MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE

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

|  |  |
| --- | --- |
| SAKSINFORMASJON |  |
| Saksbehandler | Helene Heegaard |
| Arbeidstittel | Avdelingsarkitekt |
| Plantype | Detaljregulering |
| Adresse/stedsnavn | Lillestrøm rådhus |
| Dato for oppstartsmøte | 15.12.2021 |

**Møtedeltakere**

|  |  |
| --- | --- |
|  | FRA FORSLAGSSTILLER |
| Navn | Erik Søhoel |
| Firma | Meinich arkitekter AS |
| E-post | erik.sohoel@meinich.no |
|  |  |
| Navn | Knut Aleksander Næss |
| Firma | Leiraveien Logistikkbygg AS |
| E-post | [kan@mollereiendom.no](mailto:kan@mollereiendom.no) |
| Rolle | Forslagsstiller |
|  |  |
| Fraværende | *Therese Bruun, Meinich arkitekter AS*  [*Therese.Bruun@meinich.no*](mailto:Therese.Bruun@meinich.no)  *Plankonsulent, kontaktperson* |
|  |  |
|  | FRA KOMMUNEN |
| Navn | Lena Skjølås Bilic |
| Rolle | Seksjonsleder, Byplan |
| E-post | lenaskjolas.bilic@lillestrom.kommune.no |
|  |  |
| Navn | Helene Heegaard |
| Rolle | Plansaksbehandler, kontaktperson |
| E-post | Helene.heegaard@lillestrom.kommune.no |

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

# BAKGRUNN

## Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende anlegg for industri og lager i Leiraveien 15-17, med to tilbygg innenfor regulert formål på gnr/bnr. 30/179.

Forslagsstiller er Leiraveien Logistikkbygg AS, fagkyndig konsulent er Meinich arkitekter AS.

## Planområdet – status og prosess

Området ligger lokalisert øst i Lillestrøm, ca. 2 km fra Lillestrøm stasjon, og er en del av et større næringsområde nordøst for Åråsen.

Planområdet omfatter gnr/bnr. 30/179, 262 og 268 og er på hhv. 64727 m2, 26 577 m2 og 11 412 m2, totalt 102 716 m2.

I gjeldende kommuneplan 2019-2030 er arealet avsatt til næringsvirksomhet.

I forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by er næringsområdet i Leiraveien inkludert i vekstområdet (byutvikling), men området er ikke vist som areal for boligutvikling.

Området er regulert til industri i eldre reguleringsplan (Industriarealer på østsiden av Hovedbanen – Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for del av Sørum m.m. i Skedsmo kommune), vedtatt 15.08.1961.

Det er igangsatt reguleringsarbeid på flere eiendommer i nærheten. Det er varslet om oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 11, syd i Leiraveien. Hensikten er å regulere for næring/industri. Eksisterende bebyggelse skal saneres eller bygges på. Varslet planavgrensning omfatter Leiraveien og veikryss. Planarbeidet er per dags dato terminert.

Det er også varslet oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 12-14, som ligger øst for Leiraveien. Planområdet er på 50,2 daa, og omfatter gnr/bnr. 30/18, 183, 181, 255 og 279. Eksisterende bebyggelse og bruk ønskes videreført, og området skal tilrettelegges for bussanlegg for Viken Kollektivterminaler FKF. Området er i dag regulert til næring og landbruk, natur og friluftsområde (LNF-naturvernområde).

Ingen spesielle regionale eller statlige føringer er av betydning for planønsket, med unntak av «Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus». Det følger av nevnte plan at: *For å oppnå mål om mer bruk av klima- og miljøvennlige transportformer, er det viktig at kommunen legger til rette for rett type virksomheter på de riktige stedene.* Området ligger over 2 km i gangavstand fra Lillestrøm togstasjon og detaljhandel eller rene kontorarbeidsplasser bør ligge med nærhet til Lillestrøm sentrum og sentrale knutepunkt. Foreslått næringsformål anses som rett type næring på dette stedet.

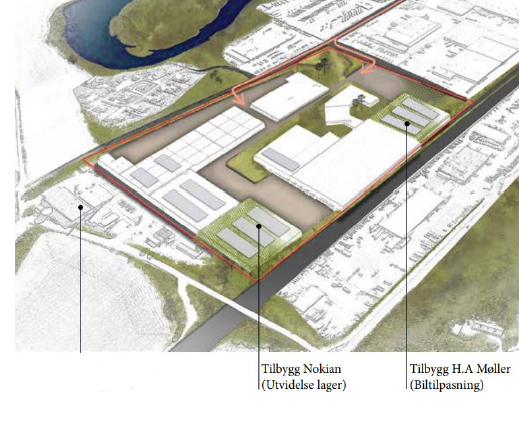
## Planen berører følgende eiendommer direkte

Planavgrensningen går i grense mot jernbanen i vest, areal avsatt til jord-/ skogbruk, samt fjernvarmeanlegg i nord og Leiraveien mot øst. Øst for Leiraveien er det jord-/ skogbruksarealer, samt et boligfelt med småhusbebyggelse. Mellom boligfeltet og næringsområdet er det regulert inn et friområde og lekeplass. Arealet er opparbeidet med jordvoll og trær, og fremstår grønt og frodig.

## Presentasjon av planønsket

Eiendommene er i dag bebygget med næringsbygg for industri og lager. Eksisterende bebyggelse utgjør ca. 42 315 m2 BYA (inkl. 3x plasthaller =1815 m2). Det ønskes utvidelse av eksisterende anlegg med to tilbygg innenfor regulert formål på gnr/bnr. 30/179.

* Tilbygg i sør: Utvidelse av H.A Møller sitt bilanlegg med hhv. verksted for ombygging av nye biler, lager og administrasjon/mottak.
* Tilbygg i nordvest: Utvidelse av eksisterende lager for Nokian dekklager.



Ny bebyggelse vil utgjøre ca. 10 818m2 BYA, totalt vil anlegget utgjøre 53 133 m2 BYA.

Dette innebærer en økning av %BYA (fotavtrykket) på ca. 17%, med en total utnyttelse på 82 %BYA.

Byggehøyder vil ligge innenfor høyder på eksisterende bebyggelse, på ca. 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Dagens anlegg har innslag av miljøkvaliteter som f.eks. solceller på tak. Forslagsstiller ønsker å styrke disse kvalitetene og tilrettelegge for økt bruk av solceller, overvannshåndtering, flere permeable flater og grønnstruktur. Det er også et ønske å bygge opp under urbane og miljømessige kvaliteter ved bruk av bærekraftige materialer og f.eks. gatekunst/utsmykning. Forslagsstiller er også åpen for å etablere eventuelle skjermingstiltak mot boligene øst i Leiraveien.

# PLANSTATUS

|  |  |
| --- | --- |
| PLAN | MERKNADER |
| Kommunale planer |  |
| Kommuneplanens arealdel | Næringsvirksomhet |
| Reguleringsplaner | Eldre reguleringsplan fra 1961 – industriformål |
| Tilgrensende planer | Gnr. 30/275 og 29/1115, Leiraveien (Plan-ID 0231\_499)  Boliger ved Stilla, Leiraveien (Plan-ID 0231\_493)  Gardermobanen, Nitelva-Åråsen (Plan-ID 0231\_267)  Skogvoldenga (Plan-ID 0231\_442) |
| Byutviklingsplan | Inkludert i vekstområde (byutvikling), men ikke vist som areal for boligutvikling |
| Pågående planer | Leiraveien 12-14 (Leiraveien bussanlegg)  Leiraveien 11(terminert) |
| Rikspolitiske retningslinjer |  |
| Samordnet areal- og transportplanlegging | Underbygger i stor grad ABC-prinsippet om rett type virksomhet på rett sted |

Kommunen vil kort bemerke en sammenblanding av strategi-/plandokumenter i kap. 4 i planinitiativet: langsiktig arealstrategi (vedtatt 08.09.2021), byutviklingsplan for Lillestrøm by (vil trolig behandles våren 2022) og Regional plan for areal og transport. Kapittelet om overordnede føringer framstår som noe uoversiktlig og bør ryddes opp i.

# 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.*

## Næringsinteresser

Næringsområdet i Leiraveien er viktig for kommunen da det i dag er begrenset med næringsareal i nærheten av Lillestrøm sentrum. Det er derfor viktig å utnytte disse områdene best mulig. Dette gjelder både med høy tetthet og gode samdriftsløsninger, for eksempel for parkering.

Kommunen mener at det er viktig å beholde eksisterende næringsområder som disse og at fortetting av næringsformål er viktig og riktig i dette tilfellet. Det er også i tråd med langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, pkt. g*: Områdene som er avsatt til næring skal ha høy arealutnyttelse. Høyere arealutnyttelse i eksisterende områder skal prioriteres framfor nye lager- og logistikkområder.*

## Sosial infrastruktur

*Skole, barnehage o.l.*

Det må utredes om planen vil medføre økt trafikk i Leiraveien som i dag er skolevei for barna i boligfeltet mot Stilla (øst for planområdet). Barna vil ha Vigernes som grunnskole og nye Sophie Radich us. som ungdomsskole. Spesielt utfordrende med tungtrafikk. Det må sikres gode krysningsmuligheter i Leiraveien.

## Grønnstruktur og lekeplasser

Den nordre delen av Leiraveien er stengt med bom og fortsetter som gang- og sykkelvei mot nord. Gangforbindelsen benyttes en del til rekreasjon og regnes som et viktig fremtidig koblingspunkt mellom LNF-områder og bebyggelse. Planområdet må tilføre kvalitet mot øst. Det er positivt at det tenkes etablert skjermingstiltak mot boligområdet i øst og ny grønnstruktur med parkmessig opparbeidelse for overvannshåndtering, fordrøyning og rensing. Skjermingstiltak tenkes etablert langs fasaden inne på eiendommen.

Ny vegetasjon bør bestå av vegetasjon i ulike høyder og sjikt. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det oppfordres også til utstrakt bruk av grønne tak og vegger.

Minner om at kommunen har en interkommunal veileder for overvannshåndtering som kan gi inspirasjon til hvordan LOD kan løses i kombinasjon med utomhus-arealer/nye arealer for grønnstruktur/turveier mm.

## Naturmangfold

Det må som et minimum fremkomme at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

*Overvann og avrenning i retning av Stilla og Brauterstilla naturreservat*

Det er kort vei fra planområdet til bekk som leder til Stilla. Planområdet må oppgraderes til en mer moderne overvannshåndtering, av hensyn til både virksomhet, sårbare omgivelser og et klima i endring med potensielt kraftige nedbørsepisoder. Overvann må tas hånd om på egen eiendom med klimafaktor 1,5. Grønne overvannsløsninger bør tilstrebes. Avrenning må ikke ledes mot naturreservatet.

Det er bra at det er beskrevet løsninger for å øke infiltrasjonsgraden på området, som f.eks. armert gress og mindre bruk av tette flater.

Det må være kontroll på ev. forurensning/utslipp fra området (ev. utslippstillatelse ift. bilverksted, hvis dette ikke allerede finnes/evt. ny søknad som følge av utvidelsen, samt avbøtende tiltak). Det må foreligge en beredskapsplan for uhell/ utslipp fra verkstedet, for å beskytte mulig forurensning til sårbar resipient (naturreservatet i nærheten).

Det kan finnes svartelistede arter (fremmede arter) i eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet. Blant annet er det funnet Mongolspringfrø (SE) i nærliggende områder. Dette må kartlegges og fjernes i tråd med anbefalingene i NINA-rapport 1432 «Bekjempelse av fremmede skadelige arter» (https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M906/M906.pdf ).

Det vil være positivt hvis ny grønnstruktur og beplantning også inneholder vekster som er gode for pollinerende insekter. Valg av norske sedumarter på det grønne taket vil være spesielt ønskelig fra kommunens side.

## Kulturminner

Det planlagte tiltaket vurderes ikke å ha nevneverdig virkning utover dagens anlegg, hverken på kulturlandskapet eller det registrerte kulturminnet Skåvålenga (35/3) som ligger i boligområdet øst for planområdet.

## Landbruk

Landbruk mener det er positivt å legge til rette for økt næringsaktivitet på et eksisterende næringsområde.

## Barn og unges interesser i planarbeidet

Trafikksikkerheten i Leiraveien må ivaretas for å sikre barn og unges interesser.

## Støy

Planområdet er svært støyutsatt fra Gardemoenbanen i vest. T-1442 skal legges til grunn for utforming av planforslaget. Deler av planområdet, særlig området der det foreslås påbygg, er spesielt støyutsatt og dette må tas i betraktning ved etablering av funksjoner der kunder eller ansatte skal oppholde seg. Det må utarbeides et støyvurderingsnotat.

## Flom

Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom og det kan være fare for flom. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i [TEK17 § 7-2](https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-2/) i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se NVEs retningslinjer 2/2011 [Flaum og skredfare i arealplanar](http://publikasjoner.nve.no/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf" \t "_blank)

## Geoteknikk

Området ligger under marin grense og kan være utsatt for kvikkleirekred. Det er ikke registrert kvikkleire i grunnen, men planen må fortsatt svare ut NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi er kjent med at det i pågående planprosess for Leiraveien bussanlegg i områdeskredfareutredningen konkluderes med at tiltaksområdet ligger i et mulig løsneområde. Vi erfarer at NVE er svært opptatt av å følge opp dette og mangelfull oppfølging resulterer som regel i innsigelse. Dette må følges opp i planprosessen.

Planområdet er registrert med «løsmasser – elveavsetning».

Minner om krav til masseforvaltning ved utskiftning av masser, jf. kommuneplanens §1-16.2.

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.

Vi opplyser 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. Minner 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.

## Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensing 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.

Pkt. 6 Samfunnssikkerhet i planinitiativet: «Forurensning – det er liten risiko for at virksomheten vil medføre økt støy». Det må uttrykkes i klartekst at det er støyforurensing man snakker om. Også grunnforurensning må utredes grundig. Vi finner spor av næring på flyfoto tilbake til 70-tallet og det er grunn til å mistenke at det kan være forurensning i grunnen.

Det kan bli aktuelt å kreve utarbeidelse av resipientvurdering, infiltrasjonsnotat e.l., slik det er gjort i Leiraveien 12-14. På den aktuelle eiendommen er det relativt nye bygg og det kan derfor hende det foreligger god dokumentasjon allerede om sikring mot Stilla og oljeutskiller. Det er muligens behov for å forsterke evt. eksisterende tiltak. Dette må svares ut og følges opp i planen.

## Estetikk

Planen skal tilføre området kvalitet. Det bør benyttes varige materialer slik at byggene står seg over mange år. Grønne tak skal innarbeides, grønne vegger og bruk av trematerialer skal vurderes. Fasade mot Gardermobanen får en høy profil og fungerer som en inngangsport til Lillestrøm by og Osloregionen for alle reisende med tog og flytog fra Gardermoen. En estetisk god utforming av denne fasaden blir derfor et viktig fokus i planarbeidet.

Det må lages et illustrasjonshefte med illustrasjoner av byggene i seg selv og forholdet til omkringliggende bygg. Det må også framkomme hvordan det vil se ut for forbipasserende og hvordan fjernvirkningen blir og valg av materialer.

## Volum- og funksjonsanalyse

Foreslåtte bygningshøyder forholder seg til en ramme på ca. 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, som ligger innenfor høyder på eksisterende bebyggelse. Det er positivt at planen ikke utfordrer høydekrav i kommuneplanen og plangrepet framstår som godt tilpasset eksiterende bebyggelse. Kommunen oppfordrer til å tenke grundig gjennom framtidig behov for mulig utvidelse og utnyttelsesgrad.

På generelt grunnlag understreker vi at vi ikke kan legge opp til høyere bebyggelse enn det som foreslås i sentrum – der gjelder en gjennomsnittshøyde på 5 etasjer for sentrumsformål.

Grad av utnyttelse blir avgjørende for om det blir aktuelt å kreve utarbeidelse av volum- og funksjonsanalyse.

## Eiendomsforhold

Eiendomsgrensene forblir trolig uendret. Kommunal eiendom berøres ikke av planarbeidet.

## Medvirkning

Det skal legges til rette for medvirkning for alle berørte på mest mulig like vilkår. For de plantyper hvor det skal utarbeides et planprogram, jf. [§ 4-1](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kdd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav-/-4-1-planprogram/id556751/), skal opplegget for medvirkning så vidt mulig fastsettes i planprogrammet. Det er aktuelt for denne planen.

Det bør i tillegg avholdes et informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart.

# TEKNISK INFRASTRUKTUR

## Samferdsel

*Vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, trafikksikkerhet, varelevering og renovasjon.*

Det framkommer i planinitiativet at tiltakene ikke antas å utløse vesentlig økt trafikk. Generert trafikk som følge av planen blir et sentralt planfaglig tema og det må utredes hvorvidt det vil bli en økning av trafikken på stedet og evt. i hvilket omfang.

Transport via jernbanen kan ha betydning for generert trafikkmengde i Leiraveien og dette må vurderes i planarbeidet. Forslagsstiller orienterer om at en del transport allerede tas via jernbanen i dag og at dette fungerer fint. Det er et ønske om å videreføre dette. Dette er i utgangspunktet kommunen positive til.

Forslagsstiller orienterer om at dagens drift ikke medfører betydelig kundetrafikk til og fra eiendommene. Det som omtales som verksted er ikke verkstedsdrift med jevn tilstrømming av kunder, men et verksted som mottar HC biler som ombygges og tilpasses på stedet. Videre presiseres det at dekklageret er grovlager for oppbevaring av dekk og ikke det man kjenner som dekkhotell. Dagens drift ønskes i stor grad videreført. Dette er viktige presiseringer som gir økt forståelse av den daglige driften og behovene forslagsstiller har/kan ha på eiendommen.

I planinitiativet presenteres noe som for kommunen framstår som en løsning med to avkjørsler til planområdet fra Leiraveien. Det blir i oppstartsmøtet avklart at dette kun er en illustrasjon som viser hvor trafikken ledes og viser ikke antall avkjørsler og evt. stenging av eksisterende avkjørsler, slik kommunen først har tolket det. Illustrasjonen framstår som noe misvisende og flere av innspillene som følger om samferdsel har utgangspunkt i denne mistolkningen.

Kommunen ønsker i utgangspunktet færrest mulig avkjørsler som kan komme i konflikt med gående og syklende i Leiraveien, men tenker at to avkjørsler kan vurderes som akseptabelt da det er snakk om flere eiendommer. Forslagsstiller orienterer om at det i realiteten er tre avkjøringer i dag. Det bør opprettes tett dialog med samferdsel underveis i planprosessen for å kartlegge behovene og se på evt muligheter for stengning/samling av avkjørsler fra Leiraveien. Vi anbefaler egne dialogmøter om enkelttemaer for å avklare flest mulig detaljer tidlig i prosessen.

Kommunen krever at det utarbeides en trafikkutredning som bla. skal vurdere trafikkøkning som følge av utvidelsen. Det må også vurderes hvor stor andel av transporten som kan overføres til skinnegående transport via jernbanesporet, samt ulike trafikksikkerhetstiltak for å bedre sikkerheten for de gående langs Leiraveien. Vi har gjort oss noen erfaringer fra trafikkutredningen som ble utført for Leiraveien 11 og vil komme med noen føringer for hva som blir spesielt viktig å følge opp i trafikkutredningen. Dette får vi ha dialog om videre i planprosessen.

Kommunen ser et mulig behov for en ombygging av kryss mot Fetveien, RV22 ved stor trafikkøkning i Leiraveien. Krysset har i dag dårlig kapasitet. Det er behov for en trafikkanalyse for å vurdere den samlede belastningen på veisystemet og finne ut om det er nødvendig med kryssutbedring. Hele området må vurderes under ett, med planene Leiraveien 11 og Leira bussanlegg som begge genererer noe økt trafikk i krysset.

Er det planlagt å sanere avkjørselen ved VIANOR? Hvis ikke bør fortauet på østsiden forlenges slik at krysningspunktet for fotgjengere kan flyttes unna avkjørselen. Vi er positive til at avkjøring ved systemskiftet (der fortau skifter side) stenges.

Lastebiler/store kjøretøy som kommer om natta og parkerer ulovlig langs den offentlige veien er uheldig. Det er viktig å tilrettelegge for henstillings-/parkeringsplasser for en del lastebiler inn på eiendommen. P-plasser langs kommunal vei kan kommunen sanere etter hvert, og det trenger ikke være en del av reguleringsplan.

Adkomstvei til 30/262 og 30/268 ønskes samlet og strammet opp slik at det her kun blir én avkjøring fra Leiraveien, ikke to adkomstveier parallelt. Denne brede avkjøringen skaper et uoversiktlig trafikkbilde for myke trafikanter, spesielt fordi avkjøring til 30/262 kommer brått ut i veibanen ved bommen til gang- og sykkelveien.

Fortauet langs Leiraveien er i gjennomgående god stand og trenger ikke tiltak utover nødvendig oppstramming av avkjørsler i hht. vei og gatenorm. En slik oppstramming vil gjøre fortauet mer sammenhengende. Det er ikke naturlig å ha gangfelt ved adkomst.

Parkering for ansatte og besøkende/kunder bør være felles for eiendommene i planområdet, slik at det tilrettelegges for sambruk og lav parkeringsnorm.

Sykkelparkering

Kommunen er åpne for å høre hvilke tenker forslagsstiller gjør seg om behovet for sykkelparkering i denne planen. Kommuneplankravet er i dag 1 sykkelparkeringsplass per 200 m2. Dette kan framstå som uforholdsmessig mye akkurat her. I forslag til ny parkeringsnorm er kravet nedjustert til 0,25 per 100 m2, som er en halvering av dagens krav.

Snødeponi/-lagring

Planen må redegjøre for plassering av eget snødeponi og dette må plasseres slik at det ikke oppstår tilrenning til Stilla (forurensning).

## Vann, spillvann og overvann

Det er registrert to særskilte brannrisikoobjekter (NRBR) innenfor foreslått planavgrensning: Nokian dekk og Møller logistikk. Omfattes av brann- og eksplosjonsloven. Planområdet grenser også til tre andre mot nord og sør. Må vurderes i ROS-analysen.

Det er positivt at det tenkes permeabelt dekke på parkeringsarealene. Minner om krav om grønne tak, jf. KP §2-1.8

Det må redegjøres for ledninger inne på eiendommene, hvor de går, hvem eier dem og hva som er i bruk. Flere ledninger krysser under bygg eller veldig nær bygg. Avstand skal være 4 meter.

Ledninger i Leiraveien som i dag er oppført som private gjøres om til kommunale.

Ledninger som i dag krysser under jernbanen legges om/flyttes til Rolf Olsens vei. Legges under bro over jernbanen.

Uttak fra ventilkum 213114 blir kommunal. Ny kum monteres ved kryssing med VL200K.

Montere tilbakeslagssikring på vannledning til sprinkleranlegg. Kat. 2, monteres i kum.

Vann:

Det eksisterer vannledninger inne på området i dag. Se over om kartlegging.

Spillvann:

Det eksisterer spillvannsledninger inne på området i dag. Se over om kartlegging.

Overvann:

Overvann skal følge dagens norm for Lillestrøm kommune. 1,5 l/s per dekar tillates sluppet til kommunens nett. VA-plan utarbeides, kartlegging av flomveier og løsning for overvannet må framkomme.

Som rekkefølgebestemmelser foreslår vi:

*Før rammetillatelse    
Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:*

* *Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.*

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

* *Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg*

*Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:*

* *Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.*

*Før bebyggelse tas i bruk**Før bebyggelse kan tas i bruk skal:*

* *Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.*
* *Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.*

*Før ferdigattest kan gis skal:*

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

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

## Energiløsning

Forslagsstiller utdyper hva som ligger i ønsket om videreføring og styrking av miljøkvaliteter i planen. Forslagsstiller har en ambisjon om å løfte miljøprofilen til bedriftene ved å etablere solceller og batteribanker på alle bygg innenfor planområdet. Eksisterende bygningsmasse skal oppgraderes. Det er usikkert om man klarer å tilfredsstille alle bygg opp til energiklasse A, men det er målet. Miljøkvalitetene vil konkretiseres i det videre planarbeidet.

Det er positivt at lademulighet for lastebiler er vist i illustrasjonen. Det må sikres i bestemmelser at det blir etablert ladepunkter både for næringskjøretøy og ansattes biler.

Det skal gjøres en vurdering av hvilke typer ladere det er behov for og hvor mange, også ev. behov for hurtigladere for besøkende næringskjøretøy. I vurderingen må det redegjøres for ev. begrensninger i strømforsyningen, og ev. tiltak for å bedre kapasiteten.

Forslag til bestemmelse: *For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.*

## Renovasjon

Kommuneplanen stiller ingen krav til avfallshåndteringsløsning når det gjelder næringsformål, men oppfordrer til at det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

## 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.

## Øvrig

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

Fibernett

Det er registrert trasépunkt og telefibertrasé innenfor eiendomsgrensen i sør. Dette må hensyntas i planarbeidet.

Beredskap  
Forslagsstiller presenterer i planinitiativet at det skal utarbeides enn fullstendig ROS-analyse for planområdet.

Videre vurderes det at det er knyttet lav risiko for skade som følge av planlagte tiltak og det listes opp en rekke punkter som det kan knytte seg spesielle utfordringer til: Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

* Overvann og flom – det er liten risiko, men det kan være fare for flom pga. tiltakets nærhet til elva.
* Ras - området er flatt, og det er ikke registrert kvikkleire i området. Det kan være noe rasrisiko forbundet med erosjon fra elva.
* Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp- det er liten eller ingen risiko for brann- og eksplosjonsskade og -utslipp.
* Trafikksikkerhet- det er liten risiko for at trafikksikkerheten vil forverres som følge av regulert tiltak. Det vil utarbeides en trafikkanalyse som vil belyse trafikksituasjonen
* Forurensning – det er liten risiko for at virksomheten vil medføre økt støy

Siden området er regulert og utbygd fra før er det rimelig at mulig risiko både er kjent og dokumentert tidligere. Vi krever likevel at ROS-analysen dokumenterer at relevante risikovurderinger er gjort. Dette gjelder særlig risikovurderinger som er underlagt nye krav sammenliknet med forrige gang arealet ble regulert.

Det er også viktig at ROS-analysen både dokumenterer risiko innenfor planområdet (eksisterende risiko og risiko som følge av tiltak som reguleringa åpner for), men også hvordan risiko utenfor planområdet vil påvirke tiltak innenfor planområdet. De opplistede kulepunktene viser stort sett til risiko innenfor planområdet.

# KONSEKVENSUTREDNING

Til oppstartsmøtet hadde forslagsstiller konkludert med at det var behov for konsekvensutredning. Det framkom ikke tydelig i planinitiativet om planen også utløste krav til planprogram. Kommunen ble bedt om å se nærmere på kravet i forskrift om konsekvensutredninger og komme tilbake med en vurdering:

Planforslaget innebærer utvidelse av næringsbygg med et bruksareal (teoretisk plan) på mer enn 15 000 m2 og faller dermed innenfor forskriftens §6 og vedlegg I, punkt nr. 24 og 30. Planen skal følgelig konsekvensutredes.

Forskrift om konsekvensutredninger skiller mellom tiltak som listes opp under vedlegg I og II. Planforslaget faller innenfor pkt. 24 og 30 i vedlegg I. Reguleringsplaner for tiltak som er listet opp i [vedlegg I](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854/KAPITTEL_9#KAPITTEL_9) skal alltid ha konsekvensutredning og skal alltid ha planprogram.

Konklusjonen er altså at planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Planprogram for konsekvensutredningen må legges ut på offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart. Aktuelle utredningstemaer for konsekvensutredningen framkommer i de overstående kapitlene i referatet. Minner om at vi må være omforente om planprogrammet før det kan legges ut på offentlig ettersyn.

# BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

|  |  |
| --- | --- |
| FORELØPIGE VURDERINGER | |
| Utbyggingsavtale | Kan bli aktuelt, bør varsles samtidig som det varsles oppstart av planarbeid |
| Gjennomføringsavtale | Nei |
| Infrastrukturavtale | Nei |

# 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](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no). Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

|  |  |
| --- | --- |
| DOKUMENT | OMFANG |
| Volum- og funksjonsanalyse | Kommer an på hvilke tanker de har om utnyttelse |
| Byromsprogram | Nei |
| Illustrasjons-/utomhusplan | Ja, også takplan med solceller og grønne tak. Skal vise full utnyttelse |
| Illustrasjonshefte | Ja |
| Sol-/skyggediagram | Ja |
| Digital 3D-modell | Nei |
| Grunnforhold – geoteknikk | Ja |
| Støy | Ja |
| Overvann og flom | Ja |
| Vann og avløp | Ja |
| Luftforurensning | Ja |
| Trafikkanalyse | Ja |
| Veitegninger | Kan bli nødvendig |
| Miljøteknikk/grunnforurensning | Ja |
| Faktaark for reguleringsplan | Ja |
| ROS-analyse | Ja |

# FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sender 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.

# BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Kommunen og forslagsstiller er enige om formål og utnyttelse som presenteres i innsendt planinitiativ. Det framkommer ingen større uenigheter.

Fra forslagsstillers side knyttes det usikkerhet til tilbakemeldingene som omhandler areal som ligger utenfor planavgrensningen da det er noe uklart hva dette innebærer på nåværende tidspunkt.

# VIDERE PROSESS

Kommunen er positiv til planønsket og anbefaler at oppstart av planarbeidet varsles samtidig med at planprogram for konsekvensutredningen legges ut på offentlig ettersyn. Det bør samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

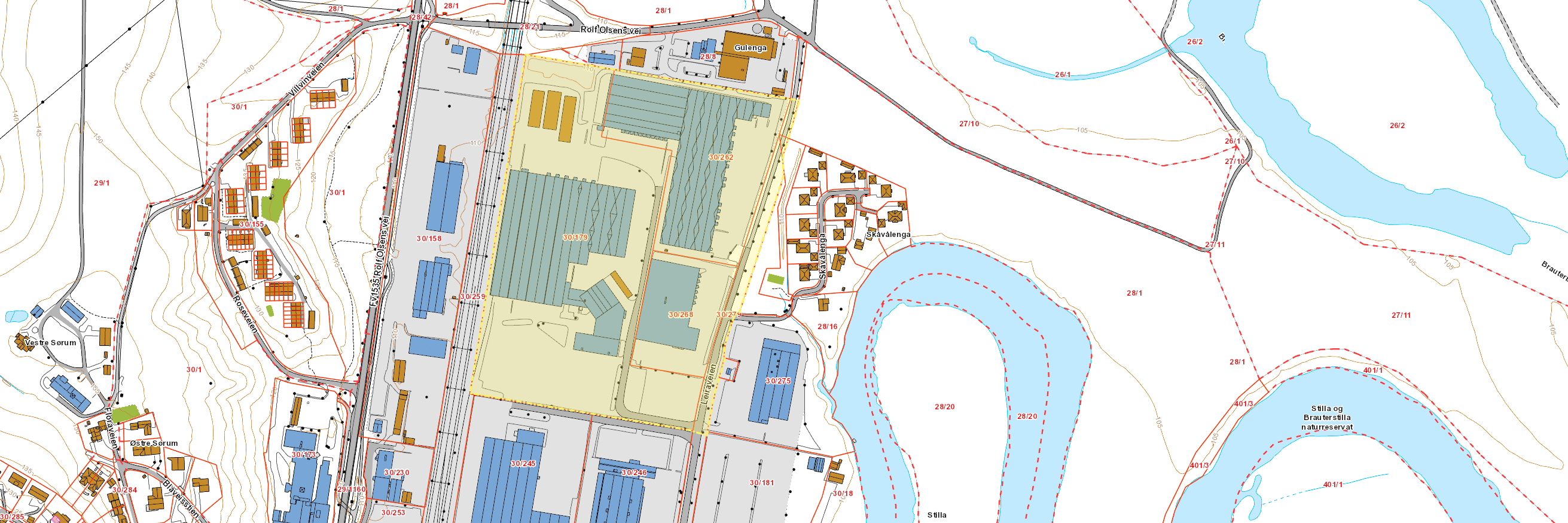
*Dialog-/temamøter:*

Det legges opp til en fortløpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen, med egne temamøter for å avklare hvert enkelt uenighetspunkt tematisk. Kommunen ønsker at mest mulig skal være avklart i forkant av innsendelse av komplett planforslag. Vi ser allerede nå at aktuelle temamøter kan være:

* VA
* Samferdsel
* Kart- og bestemmelsesmøte

*Planavgrensning:*

Oppstart av planarbeid kan varsles. Kommunen foreslår følgende avgrensning av varslingsområde. Areal langs Leiraveien foreslås tatt inn for å muliggjøre evt trafikksikkerhetstiltak i planen.



Kartutsnitt av varslingsområde, under kap. 8.3 i planinitiativet, ser greit ut og kan brukes som utgangspunkt for varsling av oppstart.

Krav til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke relevant å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

# 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/ Lena Skjølås Bilic for godkjenning.

# GENERELL INFORMASJON

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

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

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.