



Norconsult As Avd Jessheim
Storgata 11
2050 JESSHEIM
Alf Kristian Nyborg

Vår referanse
23/4525-3

Saksbehandler / telefon
Vegard Fagerås Hope / 47792437

Dato
28.09.2023

Planinitiativ detaljreguleringsplan for ny vannledning gjennom Haneborgåsen - referat oppstartsmøte

Møtedato: 30. august 2023.

Tilstede:

Fra forslagsstiller/tiltakshaver
Line Brånå Bergum, Norconsult
Alf Kristian Nyborg, Norconsult
Ståle Grinaker, NRVA
David Saxegaard, NRVA

Fra kommunen
Vegard Fagerås Hope, saksbehandler reguleringsavdelingen
Iselin Bennick Benum, medsaksbehandler reguleringsavdelingen, referent

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for anlegging av ny vannledning for å slutte den indre ringledningen til NRVA, både for å sikre redundans/tosidighet i vannforsyningen og for å oppnå nødvendig kapasitet i reservevannsdekning med Oslo kommune. Ledningen vil således være et viktig bidrag til å oppnå full reservevannsdekning for eierkommunene i forhold til vedtak fra Mattilsynet.

Planstatus:

Kommuneplan
I kommuneplan, vedtatt 15. mars 2023 er planområdet avsatt til LNFR, grønnstruktur, nåværende boligbebyggelse, framtidig boligbebyggelse, idrettsanlegg (SNØ), og sentrumsformål (SNØ). Areal avsatt til LNFR innenfor planområdet ligger også innenfor markagrensen.

Innenfor planområdet er det avsatt sikringssone VA-anlegg (H190_3), og båndleggingszone for kulturminner – Haneborgåsen (H730_2).

Kommunedelplan 11-1-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010

Vestre del av planområdet inngår i kommunedelplanen for Ødegården. Berørte deler er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig boligområde og grønnstruktur – friområde.

Vedtatte reguleringsplaner i området

Detaljreguleringsplan 2013002, Ødegården, felt B10-B13, vedtatt 29. mai 2013 (mindre endring vedtatt 06. september 2017), er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse), samferdselsanlegg og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 025, Lørenskog vinterpark, vedtatt 9. september 2015, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (skianlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og boligbebyggelse – blokkbebyggelse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 2018001, Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (blokkbebyggelse, øvrige kommunaltekniske anlegg – teknisk infrastruktur), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 2021001, Steinerud barnehage, vedtatt 23. juni 2021, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (barnehage), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården felt B4 og B16, vedtatt 14. juni 2023, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (blokkbebyggelse), samferdsel og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

Reguleringsplan 1977006, del av Steinbekk, vedtatt 14. mai 1977, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er blant annet regulert til boligformål, turvei og veiformål.

Reguleringsplan 1979003, Grønli II, er tilgrensende reguleringsplan. Området er regulert til boligformål.

Nylig innsendte planinitiativ i området

Planinitiativ for detaljregulering – Ødegården felt B6 og B7. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse og grønnstruktur i tråd med formål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan.

Andre overordnede føringer:

- Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune)
Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, bidra til mer effektiv ressursbruk.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2008)
Hensikten med retningslinjene er å samordne bolig-, areal- og transport-planleggingen. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.
- Strategi for overvann og vassdrag (2017-2026)
Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995, sist endret 2016)
Hensikten er å sikre et trygt og godt oppvekstmiljø som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i planleggingen.

- Kulturminneplan – Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2030.
Planen er et styringsdokument som skal fungere som retningsgivende i arbeidet med områder hvor kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap inngår.
- Markaloven
Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre markas grenser og bevare et rikt og variert landskaps og natur- og kulturmiljø med kulturminner.

Forslagsstiller nevner i planinitiativet også: Va-norm for Nedre Romerike, regional plan for vannforvaltning, Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging og regional plan for masseforvaltning i Akershus, som overordnede føringer.

Avklaringer:

Plantype

Aktuell plantype er detaljregulering.

Konsekvensutredning

Det er i planinitiativet vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning. Det er videre vurdert at planforslaget ikke utløser krav om planprogram. Reguleringsavdelingen stiller seg bak denne vurderingen.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Ikke aktuelt.

Planavgrensning

Reguleringsavdelingen er i prinsippet positiv til planavgrensningen. Det vil ses nærmere på behovet for mindre tilpasninger i forbindelse med utarbeidelse av oppstartsvarsel.

Hovedgrep

Planforslagslaget skal tilrettelegge for etableringen av den nye vannledningen med de arealbehov som vil være i både anleggsfasen og når anlegget er etablert. Tiltaket omfatter hovedvannledning der en mindre del av ledningen etableres i grøft, mens hoveddelen etableres gjennom fjell.

Parallelt med planarbeidet gjennomføres et forprosjekt for det nye ledningsanlegget. Forprosjektet skal utrede konsepter på trase og drivemetode. Det er i planinitiativet vurdert foreløpig korridorer for vannlednings-traseen som gir grunnlag for foreslått planområde basert på mulighetsstudie, da det på nåværende tidspunkt ikke er nok faglig grunnlag for å plassere traseen nøyaktig. Iht. planinitiativet vil nøyaktig trase og drivemetode avklares senere i planprosessen.

Forprosjektet skal utrede hovedkonsepter angitt i mulighetsstudien merket henholdsvis ALT C (gul), og ALT B (rød). ALT C innebærer en løsning med direkte trase mellom endepunktene. ALT C innebærer et mellompunkt som gir tilknytning til Lørenskog kommune sitt vannledningsnett ved høydebasseng Haneborg. Alternativene er konsepter, og ikke nøyaktige traseer.

Utforming/estetikk

Reguleringsavdelingen uttrykker at det er viktig at planlagte tiltak gjøres på en mest mulig skånsom måte, som ikke forringer natur eller bebygde omgivelser mer enn nødvendig. Dette gjelder hovedsakelig i og rundt innslagpunktene/borehull (Steinbekk og ved Ødegårds vei), samt evt. pumpehus etc., og i de områder der ledningen etableres i grøft.

Opprinnelig terreng og vegetasjon skal reetableres i tilfredstillende grad.

Støy

Det skal gjennomføres en støyanalyse. Dette skal danne grunnlaget for evt. støyavbøtende tiltak.

Grunnundersøkelser

Reguleringsavdelingen informerer om at hvis tiltaket berører marin grense, må det foreligge grunnundersøkelse. Hvis ikke, bør det tas en vurdering.

Forslagsstiller uttrykker at det mest sannsynlig ikke blir noen tiltak på områder med løsmasser, og at de har en geotekniker som skal se på dette og leverer en rapport med planforslaget.

Kulturminner

Reguleringsavdelingen understreker viktigheten av at kulturminnene på Haneborgåsen ikke blir forringet i anleggsfasen, og at forslaget skal redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.

Naturmangfold

Reguleringsavdelingen understreker viktigheten av kartlegging og undersøkelser av naturmangfold. Det er viktig at tiltaket ikke forringer viktige naturverdier innenfor planområdet. Det er især viktig at tiltaket ikke fører til endret hydrologi som drenerer myr og våtmark i Marka.

Der vegetasjon og masser må fjernes i forbindelse med nødvendige tiltak, skal terrenget reetablert og revegeteres med stedegen vegetasjon i etterkant.

Forslagsstiller informerer om at de har hydrogeologer inne for å se på dette. Skal tas med i forbindelse med KU med vurdering av vannmiljø og sårbare arter.

Marka

Reguleringsavdelingen informerer om at før det kan varsles oppstart, må reguleringsavdelingen sende søknad til Statsforvalteren i Oslo og Viken om tillatelse til oppstart av planarbeid i Marka.

Det bes om at det oversendes en redegjørelse for de konkrete tiltak som planlegges innenfor marka før reguleringsavdelingen gjør dette. Redegjørelsen skal nevne tiltak som vurderes/kan bli aktuelle i prosessen slik at statsforvalteren kan vurdere disse allerede nå og unngå at det oppstår problemer med dette senere i planprosessen.

Forslagsstiller stiller spørsmål til om det må søkes tillatelse til tiltak i marka hos Landbrukskontoret også. Reguleringsavdelingen har sjekket opp i dette i etterkant av møtet, og konkludert med at det holder med Statsforvalterens potensielle tillatelse.

I etterkant av oppstartsmøtet mottok også reguleringsavdelingen etterspurt redegjørelse. Søknad til Statsforvalteren ble sendt 18. september 2023.

Kommunalteknikk

Reguleringsavdelingen henviser til kommunens sjekklister for overvannshåndtering, som vi vil sende i etterkant av oppstartsmøte. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Det bes om at forslagsstiller ser på hva som er aktuelt for dem og denne saken.

Reguleringsavdelingen informerer om at kommunalteknikk ønsker alternativ C som gir tilknytning til Lørenskog kommunes vannledningsnett ved høydebasseng Haneborg.

Reguleringsavdelingen oppfordrer forslagsstiller til å ta kontakt med kommunalteknikk tidlig i planprosessen. Kontaktperson: Marte Fagervoll Presthus, marfyl@lorenskog.kommune.no, tlf. 99374973.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for:

- Trafikk, parkering, adkomst og varelevering
- Framkommelighet for syklende og gående
- Konsekvenser for barn og unge
- Friluftsliv
- Flom, overvann
- Massehåndtering

- Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger
- Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden
- Luftkvalitet
- Forurensning i bakken
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse som følger som vedlegg til dette referatet.

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes.

Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Tekststørrelser må være tilstrekkelige til at det fortsatt er godt lesbart i A3- eller A4-format, selv om dette ikke gir riktig målestokk.

Rekkefølgekrav

Reguleringsavdelingen informerer om at det vil bli satt krav til tilbakesetting av arealer. På nåværende tidspunkt har vi ikke avdekket noen øvrige aktuelle rekkefølgekrav, da dette må vurderes nærmere i prosessen.

Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen.

Forslagsstiller ser for seg at det vil være viktig å engasjere organisasjoner med friluftsliv, marka og naturvern tidlig i prosessen for å få ut informasjon og innspill tidlig i prosessen.

Dialog med Selvaag og andre grunneiere underveis i prosessen er også viktig.

Framdrift

Forslagsstiller tenker at planforslag tidligst vil være klart på nyåret 2024. Dette avhenger dog av KU-tema og tidsbruk for avklaringer opp mot Statsforvalteren rundt planarbeid i marka.

Forslagsstiller ønsker å ha møter og kommunikasjon underveis for å sikre at planforslaget blir mest mulig omforent når det sendes inn. Reguleringsavdelingen er positiv til dette.

Utbyggingsavtale

Det fremgår i planinitiativet at utbyggingsavtale skal vurderes. Reguleringsavdelingen stiller spørsmål til hva som er tiltenkt at denne skal omfatte. Forslagsstiller uttaler at dette kommer litt an på tilknytning til H7 (høydebasseng Haneborg) eller ikke. Dette må avklares mellom forslagsstiller og kommunen for å avklare grensesnitt mellom kommunalt og interkommunalt anlegg.

Dersom dette ikke er klart før varsling kan det varsles oppstart av planarbeid med utbyggingsavtale, slik at man slipper å varsle på nytt dersom det viser seg at det er behov for dette senere i prosessen.

Reguleringsavdelingen ber forslagsstiller ta kontakt med Per Gunnar Plassen, perpla@lorenskog.kommune.no, tlf: 41545620, for eventuelle spørsmål tilknyttet dette.

Varsling:

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklister. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa. Varsling må imidlertid avvete tillatelse fra statsforvalteren til å igangsette planarbeid i Marka.

Innsendelse av planforslag:

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Reguleringsavdelingen vurderer tiltaket som viktig for å ivareta behovet for sikker vannforsyning i fremtiden. Kommunens foreløpige vurdering er at alternativ C kan være å foretrekke av hensyn til vannforsyningen i Lørenskog kommune, men kommunen er i utgangspunktet positiv til planinitiativet uavhengig av traséalternativ. Det vil si at kommunen finner det hensiktsmessig at trasévalg avklares nærmere som del av planarbeidet.

Kommunen er positiv til at vannledningen legges gjennom fjell, og skåner terrenget i Marka i størst mulig grad. Vi ser at det likevel kan være behov for enkelte tiltak i Marka, men vil i planarbeidet legge vekt på at dette begrenses. Omfanget må være basert på en helhetlig vurdering av hva som er nødvendig, hensiktsmessig og tiltakenes konsekvenser. Det samme gjelder inngrep og eventuelle midlertidige arealbeslag i anleggsperioden. Tiltak som driftsvei og grøft i Marka er i utgangspunktet ikke ønskelig, men tiltakets samfunnsnytte tilsier at dette i noen grad må aksepteres der det er nødvendig for at tiltaket kan realiseres.

Det vil også være svært viktig at konsekvenser for, og risiko knyttet til, blant annet naturmiljø og kulturminner belyses gjennom utredninger til planarbeidet, og at planen sikrer at nødvendige tiltak iverksettes for å unngå negativ påvirkning. Særlig kan potensiell grunnvannssenkning være svært alvorlig for naturmangfoldet i Haneborgåsen, og dette krever spesiell oppmerksomhet i planarbeidet.

Kommunen mener tiltakene innenfor Marka er av en slik karakter at det kan forsvares sett opp mot tiltakets samfunnsmessige betydning. Det må dog sikres at markaverdiene i området blir godt ivaretatt, både i anleggsperioden og permanent.

Konklusjon

Planforslaget kan fremmes forutsatt at forslaget bringes i tråd med føringer fra oppstartsmøtet, kommuneplanens bestemmelser, med mindre unntak fra dette er avtalt, og øvrige krav. Det tas forbehold om problemstillinger som ikke er avdekket i forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte og forutsetninger som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Vegard Fagerås Hope
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent