

Referat oppstartsmøte for Detaljreguleringsplan for Vardeåsen B21 (gnr/bnr. 56/415, 58/53, 58/473)

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Marie Fidjeland
Arbeidstittel	Vardeåsen B21
Adresse/stedsnavn	Vardeåsen, 56/415, 58/53, 58/473
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering med konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	28.05.2024
Hvor	Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Møtedeltakere	<p><u>Fra kommunen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Åse Wormstrand Lundekvam, avdelingsleder Plan vest • Serine Væting, overarkitekt Plan vest • Marie Fidjeland, overarkitekt Plan vest <p><u>Fra forslagsstiller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ragna Sortland, kontaktperson Siv.Ing Stener Sørensen AS (fagkyndig) • Thøger Herman Bjerkli-Rokke, Trysilhus Akershus AS (forslagstiller) • Cathrine Heneide, Trysilhus Akershus AS (forslagstiller)
Referent	Marie Fidjeland

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

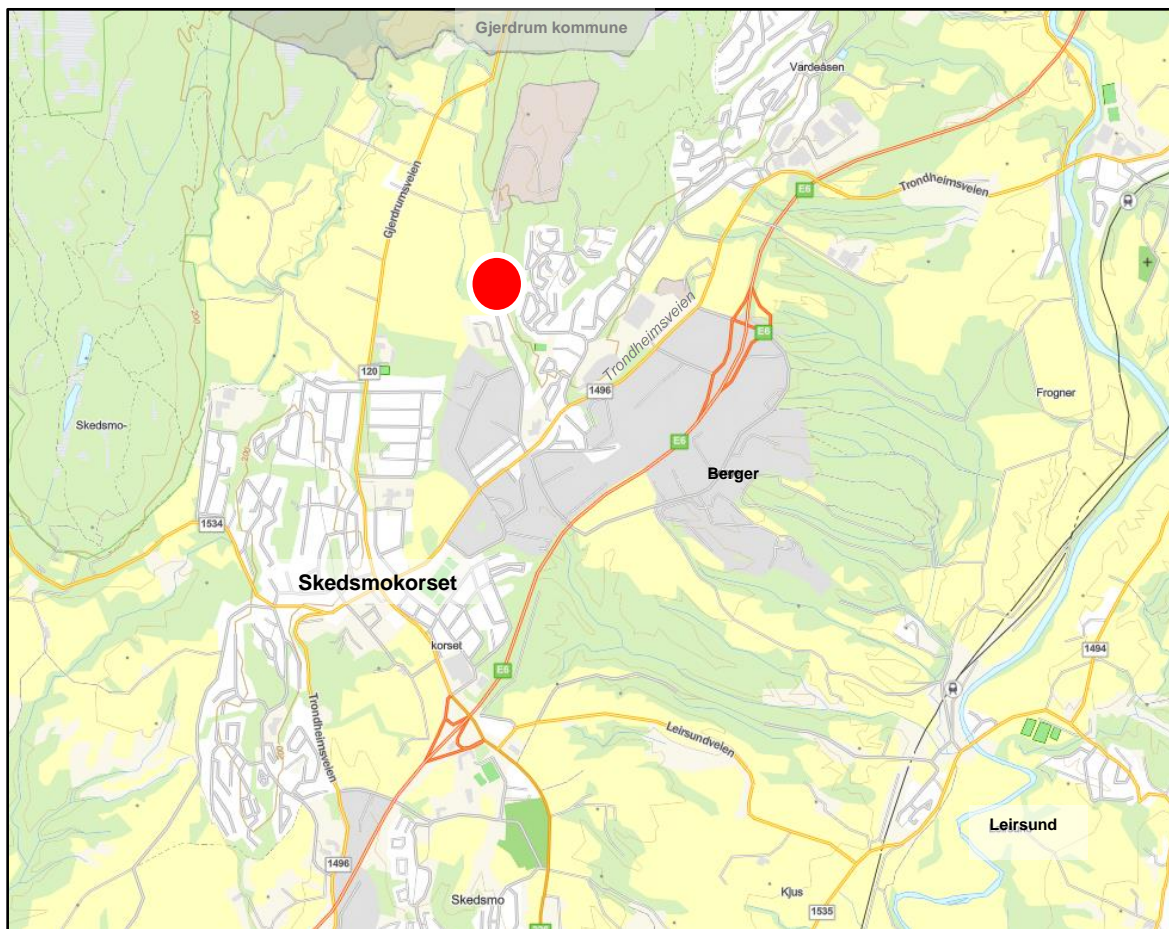
1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Trysilhus Akershus AS ønsker å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 58/473, 50/53 og 56/415. Feltet er navngitt B21 i kommuneplanens arealdel. Det er regulert til bolig i eldre reguleringsplan fra 1987, og det er behov for ny detaljreguleringsplan.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger på Vardeåsen, nord for Skedsmokorset, innerst i Lurudveien med avkjørsel fra Trondheimsveien. Det er på om lag 38 daa, er i dag ubebygget og består av skog og dyrket mark.



Figur 1. Lokalisering av planområdet, nord for Skedsmokorset.

I øst grenser området i bratt skogkledd fjellterreng mot eksisterende boligfeltet Vardeåsen, terrasserte blokker i sør, samt helseinstitusjon ved ankomst til planområdet. I vest grenser området mot dyrket mark og skogholt, og i nord mot skogholt og videre mot Skedsmo pukkverk ovenfor.

I 2022 ble det gjort vedtak i kommunestyret i en prinsippavklaringssak for bebyggelsen i området. Bakgrunnen var et innsendt planinitiativ fra Block Watne og Trysilhus, med ønske om å bygge med blokkbebyggelse, om lag 120 boenheter. Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområde definert i kommuneplanen, og dette var bakgrunnen for kommunens tilbakemelding om reduksjon i utbyggingspotensialet og endring i typologien. Det er sannsynlig at en utbygging her vil bli bilbasert. Det har skjedd store endringer i samfunn og arealpolitikken siden 1987, og de rammene den eldre planen gir er ikke alle i tråd med disse.

Det politiske vedtaket fra 2022 gir føringer for maks antall på 50 boenheter og typologiene lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse (minst en fjerdedel).

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet berører direkte: Gnr./bnr. 56/415, 58/53 og 58/473

Naboeiendommer er: 58/22, 58/443, 58/315

1.4 Forslagstillers presentasjon av planønsket



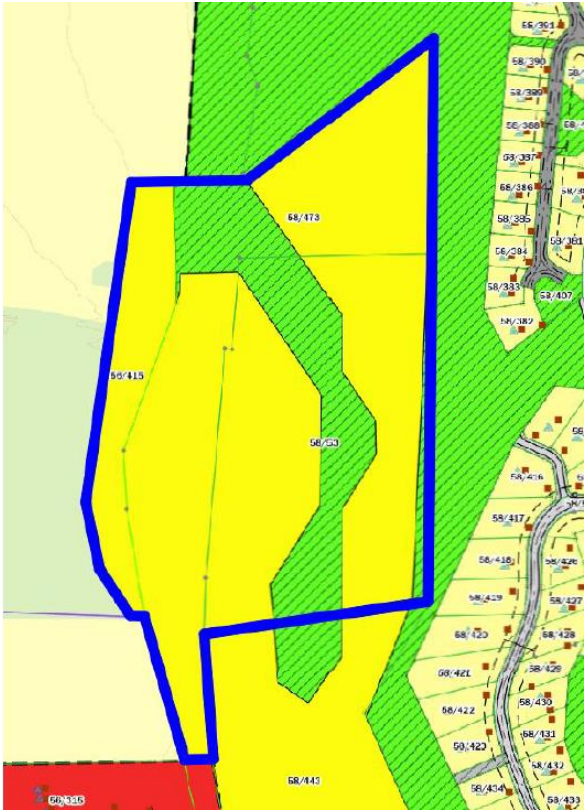

Figur 2 Illustrasjonsplan som følger planinitiativet, viser plangrep og plassering av bebyggelse.

Trysilshus ønsker å bygge lavblokker med 50 boenheter, med tilhørende lekearealer, adkomstveier og parkeringsarealer, samt strøkslekeplass på 5 daa. Illustrasjon viser 50 boliger med tilhørende lekeplasser og utearealer plassert på planområdets flattere del. Boligene beskrives av forslagstiller som plassert i en tunform.

Deler av uteområder og strøkslekeplasser forsøker forslagsstiller å innlemme i fjellskråningen mot øst. Parkering er tenkt ved adkomst til planområdet og i bakkant av boliger. Det er planlagt 1,5 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr boenhet. Skissert ny bebyggelse består av leilighetsbygg på 2 etasjer og loft. Maksimal mønehøyde er 9,7. Boligene er leilighetsbygg, såkalte «Trysilhus flerfamiliehus», med 6 til 10 enheter.

2 Planstatus

Plan	Merknader
<p>Kommuneplanens arealdel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avsatt til fremtidig boligbebyggelse felt B21, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. (§ 2-2.3.5) • Nordligste del er avsatt til grønnstruktur. • Feltet B21 har krav om strøkslekeplass på minimum 5 daa (§ 2-2.3.1) • Ligger utenfor prioritert vekstområde Skal kun ha vedlikeholdsvekst. Det meste av veksten ved Skedsmokorset bør komme innenfor avgrensningen av igangsett områderegulering.

<p>Reguleringsplaner</p> 	 <p>Hele reguleringsplan for Vardeåsen (vedtatt 12.08.1987)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulert til boligbebyggelse, blokk (felt A) og lekeareal i «Reguleringsplan for Vardeåsen, begrenset av Gml.Trondheimsvei og Trondheimsveien i øst og Lurudveien i vest» (vedtatt 12.08.1987) • U-grad 0,5. Det er regulert til felles lek midt i planområdet.
<p>Tilgrensende planer</p>	<p>Grenser i nord, ved adkomst, til «Prestmosen – Lurerud» (vedtatt 11.08.1969).</p>
<p>Byutviklingsplan</p>	<p>Nei</p>
<p>Pågående planer</p>	<p>Nei</p>

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
<p>Riks- og fylkesveier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berører ikke planområdet direkte, hovedadkomst til planområdet er fra kommunal vei, Lurudveien. • Avkjørsel til Lurudveien er fra Trondheimsveien (Fylkesvei 1496)
<p>Barn og unges interesser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planarbeidet berører barn og unge på flere punkter, som lekeplasser/friluftsområde, trafiksikkerhet og nærheten til

	skole/barnehage. Det forventes medvirkning av barn og unge.

3 Kommunens tilbakemelding

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

Av kommunes tilbakemeldinger er følgende punkter særlig viktig:

- Terrengetilpasning – boligbebyggelsen og lekeplassene
- Adkomstløsning – behovet for felles adkomst
- 15 meter buffersone mot dyrket mark

3.1 Terrengetilpasning – plassering av boligbebyggelse og lekeplasser

Planinitiativet beskriver ønsket boligtype som lavblokker, men ut ifra illustrasjonene tenker vi at det blir riktigere å kalle det konsentrert småhusbebyggelse.

Grepet som vises i illustrasjonsplanen er bebyggelse plassert på det som i planinitiativet er beskrevet som det flate partiet, vest i planområdet. Selv om dette partiet er markant flatere enn resterende arealet på området – er det likevel ikke helt flatt. Snittet i stedsanalysen viser bebyggelsen plassert på fyllinger på oppfylte masser, som på snittet kan fremstå som lite, men i realitet vil bli mer dominerende, nesten en etasjehøyde. Vår vurdering er at dette gir for store og bratte fyllinger, som vil fungere som lite trivelige kantsoner ned mot skjermvegetasjon. Løsningen gir og en dårlig løsning for den bakre rekken. Vår generelle tilbakemelding er at det må jobbes med å bedre terrengetilpassingen for plasseringen av byggene, og jobbe med å ta opp terrenget bedre. Dette vil også være viktig for å jobbe mot kommuneplanens bestemmelser om å utforme planforslaget slik at det i størst mulig grad vil være massebalanse.

Lekeplasser i bratt terreng

Plangrepet viser lekeplasser plassert i området som skråner oppover mot øst, i svært bratt terreng, bundet sammen av tursti/vei. Selv om lekearealene tar utgangspunkt i noen naturlig flatere partier, ser vi utfordringer med plasseringene. Hvordan de faktiske inngrepene vil bli for å få realisert dette vil være avgjørende. Sannsynligvis vil det innebære relativt store inngrep som gjør at konsekvensene for terreng og vegetasjonen vil bli betydelig negative. Varsomme inngrep vil være en forutsetning for at dette skal fungere som løsning, og må illustreres godt med snitt og illustrasjoner. Plassering av særlig de øverste lekeplassene, såpass langt vekk (og bratt) fra de nye boligene og eksisterende nabofelt gjør at vi stiller spørsmålsteget med hvorvidt de vil oppleves som tilgjengelige, trygge og hyggelige plasser å oppholde seg, selv for de største barna. At store deler av området hvor lekeplassene er plassert er stupbratte gir i tillegg til utfordringer med både (universell) tilgjengelighet og driftsvedlikehold og behov for sikring – for at det skal være både sikker og funksjonell helårsbruk. Deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Dette må hensyntas ved plassering av lekeplasser, og under bygging.

Feltet (B21) har i kommuneplanen krav til strøkslekepass på 5 daa. Denne fragmenterte løsningen, med fire lekeplasser hvor den største er størst på 2 daa, vil ikke fungere etter intensjonen som strøkslekepasser, hvor poenget er å ha en stor, samlet lekeplass.

Samlet er tilbakemeldingen at vi vurderer det som tvilsomt at lekeplasser i så bratt terreng vil fungere her.

3.2 Samferdsel – adkomstløsning og parkering

Vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, trafiksikkerhet og varelevering

Adkomstløsning

Planinitiativ og illustrasjonsplan viser ikke helhetlig løsning for adkomst påkoblet vei, og dette er heller ikke inkludert i foreslått planavgrensning. På oppstartsmøtet opplyser forslagstiller om at dette er en glipp, at det er ment å være inkludert. Ny adkomst er ønsket etablert på 58/473, på areal i dag bestående av parkering, vegetasjon og mindre garasjebygning.

Tilbakemeldingen vår er at planområdet må utvides fram til snuplassen ved Lurudveien 28, og hele snuplassen må inkluderes. Det må planlegges en felles vei for eksisterende bebyggelse fra Lurudveien 30-32 (58/443) og for det nye boligområdet. Det må reguleres og etableres gang- og sykkelvei langs strekningen. Lurudveien og fortau forbi 58/443 er i dag registrert med status kommunal vei.

Forslagstillers ønske om å etablere en ny parallell vei vil gi en dårlig helhetlig løsning. Med A-hus sitt veiareal (56/7) i tillegg vil man totalt få tre parallell veier. En samordning med Lurudveien 30-32 (58/443) vil gi en bedre lesbar, oversiktlig og trafiksikker adkomstløsning for både kjørende, og myke trafikanter. Myke trafikanter må ivaretas både frem til, og gjennom planområdet.

Vei og parkering

Tilbakemeldingen fra veisektoren er at vei inne på planområdet må følge kommunal veinorm, og kommunen ønsker at det skal være kommunal vei. Dette innebærer at det må være en snuplass i enden av veien og at parkeringsløsninger som fordrer rygging ut i vei ikke tillates. Se konkret forslag til renovasjonsløsning nedenfor.

Kommuneplanen setter krav om parkering på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst ved etablering av nye områder med konsentrerte småhusbebyggelse. Løsningen som vises i planinitiativet oppfyller delvis dette kravet, med flateparkering ved adkomst, men med parkering i carporter forsetter innover langs veien i planområdet – med innkjøring til hver enkelt parkeringsplass fra veien, slik at beboerne må rygge ut i veien. Denne løsningen er uheldige, mtp. trafiksikkerhet, og det bør omarbeides til felles parkering med egen avkjørsel fra atkomstveien. Se felles kommunal veinorm figur 5.43 og tabell 5.9 for dimensjoner for utendørs parkeringsanlegg.

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning (sone D) for konsentrert småhusbebyggelse gjelder 1,5. Det må være plass til å parkere i området for besøkende, og kommunen vurderer å kreve gjesteparkering i området ihht §1-12.3 (Krav til gjesteparkering).

Erfaringsmessig ser vi at stadig flere benytter leveringstjeneste for å få levert matvarer og pakker, og dette må gis trafiksikre muligheter for dette i en helhelhetlig løsning for vei og parkering i planområdet.

Sykkelparkering

Krav til parkeringsdekning (sone D) er 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, ca. 100 plasser totalt. Plassering og reell arealavsetning for disse må vises på illustrasjonsplan.

3.3 Landbruk – 15 m buffersone mot dyrka mark

15 meter buffersone mot fulldyrka jord

Kommuneplanens bestemmelse (§1.-6.3.6) setter krav til 15 meter buffersone mot fulldyrka jord. Buffersonen med stedeagne busker og trær skal anlegges innenfor planområdet. Hensikten med buffersone er å redusere konfliktnivået mellom den eksisterende næringen, landbruk, og i nytt formål - dette tilfellet boligformål.

Buffersona skal redusere støv, støy og lukt fra landbruket. Den skal også bidra til økt sikkerhet for de som bor tett opp i landbruksdrifta, og hindre at barn forviller seg ut på fulldyrka jord – særlig er dette farlig i ånnene. Areal i buffersonen skal ikke opparbeides med lekeplasser, private hager eller lignende. Vår erfaring er at det ofte blir en utfordring for det eksisterende landbruket, at folk i boligbebyggelsen tar seg til rette inn i buffersonen. Dette er særlig sårbart når buffersonen er for smal, og det er derfor viktig at en buffer har en tilstrekkelig bredde.

Illustrasjonsplanen viser avsatt skjermvegetasjon på 2 meters bredde mot dyrka mark. Dette er ikke tilstrekkelig bredde for å ivareta de hensyn buffersonen er ment å sikre.

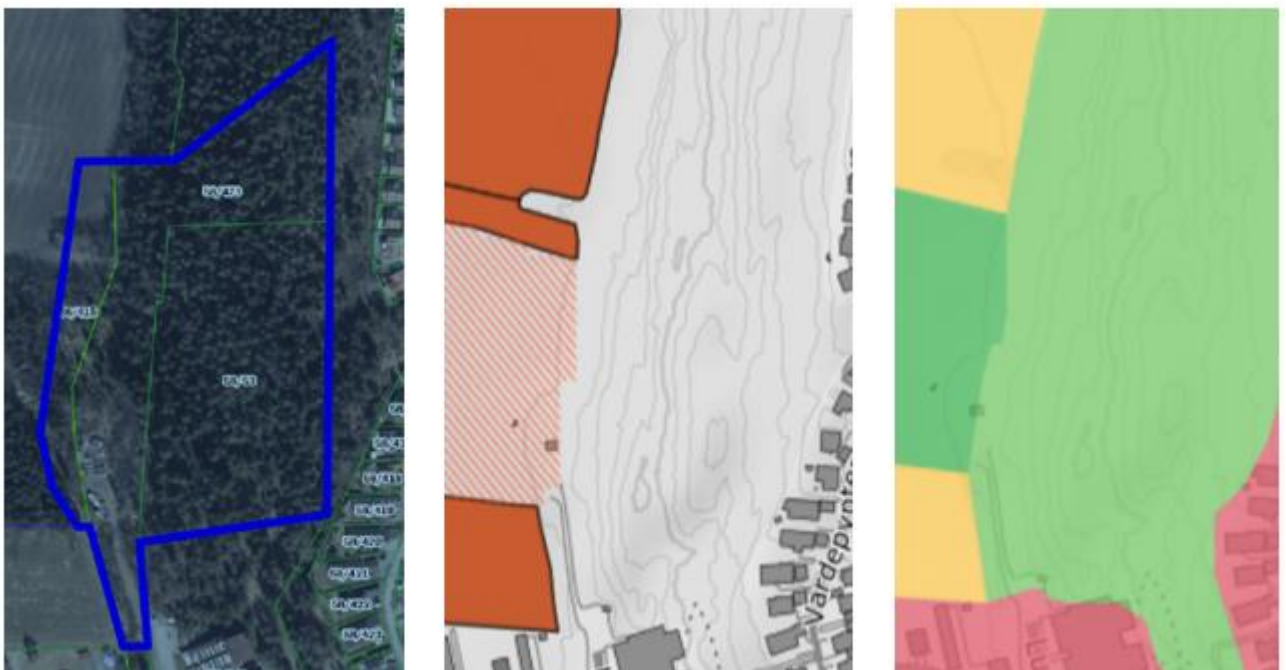
Utgangspunktet er at 15 meter buffersone er kravet som må følges, og setter føringer for hvor og hvordan bebyggelsen kan plasseres på planområdet.

Krav til matjordsplan

Planforlaget berører om lag 1,6 daa dyrka og dyrkbar jord i vest. Den dyrka marka er har svært god jordkvalitet, ifølge NIBIO sin kartlegging. I samsvar med kommuneplanens bestemmelse § 1-17.2 skal det utarbeides en matjordplan dersom dyrka og dyrkbar jord skal anvendes til andre formål.

Skog

Planområdet består at om lag 37 daa produktiv skog, i et bratt skrånende skogsterreng i øst. Mesteparten er skog med middels bonitet (NIBIO). Konsekvenser for skog må utredes.



Figur 3. Planområdet, dyrket/dyrkbar mark, og skogsbonitet.

3.4 Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 må svares ut i planforslaget og konsekvens for naturmangfoldet skal utredes og kommenteres.

Kartlegging av naturmangfold

Det er ikke gjort mye artskartlegging i området, men Gulspurv er nært truet (NT) og på rødlista. Det må utføres en kartlegging av naturmangfoldet, med sikte på å bedre kunnskapsgrunnlaget om artsmangfoldet, og framskaffe informasjon om hvordan dette kan ivaretas i plansaken. Kartleggingen må gjøres på den/de tidspunkt i løpet av året når det er størst sjanse for relevante funn i denne type biotoper.

Det bør søkes å bevare mest mulig skog. Hogst av skog bør unngås i hekketida.

Fremmede arter

Det må sikres at fremmede arter ikke innføres i området

Fremmede arter: Det vises til forskrift (Forskrift om fremmede organismer) og [tidl. Skedsmo kommunes handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter](#). Handlingsplanen skal rulleres og det tas sikte på at denne skal gjelde for hele Lillestrøm kommune.

Pollinerende insekter

På uteområdene bør det legges til rette for pollinerende insekter, med vekster som er viktige for pollinerende insekter og at man har blomstring gjennom hele sesongen.

3.5 Grønnstruktur og friluftsliv

Friluftsliv er i dag et av de viktigste virkemidlene for bedre folkehelse. Turveier, turstier, stikkveier og grønne lunger i byggesonen er viktig for hverdagsaktivitet blant barn, voksne og eldre. Etablering av nye boliger vil øke antall brukere av området, slik at det nære friluftslivet blir viktig. For mange er nettopp det å ha mulighet til å drive et aktivt og variert friluftsliv i nærområde, sommer som vinter, viktig for egen identitet og livskvalitet.

God tilgang til grøntarealer skaper attraktive og opplevelsesrike nærmiljøer. Man må derfor sikre tilgang til nærfriluftsområder og nærliggende grøntarealer, samt møteplasser som er tilpasset ulike brukergrupper. Grønnstruktur og natur i og rundt byer og tettsteder er helt sentralt som et formende og identitetsskapende element og for befolkningens muligheter til å bedrive friluftsliv og uteaktiviteter, samt levested og spredningskorridorer for planter og dyr.

Nærområdet

Vardeåsen er allerede et godt etablert turområde, i og rundt planområdet finner man et nettverk av stier og turveier, noe som gir gode muligheter til å utøve ulike former for friluftsliv og fysisk aktivitet. Det har blitt gjennomført en kartlegging og verdsetting av nærområdene, hvor turområdene har blitt kartlagt som nærturterreng med en verdi som «Svært viktig friluftslivsområde» og som grønnkorridor (se figur 3).



Figur 4. Områdene rundt planområdet er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde

Dette samlet viser hvor populært disse områdene er som friluftslivsområder, og må tas hensyn til når området skal bygges ut med flere boenheter. Ved omregulering/nedbygging er det viktig med gode koblinger til eksisterende gater, miljøet og naturen, og at nye tiltak gjennomføres på en måte slik at området forblir et populært turområde.

Kartet i stedsanalysen viser grønne strukturer på og i nærheten av prosjektområdet. På deler av prosjektområdet er det et nettverk av turstier som strekker seg opp mot åsen i øst og videre nordover mot Vardefjellet. Koblingen til dette stinettverket bør bevares i prosjektet.

Eksisterende forbindelse i form av en sti mellom prosjektområdet og lekeplassen på 58/474 bør ivaretas i prosjektet.

Inngrep i naturen

Evt. Terrenngreping må skje skånsomt med hensyn til naturmangfold og eksisterende naturkvaliteter, samt at området istandsettes etter beste evne som følge av eventuelle inngrep. Utvikling av disse lekeplassene må skje varsomt. Det bør evt. brukes eksisterende vegetasjon til å lage hinderløyper, bål plass med gapahuk og tømmerstokkbenker

Trær og vegetasjon skaper gode utemiljøer for mennesker og dyr, slik at det blir viktig å etablere vekster som er tilpasset de enkelte miljøene.

Sikkerhet under anleggsperioden

Området i og rundt planområdet er et populært turområde med en høy brukerfrekvens på stier, turveier og gang- og sykkelveier. Skulle det bli satt opp hindringer der hvor folk parkerer og ferdes, må disse få en midlertidig omlegging og det må merkes godt og gis alternative parkeringsmuligheter og veivalg. Dette pga. sikkerhet og mulighet til å fortsette å bruke området under anleggsperiode.

Internveier og snarveier

Det må etableres gangforbindelse gjennom planområdet for myke trafikanter. Det er nødvendig at det nye boligområdet gir gode ferdselsforbindelser.

Effekten av attraktive turveier, som blant annet internveier og snarveier gir økt aktivitet i området.

Møteplasser

For å sikre muligheter for sosialt liv, rekreasjon og fysisk utfoldelse er det viktig at det etableres møteplasser med et mangfold av uterom og av god kvalitet. De kan være store eller små, og bør kunne brukes hele året. Det blir derfor viktig at det opparbeides møteplasser som også er tilgjengelig for andre enn kun beboerne i det aktuelle planområdet

Det bør være et felles uteområde også for de voksne, de fleste arealene er merket som lekeplass, men det er også behov for soner der man kan sitte litt i skjul å slappe av, og et større felles areal der man for eksempel kan grille eller ha en nabolagsfest.

Universell utforming

Videre planarbeid vektlegger prinsippene om universell utforming. Verdigrunnlaget for universell utforming er å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse.

3.6 Sosial infrastruktur

Barna vil i henhold til skolebehovsplanens vedtak ha Vardåsen og Tæruddalen som skoletilhørighet. Det er flere kommunale og private barnehager i området. Kapasitet må vurderes nærmere.

3.7 Kulturminner

Det er ingen (lokalt) registrerte kulturminner, kulturmiljø, SEFRAK-bygninger eller automatisk fredete kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til området.

Ettersom det ligger i et større område der det er gjort en del funn av automatisk fredete kulturminner og siden Skedsmokorset har vært et viktig bosettingsområde og møtested, bør fylkeskommunen likevel få saken til vurdering.

3.8 Barn og unges interesser i planarbeidet

Nærområdet brukes av skoler og barnehager. I videre planarbeid er det viktig at de eksisterende kvalitetene ved nærområdet ivaretas og tilrettelegger for lek og rekreasjon i skogholtet samt for ferdsel gjennom planområdet og ut til resten av skogen

Opparbeidelse av gang- og sykkelveg vil gi en bedre trafikkikkerhet for barn og unge ved adkomst til planområdet.

3.9 Folkehelse – støy og støv fra masseuttak

Det ligger et masseuttak rett nord for området, Skedsmo Pukkverk. Selv om noe skog beholdes, vil fjerning av skog gi mindre buffer mot støvplager. Hensynet til, og ulemper for fremtidige beboere må utredes i planarbeidet og avbøtende tiltak vurderes. Det er tidligere registrert klager på rystelser fra nabobebyggelsen i terrasseblokkene med større avstand til pukkverket, sør for planområdet.

Det er behov for å utrede luftkvalitet i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 30, når ny bebyggelse skal etableres nært eksisterende pukkverk

Planforslaget må oppfylle kravene i støyretningslinjen T-1442/2021, både for boligenes fasader, innvendig og for uteareal som skal inngå i MUA.

3.10 Flom

Planområdet ligger tett inntil yttergrensen for registrert aktsomhetssone for flom i vest (Ulvedalsbekken). Konsekvenser av planforslaget må utredes og omtales i ROS-analyse, planbeskrivelsen, og inngå i VA-rammeplan.

En VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt

dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

3.11 Geoteknikk

Grunnforhold - aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Grunnforhold og fare for skred på det aktuelle området må beskrives i planinitiativet før det eventuelt varsles oppstart.

Planområdet ligger under marin grense og i deler av planområdet er det mulighet for forekomst av marin leire. Deler av planområdet er innenfor *aktsomhetsområde* for kvikkleireskred. Områdestabiliteten skal vurderes etter veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

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.

Det er en bratt skråning mot øst, og området må sikres mot evt. steinsprang både i anleggsfase og i ferdig situasjon.

Snøskred

Deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for snøskred, dette må hensyntas under bygging og ved plassering av lekeplasser. Dette vil også bli et tema i risiko- og sårbarhetsanalyse for et boligprosjekt.

NADAG - rapportering

Geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Dette gjelder *også når eldre* rapporter blir brukt som grunnlag.

(iht. § 1-10 i kommuneplanen). Det henvises til Åndsverklovens § 14. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.12 Miljøteknikk

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

3.13 Estetikk

De estetiske vurderingene som er gjort skal redegjøres for i planbeskrivelsen og illustreres. Sentrale kvaliteter skal sikres gjennom bestemmelsene.

I kommuneplanens hovedbestemmelser om estetikk er særlig de som omhandler terrengtilpasning aktuelt: *Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.*

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle

kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse

Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

3.14 Illustrasjoner

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

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

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

3.15 Eiendomsforhold og naboforhold

Tilbakemeldingen om at det må reguleres og etableres en felles løsning for adkomst sammen med Lurudveien 30-32. (gnr./bnr. 58/443) innebærer å gå i dialog om gjennomføring og forhold knyttet til eiendom og rettigheter/avtaler for en fremtidig løsning.

Nabotomt i sørvest gnr./nr. 56/7 og 56/315 er i dag eid av AKERSHUS UNIVERSITETSSYKEHUS HF, og huser i dag en institusjon for spesialpsykiatri.

3.16 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav tas inn i bestemmelsene:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

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

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

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

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

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

Det kan være flere rekkefølgekrav som er aktuelle, som vil bli avklart i løpet av planprosessen. Blant annet etablering av G/S-vei etc.

3.17 Medvirkning

Informasjonsmøte

Det skal holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes av forslagstiller, digitalt, samt eventuelt også fysisk

Formålet med møtet vil være delt:

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

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

4 Teknisk infrastruktur

.

4.1 Vann, spillvann og overvann

Med tanke på kapasitetsutfordringer nedstrøms denne plan, er viktig å se denne planen i sammenheng med andre planer i området, både nye og gamle.

VA normen er revidert fra forrige planinitiativ i 2021

Vann

Planområdet og området til øst, Vardåsen er på forskjellige trykksoner.

Dette må tas i betraktning når man velger påkoblingspunkt(er). Det anbefales å legge ny ringledning gjennom nytt boligfelt. Tappetest utføres ifm med ny boligutbygging.

Eksisterende kummer oppgraderes til dagens standard.

Spillvann

Tilknytningspunkt(er) bør vurderes.

Veldig liten fall mot kommunalt avløpsnett (pumpestasjon 8097). Dersom det er vanskelig med fall til avløpsmottak kan en minipumpestasjon være løsningen. Det bør vurderes om utvidelse/ombygging av pumpestasjon 8097 er nødvendig.

Slokkevann

Det må foreta en tappetest for å få sikkert svar på kapasitet. Antatt at kapasiteten ligger mellom 20 og 50 l/s.

Overvann

Overvannsveilederen skal følges. Takvann skal ut på terreng. Treleddsstrategien benyttes. Dimensjonerende regnskylhyppighet i løpet av 20 år, klimafaktor 1,5 skal legges til grunn (nye tall fra Blindern, Oslo)

Maks påslipp av overvann til offentlig nett er 1.5 l/s*dekar. Resten må fordrøyes. Overvann kan ledes ned til vestliggende resipient gjennom kommunalt overvannsrør. Andre løsninger kan også være aktuelle. Det bør vurderes om avrenningen kan være forurenset og trenger rensing før utslipp. I tillegg må det angis interne flomveier ut av området, dimensjonert for 200 års regn, klimafaktor 1,5 og vise at dette ikke skader nabotomter.

Overflatevann fra planområdet renner til Ulvedalsbekken, som er et *svært belastet vassdrag*. Bekken har svært dårlig økologisk og kjemisk tilstand og dårlig miljø for bunnfauna. Det må sikres gode løsninger for overvannshåndtering internt på området for ikke å belaste landbruksarealer og bekken ytterligere.

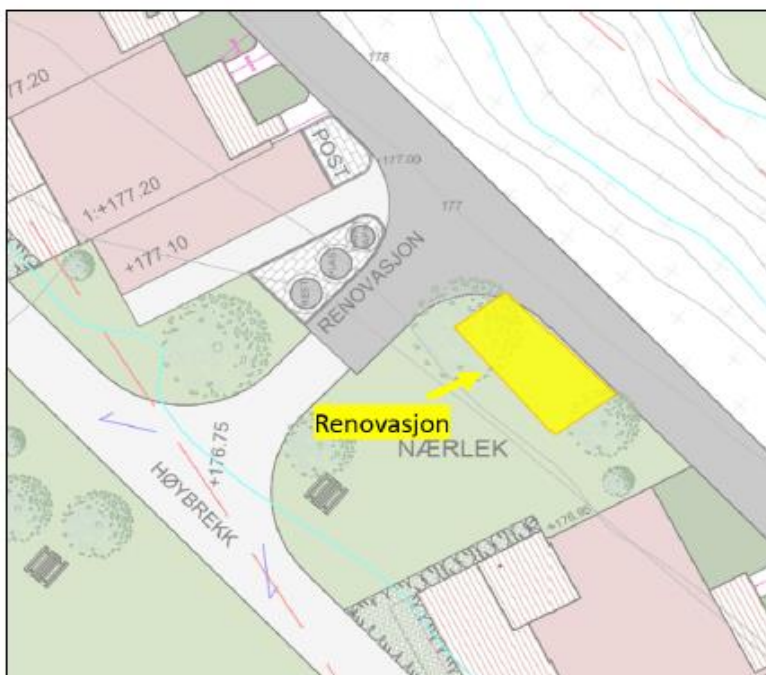
4.2 Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Viser til §2.1.2.3 Energiforsyning i kommuneplanens bestemmelser.

4.3 Renovasjon

Avfalls løsninger skal komme frem av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet. I kommuneplanens bestemmelser § 2-1.2.4 Avfall beskrives ytterlige krav til renovasjon.

Konkret tilbakemelding på løsning visst i illustrasjonsplan som følger planinitiativet er at det må legges opp til snumulighet innerst i planområdet, slik at avfallsbrønner kan ligge langs vei. Da kan vendehammer som ender inn mot gang- og sykkelvei fjernes.



4.4 Tekniske krav til planforslaget

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

4.5 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.

Snødeponering

Iht. kommuneplan § 1-16.3 skal løsning for håndtering av snø framgå av alle reguleringsplaner

Massehåndtering

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse, jf. kommuneplan § 1-16.2. Terrengsnitt vist i stedsanalysen viser boliger med plate på mark, plassert på fylling med oppfylte masser. Skissene indikerer at det skal tilføres masser (fyllmasser), dvs. ikke massebalanse, forholdet må omtales/utredes nærmere.

5 Konsekvensutredning

Forslagstiller har vurdert at planønsket ikke utløser krav til konsekvensutredning, jmf. Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg.

Iht. til vedlegg I (henvist til i §6) skal nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes, og forslagstiller har vurdert at det her området er i samsvar med kommuneplanen.

Planavdelingen er enig i vurderingen, og at det heller ikke er en plan som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. § 8, vedlegg II, og tilhørende kriterier for vurderinger i §9)

6 Behov for ytterligere avtaler

Avtale	Merknader – foreløpige vurdering
Utbyggingsavtale (UBA) Bruk av utbyggingsavtaler følger av plan- og bygningslovens kap. 17 - Utbyggingsavtaler og Lillestrøm kommuneplan sin bestemmelse § 1-4 - Utbyggingsavtaler. Dette er et	Det er usikkert om behov for utbyggingsavtale, det må avklares i planprosessen - når det foreligger er planforslag til behandling. Det bør likevel varsle om oppstart av arbeid med

<p>forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler, og som er gjeldende for denne delen av Lillestrøm kommune. Utbyggingsavtaler vil i dette tilfellet kunne sikre gjennomføring av ny detaljreguleringsplan.</p>	<p>utbyggingsavtale samtidig som varsling av planoppstart.</p> <p>I utgangspunktet skal en utbyggingsavtale regulere partenes plikter og rettigheter iht. PBLs kap. 17- Utbyggingsavtaler, og kan omfatte bla. teknisk infrastruktur og grøntområder, forskuttering mv. Tiltak som faller under reglene i PBLs kap. 18 - Opparbeidelsesplikt benyttes normalt istedenfor en utbyggingsavtale.</p> <p>Det er to hovedkriterier for at avtaler faller innenfor PBLs regler om utbyggingsavtaler;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avtalen forutsetter en bestemt løsning for innholdet eller gjennomføringen av en kommunal arealplan. • og/eller avtalen forutsetter bidrag for å gjennomføre krav satt i kommunal arealplan. • og/eller avtalen forutsetter bidrag for å gjennomføre krav satt i kommunal arealplan. Det er flere kriterier som må være oppfylt, for at utbygger skal kunne påta seg å bekoste eller ta ansvaret for denne type tiltak <p>Det er flere kriterier som må være oppfylt, for at utbygger skal kunne påta seg å bekoste eller ta ansvaret for denne type tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hovedkriteriet er at tiltaket er nødvendig for gjennomføring av planvedtak og ha en direkte saklig sammenheng med planen. I tillegg må det foreligge en forholdsmessighet i det som avtales. <p>Aktuelle tema i en utbyggingsavtale kan da være:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ved regulering av og bestemmelser for veier, fortau, gang- og sykkelveier/turveier, friområde mm. i eller utenfor planområdet, kan prosjektering, finansiering og opparbeidelse inngå i en utbyggingsavtale. • I denne saken bør gang- og sykkelveitrasèer til barneskolen og ungdomskolen vurderes og evt. tas inn i reguleringsplanen, reguleringsbestemmelser evt. sikres i en utbyggingsavtale. • Turveier og stier som knytter planområdet til de omkringliggende boligområdene og friområder må avklares i reguleringsplanen med bestemmelser, og kan inngå i en utbyggingsavtale.
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	-
Byromsprogram	-
Illustrasjonsplan	Må levere (viser full utnyttelse)
Illustrasjonshefte	Må levere - Alle illustrasjoner skal samles i et vedlegg (snitt og perspektiver mm.)
Sol-/skyggediagram	Må levere
Digital 3D-modell	Må levere
Grunnforhold – geoteknikk	Må levere
Støy	Må levere
Overvann og flom	Må levere
Vann og avløp	Må levere
Luftforurensning	Må levere
Trafikkanalyse	Må levere
Veitegninger	Må levere
Miljøteknikk/grunnforurensning	Må levere
Naturmangfold – kartlegging og konsekvenser	Må levere
Faktaark	Må levere

8 Faktaark

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

9 Behov for videre avklaring

Dyrket mark – bredde på buffersone

Forslagstiller er uenig i behovet for en buffersone på 15 meter, og viser til at nærheten til dyrka mark er en stor kvalitet for bebyggelsen. Denne kvaliteten vil være mindre om bebyggelsen må flyttes lenger inn på planområdet, og fjernvirkningen av bebyggelsen vil bli mer dominerende fordi den må da opp i terrenget og vil bli mer synlig.

Kommunen sin tilbakemelding er at 15 meter buffersone er et krav som må følges. På denne tomten vil dette gi store konsekvenser for hvor det kan plasseres bebyggelse, pga. formen på tomten som er lang og smal, og tilgrensende dyrket mark flere steder. Det endrer ikke at det er behov for å ivareta de hensyn buffersonen er ment å sikre.

Adkomstløsning og parkering

Forslagstiller er uenig i tilbakemeldingen om at adkomstvei må være felles med eiendom 58/443 er nødvendig, og at det ikke deres ansvar å regulere og etablere dette. De viser til at eksisterende vei foran terrasseblokkene ikke er en vei, men disse boligenes parkeringsareal, og derfor ikke kan pålegges dette. De mener videre at dette vil gi ulemper for terrasseblokkene, særlig førsteetasje, med biltrafikken tettere innpå, og at det kan bli utfordrende å få til en avtale og løsning med 58/443.

Kommunen viser til at Lurudveien og fortau forbi 58/443 er i dag registrert med status kommunal vei, og ikke kan refereres til som kun privat parkeringsareal. Kravet om felles adkomstvei grunnet i behovet for en bedre lesbar, oversiktlig og trafiksikker adkomstløsning, da særlig for myke trafikanter. Det er også krav om g/s-vei fra eksisterende, som slutter ved snuplassen. Forbi 58/443 er det i dag kun fortausløsning. Dette taler videre for å se helhetlig på samlet løsning. Førsteetasje i terrasseblokkene er garasje med to innkjøringer, ikke boliger, slik forslagstiller viser til. Regulering av adkomstvei/-løsninger over flere eiendommer er ikke en uvanlig ved regulering av boligområder, selv om det involverer andre grunneiere (som sameie) og innebærer dialog og avtaler for etablering og bruk.

10 Videre prosess

Planønsket er i hovedsak i tråd med overordnede planer for arealformål, og vedtaket fra 2022 sine føringer for boligantall og typologi. Krav til fagkyndighet er også oppfylt.

Kommunen ser at det samtidig er viktige føringer og tilbakemeldinger som gir utfordringer for planønsket, slik det er presentert. Dette gjelder særlig buffersone mot dyrket mark, hvor 15 m buffersone i dette tilfelle vil gi et meget redusert utbyggingspotensiale på denne delen av planområdet. I tillegg er adkomstløsning og parkering vurdert å være utfordrende, det det samme gjelder også grepet om plassering av lekeplasser i bratt terreng. Samlet viser det behovet for å se helhetlig på et nytt grep for bebyggelsen i planområdet. Oppsummert er kommunens holdning er at disse premisser, føringer og tilbakemeldinger må danne grunnlag for et nytt grep. Kommunen stiller spørsmål ved realismen i forslagsstillers innsendte planinitiativ.

Om forslagstiller likevel ønsker å varsle oppstart av planarbeid med innsendt planinitiativ og planønske, vises det til punkt 11 nedenfor - med planavgrensning, aktuelle maler og krav til varslingsdokumenter.



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/seksjonsleder for godkjenning.

11.1 Planavgrensning ved varsel om oppstart

Avgrensning må inkludere areal for adkomstvei ned til snuplass og nabotomt, i tråd med tilbakemeldingen om felles adkomstløsning.

12 Standard 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 planoppstartannonser

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.