mangfold. Skjøtsel med slått 1-2 ganger i sesongen må påregnes, hvor avkappet fjernes for å unngå en gjødslingseffekt, ellers vil en eng kunne være lettstelt. Det er å anbefale at det benyttes Norske, viltvoksende arter av blomstereng-frø.

Det kan være positivt å plante trær fordi de trekker opp forurensning i grunnen med røttene. Beplantning og valg av vegetasjon må da gjøres bevisst og det må ikke

legges opp til spiselige vekster som frukttær, bærbusker eller mat/næringsplanter som opplagt vil kunne spises av mennesker. Det bør og unngås sorter som gjør at pollinerende insekter og fugler får i seg bær. Man bør og vurdere allergivennlige planter.

En sone mot landbruksarealet bør opparbeides som en grønn buffer med busker og trær.

- **Naturmangfold**  
Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal svares ut i planforslaget. Jmfør vurderingene over kan hensynet til naturmangfold spille inn på hvordan eiendommen bør beplantes dersom den helt eller delvis skal være grøntstruktur.
- **Eiendomsforhold og gjennomføring**  
Det er kun en tomt som berøres av planforslaget og eiendomsforhold er ikke et tema. Eiendommen er i dag privat eid. I planprosessen må det være gjennomtenkt hvor vidt formålet tilsier at eiendommen bør bli offentlig, eller om det er sannsynlig at formålet vil kunne realiseres av private interesser. Ved inndeling i ulike felt vil ulike felt kunne ha ulike eierformer.
- **Boligtypologi og -størrelse**  
Det skal ikke bygges boliger og boligtypologi- og størrelse er ikke et tema.
- **Barn og unge**  
Ved regulering til enkelte friluftsmål vil det være mulig at barn og unges oppvekstvilkår kan sies å påvirkes positivt.
- **Folkehelse**  
Ved regulering til enkelte friluftsmål vil det være mulig at folkehelsen kan sies å påvirkes positivt.
- **Støy**  
Det vil ikke reguleres til formål som forårsaker mye støy. Avstand til vei og andre større støykilder tilsier at støynivået ikke legger begrensinger på hvilke formål som kan plasseres her.
- **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**  
Aktuelle rekkefølgekrav vil fastsettes etter at reguleringsformål(ene) er fastsatt. Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til overvannshåndtering og beplantning.
- **Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner**  
Det vil ikke være behov for å utføre estetikk, og volum- og funksjonsanalyse. Ved regulering til enkelte formål kan det være aktuelt å utarbeide illustrasjonsplan.
- **Forurenset grunn**  
Forurenset grunn kan gi giftvirkninger på naturen og skape problemer for planter og dyr. Området kan imidlertid gjerne beplantes med vegetasjon, men det bør gjøres et bevisst valg av egnede trær og vegetasjon. Det bør ikke plantes spiselige vekster for mennesker og dyr.  
Reguleringsplanen må ivareta sikkerhet mot forurensning i en evt. anleggsperiode.

- Landbruk  
Arealet er lite og ligger lavere enn eksisterende, tilgrensende jordbruksareal. Planområdet egner seg ikke som fremtidig jordbruksareal, også som følge av forurensingen.  
Det må etableres et tydelig skille mot landbruksdriften på tilgrensende tomt i vest, med buffervegetasjon.

## 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](mailto: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	Avhengig av reguleringsformål
Illustrasjonshefte	Nei
Sol-/skyggediagram	Nei
Digital 3D-modell	Nei
ROS-analyse	Ja
Geoteknikk	Nei
Støy	Nei
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Nei
Trafikk	Nei
Veitegninger	Nei
Miljøteknikk/grunnforurensning	Avhengig av reguleringsformål
Hydrologi	Nei

## 6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Det var diskusjon om mulige reguleringsformål, og det ble enighet om at de mest aktuelle var enkelte typer grøntstruktur og/eller parkering. Endelig reguleringsformål må avklares, noe som også vil bestemme hva som må dokumenteres.

## 7. Konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for at planen konsekvensutredes, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg.

Vedlegg 1 lister opp planer som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning etter §6, bokstav b i forskriften. Denne planen faller ikke under noen av planene og tiltakene beskrevet.

Vedlegg 2 angir hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes etter §7 i forskriften. Denne planen faller ikke under noen av planene og tiltakene beskrevet.

Planen er ikke antatt å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §8 og 10 i forskriften.

Planen er ikke i tråd med kommuneplanen. Det foreslåtte tiltaket viderefører derimot dagens bruk, og det kommunen er enige med dagens grunneier om. Det vurderes til at planen ikke vil skape større konsekvenser på miljø og samfunn enn det dagens regulering gir, snarere tvert imot. Det vurderes derfor til at tiltaket ikke vil utløse krav til konsekvensutredning.

Alle aktuelle forhold vil bli beskrevet på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse. Saken vil bli opplyst i tilstrekkelig grad gjennom dette.

### **8. Oppstart, formål, planavgrensning (konklusjon)**

Det var diskusjon om mulige reguleringsformål, og det ble enighet om at de mest aktuelle var enkelte typer grøntstruktur og/eller parkering. Ingen diskusjon om planavgrensningen, den forholder seg til eiendomsgrensene.

Planavdelingen anbefaler oppstart av planarbeid.

Det er uklart om planendringen skal gjennomføres som en mindre endring eller en full endring/ordinær planprosess. Merknadene ved varsel om oppstart vil avklare dette. Kommunen vil ta stilling til planform basert på kompleksiteten og interesse motsetningene som blir avdekket gjennom oppstartsvarslingen.

I planprosessen vil medvirkning, særlig med beboere i nærområdet, være viktig.

Varsel om oppstart skal igangsettes så fort som mulig, etter all sannsynlighet allerede lørdag 02.05.2020.

### **9. Generell informasjon**

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser. For at et planforslag skal være komplett, må følgende materiale innsendes kommunen:

- Planbeskrivelse
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart (pdf og SOSI 4.3, 1:1000 og A3) – se for øvrig sjekkliste.
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplankart.
- Godkjente vegtegninger og overordnet plan for VA.
- Eierliste. Gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen.