

TREVARETUNET - BLAKERVEIEN 3/9/11, SØRUMSAND

Varslingsmateriale

Innhold

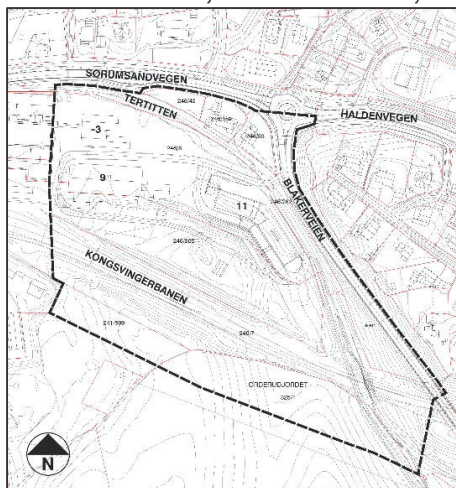
KUNNGJØRINGSANNONSE	3
BREV TIL NABOER OG ANDRE BERØRTE	4
VARSLINGSLISTE	7
VASLINGSLISTE INSTANSER	17

Kunngjøringsannonse

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsles det på vegne av Fredensborg bolig AS, om oppstart av planarbeid for Blakerveien 3-11.

Lillestrøm kommune
Blakerveien 3-11, Gnr/bnr 246/305,246/8 m.fl.



Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring i tråd med overordnede føringer.

Det aktuelle byggeområde er på ca. 26 daa, men det varsles et større område for å sikre gode overganger mot områdene rundt. Del av Blakerveien er også innlemmet etter kommunens ønske.

I henhold til områdereguleringsplan for Sørumsand skal det reguleres en gangbro over Kongsvingerbanen fra Orderudjordet og det åpnes for bebyggelse i inntil 8 etasjer. Vurdering av gangbro og eventuell plassering vil utredes nærmere i planprosessen slik at deler av 246/7, 241/599 samt 325/1 er også tatt med i varslingsområde.

Iht. Pbl § 17-4 varsles det samtidig om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Innspill eller spørsmål til planen kan innen fire uker rettes til:

ARCASA arkitekter as

Att.: Anne Lee Holm

e-post: annelee@arcasa.no

Varslingen er tilgjengelig på kommunens hjemmesider:

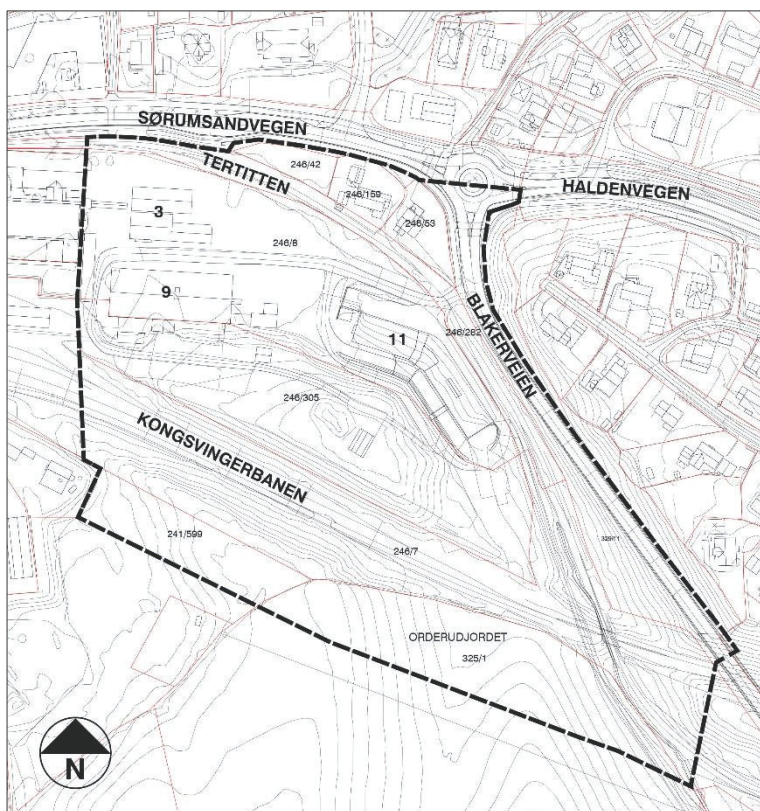
www.lillestrom.kommune.no/oppstart-av-planarbeid/

Brev til naboer og andre berørte

Til naboer og andre berørte instanser

Oppstart av reguleringsarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale – Blakerveien 3-11, Gnr/bnr. 246/305, 246/8 m.fl. Sørumsand Lillestrøm kommune.

På vegne av Fredensborg Bolig as varsler Arcasa arkitekter om oppstart av privat detaljregulering iht. plan- og bygningslovens §12-8 samt forhandlinger om utbyggingsavtale for Blakerveien 3-11 iht. Plan- og bygningslovens §17-4 i Lillestrøm kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring i tråd med overordnede føringer.

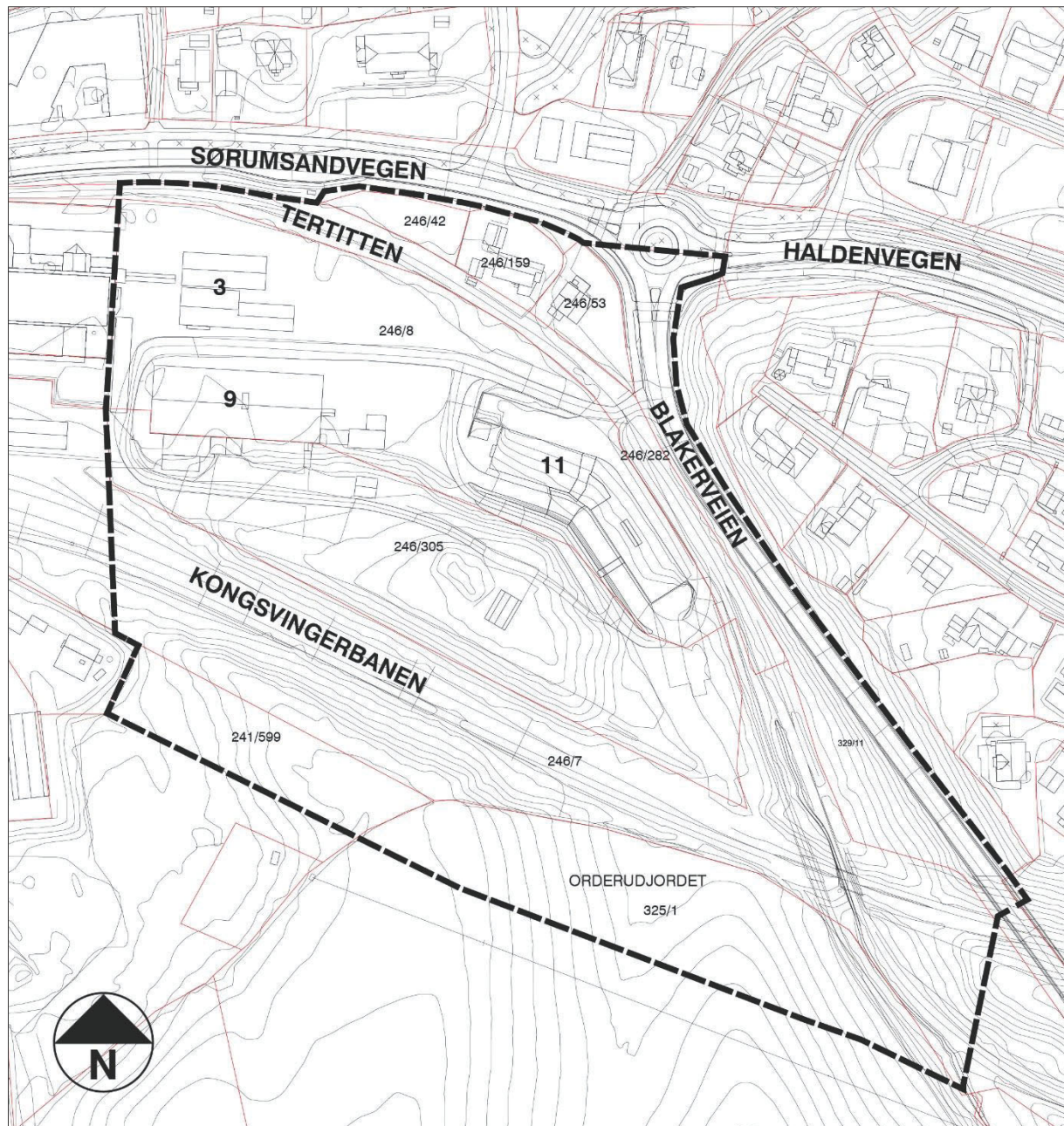


Området som varsles er på ca. 61 daa, hvor det aktuelle byggeområde utgjør ca. 26 daa. Planområde omfatter i hovedsak gnr/bnr. 246/305 samt del av 246/8.

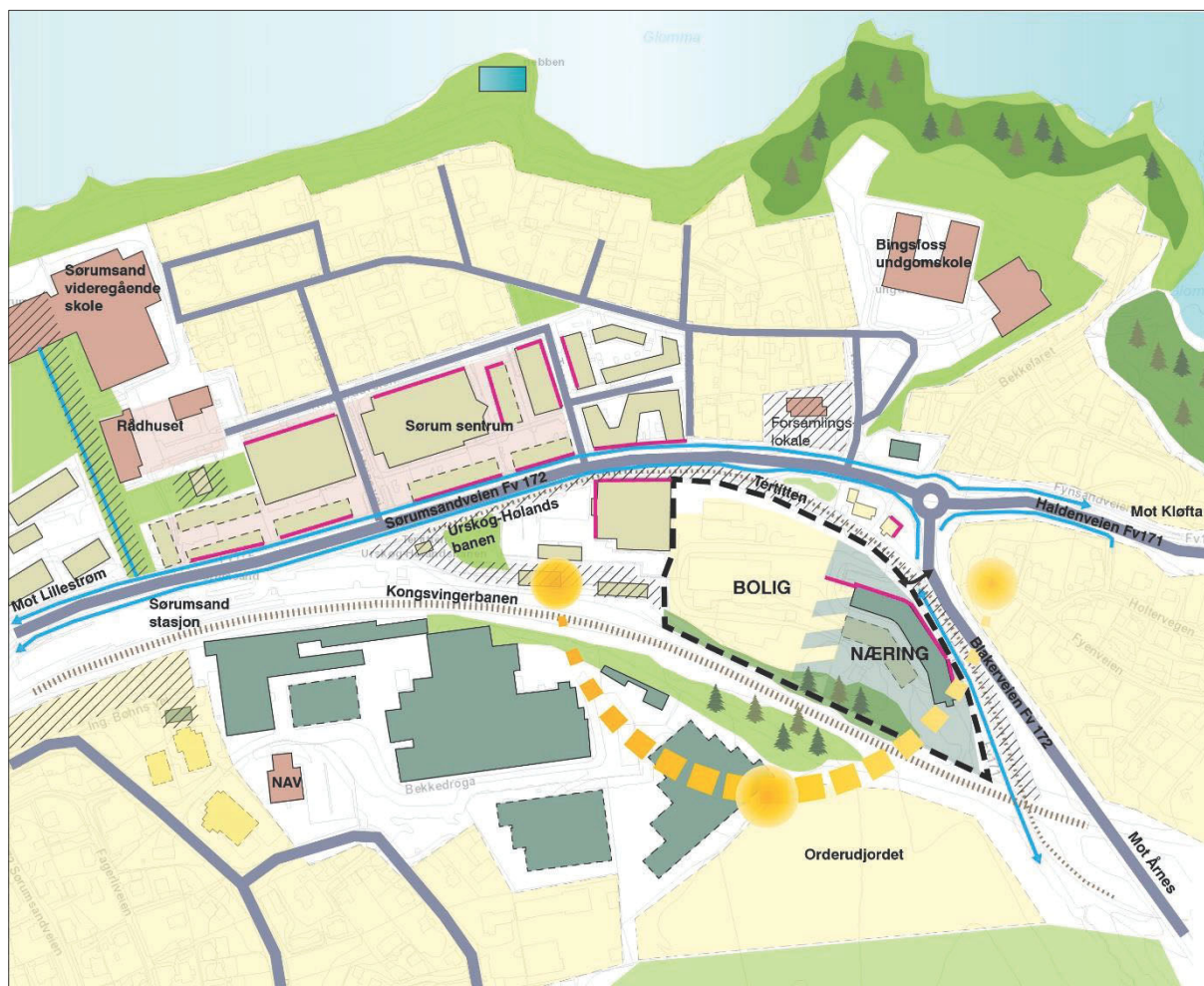
Etter kommunens ønske er 246/42, 246/159, 246/53, del av 246/282 (Tertitten) samt del av 329/11, Blakerveien innlemmet i varslingsområdet.

I henhold til områderegeringsplan for Sørumsand skal det reguleres en gangbro over Kongsvingerbanen fra Orderudjordet. Vurdering av gangbro og eventuell plassering vil utredes nærmere i planprosessen slik at deler av 246/7, 241/599 samt 325/1 er også tatt med i varslingsområde.

Varslingsområde



Samlet stedsanalyse med utbyggingsområde stiplet inn. Varslet planområde har en større utstrekning.



- UTBYGGINGSOMRÅDE
- BOLIGOMRÅDER - EKSISTERENDE OG NYE
- SENTRUM - SENTRUMSFUNKSJONER OG BOLIG
- SENTRUM - FREMTIDIG BEBYGGELSE
- OFFENTLIGE FUNKSJONER
- NÆRING
- FREMTIDIG NÆRING
- AKTIVE FASADER
- REGISTRERTE KULTURMILJØ/KULTURMINNER
- GÅGATER/TORG
- GANG- OG SYKKELNETTVERK
- TOGLINJER
- BILVEIER
- GRØNTSTRUKTUR



Kvittering for nabovarsel

Søker: Arcasa Arkitekter AS

Altinnreferanse: AR393252253

Eiendom/byggested

Adresse: Blakerveien 3 , 1920 Sørumsand

Kommune: Lillestrøm

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
246	8	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Blakerveien 3-11_Varslingsbrev.pdf
TegningNyFasade	Vedlegg 2 - samlet stedsanalyse.pdf
TegningNyttSnitt	Vedlegg 1- Varslingsområde.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: FOKUS SØRUMSAND AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fru Natvigs Vei 1, 1920 Sørumsand	246	32	0	0
	246	54	0	0
	246	33	0	1
	246	33	0	2
	246	33	0	3
	246	33	0	4
	246	33	0	5

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.05

Eier/fester av naboeiendom: FOKUSGÅRDEN BORETTSLAG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kuskerudveien 10, 1920 Sørumsand	246	33	0	6

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.08

Eier/fester av naboeiendom: KUSKERUDVEGEN 4 BOLIG AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kuskerudveien 4, 1920 Sørumsand	246	202	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.09

Eier/fester av naboeiendom: HERBERG PROPERTY AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tverrveien 2, 1920 Sørumsand	246	63	0	1

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.11

Eier/fester av naboeiendom: TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tverrveien 2, 1920 Sørumsand	246	63	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.13

Eier/fester av naboeiendom: JOHAN SOLBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 8, 1920 Sørumsand	246	198	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.29

Eier/fester av naboeiendom: MARI HEXEBERG TØRNBLAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 51, 1920 Sørumsand	246	43	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.29

Eier/fester av naboeiendom: JØRGEN HEIER

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 51, 1920 Sørumsand	246	43	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.31

Eier/fester av naboeiendom: KNUT AUDUN DAHLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ileveien 2, 1920 Sørumsand	246	74	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.40.46

Eier/fester av naboeiendom: RANDI DAHLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ileveien 2, 1920 Sørumsand	246	74	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.00

Eier/fester av naboeiendom: HANS MARIUS JOHNSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 4, 1920 Sørumsand	246	200	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.00

Eier/fester av naboeiendom: TROND LØFSGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 6, 1920 Sørumsand	246	199	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.02

Eier/fester av naboeiendom: MONA STRÆTE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 2, 1920 Sørumsand	246	86	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.04

Eier/fester av naboeiendom: GEIR LERMO

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
-----------------	------------------	------------------	------------------	---------------------

Sletta 2, 1920 Sørumsand 246 86 0 0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.06

Eier/fester av naboeiendom: FINN ARNE STOKKEBEK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vendom 4, 1920 Sørumsand	246	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.08

Eier/fester av naboeiendom: NIKOLAJS KALININS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 2B, 1920 Sørumsand	246	250	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.10

Eier/fester av naboeiendom: MARIKA KALININA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sletta 2B, 1920 Sørumsand	246	250	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.12

Eier/fester av naboeiendom: LILLESTRØM KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vendom 6, 1920 Sørumsand	246	367	0	0
Sørumsandveien 46, 1920 Sørumsand	246	42	0	0
	246	282	0	0
Sørumsandveien 68B, 1920 Sørumsand	246	400	0	5

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.15

Eier/fester av naboeiendom: SØRUMSAND FESTIVITETSLOKALE SA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vendom 2, 1920 Sørumsand	246	58	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.17

Eier/fester av naboeiendom: ØSTLI SERVICENTER AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 45, 1920 Sørumsand	246	69	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.19

Eier/fester av naboeiendom: NEMATULLAH NAZARBADSHAH

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bekkefare 2A, 1920 Sørumsand	246	25	0	1
Bekkefare 2B, 1920 Sørumsand	246	25	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.22

Eier/fester av naboeiendom: MAIKEN HOLBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bekkefare 1, 1920 Sørumsand	324	28	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.24

Eier/fester av naboeiendom: ANN-CHRISTIN BJERKE MAGNUS

Adresse: Bekkefare 1, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 28	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.26				

Eier/fester av naboeiendom: AASE HELENE INGEMANN-PETERSEN				
Adresse: Fynsandveien 2, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324 324	Bruksnr.: 99 175	Festenr.: 0 0	Seksjonsnr.: 0 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.42				

Eier/fester av naboeiendom: TOM ØIVIND INGEMANN-PETERSEN				
Adresse: Fynsandveien 2, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324 324	Bruksnr.: 99 175	Festenr.: 0 0	Seksjonsnr.: 0 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.56				

Eier/fester av naboeiendom: PER SIGMUND HARSHEIM				
Adresse: Fynsandveien 1, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 88	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.41.57				

Eier/fester av naboeiendom: KJELL RAGNAR KROGSTAD				
Adresse: Fyenveien 28, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 85	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.12				

Eier/fester av naboeiendom: ODDRUN BJØRNAAS				
Adresse: Fyenveien 26, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 84	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.13				

Eier/fester av naboeiendom: IDA ELISABETH OMENÅS STAVDAL				
Adresse: Fyenveien 24, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 83	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.15				

Eier/fester av naboeiendom: ESPEN STAVDAL				
Adresse: Fyenveien 24, 1920 Sørumsand	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 83	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.17				

Eier/fester av naboeiendom: JAN HOLTER				
Adresse:	Gårdsnr.: 324	Bruksnr.: 98	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.19				

Eier/fester av naboeiendom: LEIV FREDRIK SUNDGAARD BERGE				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

324	98	0	0
-----	----	---	---

Eier/fester av naboeiendom: IVAR JOHANNES SUNDGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	324	98	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.37

Eier/fester av naboeiendom: LEIV GJERMUND SUNDGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	324	98	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.38

Eier/fester av naboeiendom: HARALD STOKSTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Blakerveien 1, 1920 Sørumsand	246	53	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.40

Eier/fester av naboeiendom: HANS-MARTIN PRESTERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Blakerveien 1, 1920 Sørumsand	246	53	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.42

Eier/fester av naboeiendom: DAG GUDMUND FOSS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 44, 1920 Sørumsand	246	159	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.45

Eier/fester av naboeiendom: STATENS VEGVESEN REGION ØST

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 46, 1920 Sørumsand	246	42	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.48

Eier/fester av naboeiendom: CARINA BERNTSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Evenveien 20, 1920 Sørumsand	324	82	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.50

Eier/fester av naboeiendom: VEGARD SVENDSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Evenveien 20, 1920 Sørumsand	324	82	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.52

Eier/fester av naboeiendom: JON GUDBRAND BJØNE SVEINALL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Evenveien 18, 1920 Sørumsand	324	81	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.55

Eier/fester av naboeiendom: INGRID FLÅØYEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 18, 1920 Sørumsand	324	81	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.57

Eier/fester av naboeiendom: ODD EINAR ANDRESEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 16, 1920 Sørumsand	324	80	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.42.59

Eier/fester av naboeiendom: STEINAR SANDE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 14, 1920 Sørumsand	324	178	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.02

Eier/fester av naboeiendom: INGER-JOHANNE SANDE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 14, 1920 Sørumsand	324	178	0	0
Fyenveien 12, 1920 Sørumsand	324	179	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.05

Eier/fester av naboeiendom: DRAGANA BOSNJAKOV

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 8, 1920 Sørumsand	324	37	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.07

Eier/fester av naboeiendom: RASTKO OMCIKUS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 8, 1920 Sørumsand	324	37	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.10

Eier/fester av naboeiendom: WENCHE SAMEIEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 10, 1920 Sørumsand	324	95	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.26

Eier/fester av naboeiendom: MARCIN MATEUSZ PUCHALA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 2, 1920 Sørumsand	324	97	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.26

Eier/fester av naboeiendom: MAGDALENA GABRIELA PUCHALA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 2, 1920 Sørumsand	324	97	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.29

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTOFFER SIMONSEN KVISTNES				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 4, 1920 Sørumsand	324	122	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.31				
Eier/fester av naboeiendom: MARIANNE HARALDSEN FLATNER				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 4, 1920 Sørumsand	324	122	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.34				
Eier/fester av naboeiendom: JOHAN LUDVIG SØRENSEN				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 6, 1920 Sørumsand	324	94	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.36				
Eier/fester av naboeiendom: JON INGAR HOLTET				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 5, 1920 Sørumsand	324	127	0	0
Fyenveien 15, 1920 Sørumsand	324	206	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.39				
Eier/fester av naboeiendom: GRO KRISTIN HEGNA FOSSKAUG				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 7, 1920 Sørumsand	324	126	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.42				
Eier/fester av naboeiendom: LARS ROAR FOSSKAUG				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 7, 1920 Sørumsand	324	126	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.45				
Eier/fester av naboeiendom: PÅL KJUSTAD				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 13, 1920 Sørumsand	324	209	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.47				
Eier/fester av naboeiendom: MARTHE ROSTAD				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 13, 1920 Sørumsand	324	209	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.50				
Eier/fester av naboeiendom: ANDRÉ MAMELUND				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 9, 1920 Sørumsand	324	125	0	0
Fyenveien 11, 1920 Sørumsand	324	96	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.53				

Eier/fester av naboeiendom: JEANETTE KRISTIANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 9, 1920 Sørumsand	324	125	0	0
Fyenveien 11, 1920 Sørumsand	324	96	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.56

Eier/fester av naboeiendom: JOAKIM WANBERG NESS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 1, 1920 Sørumsand	324	123	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.43.59

Eier/fester av naboeiendom: LISE BREKKE BUGJERDE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 1, 1920 Sørumsand	324	123	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.02

Eier/fester av naboeiendom: EGNER EIENDOM AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fyenveien 3, 1920 Sørumsand	324	124	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.04

Eier/fester av naboeiendom: BANE NOR SF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 86, 1920 Sørumsand	246	7	0	0
	246	7	1	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.08

Eier/fester av naboeiendom: ELVIA AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	241	128	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.13

Eier/fester av naboeiendom: NE SØRUMSAND UTVIKLING II AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	241	599	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.16

Eier/fester av naboeiendom: AKERSHUS ENERGI VARME AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bekkedroga 18, 1920 Sørumsand	241	611	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.19

Eier/fester av naboeiendom: SØRUMSAND NÆRINGSPARK AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bekkedroga 16, 1920 Sørumsand	241	6	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.22

Eier/fester av naboeiendom: SØRUMSAND TRÆVARE FABRIK AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørumsandveien 68A, 1920 Sørumsand	246	400	0	1
Sørumsandveien 68B, 1920 Sørumsand	246	400	0	2
Sørumsandveien 68C, 1920 Sørumsand	246	400	0	3
Sørumsandveien 68C, 1920 Sørumsand	246	400	0	4

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 12.10.2020 16.44.40

Nabovarsel sendt med brev

SØRUMSAND IDRETTSFORENING
POSTBOKS 133
1920 SØRUMSAND

SLETTA VEL
SLETTA 1
1920 SØRUMSAND

SENNERUD III VEL
JØRGEN JANSSON
LANGRYGGEN 21
1920 SØRUMSAND

BINGEN LENSEMINNEFORENING
KUKSERUDPARKEN 4A
1920 SØRUMSAND

SØRUM PENSJONISTFORENING
C/O TORE FOSS
SOLGÅRDVEIEN 8
1920 SØRUMSAND

BLAKER OG SØRUMSAND
ROY NYSTEN
BLAKERVEIEN 657
1925 BLAKER

RÅD FOR MENNESKER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE
V/KNUT VEDAL
GLOSTRUPVEIEN 7
2013 SKJETTEN

LILLESTRØM HISTORIELAG
SKEDSMOGATA 7
2000 LILLESTRØM

Varsel til berørte instanser sendt på e-post

FASTE HØRINGSINSTANSER VED PLANOPPSTART, OFFENTLIG ETTERSYN OG VEDTATT PLAN

Benytt e-postadresse. Postadresse skal benyttes der adresse er oppgitt.

Navn	e-post adresse	Adresse	Merknad
Fylkesmannen i Oslo og Viken	fmovpost@fylkesmannen.no		
Viken fylkeskommune	post@viken.no		
Statens vegvesen, Region Øst	firmapost@vegvesen.no		
Direktoratet for mineralforvaltning	post@dirmin.no		
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	postmottak@dsb.no		
Telia Norge – GET avd. Oslo	nett@get.no		
Telenor Kabelnett	kabelnett@telenor.com		
Telenor ASA	sfn@telenor.com		
Telia	eiendom@telia.no		
Hafslund Nett AS	firmapost@hafslundnett.no		
Statnett	firmapost@statnett.no		Der deres nett er berørt og ved kommuneplan
Akershus Energi Varme AS	fjernvarme@akershusenergi.no		
Romerike Avfallsforedling (ROAF)	firmapost@roaf.no		
Naturvernforbundet i Lillestrøm	lillestrom@naturvernforbundet.no		
Sørums natur og miljøvern	h-nja@online.no		Tidl Sørums
Skedsmo Historielag	ingmund@online.no		
Romerike Historielag	rohists@online.no		
Lillestrøm Historielag		Skedsmogata 7, 2000 Lillestrøm	
Blaker og Sørums Historielag	Alfrebo@online.no		Tidl Sørums
Oslo og Omland Friluftsråd	oof@friluftsrad.no		
Ruter AS	Post@ruter.no		
NVE, Region Øst	nve@nve.no		

Nedre Romerike Avløpsselskap IKS og Nedre Romerike Vannverk IKS	firmapost@nrva.no og morten.mangseth@nrva.no		
Blaker vannverk	vannverk@blakerregnskap.no		For planer innen vannverkets område og kommuneplan Blaker
Dalen vannverk			
Leirud vannverk			
Strømmen Gårdeierforening	jonslie@hotmail.com		
Fet næringsforening	per@aakrene-mek.no		
Sørum Næringsforum	Post@sorumforum.no		Tidl. Sørum
Sørumsand handels- og næringsforening	Ny e-post: kristine@helenemote.no Gammel: Oe-da@online.no (Fredrik Dahl)		Sørumsand
Øst politidistrikt	post.ost@politiet.no		
Kunnskapsbyen Lillestrøm	kunnskapsbyen@kunnskapsbyen.no		
Norges Miljøvernforbund, region øst	oslo@nmf.no		
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen (NRBR)	post@nrbr.no		
Skedsmo Parkering	post@skedsmo-parkering.no		
Syklistenes Landsforening, Lillestrøm og omegn	lillestrom@syklistene.no		
Lillestrøm idrettsråd	lillestrom@irnif.no		
Luftfartstilsynet/Civil Aviation Authority	postmottak@caa.no		
Avinor	post@avinor.no		
Forum for natur og friluftsliv Akershus	akershus@fnf-nett.no		
Romerike lokallav av fortidsminne- foreningen.	romerike@fortidsminneforeningen.no		

Norsk ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus	naturvernkontakt@nofoa.no og leder@nofoa.no		
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no		
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Knut Vedal		Glostrupveien 7, 2013 Skjetten	Vedlegg må også sendes
Eldrerådet	Elisabeth Lundgreen, Elisabeth.Lundgreen@lillestrom.kommune.no		
Barnerådet	Nina Lande, Nina.Lande@lillestrom.kommune.no		
Ungdomsrådet	Nina Lande, Nina.lande@lillestrom.kommune.no		
Lillestrøm kirkelige fellesråd	post@lillestrom.kirken.no		
Opplysningsvesenets Fond	ovf@ovf.no		Kun når de er berørt som nabo og alltid ved kommuneplan
Bane NOR	postmottak@banenor.no		Kun ved planer for jernbanen, og alltid ved kommuneplan
VY	post@vy.no		Kun ved planer for jernbanen, og alltid ved kommuneplan
Bane NOR Eiendom	eiendom@banenor.no		Kun ved planer for jernbanen, og alltid ved kommuneplan

Lokale velforeninger og idrettslag

Varsles der disse blir berørt (geografisk)

Sørum grunneierlag	Pevese@online.no		Frogner, Lørenfallet Sørumsand
Blaker og Sørum skogeierlag	Holm-hol@online.no		Lørenfallet, Sørumsand, Blaker
Blaker og Sørumsand utmarkslag		Roy Nysted, Blakervn 657, 1925 BLAKER	Sørumsand, Blaker
Sørum Bondelag	Tina.bjornvold@gmail.com		Sørumsand, Lørenfallet

Sist oppdatert 08.09.20

Sørumsand pensjonistforening		c/o Tore Foss, Solgårdveien 8, 1920 Sørumsand	Sørumsand
Bingen Lenseminneforening		Kuskerudparke n 4A, 1920 Sørumsand	Sørumsand, Lørenfallet
Sennerud III vel		Jørgen Jansson Langryggen 21, 1920 SØRUMSAND	Sørumsand
Sletta Vel		Sletta 1, 1920 Sørumsand	Sørumsand
Orderudåsen vel			ikke i EB, ingen kontakinfo. Sørumsand
Sørumsand idrettsforening		Postboks 133, 1920 Sørumsand	Sørumsand

Annonsering

Annonsering av planoppstart, offentlig ettersyn og planvedtak gjøres i følgende kanaler:

Indre Akershus Blad	annonse@iablاد.no		Blaker, Sørumsand
Romerikes Blad	annonse@rb.no		Alle planer

TREVARETUNET - BLAKERVEIEN 3/9/11, SØRUMSAND

Innkomne forhåndsuttalelser med kommentarer

Innhold

SAMMENDRAG MED FORSAGSSTILLERS KOMMENTARER	3
---	---

INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

Blaker og Sørums historielag	11
Romerike Avfallsforedling	12
NVE	13
Nedre Romerike Brann og Redningsvesen	16
Direktoratet for mineralforvaltning	19
Elvia	21
Bane NOR	24
Mattilsynet	26
MIA - museene i Akershus	28
Fylkesmannen i Oslo og Viken	33
Ruter	36
Viken fylkeskommune	37

Sammendrag med forslagsstillers kommentarer

Nr.	Fra	Dato
1	Blaker og Sørum historielag	14.10.2020
2	Romerike Avfallsforedling	16.10.2020
3	NVE	16.10.2020
4	Nedre Romerike Brann og Redningsvesen IKS	19.10.2020
5	Direktoratet for mineralforvaltning	03.11.2020
6	Elvia	04.11.2020
7	Bane NOR	06.11.2020
8	Mattilsynet	10.11.2020
9	MIA – museene i Akershus	10.11.2020
10	Fylkesmannen i Oslo og Viken	11.11.2020
11	Ruter	12.11.2020
12	Viken fylkeskommune	13.11.2020

1 Blaker og Sørum historielag, 14.10.2020

Blaker og Sørum Historielag forutsetter at det i forbindelse med planarbeidet foretas kartlegging og registrering av fortidsminner av kulturhistorisk betydning.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar Blaker og Sørum historielag sine bemerkninger til orientering. Det er ikke gjennomført noen kartlegging eller registrering, dette fordi potensialet for å finne ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes som lavt grunnet omfanget av moderne inngrep i bakken. Viken fylkeskommune (nå Akershus fylkeskommune) har også bemerket at det ikke er kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i området.

Det er vurdert at det ikke er behov for å ha en bestemmelse om varslings hvis man støter på et forminne, da dette allerede er dekket av kulturminnelovens § 8, andre ledd.

2 Romerike Avfallsforedling, 16.10.2020

ROAF viser til egne krav og føringer for etablering av renovasjonsløsninger for boliger, og ber om at dette ivaretas i videre planarbeid. De ønsker å bli tatt med på råd så tidlig som mulig i prosessen. De bemerker at det ikke er krav til kommunal renovasjon for områder regulert til næringsformål, men anbefaler at det hensyntas i like stor grad.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller forholder seg til krav og føringer for etablering av renovasjonsløsninger for bolig. Det tilrettelegges for avfallsanlegg med nedkastpunkter i garasjekjeller og på bakken (for bebyggelse i vest), samt dokkingspunkter for henting av avfall. Dimensjonskrav ivaretas i samråd med ROAF. Plasseringen er hensiktsmessig med tanke på lukt og lyd. Avstand på inntil 100 meter fra trappeopp ganger/innganger til nedkastpunkter ivaretas.

3 NVE, 16.10.2020

Planen må utrede konsekvenser av ny utbygging med hensyn til krav om sikkerhet mot flom, erosjon og skred og sikker overvannshåndtering.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar NVE sine bemerkninger til orientering. De forhold som er nevnt er utredet i geoteknisk rapport og VAO notat, og vedlegges planforslaget.

Områdestabilitet er i rapporten vurdert som tilfredsstillende og rapporten konkluderer med at fundamentering på tomten sannsynligvis kan utføres med grunne fundamenter. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll av områdestabilitet som konkluderer at rapporten kan godkjennes, og at det ikke er avdekket avvik.

Overvannshåndteringen sikres i reguleringsbestemmelsene under punktet «Overvann». I tillegg er det satt rekkefølgekrav til godkjent VAO rammeplan før rammesøknad, samt ny vurdering av stabiliteten basert på foreliggende geoteknisk rapport.

4 Nedre Romerike Brann og Redningsvesen IKS, 19.10.2020

Beredskapen for dette området innebærer ikke høydeberedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel, men kun bærbar stiger. Dette medfører at det i disse områdene kun er høydeberedskap for lave byggverk, det vil normalt si inntil 3 etasjer/9 meter.

Brannvesenet ber om at det benyttes brannhydranter i stedet for brannkummer og at det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet. Alle endringer må ivareta tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet i eksisterende bebyggelse og for eventuelt fremtidig bebyggelse.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller planlegger doble trapperom i alle byggene slik at krav til rømning blir ivare tatt uten behov for stigebil. Illustrasjonsplanen viser tre oppstillingsplasser: én i gate nord for bebyggelsen, én ved gang-/sykkelvei i vest og én i gårdsrommet til boligene. Disse ivaretar slokking fra gatenivå.

Øvrige bemerkninger tas til orientering og følges opp i videre detaljprosess.

5 Direktoratet for mineralforvaltning, 03.11.2020

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller registrerer at DMF ikke har noen bemerkninger.

6 Elvia, 04.11.2020

Elvia har anlegg innenfor planområdet og tilgang til nettselskapets anlegg må ivaretas. Det er en nettstasjon i et av byggene i planområdet. Det må avklares om det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nettstasjon eller om det må etableres ny.

Forslagsstiller kommentar:

Det er regulert nettstasjon i felt KBA5. I tillegg åpner bestemmelser for utvidelse av eksisterende nettstasjon i felt KBA3. Kapasitet er meldt inn, og det er dialog med netteier om forutsetninger for endelig godkjenning.

7 Bane NOR, 06.11.2020

Bane NOR er positiv til varsløst planarbeid forutsatt at viktige jernbanehensyn sikres og ivaretas i det videre plan arbeidet i tilstrekkelig grad. Kravene forutsettes avklart gjennom skriftlige uttalelser fra Bane NOR.

Krav i jernbaneloven gjelder med hensyn til byggegrenser, bro over jernbanen, planoverganger med mindre det er regulert til noe annet i samråd med Bane NOR. Det gjelder også for museumsjernbanen.

Økt bruk av planoverganger må utredes og avbøtende tiltak innarbeides i planen. Planen skal ikke medføre negative konsekvenser for jernbaneanlegg.

Det kreves ROS analyse med relevant omtale for berørte jernbaneanlegg og det fremheves at sikkerhetsgjerdet må påregnes.

Forslagsstiller kommentar:

Byggegrenser – Bebyggelsen er plassert med en avstand på 15 meter fra Kongsvingerbanen etter aksept fra Bane Nord. Mot nord og Urskog-Hølandsbanen er bebyggelsen trukket tilbake og har fått justert orientering slik at bebyggelsen ligger minst 17,3 meter fra spormidt. Dette overgår minstekrav for avstand til spormidt for museumsbaner på 15 meter.

Gangbro – Planområdet inkluderer gangbro over Kongsvingerbanen. Denne må ligge med en høyde på minst 7,6 meter over skinneoverkant, og avstand til kontaktledningsanlegg må avklares med Bane NOR. Reguleringsbestemmelser sikrer at løsninger skal være godkjent av jernbanemyndighetene.

ROS-analyse utført av Norconsult inkluderer utredning av farer forbundet med jernbaneinfrastruktur. ROS-analysen ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

Det er utarbeidet skisser for Presterudovergangen i tillegg til flytting av overgang for gående og syklende. Se forslagsstillerens kommentar under innspill fra MIA.

8 Mattilsynet, 10.11.2020

For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig, økes slik at utbyggingen ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers. Mattilsynet vil understreke viktigheten av at det er nok kapasitet i drikkevannsledningsnettet før utbygging tillates.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller tar bemerkning vedrørende drikkevann til orientering. Reguleringsbestemmelser sikrer at helhetlig VAO-rammeplan skal være godkjent før første byggetrinn. Planen skal blant annet dokumentere at kapasiteten på drikkevannet er tilfredsstillende.

9 MIA – museene i Akershus, 10.11.2020

MIA bemerker at en forutsetning for utbygging av Fossumjordet var etablering av gang- og sykkelvei inn mot sentrum som krysser jernbanesporet ved Presterud (innkjøring til Noractor-området). MIA mener det er nødvendig å tilpasse veisikkerhetstiltak til den økende trafikken som forventes med planlagte utbygginger, og at de midlene som er bevilget ikke er tilstrekkelig for å dekke en fremtidsrettet løsning. Veisikringsanlegget bør være del av detaljreguleringen.

MIA mener videre at områdeplanen tar for lite hensyn til det fredete anlegget, og at det bør settes mer fokus på dette i detaljreguleringen.

Som hovedinnspill ønskes det at den freda jernbanelinja kommer godt frem i bybildet, og at den oppleves som et berikende element for omgivelsene. Samtidig ønsker de at det toglinjen avgrenses med et historisk riktig gjerde.

Boligprosjektet vender ryggen mot jernbanen. De mener serviceadkomst for varelevering til Kiwi danner en barriere mellom boligene og jernbanen og ønsker at man ser på alternative løsninger. De spiller inn et forslag om å legge veien i syd mot Kongsvingerbanen og jobbe mer aktivt for at arealet mellom jernbanen og boligene skal bli en del av et grønt og parkdrag med installasjoner eller lignende som bidrar til å fremheve museumsjernbanen som et viktig bidrag til områdets karakter.

MIA ser at det er ønskelig å reetablere person-planovergangen rett ved hjørnet av Kiwi i planinitiativet. Det gjøres oppmerksom på at Jernbanetilsynet uttaler at det er i henhold til Museumsbaneforskriften § 25 ikke er tillatt å etablere nye planoverganger. Det gjøres oppmerksom på at det er Statens Jernbanetilsyn som har avgjørende myndighet i denne saken.

Punkter som ønskes presisert:

- Det kan for utenforstående oppleves som museumsbanen bare kjøres helger i sommersesongen i tillegg til julekjøring i desember. Det er derfor viktig å få opplyst at det i snitt er kjøring ca. 180-190 dager i året – det vil si annenhver dag. Trafikken som mange ikke tar høyde for er arbeidstog som utfører vedlikehold, og «charter-tog» med privat kjøring med museumsbanen.
- Urskog-Hølandsbanen er fredet. Dette innebærer blant annet at eventuelle arbeider på banens område ikke kan gjøres uten godkjenning av vernemyndighet. I tillegg må alt arbeid som medfører ferdsel på banens område, overvåkes av sikkerhetsvakt. Dette for å sikre at banens område ikke skades, både med tanke på sikkerhet og vern av kulturminnet. Utgifter til sikkerhetsvakt vil måtte belastes tiltakshaver.
- Det minnes om at Jernbanelovens § 10 og byggegrensen på 30 meter også gjelder for museumsbanen, og at det eventuelt må søkes om dispensasjon fra denne.
- Vann og skinnegang er en dårlig kombinasjon. Det er derfor viktig å opplyse om at overflatevann ikke kan ledes inn på banens område.
- Det gjøres oppmerksom på at kjøring av damplokomotiv nødvendigvis vil medføre støy og damp/røyk. Det er viktig at utbygger er klar over dette, slik at det ikke i etterkant stilles krav om erstatning, eller fremmes tiltak for å forhindre museumsbanens drift.
- Det er til slutt verdt å merke seg at et normalt togsett som kjøres på banen veier rundt 60 tonn. Selv med liten hastighet på rundt 5-10 km/timen er det store krefter i sving, og stopplengden er lang.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for at Urskog-Hølandsbanen, som et viktig kulturminne, i større grad kan inngå som et identitetsskapende og positivt element i området. Det må samtidig tas hensyn til etablerte næringsstrukturer og krav til logistikk, som skal løses i samspill med boligene og det fredete anlegget. Planområdet vil generelt få en oppgradering fra eksisterende situasjon og planforslaget erstatter store asfalterte flater med grønne utearealer tilgjengelig for nye beboere og nærmiljøet.

I etterkant av varsel om oppstart har illustrasjonsprosjektet vært gjennom flere runder med justeringer. Bebyggelsen henvender seg nå mot Urskog-Hølandsbanen gjennom

etableringen av torg med passasje/trapp utformet som et amfi opp til gårdsrommet for boligene. Mot torget etableres det mindre næringslokaler i 1.etasje som er med på å skape aktivitet i området rundt Urskog-Hølandsbanen. Tidligere overgang ved Kiwi-bygget flyttes og legges i aksene som etableres mellom passasjen og Festiviteten. Den nye plasseringen korresponderer med fotgjengerovergang over Sørumsandveien. I tillegg reguleres det en park nordøst for overgangen. Dette tror vi kan bidra til å synliggjøre Urskog-Hølandsbanen, samtidig som overgangen kobles direkte på planlagte forbindelser og gir bedre flyt av gang- og sykkeltrafikk gjennom området.

VAO notat foreslår flere tiltak for å fordrøye og forsinke overvann slik at 200-års flom ivaretas. Disse tiltakene i sum vil bidra til lavere flomtopp ut av planområdet (ved kryssing med Urskog-Hølandsbanen) enn dagens situasjon.

Det sikres også at utforming av fysiske elementer knyttet til Urskog-Hølandsbanen, som for eksempel gjerde, dekke, porter og annen detaljering skal utføres tidsriktig og i samråd med MIA.

Når det gjelder byggegrense mot Urskog-Hølandsbanen har forslagsstiller blitt opplyst av Bane NOR om at denne er 15 meter for museumsbaner i tettbygd strøk. Dette fremkommer av deres forhåndsuttalelse til planen og i «Veileder – Nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven». Vi forholder oss derfor til en byggegrense med avstand på minst 15 meter fra Urskog-Hølandsbanen.

10 Fylkesmannen i Oslo og Viken, 11.11.2020

Fylkesmannen er positiv til fortetting og anbefaler høy utnyttelse i tråd med de nasjonale og regionale føringene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Samtidig viser de til at områdeplanen for Sørumsand skal følges.

Planområdets beliggenhet gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. Det må settes en streng maksimumsnorm for parkering. Av boligsosiale hensyn bør det tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Det bes om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming og at det sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Barn og unges interesser skal ivaretas og en vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen.

Planen skal vurdere og fastsette konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. I den grad det eventuelt planlegges for avvik fra anbefalte grenseverdier må det legges vekt på at alle boenheter får vindu mot stille side og at flest mulig støyfølsomme rom legges mot stille side. Dette gjelder særlig soverom.

Planen må ta hensyn til naturfarer og klimaendringer. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.

Det bemerkes at området kan ha forurensning i grunnen og dette tema må være med i ROS analysen.

Forslagsstiller kommentar:

Det legges opp til høy utnyttelse, leilighetssammensetning og parkeringsnorm i henhold til kommuneplanen og områdereguleringsplanen. Det videreføres fra kommuneplanen maksimumnorm for biler på 0,8 per boenhet, og minimumsnorm for sykkel på 2 sykler per

boenhet.

Planområdet ligger innenfor avvikssone for støy og det tillates avbøtende tiltak som sikrer alle boligene tilfredsstillende støynivåer på fasade utenfor vindu i støyfølsomme rom. Planen legger opp til en bebyggelsesstruktur som skjermer utearealene for støy.

Vi har satt et forslag om at inntil 7 leiligheter (dette tilsvarer 3%) kan ha dempet fasade som erstatning for stille side for å oppfylle krav i kommuneplanen til 50 % av oppholdsrom og minst ett soveromsvindu mot stille side.

Utearealene vil utformes med stedstilpasset vegetasjon. Planområdet vil få en oppgradering fra eksisterende situasjon og planforslaget erstatter store asfalterte flater med permeable flater og grønne utearealer tilgjengelig for nye beboere og nærmiljøet.

Det er utført «Miljøteknisk grunnundersøkelse», «Tiltaksplan for forurenset grunn med massehåndteringsplan», «Klimaredegjørelse», «Miljøprogram», og «Miljøoppfølgingsplan». I tillegg ble det utarbeidet notat med kartlegging av trær. Disse dokumentene ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

11 Ruter, 12.11.2020

For å sikre at flest mulig skal kunne gå og sykle, ber vi om at det tilrettelegges for gode sykkeltraséer og gangforbindelser internt i området og ut til funksjoner som holdeplasser for kollektivtrafikk, handel og skoler. Det må sikres at gang- og sykkelforbindelsene vedlikeholdes også vintertid.

Holdeplassen Festiviteten benyttes i dag til skoleskyss. Det ankommer 4 skolebusser og en rutebuss samtidig til skolestart. Ruter ber om at det avsettes arealer til å øke kapasiteten på holdeplassen.

Haldenveien og Blakerveien må holdes åpen i anleggsperioden, og fremkommeligheten for buss må prioriteres. Dette er viktig ettersom bussene skal rekke korrespondanse med toget på Sørumsand stasjon.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar Ruters bemerkninger til orientering. Det er sikret forbindelser gjennom området som kobler seg til omkringliggende nettverk. Det er gjennom bestemmelser og plankart, sikret et godt samspill mellom nærings- og boligfunksjoner og myke trafikanter som skal bevege seg til og gjennom området.

Overgangen over Urskog-Hølandsbanen flyttes nærmere bussholdeplassen i Sørumsandveien for bedre kobling til bolig, næring og torg. Dette vil også forbedre korrespondanse med omkringliggende nettverk for gående og syklende. Gjennom planområdet ivaretas myke trafikanter ved etablering av fortau langs kjørevei i nord og gang-/sykkelvei gjennom grøntområde sør for bebyggelsen.

12 Viken fylkeskommune, 13.11.2020

Området ligger under 500 meter fra Sørumsand stasjon. Fylkeskommunen mener en utbygging på området er i tråd med målsetningene i den regionale planen, men ikke bør gå på bekostning av kulturminnene i området.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygg- og anleggsfasen.

Det må utarbeides en trafikkanalyse/trafikkutredning som dokumenterer trafikkgenereringen til området og som belyser konsekvensene for fv. 171 Blakerveien og avkjørsel.

Det må utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til støyutredningen må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Eventuelle utendørs skjermingstiltak, eksempelvis støyskjerm, bør vises i plankartet.

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk.

Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. Sørums kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.

Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning, og det legges opp til lokal overvannshåndtering.

Fylkeskommunen oppfordrer forslagsstiller til å komme med alternative forslag som kan forbedre forholdet mellom de nye bygningene og Tertitten slik at museumsbanen helst heves frem i landskapet. Det bør unngås at opplevelsen av kulturminnet svekkes.

Fylkeskommunen minner om at for tiltak som berører det fredete anlegget må det søkes dispensasjon etter paragraf 15a.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller mener en utbygging med boliger vil bidra til en oppgradering av området, og prosjektet, slik det er illustrert, fremhever Urskog-Hølandsbanen på en god måte. Samspill mellom boligene med gatetun og passasje, og næringslokaler av varierende størrelse, er med på å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø

Det sikres tydelige og gode forbindelser gjennom området for beboere og besøkende. Gjennom detaljreguleringen foreslås det å flytte overgangen over Urskog-Hølandsbanen for bedre korrespondanse med omkringliggende nettverk for gående og syklende. Gjennom planområdet ivaretas myke trafikanter ved etablering av fortau langs kjørevei i nord og gang-/sykkelvei gjennom grøntområde sør for bebyggelsen

Uteoppholds- og lekearealer plasseres skjermet for støy og trafikk på et nivå høyere enn gate. De ulike leke- og fellesarealene plasseres slik at de får gode solforhold gjennom dagen, også utover ettermiddagen. En sol- og skyggeanalyse vedlegges planforslaget.

Det er utarbeidet «Trafikkanalyse», utført av Norconsult og «Støyutredning», utført av Brekke Strand. Disse dokumentene ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

Innkomne forhåndsuttalelser

Anne Lee Holm

Fra: Steinar Dalbakk <steinar.dalbakk@outlook.com>
Sendt: 14. oktober 2020 13:20
Til: annalee@arcasa.no
Kopi: Postmottak Lillestrøm kommune
Emne: PLAN-20/20/01616

Blaker og Sørums Historielag forutsetter at det i forbindelse med planarbeidet foretas kartlegging og registrering av fortidsminner av kulturhistorisk betydning.

Med vennlig hilsen

Steinar Dalbakk
For Blaker og Sørums Historielag

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C
0459 OSLO

v/ v/Anne Lee Holm

Deres ref.:
Vår ref.: 20/00447-2
Dato 16.10.2020

INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE – BLAKERVEIEN 3-11 - PLAN-20/01616

Vi viser til brev datert 13.10.2020 vedrørende ovennevnte sak.

Boenhet

ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonsskjøretøy. Derfor ber vi om at ROAF kontaktes så tidlig som mulig i planarbeidet slik at ovennevnte blir ivarettatt og tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning blir regulert.

Renovasjonsteknisk veileder: https://www.roaf.no/wp-content/uploads/2019/05/Renovasjonsteknisk_veileder_2019.pdf

Leverandørliste: <https://www.roaf.no/wp-content/uploads/2019/05/Leverand%C3%B8rliste-avfallsbr%C3%B8nner-gjeldende-fom.-12.04.19.pdf>

Næring

Det foreligger ingen krav om kommunal renovasjon på områder regulert til næringsvirksomhet. Eier / bruker står fritt til selv å velge leverandør av renovasjonstjenester.

På generelt grunnlag anbefaler vi at man tar settet av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og renovasjonsbilens manøvrering på et tidlig stadium i prosessen.

ROAF yter fri konsulenthjelp relatert til renovasjon av husholdningsavfall i saker som berører våre eierkommuner. Vi ønsker å bli tatt med på råd så tidlig i prosessen som mulig.

Med hilsen

Aina N. Stensønes

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Anne Lee Holm

Vår dato: 16.10.2020
Vår ref.: 202012893-2
Arkiv: 323
Deres dato: 12.10.2020
Deres ref.: PLAN - 20/01616

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan – Blakerveien 3 - 11 - Gnr 246 bnr 305 m.fl. – Lillestrøm kommune - Viken

Vi viser til varsel om oppstart datert 12.10.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal for bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord

Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvegen, 1B
6800 FØRDE

Region Øst

Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Klimaprofilene
<https://klimaservicesenter.no/faces/mobile/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret/klimaprofiler>
- Statlig planretningslinje klimatilpasning <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>
- For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*»,
<https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til nve@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.



Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
LILLESTRØM KOMMUNE



Arcasa arkitekter as
v/ Anne Lee Holm
Sagveien 23C
0459 OSLO

Deres ref.:
Saksnr. PLAN – 20/01616

Vår ref.:
2020/8167/HILBJO

Arkivkode:
L13

Dato:
19.10.2020

Innspill ved oppstart av reguleringsarbeid - Blakerveien 3-11 - Sørumsand i Lillestrøm kommune - saksnummer PLAN - 20/01616

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggeteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Våre retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper kan leses på <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Beredskapen for dette området innebærer ikke høydeberedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel, men kun bærbare stiger. Dette medfører at det i dette området kun er høydeberedskap for lave byggverk, det vil normalt si inntil 3 etasjer (9 meter).

Ved etablering av nye brannvannuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: *“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”*

Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettet ha tosidig forsyning.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Viser for øvrig til plan- og bygningsloven kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløpsvann i regulert strøk.

Høyspentlinjer i luftspenn/ kjøreledning for tog kan gi begrensninger for brannvesenets innsatsmuligheter. Høyspentlinjer kan gi begrensninger for brannvesenets innsatsmuligheter med hensyn til bruk av høydemateriell. Det må være en sikkerhetssone på minimum 35m fra oppstillingsplass for lift, stigebil eller lignende til høyspentlinjer.

For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse. Solcelleanlegg kan skape sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. For brannvesenet er det derfor viktig at det blir tatt hensyn til dette i forbindelse med prosjektering og utførelse av anlegget.

Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet. Alle endringer må ivareta tilfredsstillende innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesenet i eksisterende bebyggelse og for eventuelt fremtidig bebyggelse.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

I byggesaken er det videre viktig at aktørene er oppmerksom på og tar hensyn til følgende:

- Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.
- Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi
Lillestrøm kommune

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 03.11.2020
Vår ref: 20/03479-2
Deres ref: PLAN - 20/01616

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Blakeveien 3-11 gbnr 246/305, 246/8 m.fl Sørumsand i Lillestrøm kommune - PLAN - 20/01616

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 12. oktober 2020.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring i tråd med overordnede føringer. Området er på ca. 61 daa, hvor det aktuelle byggeområdet utgjør ca. 26 daa.

Det skal også reguleres for en gangbro over Kongsvingerbanen fra Orderudjordet.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Blakeveien 3-11 gbnr 246/305, 246/8 m.fl Sørumsand i Lillestrøm kommune.

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.



For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Kristine Bye
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Bye

Mottakere:

ARCASA arkitekter AS	Sagveien 23 C III	0459 OSLO
----------------------	-------------------	-----------

Kopi til:

Lillestrøm kommune	Postboks 313	2001 LILLESTRØM
--------------------	--------------	-----------------

Deres dato

Vår dato
2020-11-04Deres referanse
PLAN-20/01616Vår referanse
101775

Arcasa Arkitekter AS v/Anne Lee Holm

Vår saksbehandler
Hanne KorsvoldKopi til
Lillestrøm kommune

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Blakerveien 3-11, 246/305, 246/8 m.fl. i Lillestrøm kommune

Elvia AS («Elvia») viser til utsendt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Blakerveien 3-11 i Lillestrøm kommune. Høringsfristen er 13. november 2020 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Lillestrøm kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Elektriske anlegg i planområdet – Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Elvia har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende høyspenningskabler

Elvia har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestille kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (rom i bygg)

Elvia har en nettstasjon etablert som rom i bygg på gnr. 246 bnr. 8 som vi ber dere være oppmerksomme på.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Andre forhold

Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Annet

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen

Elvia AS



Hanne Korsvold
Avdeling Rettigheter

hanne.korsvold@hafslund.no

KOPIMOTTAKER

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Dato: 06.11.2020
Saksref: 202010294-3
Deres ref.: PLAN - 20/01616
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken
Telefon: +47 55966110
Mobil:
E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

Lillestrøm kommune - Varsel om oppstart av reguleringsarbeid og forhandlinger om utbyggingssavtale – Blakerveien 3-11 - PLAN - 20/01616

Vi viser til deres brev med vedlegg av 12.10.20.

Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Bane NOR er derfor opptatt av å sikre mulighetene for videre utvikling.

Trafikken på Kongsvingerbanen består i dag av lokaltog (65%), region- og fjern tog til og fra Sverige (15%) og godstog (20%). Kongsvingerbanen har en høy markedsandel for arbeidsreiser på strekningen Kongsvinger – Oslo. Banen møter sterk konkurranse fra privatbil med en utbygget E16. Kongsvingerbanen er en viktig godsbane for tømmer- og skogsprodukter i forbindelse med Solør- og Rørosbanen og som mellomriksbane med Sverige. I deler av døgnet har banen for lav kapasitet. Nylig er det på Sørumsand stasjon gjennomført tiltak for å øke kapasiteten for lengre godstog (herunder kryssingsspor), og stasjonen er tilrettelagt for lengre persontog (nye/lengre plattformer). Som en del av sistnevnte ble også ny planfri kryssing av stasjonens sporområde etablert. For tiden pågår arbeid med KVV Kongsvingerbanen.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener

Det varslede planområdet medtar både museumsbanen Tertitten og Kongsvingerbanen like øst for stasjonsområdet. Området er tidligere regulert iht områdereguleringsplan for Sørumsand. Bane NOR er positiv til varslet planarbeid forutsatt at viktige jernbaneinteresser sikres og ivaretas i det videre planarbeidet i tilstrekkelig grad. Vi vil særlig fremheve at utbygging nær spor samt etablering av ny gangbro over Kongsvingerbanen, og påfølgende økt bruk av planovergang for gående/syklende over Tertitten, vil berøre nasjonale interesser. I så måte gjør vi oppmerksom på vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og spesielt kapittel 3 om sikkerhet og planfaglige krav. Sikkerhet og planfaglige krav omfatter nasjonale jernbaneinteresser knyttet til sikkerhet og tilhørende planfaglige krav nedfelt i lover, forskrifter og Bane NORs tekniske regelverk. Disse kravene forutsettes avklart gjennom skriftlige uttalelser fra Bane NOR, herunder:

- Byggegrenser over, under og langs jernbanen (jf. jernbaneloven §10): I utgangspunktet gjelder 30 m byggegrenser mot Kongsvingerbanen og 15 m byggegrenser til museumsbaner i tettbygde strøk med mindre det er regulert til annet i samråd med oss.

- Minste avstand til fundamenter, bruer eller konstruksjoner nær jernbane: Bruer over jernbanen må ha tillatelse etter jernbaneloven § 10. Frihøyden mellom skinneoverkant og underkant bru skal være minimum 7,6 m.
- Forbud mot etablering av nye planoverganger.
- Endret eller økt bruk av eksisterende planoverganger: Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på arealbruk skal ikke øke risiko for ulykker ved eksisterende planovergang/-er (se egen omtale i kapittel 3.2). For museumsbaner er kravene til infrastrukturen mindre strenge enn kravene til infrastrukturen på det nasjonale jernbaneløp. Vi forutsetter ev. økt bruk av eksisterende planovergang over Tertitten vurderes særskilt, og avbøtende tiltak innarbeides i planforslaget, herunder for eksempel etablering av sikringsanlegg med bom/lyd/lys.
- Arealbruk og terrenginngrep som kan påvirke jernbaneanlegg: Vi gjør oppmerksom på at planarbeidet må ivareta at ikke utbyggingen gir negative konsekvenser for jernbaneanlegg, herunder ras/utglidning/flom/overvann som kan gi ulempe for jernbanen.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) med relevant omtale av sikkerhet for berørte jernbaneanlegg: Vi vil også fremheve at behov for sikkerhetsgjerdinger bør påregnes og ivaretas i planforslaget.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
Sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør
Planforvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

ARCASA ARKITEKTER AS, Anne Lee Holm

Kopi:

LILLESTRØM KOMMUNE

Arcasa arkitekter as
Postboks 414
2001 LILLESTRØM

v/Anne Lee Holm

Deres ref: Plan-20/01616
Vår ref: 2020/191937
Dato: 10.11.2020
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE – BLAKERVEIEN 3 - 11

Vi viser til brev med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Blakerveien 3-11 datert 12. oktober 2020. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boliger og næring.

Mattilsynets rolle i plansaker

Mattilsynet skal som statlig sektormyndighet bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivaretatt. Vi fører tilsyn og kan fatte vedtak etter Forskrift om vannforsynings og drikkevann(drikkevannsforskriften) av 01.01.2017. Videre skal vi bidra, alene eller i samarbeid med andre etater, til å sikre vannressursene mot forurensning i henhold til kriterier og krav i vannforskriften.

Mattilsynets kommentarer

For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig, økes slik at utbyggingen ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers. Mattilsynet vil understreke viktigheten av at det er nok kapasitet i drikkevannsledningsnettet før utbygging tillates.

Uavhengig om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal hovedledning) er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Mattilsynet vil vurdere ytterligere uttalelser senere i planprosessen.

Mattilsynet
Seksjon mat Oslo, Asker og Bærum

Saksbehandler: Arne Sigurd Brørs
Tlf: 22400000
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse:
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

www.mattilsynet.no

Med hilsen

Arne Sigurd Brørs

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

LILLESTRØM KOMMUNE
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Postboks 313
Postboks 325

2001
1502

LILLESTRØM
MOSS

Detaljreguleringsplan - innspill

Blakerveien 3, 9 og 11 – saksnummer PLAN - 20/01616

Del av gnr. 246/bnr. 8 og gnr. 246/ bnr. 305 samt del av 246/7 og 246/282

Urskog-Hølandsbanen (MiA), Venneforeningen Tertitten og Stiftelsen Urskog-Hølandsbanen har sammen sett på planinitiativet for detaljregulering av Blakerveien 3,9 og 11. Planinitiativet er tatt av Fredensborg Bolig og Arcasa arkitekter. Vi har i felleskap kommet fram til vedlagte innspill til detaljreguleringa. For å gi en bedret forståelse av det freda anlegget Urskog-Hølandsbanen, har vi valgt å starte med en kort historikk. Vi har også valgt å ta med litt om problemstillingene ved Planovergangen ved Presterud, som ligger i innkjøringa til området som ønskes detaljregulert. Vi har også lyst til å ta med noe som oppleves som en mangel ved områdeplanen for Sørumsand. Deretter vil vi komme med konkrete ønsker og innspill til detaljreguleringa. Til slutt ønsker vi å få presisert noen punkter vi mener er viktige å ha med inn i prosessen videre.

Kort historikk:

Opprinnelig var Urskogbanen en jernbane som gikk fra Bingsfos til Bjørkelangen. Denne banen ble åpnet i 1896. Hølandsbanen gikk fra Bjørkelangen til Skulerud og ble åpnet i 1898. Samtidig med at Hølandsbanen åpnet ble de to privatbanene slått sammen til Urskog-Hølandsbanen. I 1903 var forlenging av banen vestover ferdig, og Sørumsand var nå start/ende for banen som nå var da blitt 57 km lang. Banen ble bygget på billigste måte, som en såkalt tertiærjernbane med sporvidde 750 mm. Derav navnet «Tertitten». Trafikkgrunnlag var særlig skogs- og landbruksprodukter, men også persontrafikken var viktig for beboere i området. Frem til 1. januar 1945 var banen et privat aksjeselskap, etter dette overtok Staten ved NSB. I 1960 ble banen nedlagt. Allerede fra nedleggelsen startet frivillige arbeidet med å få til en museumsjernbane. Det ble jobbet aktivt og målrettet, og i 1982 ble Urskog-Hølandsbanen fredet.

Ny gang- og sykkelvei på planovergangen over Presterud:

I 2017 fikk Boligpartner og deres samarbeidsparter aksept for utbygging av boliger på Fossumjordet (Sørumsvingen), under forutsetting av at det ble etablert en gang- og sykkelvei fra nytt felt inn til Sørumsand sentrum. Urskog-Hølandsbanen som nå ligger under MiA (Museene i Akershus) ble ikke tatt med i prosessen rundt planlegging av gang- og sykkelveien, som stedvis er inne på freda område, og som i tillegg krysser sporet ved

Presterud. Denne økningen i trafikk, nå også av myke trafikanter, gir en uholdbar situasjon for jernbanedrift med dagens sikkerhetstiltak. For å kunne opprettholde fortsatt drift er adekvate veisikkerhetstiltak tvingende nødvendig. Dette må være på plass når boligfeltet tas i bruk. Forventet innflytting i første del av «Sørumsvingen» er satt til siste kvartal 2020. U-HB har vurdert at absolutt siste frist for at veisikkerhetstiltak kan være på plass er våren 2021. Alternativt må U-HB etablere sikringsanlegg med dagens veiløsning, slik det var planlagt opprinnelig. Dette vil ikke være et godt anlegg for U-HB og det vil ikke være framtidsrettet med tanke på utviklingen i nærområdet. U-HB har skissert en løsning som tar høyde for den utviklingen som er i gang med å skje i området. Denne løsningen vil bli mer kostbar enn de opprinnelige veisikringstiltakene som Sørums kommune bevilget midler til.

U-HB stiller seg undrende til den prosessen som var under etablering av gang- og sykkelveien ved utbygningen av Fossumjordet (Sørumsvingen). Slik U-HB ser det burde det allerede den gangen vært tatt høyde for etablering av et veisikringsanlegg av planleggende myndigheter. Når det nå etableres enda et boligområde i nærmiljøet, med persontrafikk og økt biltrafikk over planovergangen, er det tvingende nødvendig at veisikringsanlegg tas inn i detaljreguleringen og blir en del av utbygningsarbeidene. Det er helt nødvendig at dette er på plass i god tid før oppstart av arbeider. Både på grunn av økt trafikk under anleggsarbeider, men også fordi dette skulle vært løst under første etablering av gang- og sykkelvei ved utbygging av Fossumjordet.

Mangel ved områdeplanen – Sørumsand

I områdeplanen for Sørumsand sentrum, (vedtatt av kommunestyret 9. september 2015) omhandler kapittel 5.7 kulturminner, og i kapittel 5.7.3 listes det opp at «*Tertitten-traseen og omlastingskran (fredningsvedtatt), - Planforslaget innebærer videreføring av gjeldene bevaring*». Vi savner at man stiller ytterligere krav til hensyntagning av det freda anlegget Urskog-Hølandsbanen. Spesielt siden man i omtalen av kulturminner sier «*Disse vurderes som identitetsbærere for stedet og viktig for videre utvikling*» Vi håper derfor at detaljreguleringen som nå går i gang, har stort fokus på hensyntagning av det freda anlegget. Viser ellers også til kulturhistorisk stedsanalyse utført av NIKU i 2014 – DIVE Sørumsand. Her konkluderes det blant annet med «*Verdi: Stor verdi knyttet til Tertitten (jernbanesporet og omlastingskranen er vedtaksfredet)*».

Innspill og ønsker til detaljreguleringa:

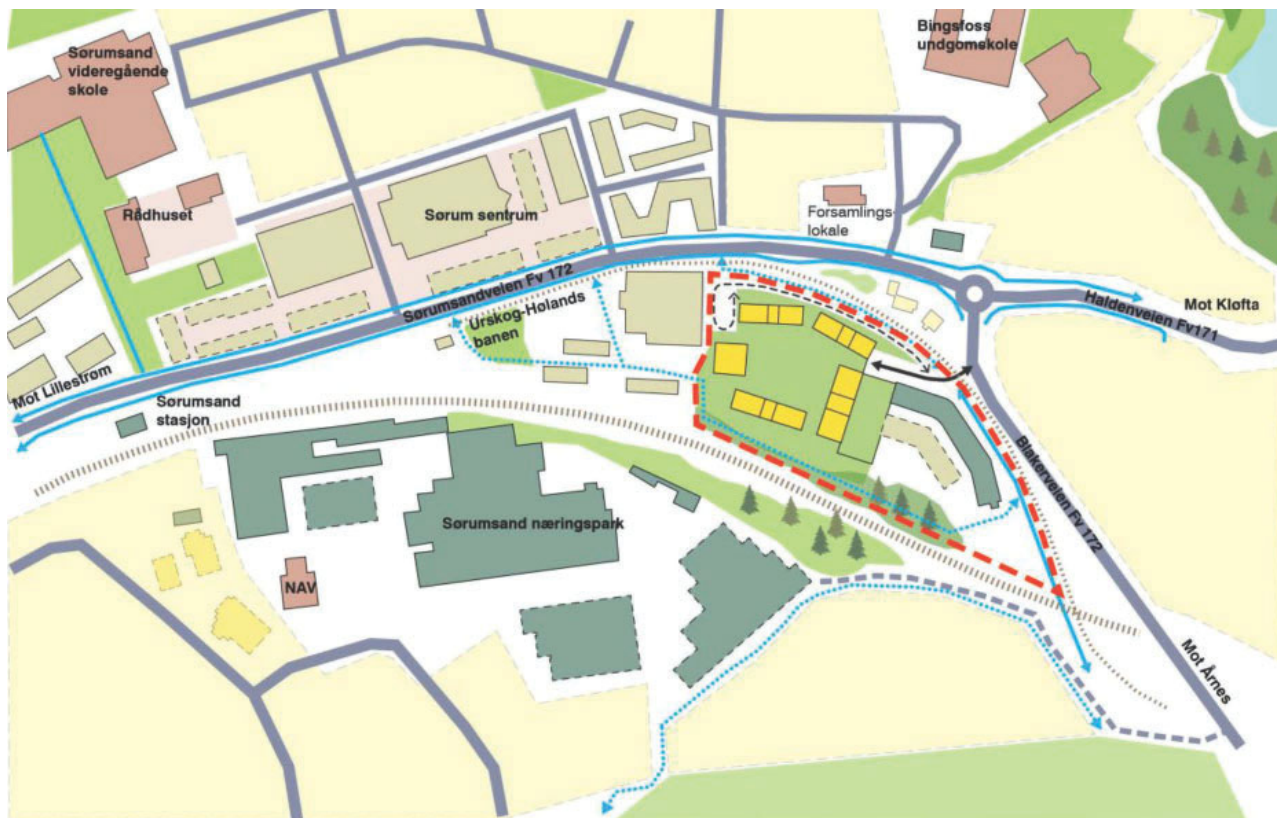
Vi ønsker som et overordnet prinsipp at den freda jernbanelinja kommer godt frem i bybildet, og at den oppleves som et berikende element for omgivelsene. Samtidig er det viktig at det mot linja avgrenses med et historisk riktig gjerde, på samme måte som det opprinnelig var. Denne avgrensingen var for å forhindre dyr og mennesker fra å komme inn på jernbanesporet.

I en den nye situasjonen som nå blir etablert, er det viktig for allmenhetens sikkerhet at gjerdet kommer opp i god tid før området tas i bruk.

Vi har sett på de planer som ligger inne i planinitiativet fra april 2020. Slik vi opplever skissene her, så vender boligprosjektet ryggen til det freda jernbanesporet og for så vidt også by-sentrum. Spesielt alternativ 1 hegner om et indre gårdsrom. Vi kunne ønske oss at man heller så på det freda anlegget som en kvalitet i området, og jobbet mer aktivt for at det skulle bli en del av grønt og parkdraget til boligene. Når det er sagt, så ser man at service-adkomsten til Kiwi kan bli som en barriere mellom boligene og det freda anlegget. Vi ønsker å kaste inn tanken om relokalisering av denne veien. Hva med å legge denne veien mot Kongsvingerbanen, som man allerede ønsker å skjerme seg mot? Vedlagt illustrasjon viser innspill på dette. Om dette grepet kan gjennomføres legges det til rette for å åpne opp mot det freda anlegget og sentrum, samtidig som man legger «barrierene» på en side



Forslag til endret rute for servicevei til Kiwi – lilla stiplet linje



Planlagt servicevei til Kiwi i planinitiativ fra april 2020 – svart stiplet linje

Som et ledd i å gi den freda jernbanen bedre integrering og tyngde i området, ønsker vi å spille inn et forslag om en form for utendørs utstilling langs området til «Tertitten». Kanskje kan det være installasjoner som legger opp til aktiviteter som er relatert til jernbane / jernbanehistorikken. Det kan være historiske foto, gjenstander eller annet. Tanken vår er at man bygger opp rundt det som kan gi området identitet og særpreg.

Vi ser at det er ønsket om å reetablere person-planovergangen rett ved hjørnet av Kiwi. Jernbanetilsynet uttaler at det er i henhold til Museumsbaneforskriften § 25 ikke tillatt å etablere nye planoverganger. Det gjøres oppmerksom på at det er Statens Jernbanetilsyn som har avgjørende myndighet i denne saken.

Punkter som ønskes presisert:

- Det kan for utenforstående oppleves som museumsbanen bare kjøres helger i sommersesongen i tillegg til julekjøring i desember. Det er derfor viktig å få opplyst at det i snitt er kjøring ca. 180-190 dager i året – det vil si annenhver dag. Trafikken som mange ikke tar høyde for er arbeidstog som utfører vedlikehold, og «charter-tog». Denne trafikken vil ikke bli mindre i kommende år, tvert imot. Spesielt det som vi kaller «charter-tog» er ønsket som et økt satsningsområde. «Charter-tog» er private, bedrifter eller andre som ønsker en spesiell opplevelse og booker egen kjøring med museumsbanen. Vi har hatt sommerfester, bryllup, bursdagsfester m.m. og ønsker å

utvide dette markedet. Vi ser for oss at andre kulturaktører i området kan involveres, samt at det vil være naturlig å trekke med lokalt næringsliv.

- Urskog-Hølandsbanen er fredet. Dette innebærer blant annet at eventuelle arbeider på banens område ikke kan gjøres uten godkjenning av vernemyndighet. I tillegg må alt arbeid som medfører ferdsel på banens område, overvåkes av sikkerhetsvakt. Dette for å sikre at banens område ikke skades, både med tanke på sikkerhet og vern av kulturminnet. Utgifter til sikkerhetsvakt vil måtte belastes tiltakshaver.
- Det minnes om at Jernbanelovens § 10 og byggegrensen på 30 meter også gjelder for museumsbanen, og at det eventuelt må søkes om dispensasjon fra denne.
- Vann og skinnegang er en dårlig kombinasjon. Det er derfor viktig å opplyse om at overflatevann ikke kan ledes inn på banens område.
- Det gjøres oppmerksom på at kjøring av damplokomotiv nødvendigvis vil medføre støy og damp / røyk. Det er viktig at utbygger er klar over dette, slik at det ikke i etterkant stilles krav om erstatning, eller fremmes tiltak for å forhindre museumsbanens drift.
- Det er til slutt verdt å merke seg at et normalt togsett som kjøres på banen veier rundt 60 tonn. Selv med liten hastighet på rundt 5-10 km/timen er det store krefter i sving, og stopplengden er lang.

Sørumsand, 10. november 2020



ARCASA arkitekter as

Saksbehandler, innvalgstelefon

Alexander Karlsson, 22003599

Lillestrøm - innspill til varslet oppstart av reguleringsplan for Blakerveien 3 - 11 - Sørumsand

Vi viser til deres oversendelse datert 12.10.2020.

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for Blakerveien 3-9 i Lillestrøm kommune. Planleggingens formål er å regulere boliger vest i planområdet, og en utvidelse av næringsarealene øst i området.

I områderegulering for Sørumsand sentrum er området avsatt til kombinert bebyggelse i opptil 8 etasjer bestående av bolig, lett industri, plasskrevende varehandel, kontor og tjenesteyting. Planen varsles over Kongsvingerbanen mot Orderudjordet på grunn av at det skal reguleres en gangbro i tråd med områdereguleringen. Området langs Blakerveien varsles for å eventuelt utvide kapasitet på overvannsnett.

Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Fylkesmannens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skisseres et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Planområdet ligger sentralt i Sørumsand. I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Sørumsand utpekt som prioritert vekstområde. Vi er positive til en plan for fortetting og

transformasjon av området, og minner om at det bør kreves høy og god utnyttelse av området i tråd med de nasjonale og regionale føringene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Vi legger også til grunn at bestemmelser i områdereguleringen for Sørumsand legges til grunn for videre planlegging.

Planområdets beliggenhet gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas kollektivt forventer vi at det må settes en streng maksimumsnorm for parkering, spesielt for eventuell arbeids- og besøksintensiv virksomhet. Det bør utarbeides en helhetlig behovsvurdering for parkeringsplasser i området.

Boligsosiale hensyn og barn og unges interesser

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Vi ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres spesielt for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom egne reguleringsbestemmelser. Vi viser til *Lov om likestilling og forbud mot diskriminering*, trådte i kraft 1. januar 2018 og *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne*.

Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Vi minner om at lekearealer på tak ikke bør aksepteres som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå.

Støy

Vi ber om at planarbeidet ivaretar og vurderer støyforholdene ut fra forventet trafikkøkning og støy fra eventuell virksomhet i området. Reguleringsbestemmelsene må fastsette konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. Vi viser i den sammenheng til retningslinje *T-1442/2016* for behandling av støy i arealplanlegging. Vi ber om at støyutredningen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen. I den grad det eventuelt planlegges for avvik fra anbefalte grenseverdier må det legges vekt på at alle boenheter får vindu mot stille side og at flest mulig støyfølsomme rom legges mot stille side. Dette gjelder særlig soverom.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Planen må ta hensyn til naturfarer og klimaendringer. Fremtidens klima vil innebære mer intens nedbør og det vil da stilles strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av byggverk. I *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene* vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Vi viser til Miljødirektoratets veileder til den statlige planretningslinjen.

Grunnforurensning

Området kan inneholde forurensning i grunnen. Vi viser i den forbindelse til forurensningsforskriftens kapittel 2 - «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», som kommer til anvendelse ved terrenginngrep der det er mistanke om

forurensset grunn. Kommunen er ansvarlig etter kapittel 2, og tiltakshaver har etter § 2-4 en utredningsplikt for tiltaket. Påvises grunnforurensning, må nødvendige tiltak settes i verk, jf. ulike paragrafer i Kapittel 2. Forurensset grunn tas inn som tema i ROS- analysen.

Videre viser vi til [Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lillestrøm kommune	Postboks 313	2001	LILLESTRØM
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

Anne Lee Holm

Fra: Gundersen Kirsti Mobråten <kirsti.gundersen@ruter.no>
Sendt: 12. november 2020 17:29
Til: Anne Lee Holm
Kopi: post@viken.no
Emne: Varsel om oppstart av reguleringsarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale – Blakerveien 3-11, Lillestrøm kommune

Det vises til oversendelse med varsel om oppstart av planarbeid for Blakerveien 3-11 i Lillestrøm kommune, mottatt 12.10.20.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger og næring. Planområdet ligger i nær tilknytning til Sørumsand stasjon.

Ruter har følgende innspill til oppstartsvarelet:

For å sikre at flest mulig skal kunne gå og sykle, ber vi om at det tilrettelegges for gode sykkeltraseer og gangforbindelser internt i området og ut til funksjoner som stoppesteder for kollektivtrafikk, handel og skoler. Det må sikres at gang- og sykkelforbindelsene vedlikeholdes også vintertid.

Holdeplassen Festiviteten benyttes i dag til skoleskyss. Det ankommer 4 skolebusser og en rutebuss samtidig til skolestart. Ruter ber om at det avsettes arealer til å øke kapasiteten på holdeplassen.

Haldenveien og Blakerveien må holdes åpen i anleggsperioden, og fremkommeligheten for buss må prioriteres. Dette er viktig ettersom bussene skal rekke korrespondanse med toget på Sørumsand stasjon. Bussene har vanligvis dårlig tid til å rekke korrespondansen. Bussene skal også rekke korrespondanser andre steder i ruteområdet, for eksempel på Skedsmokorset.

Med vennlig hilsen
Kirsti Mobråten Gundersen
Plan og infrastruktur

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Vår ref.: 537615/2020 - 2020/135699

Deres ref.:
Dato: 13.11.2020

Lillestrøm kommune - Reguleringsplan - Blakerveien 3-11 Sørumsand - gbnr. 246/305 m.fl. - uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 12. oktober 2020 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og avsatt til kombinert bebyggelse i områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum vedtatt 9. september 2015.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger på planområdets vestre del og en videreføring og utvidelse av næringsfunksjonene på østre del av planområdet. Det skal sikres gode overganger mot Tertitten og områdene rundt. I henhold til områdereguleringsplanen åpnes det opp for bebyggelse i inntil 8 etasjer.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader:

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Området ligger under 500 meter fra Sørumsand stasjon. Fylkeskommunen mener en utbygging på området er i tråd med målsetningene i den regionale planen, men bør ikke gå på bekostning av kulturminnene i området.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygg- og anleggsfasen.

Samferdsel

Det må utarbeides en trafikkanalyse/trafikkutredning som dokumenterer trafikkgenereringen til området og som belyser konsekvensene for fv. 171 Blakerveien. Adkomsten til planområdet fra fv. 171 Blakerveien må vurderes opp mot kravene i veinormalene håndbok B100 veg og gateutforming, og trafikkutredningen må inneholde forslag til eventuelle

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

avbøtende tiltak.

Det varslede planområdet omfatter veiarealer der Viken fylkeskommune er veieier og -myndighet. Det framgår ikke av varselet hvorvidt planen vil innebære nye tiltak på fylkesveinettet eller tilknyttede arealer.

Alle Vikens fylkesveier reguleres etter Statens vegvesens håndbok *R700 Tegningsgrunnlag*. Teknisk plan skal være godkjent av Viken fylkeskommune før reguleringsplanen blir vedtatt. Det må stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for samferdselstiltakene må være godkjent av Viken fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Støy.

Deler av området ligger i gul og rød støysone. Støyforhold vil derfor være et sentralt tema i plansaken. Slik vi forstår kommuneplanen for Sørumsand kommune inngår planområdet i definert avvikssone (#4), der det i henhold til planbestemmelsene § 5.8 i kan oppføres nye bygninger med støyfølsomt bruksformål forutsatt at nærmere definerte vilkår oppfylles.

Det må utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet. Dette er i tråd med krav i bestemmelsene til områdeplanen for Sørumsand sentrum pkt. 2.8. Utredningen må vise om det vil være mulig å oppnå innen- og utendørs støyinnivå som er innenfor grenseverdiene angitt i støyretningslinje T-1442/2012 og teknisk forskrift, og dokumentere hvordan dette kan oppnås. Støyinnivåene må tallfestes i kart eller tabell. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til støyutredningen må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Eventuelle utendørs skjermingstiltak, eksempelvis støyskjerm, bør vises i plankartet.

Parkering.

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det anbefales at det fastsettes parkeringsbestemmelser for området som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkeskommunen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Handel, service og senterstruktur

I henhold til kapittel 3.1 i Regional plan for handel, service og senterstruktur (PR-HSS) for Akershus, bør lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelserike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere type tillat næring opp mot ønsket utvikling av Sørumsand sentrum.

Barn og unges interesser.

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns

interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres det at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene.

Fylkeskommunen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankartet og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Sørum kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet. Det anbefales at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene.

Vannforvaltning og overvannshåndtering.

Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 for Akershus skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Øyeren. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

Kulturminner

Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Potensialet for å finne ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes også som lavt grunnet omfanget av moderne inngrep i bakken. Fylkeskommunen har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Nyere tids kulturminner.

Det foreslåtte planområdet er i stor del omringet av et område fredet av kulturminneloven, paragraf 15. Fredningsvedtaket beskytter jernbanestrekningen ved Urskog-Hølandsbanen (Tertitten). Gjeldende også er § 19. *Fredning av område rundt et fredet kulturminne.*

Departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne og skipsfunn som nevnt i § 14 så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det.

Det står i planinitiativet del 3,5, *'Inn- og utkjøring fra området 6 avhenger av kryssing av fredet jernbanespor (Urskog- Hølandsbanen).'*

I planinitiativet foreligger det ingen forslag om hvordan inn- og utkjøring fra området skal løses uten å komme i konflikt med kulturminneloven. For tiltak som berører det fredet anlegget må det søkes dispensasjon etter paragraf 15a:

§ 15a. *Dispensasjon.*

Departementet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Blir det satt vilkår for dispensasjonen som fordyrer arbeidet, skal eier eller bruker få helt eller delvis vederlag for denne utgiftsøkningen.

Avstand av planforslag fra et fredet område

På side 5 av planforslaget står det «Byggegrensene fra fylkesvegen (50m) og jernbanen (30m) innskrenker bebyggbart område, og særlig for boligformål.» Omriset av lokaliseringen av planforslaget på side 6 forstås som ikke ferdig bearbeidet.

Ved å forholde seg til en 50 meters avstand fra fylkesveien, oppfyller ikke forslagsstilleren kravet om avstanden fra det fredete området langs hele planforslagets ytre nordlige grense. Fylkeskommunen råder forslagsstilleren til å heller tegne byggegrensen med hensyn til det fredete området.

Kulturminnet 'Tertitten'

I tillegg til å være et fredet anlegg er Tertitten en aktiv museumsbane. Toget kjører mellom 180 - 190 ganger i året og er et populært og unikt besøksmål. Alternativ A på side 10 oppleves de to boligbebyggelsene som dominerende mot museumsbanen og deres besøkende mens toget kjøres og som en slags vegg mellom kulturminnet og de nye beboerne. Alternativet B (side 1) viser en viss åpenhet i bebyggelsesstrukturen og gir mer rom for opplevelsen av Tertitten. Men i likhet med Alternativ A er fasadene fortsatt opp mot 8 etasjer i høyden noe som kan bli for dominerende mot det fredete anlegget.

Fylkeskommunen oppfordrer forslagsstiller til å komme med alternative forslag som kan forbedre forholdet mellom de nye bygningene og Tertitten slik at museumsbanen helst heves frem i landskapet. Det bør unngås at opplevelsen av kulturminnet svekkes.

Fylkeskommunen kan bidra i dialog med tiltakshaver for å drøfte alternativer mot et best mulig resultat.

Konklusjon

Fylkeskommunen minner om at for tiltak som berører det fredete anlegget må det søkes dispensasjon etter paragraf 15a. Fylkeskommunen forbeholder seg retten å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder kommunale planer

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver plan

Kopi til:

LILLESTRØM KOMMUNE
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
STATENS VEGVESEN
RUTER AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Runa Himle

Geir Amund Strandberg Sørgård

Christopher Millar