

Referat oppstartsmøte - Kjølstadhagan

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat innen to uker etter avholdt møte.

Saksinformasjon	
Saksbehandler	Anne Linn Svendsen
Arbeidstittel	Detaljregulering for Kjølstadhagan
Adresse/stedsnavn	Gnr/bnr 311/4 - Kjølstadhagan
Plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Detaljregulering med konsekvensutredning ☐ Planendring etter enklere prosess

Generell informasjon		
Når	01.12.23 kl. 10:00-11:30	
Hvor	Volla, Lillestrøm rådhus	
Møtedeltakere	<u>Interne deltakere</u> Vette S. Hommersand, <i>Konstituert seksjonsleder plan øst</i> Anne Linn Svendsen, <i>saksbehandler</i>	<u>Eksterne deltakere</u> Aksel Askeland, <i>Norconsult</i> Tiril E. Ruud Bråten, <i>Norconsult</i> Michael Hoel, <i>Hoel og Fjuk</i> Kai Helge Fjuk, <i>Hoel og Fjuk</i> Hege K. Jødahl, <i>Hjemmelshaver</i>

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

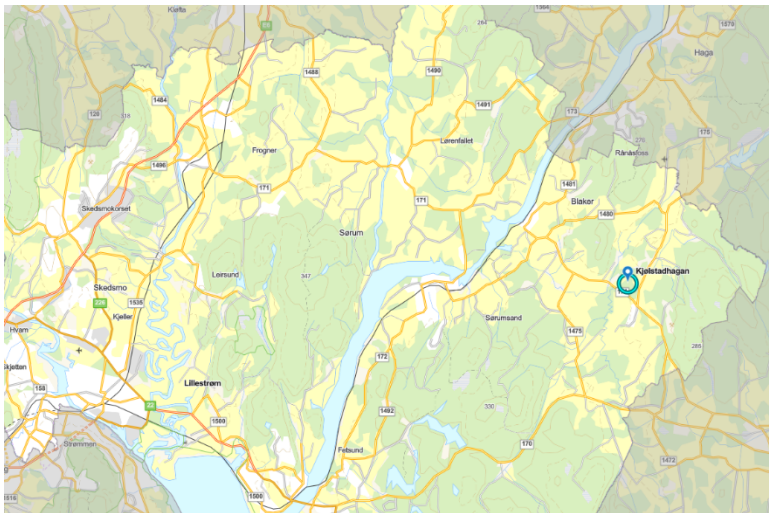
1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Formålet er å detaljregulere felt B73 i kommuneplanens arealdel og legge til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet er ca. 67 daa stort og er lokalisert ved Hellne mellom Blakerveien/Fv171 og Fjukveien/Fv175.

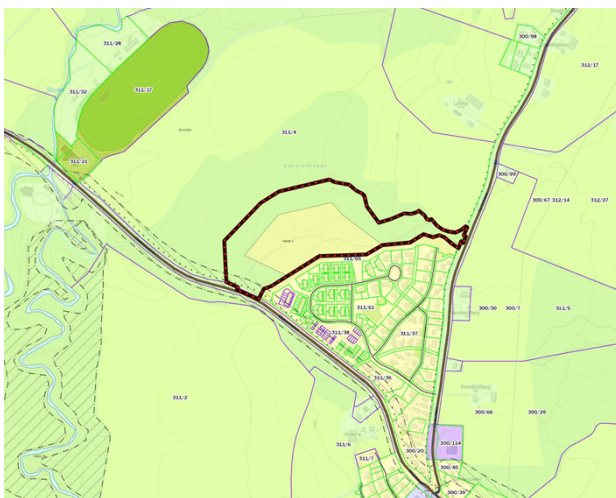


Figur 1 Planområdet er lokalisert ved Hellne



Figur 2 Kjølstadhagan sett i sammenheng med nærområdet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse, felt B73. Planområdet vil også berøre LNF-område L15 for ny adkomstveg fra Blakerveien/Fv171 og gang-/sykkeladkomst til Fjukveien/Fv175. Felt B73 er 28,4 daa og ligger i sin helhet på eiendom gnr/bnr 311/4. Planområdet omfattes videre av kommuneplanbestemmelse § 2-2.3.10 *Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker: B73 Hellne - åpen småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter.*



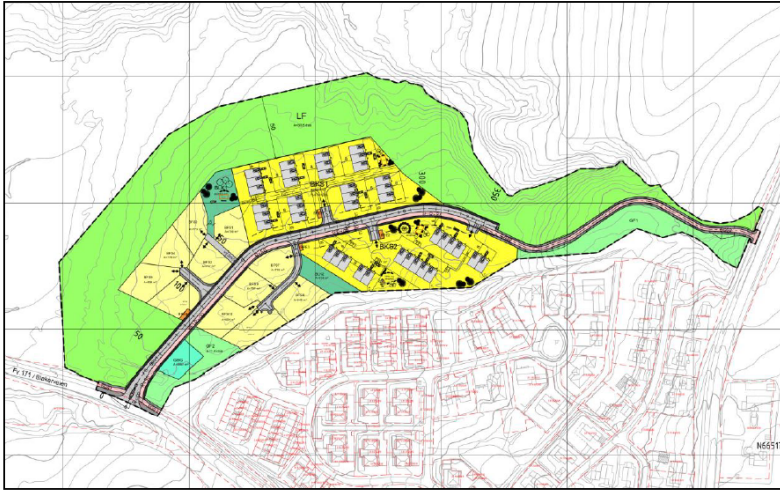
Figur 3 Planområdet sett i sammenheng med kommuneplanen

Området grenser inntil reguleringsplan for Hellne II i sør, vedtatt 05.09.2007. Dette er et etablert boligområde med rundt 150 boliger hvorav 60 eneboliger, 13 tomannsboliger og resten rekkehus med 4, 6 og 8-mannsboliger. Det pågår videre et planarbeid for Bruvollen-området med planavgrensning som også omfatter et stort område, inkludert B73. Noe av formålet er å regulere ny gang-/sykkelvei fra Blaker skole til Bruvollen. Dette må ivaretas i planen for Kjølstadhagan.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

I sør grenser planområdet mot gnr/bnr 311/65 og ellers mot 311/4 i vest og nord.

1.4 Presentasjon av planønsket



Vedlagt mulighetsskisse viser i alt 51 boliger hvor 40 er i rekker/konsentrert småhus og 11 er tomter for frittliggende småhus. Det legges opp til bebyggelse på inntil 9 meter. Det skal legges til rette for sammenhengende gang-/sykkelvei fra Blaker skole til Bruvollen. I tillegg skal det tilrettelegges for internveier, gode uteoppholdsarealer og lek/aktivitet.

Figur 4 Forslagsstillers planskisse

2 PLANSTATUS

Plan	Merknader
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	B73 Hellne - åpen småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter.
Reguleringsplaner	Området er uregulert.
Tilgrensende planer	Reguleringsplan for "Hellne II," vedtatt 05.09.2007. Mot B73 er det i denne planen regulert en korridor med friområde/nytt bekkeløp. Kommuneplanens bestemmelse § 1-9.3 <i>Hensyn til tilgrensende grønnstruktur</i> gjøres derfor gjeldende. Reguleringsplan for "Gang-/sykkelveg RV171 Bruvollen-Hellne," vedtatt 17.06.2009. Planlagt gang-/sykkelvei fra B73 kan endre denne planen der den kobles til gang-/sykkelveg langs Blakerveien. Reguleringsplan for "Gang - og sykkelveg langs RV175 fra Hellne til Fjuk Skole," vedtatt 25.06.1986. Planlagt adkomstveg med fortau fra B73 kan endre denne planen ved ny avkjøring fra Fjukveien.
Byutviklingsplan	Ikke relevant

Pågående planer	Bruvollen (L035) varslet planoppstart 16.09.22. Legger opp til gang- og sykkelvei som må ivaretas i reguleringsplan for Kjølsthøgda. Foreløpig utkast har ikke vist eller hensyntatt boligområde B73.
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	I Lillestrøm kommune skal maksimum 10 % av bolig- og arbeidsplassveksten skje utenfor de prioriterte vekstområdene. Hensynet til vedlikeholdsvekst og stabile bomiljø er førende prinsipper for arealplanleggingen utenfor prioriterte vekstområder, jf. retningslinje R4 i RP-ATP. Dette er i utgangspunktet områder hvor Lillestrøm har tilstrekkelig boligreserve.
Riks- og fylkesveier	Planen legger opp til adkomst fra fylkesvei 171 (Blakerveien), samt gang- og sykkelvei med kobling til fylkesvei 175 (Fjukveien). Dersom adkomst skal sikres via Blakerveien må fartsgrensen reduseres slik som skissert.
Barn- og unges interesser	Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

2 KOMMUNENS TILBAKEMELDING

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

2.1 Sosial infrastruktur

Blaker skole ligger 1,1 km nord for planområdet, og det er gang- og sykkelveg på hele strekningen. Bruvollen med fotballbaner, løpebane, klubbhus og samfunnshus ligger ca. 500m unna. Også her er det gang- og sykkelvei. Ny gang- og sykkelvei på tvers av planområdet blir viktig for å koble sammen disse områdene med boligfeltene ved Hellne. Videregående skole og ungdomsskole ligger på Sørumsand ca. 7 km unna, og er i stor grad bil- og bussbasert.

2.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Området fungerer i dag som et nærturområde for eksisterende boligfelt i sør, og det er tegn på at området blir brukt mht. turvei, bål plass, orienteringsskilt mv. Det er derfor viktig at tilgjengeligheten til resterende skogsområder ivaretas med snarveier fra tilgrensende boligfelt i sør, og gjennom planområdet mot nord. Ved regulering av ny grønnstruktur vises det til KP § 1-9, hvor det blant annet fremgår at «*Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNFområder.*»

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter, eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Grønnstrukturbeltet i eksisterende reguleringsplan «Hellne II» må hensyntas i reguleringsplanen. Her gjelder en byggegrense på 10 meter, jf. KP § 1-6.3. I tillegg gjøres KP § 1-9.3 gjeldende; «*Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.*»

Kommuneplanbestemmelse § 2-1.3 Uteoppholdsareal og § 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet må etterfølges i detaljreguleringen. Herunder gjelder krav om «lekeplass ved inngang,» hvor det skal inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m². I tillegg er det ved regulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter krav om «nærolekeplass.» Det skal tilrettelegges for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500m². Kommunen mener at lekeplassareal/grønnstruktur må sees i sammenheng med grøntkorridorer i boligfeltet i sør. De nye lekeplassene skal plasseres i sammenheng med eksisterende lekeplasser som ligger sør for planområdet. Det vil gjøre at lekeområdene samlet sett vil fremstå større og bli en del av den helhetlige grønntstrukturen i området. Det øker kvaliteten på arealet, som igjen bidrar til større bokvalitet.

Grønnstruktur i sør, markert GF og GBG i planskisse, er ikke i tråd med LNF-formål som er avsatt i kommuneplanen. Kommunen mener arealet sør for adkomstvei ikke vil være egnet til landbruksformål etter utbygging, men det må likevel redegjøres for valg av arealformål som strider med overordnet plan.

Ved offentlig tilgjengelig torg, plass, snarvei o.l. må allmennrettens rettigheter sikres med tinglyst ferdselsrettavtale. Utbygger bekoster og gjennomfører tinglysning.

2.3 Terrengtilpassing, landskap og vegetasjon

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og det må vises med snitt at dette er hensyn som ivaretas. Kommunen vil ha stort fokus på bevaring av det naturlig terrenget som en del av planprosessen. Naturkvaliteter skal kartlegges og sikres i plankart. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt. Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Dersom det ikke er mulig å bevare eksisterende vegetasjon, også på grønnstruktur/lekeplasser, vil det stilles krav om revegetering. Trær som skal bevares skal sikres i plankart.



Figur 5 Bekkedrag og raviner

Kommunen er positive til at det i planinitiativet er laget en kartfremstilling med viktig blågrønn struktur med bekkedrag og ravinedaler. Denne bør også inkludere andre terrengformasjoner/koller som er relevant for plassering av utbyggingsfelt og grønnstruktur.

Når det gjelder raviner er det viktig med klarhet i begrepsbruken. Ravinedal er en sårbar naturtype som skal søkes bevart, og har en byggegrense på 20 meter fra ravinens knekkpunkt, jf. KP § 1-6.3.

Miljødirektoratet bruker følgende grenseverdi for ravine som naturtype; «*samlet lengde på 500 m og ikke sterkt berørt av bakkeplanering, større veier/jernbaner og andre fyllinger.*» Den nordlige grønnstrukturen faller inn under denne definisjonen, og byggegrense på 20m må angis i plankart. Kommunen vurderer videre at det sørlige grøntdraget er såpass påvirket av terrenginngrep, og har mistet sin verdi som en eventuell ravine. Det vurderes likevel å være en viktig blågrønn struktur som må ivaretas.

2.4 Naturmangfold

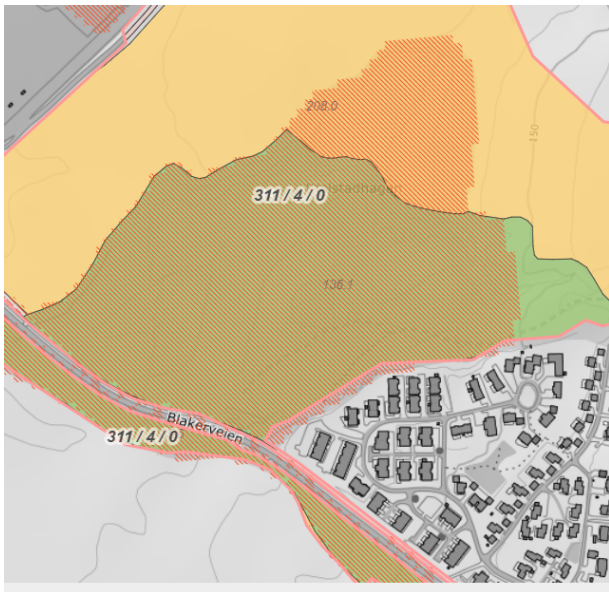
Av planinitiativet fremgår det at «*Det skal gjennomføres registrering og vurdering av naturmangfold for planområdet.*» Dette er positivt, og kommunen minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

2.5 Kulturminner

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner innenfor området. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

2.6 Landbruk

Skogen som ligger innenfor planområdet, men utenfor areal avsatt til bebyggelse, må få status LNF og ikke LF. Det er et nokså stort område som bør kunne drives med tradisjonelt skogbruk.



Figur 6 Kart fra NIBIO viser at planområdet har dyrkbart jord (rød skravor.)

Planområdet er et dyrkbart areal og følgende kommuneplanbestemmelser gjelder;

§ 1-17.2: I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling. En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen.

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3: Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

2.7 Boligtypologi, plassering og størrelse

Planinitiativet legger opp til både konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. I kommuneplanen er området avsatt til «åpen småhusbebyggelse.» Konsentrert boligbebyggelse, som rekkehus mv. tillates ikke. Iht. «*Grad av utnyttning*» må planen gi en definisjon av de begreper som benyttes, for å unngå tolkningstvil. Med åpen småhusbebyggelse menes enebolig, enebolig m/ sek.leilighet og tomannsbolig.

Kommuneplanen angir en maksgrense på 50 enheter. I planinitiativet fremgår det at «*Det skal tilrettelegges for god arealutnyttelse av området i tråd med kommuneplanens ønsker om ca. 50 boliger.*» Minner om at det i kommuneplanen er avsatt et felt til boliger og angitt et grovt anslag av maksimalt antall enheter. Det er ikke vurdert i detalj hvor mange enheter som er egnet/plass til. En maksgrense betyr ikke nødvendigvis at det er kommunens mål, og er ikke nødvendigvis realiserbart innenfor gitte rammer. Dette er en vurdering som gjøres i reguleringsplanen. Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområde, i et mer landlig strøk med natur- og kulturomgivelser som må hensyntas. I dette området må det vises løsninger med frittliggende småhusbebyggelse, gode uteoppholdsareal, sammenhengendegrønnstruktur og øvrige bokvaliteter. Med dette som utgangspunkt må det vurderes nærmere hvor mange boliger det er plass til.

Kommuneplanen viser heller ikke til minimum/maksimum utnyttelsesgrad, da dette skal vurderes i hver enkelt plansak. I dette området er det ønskelig med luftige og terrengtilpassede boliger. For uregulerte eiendommer i ytre sone (jf. kommuneplanens temakart, vedlegg b) er maksimalt tillatt BYA 20%. Dette angir ikke direkte føringer for denne planen, men er et direkte sammenliknbart utgangspunkt. Maks tillatt BYA blir en vurdering i den videre prosessen. Minner for øvrig om at feltnavn skal skilles med

formålsgrenser. Dersom det er ment at det skal reguleres tomter, må det fremkomme av bestemmelsene at tomtegrenser vist på plankartet er jurisdik bindende.

2.8 Barn og unges interesser i planarbeidet

Trygg tilgang til friområde og plassering av naturområde i gangavstand fra boligområder er veldig viktig for barn- og unges oppvekstmiljø. Viser til *pkt. 3.2 Grønnstruktur og lekeplasser*, som blir viktig å etterfølge, for å ivareta barn- og unges interesser. Det vil også være stort fokus på gode plasseringer av lekeplasser som ses i sammenheng med øvrig grønnstruktur, samt adkomsten til lekeområdene med plassering av fortau og snarveier.

2.9 Folkehelse

Gang- og sykkelvei er positivt for folkehelsen, og fremmer andre fremkomstmidler enn bilen. Det er også viktig med grøntområder i nærmiljøet, og tilgjengelighet til øvrige friluftsskogsområder. Det skal sikres forbindelseslinjer mellom eksisterende bebyggelse i sør, gjennom planområdet og ut i LNF området i nord.

2.10 Støy

Blakervegen og Armoen masseuttak er potensielle støykilder. Tiltak i form av vegetasjonsskjerm eller annet må utredes. Kommuneplanen- og departementets støyveileder T-1442 skal følges.

2.11 Flom

Planområdet er ikke innenfor flomfarsone. Men det er viktig å hensynta bekkedrag i sør og omtale det i planbeskrivelsen.

2.12 Geoteknikk

Planområdet i sin helhet ligger under marin grense, og det kan være kvikkleire i området (selv om det ikke er innenfor kartlagt kvikkleiresone). Det må gjøres grunnundersøkelser for å undersøke dette. Grunnundersøkelser utført i 2014 av Sørums kommunalteknikk i forbindelse med ny vannledning fra Bruvollen til Sørumsand, viser sprøbruddsmateriale/kvikkleire nedenfor Fv. 171. I møtet ble plassering og resultater etterspurt. Rapport ligger som et vedlegg til oppstartsreferatet.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Tiltaket faller inn under tiltakskategori K4, og uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske rapporten må gjennomføres av foretak.

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minne om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

2.13 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske

grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

2.14 Estetikk og illustrasjoner

Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i *kommuneplanens bestemmelse § 1-8.1*. Utbygging må tilpasses eksisterende boligfeltet i sør, herunder eksempelvis med saltak, men også omgivelsene for øvrig. Det må vises løsninger som ivaretar eksisterende terreng og vegetasjon. Illustrasjoner skal vise full utnyttelse og arkitektoniske uttrykk som er forankret i reguleringsplanens bestemmelser. Det skal legges ved snitt som viser terrenginngrep – og gode terrengtilpassede løsninger.

2.15 Volum- og funksjonsanalyse

Det skal utarbeides en forenklet volum- og funksjonsanalyse.

2.16 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering, godkjent av kommunen.

Før igangsettingstillatelse Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Detaljprosjektet VA- og overvannsanlegg, godkjent av kommunen.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent av kommunen.
- Det etableres gang og sykkelveg mellom fv. 171 og fv. 175.
- Snarveier mellom byggefeltene mot skogsområdet skal være ferdig opparbeidet.
- Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent av kommunen minst to uker før.

2.17 Medvirkning

Det skal holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette skal normalt holdes digitalt og fysisk. Forslagsstiller v/ plankonsulent arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

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

Det stilles krav om at møtet avholdes av fagkyndig konsulent. Tidspunkt for møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Samferdsel

Generelt:

- Gjennomgående gang-/sykkelveg vil være svært positivt for myke trafikanters bevegelser mellom skoleområdet og Bruvollen.
- Plantegning må vise hvilke veier som er planlagt kommunale/privat. Veinett inn på området skal være kommunalt med snuplass i enden av veien. Dette kan ikke kombineres med avkjørsel, og må ikke gå over fortau. Viser til kommunens veinorm.
- Det må reguleres byggegrenser langs offentlige veier. På illustrasjoner i planinitiativ er det kun vist byggegrenser langs adkomstveien for BKS1 og BKS2.
- Avkjørsler må være utformet som avkjørsler, samt at fortau skal være gjennomgående.
- Alle avkjørsler må dimensjoneres likt, maksimal bredde 4 meter.
- Kommuneplanen angir kun maksgrense på 2 parkeringsplasser per boenhet, jf. KP § 1-12. Parkeringsplasser skal ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt, jf. § KP 1-12.5. Hva som menes med klargjort skal være definert.
- Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom.
- Det må være hensiktsmessige snarveier mellom eksisterende og planlagt boligområde.
- Løsning for håndtering av snø må fremgå av alle reguleringsplaner, jf. KP § 1-16.3.

Adkomst:

Adkomst er i planinitiativ foreslått fra Blakerveien i vest.

Det argumenteres med at dette vil være kortere og enklere enn fra Fjukveien. Avstanden fra boligfeltet og ned til Blakerveien er ca. 80 meter. Fra Fjukveien er det 250 meter, samt en del mer høydeforskjell som fører til større inngrep i landskapet.

I planinitiativ forutsettes det at 80-sonen flyttes 1 km lenger vestover, forbi avkjøringene til Bruvollen og Motangen. Dette særlig med tanke på trafikksikkerhet, men også med tanke på støynivået forbi eksisterende boligområde.

Både Blakerveien (fv. 171) og Fjukveien (fv. 175) eies av fylkeskommunen, og en eventuell flytting av fartsgrense bestemmes av veieier. Kommunen anbefaler at forslagsstiller fører dialogen videre direkte med fylkeskommunen, for en raskest mulig avklaring av adkomstsforhold.



Figur 7 Trafikk og fartsgrense for hhv. Blakerveien i vest og Fjukveien i øst.

Kommunen ser fordelene av å ha avkjøring fra Blakerveien med tanke på å begrense terrenginngrep. I øst mot Fjukveien er det også en del skogsvegetasjon som er opprettholdt, samt ravinedal. Det kan bli utfordrende å anlegge adkomstvei her uten at dette går utover 20 meter byggegrense mot knekkpunkt til ravinen, som er en forutsetning i kommuneplan. Kommunen må likevel vektlegge dagens fartsgrense og ÅDT, som tilsier at adkomst må være fra Fjukveien (60km/t og ÅDT 1600) og ikke Blakerveien (80 km/t og ÅDT 3000.) Kommunen vil likevel i stor grad lene seg på fylkeskommunens vurdering videre i prosessen når det gjelder adkomstvei.

3.2 Vann, spillvann og overvann

- Det må utarbeides en VAO-rammeplan.

- Lillestrøm kommune sin til enhver tid gjeldende VA-norm skal følges.
- Det er friskekrav på 4 meter fra VA-ledninger og anlegg. Dette gjelder også for private ledninger. Det må vises at dette er overholdt.
- Som hovedregel skal det bygges ny kum i tilknytningspunktet dersom det ikke allerede er anlagt en kum forberedt for tilknytning. Kum, armaturer og ledninger skal være i god driftsmessig stand, med separate kummer for vann, spillvann og overvann. Tilknytning/avgrening/anboring skal utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 7.
- Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

Vann:

Blaker Vannverk har vannforsyning i området. Vi minner om at Lillestrøm kommune sin VA-norm skal følges her også. Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike skal følges.

Spillvann:

Det kommunale spillvannsnettet er en lang streng med flere pumpestasjoner ned mot Sørumsand sentrum til Mira IKS sin pumpestasjon. Det må utføres beregninger i forhold til kapasitet på kommunale ledninger og pumpestasjoner. Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer på spillvannsledning og pumpestasjoner.

Overvann:

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Takvann skal til terreng. Overvannsplan med flomveier for området skal utarbeides og løsning for overvann må fremkomme. Flomveier skal ikke medføre skade nedstrøms. Kommunalt overvannsnett i området er anstrengt. Selv om Retningslinjer for overvannshåndtering tillater en viss mengde under ideelle forhold, tillates det ikke i dette planområdet påslipp til kommunalt overvannsnett. Mengde tillatte påslipp av overvann til kommunal overvannsledning er 0 l/s.

3.3 Energiløsning

Reguleringsplanen må redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene, jf. § 2-1.2.3 *Energiforsyning*. Ved behov for TRAFO, må denne reguleres inn i plankart og tas med i beregning av tillatt utnyttelsesgrad.

3.4 Renovasjon

I planinitiativet er det avsatt områder til renovasjonsanlegg innenfor felt BRE – renovasjonsanlegg. Det skal være gode og funksjonelle løsninger mht. trafiksikkerhet, plassering og det skal være avsatt tilstrekkelig areal. Vi gjør oppmerksom på at avfalls løsninger skal fremgå av planforslaget, jf. § 2-1. 2.4 *Avfall* i kommuneplanens arealdel. Renovasjon skal være avsatt med eget formål i plankart.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Når det gjelder nedgravde løsninger ved avfallsbrønner vises det til punkt 3 i Renovasjonsteknisk veileder (roaf.no).

3.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg. Kontaktpersoner i kommunen; Vei – Kirpal Singh, VA – Tone Helland.

3.6 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

4 KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket er vurdert å ikke faller innenfor kriteriene for krav om konsekvensutredning. Tiltakets påvirkning og konsekvens på omgivelsene, med betydning for klima og miljø, må utredes grundig gjennom planbeskrivelse og egne vedlegg, men uten formelt krav til KU.

5 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

Foreløpige vurderinger	
Utbyggingsavtale	Bør varsles oppstart
Gjennomføringsavtale	-
Infrastrukturavtale	-

6 UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres. Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
----------	--------

Illustrasjonshefte	Eget vedlegg til planen: - Illustrasjons-/utomhusplan (full utnyttelse) - Enkel volum- og funksjonsanalyse - Sol/skyggediagram - Snitt (større sammenheng med eksisterende og nytt terreng)
Digital 3D-modell	Dersom det utarbeides, ønsker kommunen å få denne ovesendt
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja
Vann og avløp	VAO-rammeplan
Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Faktaark for reguleringsplan	Ja
ROS-analyse	Ja

7 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

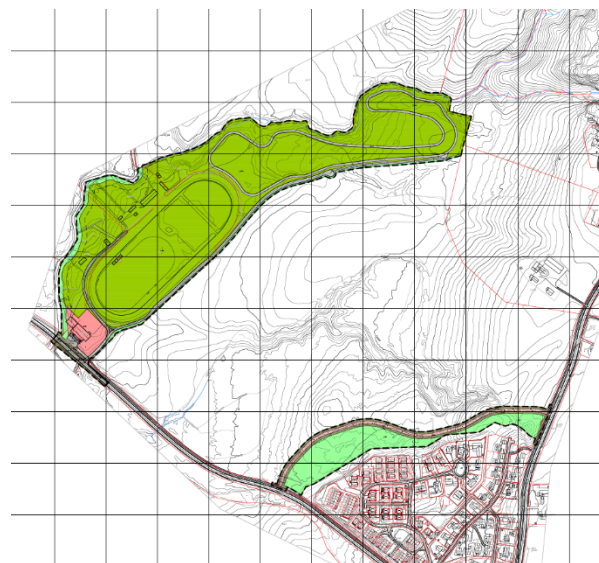
Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

8 ANDRE PUNKT SOM BLE TATT OPP I MØTET

- Kommunen er positive til en eventuell trinnvis utbygging. I så fall må infrastruktur og lekeplasser/uteareal knyttes til ulike byggetrinn og rekkefølgekrav, og vise til at kravene blir innfridd frem til ferdig utbygd område. Infrastrukturtiltak som gang- og sykkelvei vil likevel måtte være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse.
- Det er et åpent felt i reguleringsplan for Hellne II i sør, med arealformål «pumpestasjon.» Denne pumpestasjonen er i er iht. forslagsstiller etablert et annet sted. Kommunen har i etterkant av møtet avklart internt at det har stått en pumpestasjon der, som ble fjernet da Hogset renseanlegg ble lagt ned, og den nye ledningen ble lagt til Sørumsand. Kommunen mener derfor at dette kan

sees på som et grønnstrukturfelt som bør vurderes i sammenheng med ny grønnstruktur i ny reguleringsplan.

- Plan for Bruvollen er i prosess, med varsel om oppstart 16.09.22. I denne planen må det sikres en gangforbindelse (turvei) mellom Blaker skole og idrettsanlegget. Denne er foreslått gjennom boligfeltet på Kjølstadhagan, med noe annen linjeføring enn det som presenteres i planskissen deres. Minner om at dette er en foreløpig plantegning, og at det ikke er levert inn fullstendig planforslag fra forslagsstiller i denne saken enda. Endelig linjeføring må koordineres i de to planene, og er litt avhengig av hvilken plan som blir vedtatt først. Se pkt. 10.



Figur 8 Foreløpig plantegning for Bruvollen

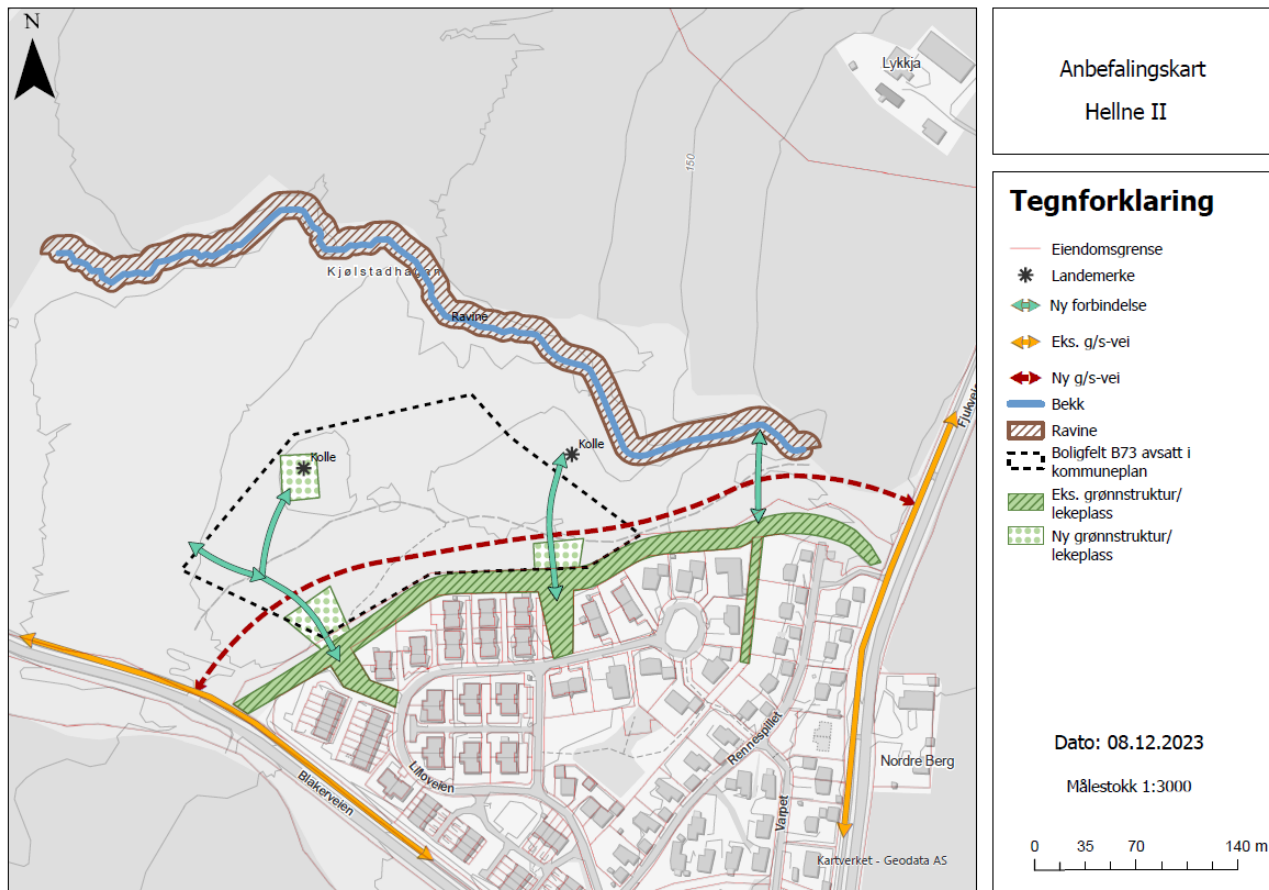
9 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Når det gjelder reguleringsplan for Bruvollen, og gang- og sykkelveien som krysser planområdet, er dette noe som må koordineres i den videre prosessen. Trassen er foreslått på tvers av boligfeltet i reguleringsplan for Bruvollen, og det vil være naturlig at forslagsstiller for denne planen (Kjølstadhagan) er med på å bestemme endelig linjeføring mtp. plassering av boliger i det nye feltet. Kommunen vil informere forslagsstiller på Bruvollen om at det er igangsatt planprosess på B73, og oppfordrer også forslagsstiller til å ta kontakt angående gang- og sykkelvei.

10 VIDERE PROSESS

Det er mange gode kvaliteter ved området – med lett hellende terreng, naturlige grøntdrag og landlige omgivelser. Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområde. Som en følge av det stiller kommunen ekstra krav til bokvaliteter, sett i forhold til hva som kreves i mer sentraltliggende områder i tettstedene. Det innebærer at kommunen kommer til å ha et særskilt fokus på å oppnå gode løsninger, der bebyggelsen skal tilpasses terreng og at mest mulig eksisterende vegetasjon ivaretas. Ved plassering av grønnstruktur/lekeplasser må det sees i sammenheng med reguleringsplan for Hellne II i sør. Muligheten for å plassere nye grøntområder inntil eksisterende kreves, slik at samlet areal totalt sett blir større og gir bedre forutsetninger for god vegetasjonsutvikling og økte bokvaliteter.

Tilgjengeligheten til resterende skogsområder må også ivaretas med tverrforbindelser fra boligfelt i sør og nordover gjennom planområdet. I tillegg blir gang- og sykkelveien som er skissert, viktig for å styrke forbindelsen mellom Bruvollen og skolen. I etterkant av oppstartsmøtet har kommunen utarbeidet et anbefalingskart. Dette angir ikke nøyaktige plasseringer, men viser prinsipper som skal vurderes videreført i planprosessen;



Figur 9 Anbefalingskart utarbeidet av kommunen

11 VARSEL OM OPPSTART

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

12 GENERELL INFORMASJON

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

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

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)

- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonсен

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

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