



MØTEREFERAT – OPPSTARTSMØTE

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

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Henriette Backer
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for Energihuset
Adresse/stedsnavn	Fabrikkgata 6 og Jernbanegata 2
Plantype	Detaljreguleringsplan

Møtedeltakere

	FRA FORSLAGSSTILLER
Navn	Gislunn Halfdanardottir
Firma	Asplan Viak
E-post	gislunn.halfdanardottir@asplanviak.no
Navn	Harald Gründel
Firma	OBOS
E-post	harald.grundel@obos.no
Navn	Eirik Lindseth
Firma	Akershus Energi AS
E-post	erik.lindseth@akershusenergi.no

Navn	Øystein Rø
Firma	Transborder Studio
E-post	oystein@transborderstudio.com
Navn	Maja Egge Sipus
Firma	Transborder Studio
E-post	maja@transborderstudio.com
Navn	Adrian Finvold
Firma	OBOS
E-post	adrian.finvold@obos.no
Navn	Martine Linnestad
Firma	OBOS
E-post	martine.linnestad@obos.no
Navn	Liv Kaasen
Firma	Asplan Viak
E-post	liv.kaasen@asplanviak.no
Navn	Geir Graff-Kallevåg
Firma	OBOS
E-post	geir.graff.kallevag@obos.no
	FRA KOMMUNEN
Navn	Henriette Backer
Rolle	Saksbehandler
E-post	Heba03@lillestrom.kommune.no
Navn	Lena Skjølås Bilic
Rolle	Seksjonsleder
E-post	lebi01@lillestrom.kommune.no
Navn	Kristin Dale Selvig

Rolle	Plan- og bygnings sjef
E-post	kristindale.selvig@lillestrom.kommune.no
Navn	Jenny Ann Flø
Rolle	Seniorarkitekt
E-post	jennyann.flo@lillestrom.kommune.no

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

1 BAKGRUNN

2 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

I mai 2020 inngikk Akershus Energi AS og Lillestrøm kommune en opsjonsavtale om utviklingen tomtene i Fabrikkgata 6 og Jernbanegata 2. Etter avholdt parallelloppdrag ble Transborder Studio valg ut som prosjektarkitekt. Akershus Energi AS har planer om å etablere nytt hovedkontor på Lillestrøm. «Energihuset» skal fungere som et møtested og 'hub' for virksomheter innen energi, bærekraft og fremtidsrettet teknologi, hvor innovasjon og nytenking står sterkt. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og har inngått en intensjonsavtale om at prosjektet skal være et FutureBuilt forbildeprosjekt, som ett av de første i Lillestrøm. Forslagsstiller er Energihuset Lillestrøm AS og fagkyndig konsulent er Asplan Viak AS.

3 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm sentrum og i nærhet til Lillestrøm stasjon. Planområdet inngår i dag ikke i reguleringsplan. Planområdet utgjør ca. 2,8 daa. Det er 30 meters byggegrense mot jernbanen. Planområdet, slik avgrenset i planinitiativet, omfatter gnr/bnr 81/51, 81/1614, 81/229 og 81/87 og er en del av feltet som er angitt som SF30 i kommuneplanen

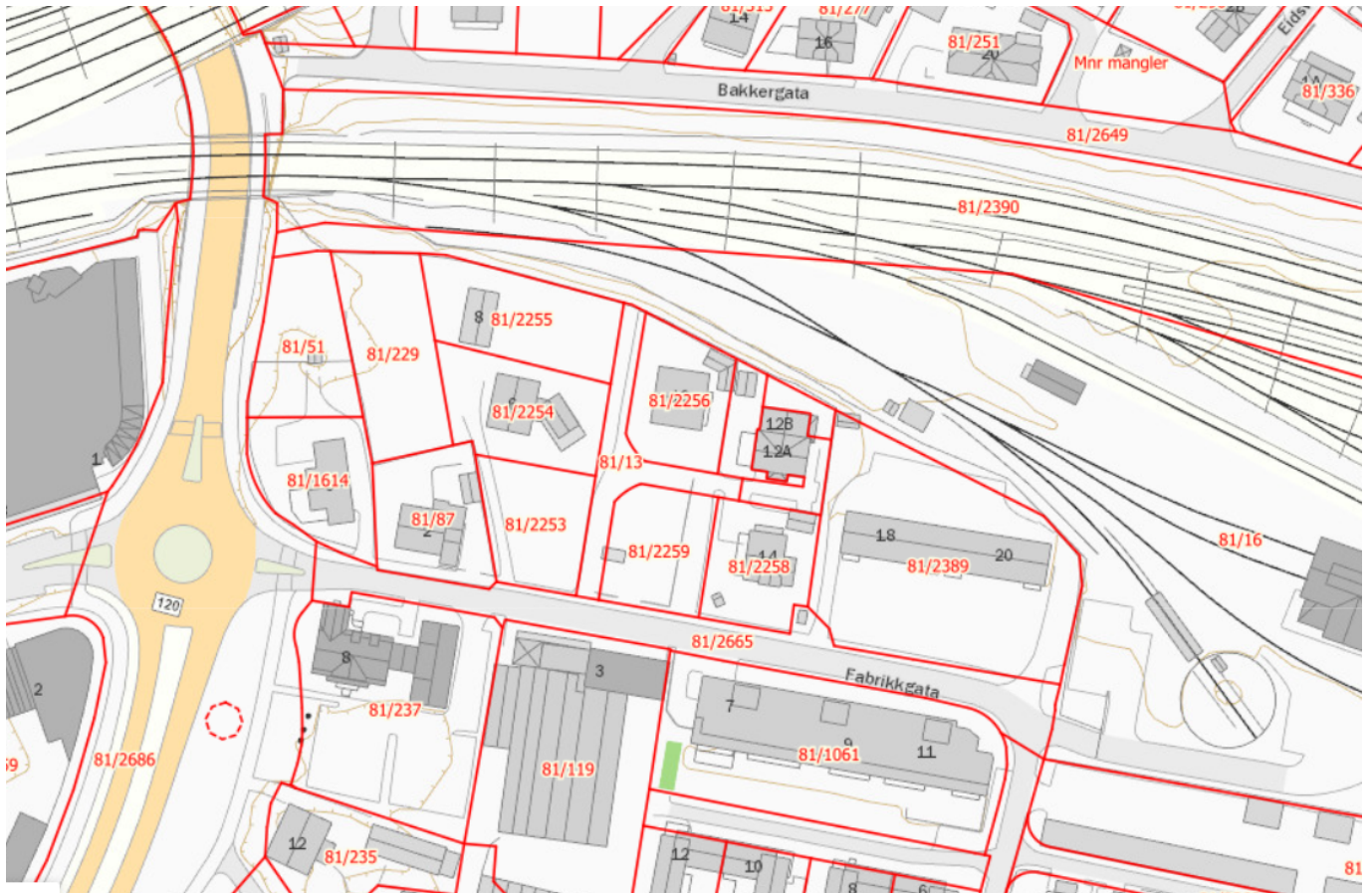
I gjeldende kommuneplan 2019-2030 er felt SF30 disponert til

Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning. Felt SF30 er omfattet av krav om felles planlegging og ihht kommuneplanens bestemmelse 2-3.1.1 er et kvartal minste reguleringsenhet innenfor områder for sentrumsformål. Forslagsstiller fremmer et ønske om kun å regulere deler av SF30 da forsøk på kjøp av nabotomt ikke har ført frem. Kommunen stiller likevel krav om at feltet reguleres samlet.

Regional plan for areal og transport, og kommuneplanens arealdel definerer et prioritert vekstområde, der størstedelen av boligbyggingen og vekst i arbeidsplasser skal skje. Området ligger innenfor prioritert vekstområde.

4 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdets naboeiendommer er gnr./bnr.: 81/2665, 81/2254, 81/2255, 81/237, 81/2686, 81/2390, 81/119, 81/2253 og 81/16

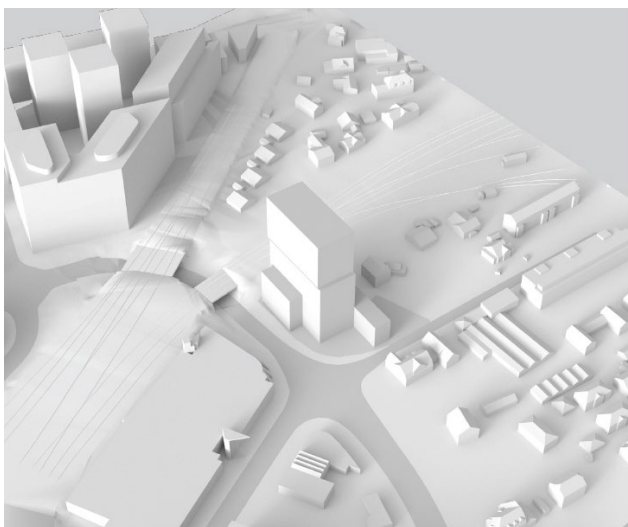


Presentasjon av planønsket

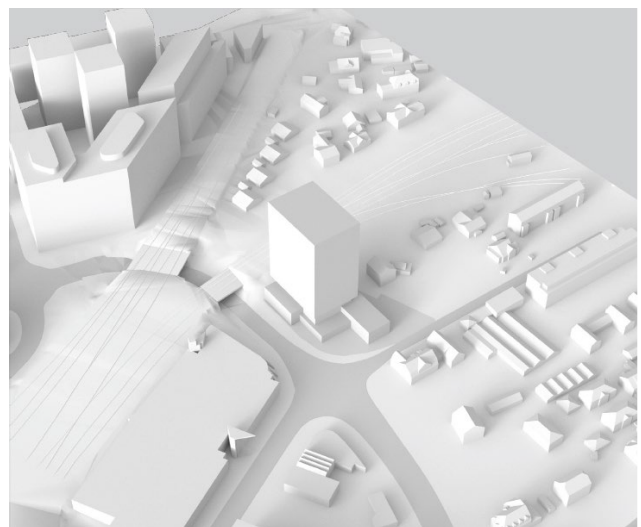
Eiendommen er i dag bebygget med pumpestasjon og to eneboliger.

Det er i planinitiativet vist to ulike volumstudier, Volum A og Volum B. Forslag til ny bebyggelse omfatter et næringsbygg inklusive kjeller med parkering. Hovedfunksjonen er kontor, samt utadrettede arealer i de første etasjene. Foreslått høyde er 16 etasjer/ 60 meter og foreslått utnyttelse vises i tabellen under.

	Størrelse	%BRA
Volum A	14 600m²	517% BRA
Volum B	14 800 m²	525% BRA



Volum A



Volum B

5 PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Avsatt til sentrumsformål
Reguleringsplaner	Uregulert
Tilgrensende planer	
Byutviklingsplan	Bebyggelsesstruktur vist som åpen karrebebyggelse.
Pågående planarbeid i nærområdet	Kvartal 8, planID 0231_578. Nova Spektrum, planID 0231_576
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	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.
Riks- og fylkesveier	
Barn- og unges interesser	Planarbeidet berører barn og unge på flere måter. Det forventes medvirkning av barn og unge.

6 KOMMUNENS TILBAKEMELDING

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Under følger en oversikt over utredningskrav. Det kan kreves ytterligere utredninger senere i prosessen dersom ny informasjon tilsier at dette er nødvendig.

7 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

8 Grønnstruktur og lekeplasser

I området som det nå fremmes planinitiativ for, så viser Grøntplanens forslagskart at byen mangler en park, samt arealet er viktig for å få flyt/forbindelseslinjer innen grønnstrukturen som helhet.

Byen mangler fortsatt store, varierte og interessante parkområder; og nå som folk bor trangere (flere bor i leilighet uten egen hageflekk) trengs trygge, grønne byrom der man kan grille, samles, leke, trene, lufte hunden, sitte på en benk og nyte omgivelser med ro, årstidsvariasjon, fuglekviser, kunst og ikke minst; frodig vegetasjon.

9 Naturmangfold

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

Innenfor planområdet står en rødlistet Ask med stammediameter >30 cm. Kan treet bevares og innlemmes som en verdifull del i utviklingen av området? Se f.eks. kulturkvartalet – der er det beholdt eik og bygget rundt. (NB. I eksempelet med Kulturkvartalet kunne det vært gjort enda større grad av tilpasning for å sikre gode vekstforhold for det verdifulle treet). Det bør være en ambisjon å gjøre dette bedre i et nytt prosjekt med så høye miljøambisjoner som det refereres til, med «Energihuset» og som dessuten har Futurebuilt og BREEAM-potensiale. Dersom det ikke er mulig å beholde treet, må forslagstiller utdype hvordan de skal kompensere den rødlistede arten ved nyplanting. Det er også registrert rødlistede fuglearter ved tomten, Gulspurv, Grønnfink, Gråspurv og Tyrkerdue (kilde: Artskart, Artsdatabanken), som det må vises hvordan de kan hensynta. Uteområdene bør planlegges med vekster som er gode for pollinerende arter, og gjerne i kombinasjon med f.eks. regnbed. Gode løsninger for åpen overvannsdiskonering vil være viktig for planområdet. Planområdet fremstår i dag som et av få gjenværende arealer med en høy andel av grønt, i et område med ellers mye tette flater. Det vil derfor gi ekstra gevinster for både de som skal disponere bygget, men også for lokalmiljøet hvis det legges til rette for takhager med mye innslag av grønt, samt grønne tak. Muligheten for å kombinere disse arealene med f.eks. bikuber eller insektshotell på tak eller i fasaden bør utredes. Det vil i tilfelle være ekstra viktig å samtidig legge til rette for rikelig med næringsplanter for biene.

10 Kulturminner

Ønsket utbygging vil få en negativ virkning på eksisterende identitetsskapende elementer; den historiske bebyggelsen som er en viktig del av byens særpreg og gir en historisk dybde i bybildet. Det vil bli dårlige solforhold for de nærmeste bygningene. Tiltaket har en klart negativ virkning på kulturminner og kulturmiljøene i området.

Kommuneplanen om kulturminner:

«Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse. [...] Retningslinjer: Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.»

Fra Regional areal- og transportplan:

Strategi R7: «Kvalitetskrav til arealutvikling I kommuneplanens arealdel forventes det at det inngår bestemmelser og retningslinjer med kvalitetskrav til arealutvikling både innenfor og utenfor prioriterte vekstområder. Det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. «Eksisterende bebyggelse og bymiljøer, med visuelt mangfold og historiske spor, kan være virkemidler når kvaliteten i byer og tettsteder skal styrkes. Stedenes særpreg bør brukes aktivt i planleggingen.»

Blågrønne strukturer: «Omfatter særlig verdifulle naturområder, inkl. områder med dyrket eller dyrkbar mark, verdifulle kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner.»

Vurdering: Vist utbygging påvirker et historisk bygningsmiljø som er en viktig identitetsmarkør. Utbyggingen tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til dette kulturmiljøet. Dette planinitiativet må også sees i sammenheng med blant annet Meierikvartalet på andre siden av jernbanen og det som planlegges ved Thon hotel Arena; det bygges svært tett innpå det historiske bygningsmiljøet fra flere sider. Det holder ikke å sette på mindre volumer når høyden er som den er. Den blir altfor dominant og bidrar til «dverging» av den historiske bebyggelsen. Dette er svært uheldig. Det vil trolig også bli dårlige solforhold for nærliggende bebyggelse.

Regionale kulturminnemyndigheter skal ha saken til uttalelse.

Ved en evt. utvidelse av planområdet som vil inkludere gnr/bnr 81/2255 og 81/2254 vil kultur spille inn at bygningene her blir regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er ønskelig med illustrasjoner som viser fjernvirkning fra ulike steder i sentrum.

Eplehage

På gnr/bnr 81/2253 ligger det en eple/frukthage. Denne er naturlig å se i sammenheng med det helhetlige kulturmiljøet i området. Trærne/hagen er et landskapslement som det anbefales å bevare.

11 Landbruk

Ikke relevant.

12 Boligtypologi, plassering og størrelse

Ikke relevant.

13 Barn og unges interesser i planarbeidet

I planinitiativet er det gode tanker om medvirkning. Det er positivt at det er delt inn i ulike faser, og at det legges vekt på å få med innspill fra de stille stemmene.

Barn liker ikke høyhus og høye kontorbygg, så her er det svært utfordrende å få til en god medvirkningsprosess for barn og ungdom. Det er en fare for at barn og unge vil få minimal innflytelse på det som alltid oppleves negativt av barn og unge; for store bygg, ensidige fasader, økt trafikk, skygge/utrivelig utemiljø, fravær av offentlig rom tilpasset barn/ungdom og «døde» bakkenivå (stengte/tomme lokaler & gjenklitrede vinduer/stengte dører/vegg). Talsperson for barn og unge ønsker å få innsyn i status for medvirkningsopplegget som inkluderer barn og unge.

14 Folkehelse

Gangforbindelser må opprettholdes da det vil bidra til god folkehelse for byens innbyggere som vil velge å gå/sykle istedenfor å bruke bil. Det skal etableres byrom som inviterer til opphold, disse byrommene er viktige for innbyggerne i Lillestrøm da gode uteoppholdsareal er et tiltak som er med på å bidra til god folkehelse.

15 Støy

Området er svært støyutsatt grunnet beliggenheten ved siden av jernbanen, men ikke et aktuelt tema da det ikke skal bygges boliger. En støyrapport må likevel foreligge som en del av planforslaget.

16 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](#) i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se NVEs retningslinjer 2/2011 [Flaum og skredfare i arealplanar](#)

17 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense.

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 opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Det minnes 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.

18 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.

19 Estetikk

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, togreisende, hvordan fjernvirkningen blir og valg av materialer. Prosjektet skal tilføre området kvalitet og ha god estetisk utforming, med vekt på bestandige materialer, stedstilpasning av bebyggelsen med tanke på volum, materialer og farger. Siden prosjektet ligger inntil verneverdig kulturbebyggelse oppfordres det til å se på bruken av tre og mur som konstruksjons- og fasadematerialer. Vi oppfordrer ellers til å velge materialer, farger og formspråk som vil gi prosjektet egenart. Viktige kvaliteter må sikres gjennom reguleringskart og bestemmelser.

20 Volum- og funksjonsanalyse

Foreslått bygningshøyde i prosjektet er 16 etasjer, slik det er vist i planinitiativet. Innenfor felt til sentrumsformål skal det være en variert byggehøyde og normen er på mellom 3 - 6 etasjer. Kommunen mener at deler av området kan tåle noe høyere bebyggelse, men ikke så mye som er foreslått i planinitiativet. Fondvegger mot Jernbanegata og fasader som eksponeres mot sporområdet må bearbeides. Hovedvolum må senkes, og dette særlig i sør. Kommunen mener det bør være en inntrukken base på 2-3 etasjer mot rundkjøring for å invitere besøkende inn. Se vedlagt anbefalelseskart. Ytterligere detaljer omkring utforming og plangrep vil være gjenstand for drøftning i dialog om volum- og funksjonsanalyse
Tilbakemelding sendt 18.11.2021 er fortsatt gjeldende.

21 Byromsprogram og illustrasjoner

De estetiske vurderingene som gjøres skal redegjøres for i planbeskrivelsen og i et illustrasjonshefte som skal vise illustrasjoner av byggene i seg selv og forholdet til omkringliggende bygg. Virkning fra gateplan og fjernvirkning fra blant annet stasjonen samt fra toget og fra sentrum skal synliggjøres. Valg av materialer som illustreres må sikres i bestemmelsene. Forslagsstiller må utarbeide et byromsprogram i dialog med kommunen etter kommunens byromsnorm.

22 Eiendomsforhold

Det kan bli endrede eiendomsgrenser, men det er ikke et avgjørende forhold på reguleringsplanstadiet.

23 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

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.

24 Medvirkning

Prosjektet skal benytte seg av *Medvirk OBOS*, et prosessverktøy for å gjennomføre medvirkning i utviklingsprosesser. Verktøyet er delt inn i fire faser: Oppstartsfasen, Innsiktsfasen, Innspill og validering og Dokumentasjon. Hensikten til verktøyet er blant annet å gjøre medvirkning til en kontinuerlig prosess og en integrert del av prosjektutviklingen, fremfor en parallell og isolert aktivitet samt å lykkes bedre med også å få innspill fra de stille stemmene.

Det skal holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

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

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.

25 TEKNISK INFRASTRUKTUR

26 Samferdsel

Tilgrensende gater må tas med i planområdet.

Parkering: Dette er innenfor sone 1, med maks 0,25 parkeringsplasser per 100 kvm BRA for kontor. Det er mulig med ingenparkeringsplasser.

Uavhengig av hvor mye trafikk det ønskede byggeprosjektet vil skape så er det behov for trafikkanalyse. Det er planlagt adkomst fra Fabrikkgt. Det er ikke avklart om man skal komme inn/ut av Fabrikkgata bare fra øst, eller om området skal være en del av sentrumssonen og trafikk kan komme inn i Fabrikkgata via Jernbanegata.

Sykelstrategi: Jernbanegata er regional rute for sykkel, prioritert sykkelgate. En viktig sykkelforbindelse fra Vigernes kommer ut ved områdets nordvestre hjørne.

Sykkelparkering: Det kan aksepteres færre antall plasser enn kravet i kommuneplanen, det bør være noen plasser med høy kvalitet (i kjeller, for ansatte), det er viktig også med lett tilgjengelige plasser for kunder på bakkeplan.

27 Vann, spillvann og overvann

Det ligger fellesledning for spillvann og overvann i området. Denne går full ved 20 års flom og den er også ganske full ved 10 års flom. Kapasiteten på denne må trolig økes nedstrøms eiendommen.

Utbygging oppstrøms eiendommen påvirker også kapasiteten på ledningen.

Ledningene og pumpestasjon på to av eiendommene vil trolig måtte legges om. Dette er kjent for utbygger. Norconsult AS har allerede jobbet noe med dette. Det går frem av planinitiativet.

Vann:

Det krysser vannledning over 81/51 og 81/229 i dag. Dimensjon er VL 500 som er kommunal.

Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike» skal følges.

Spillvann:

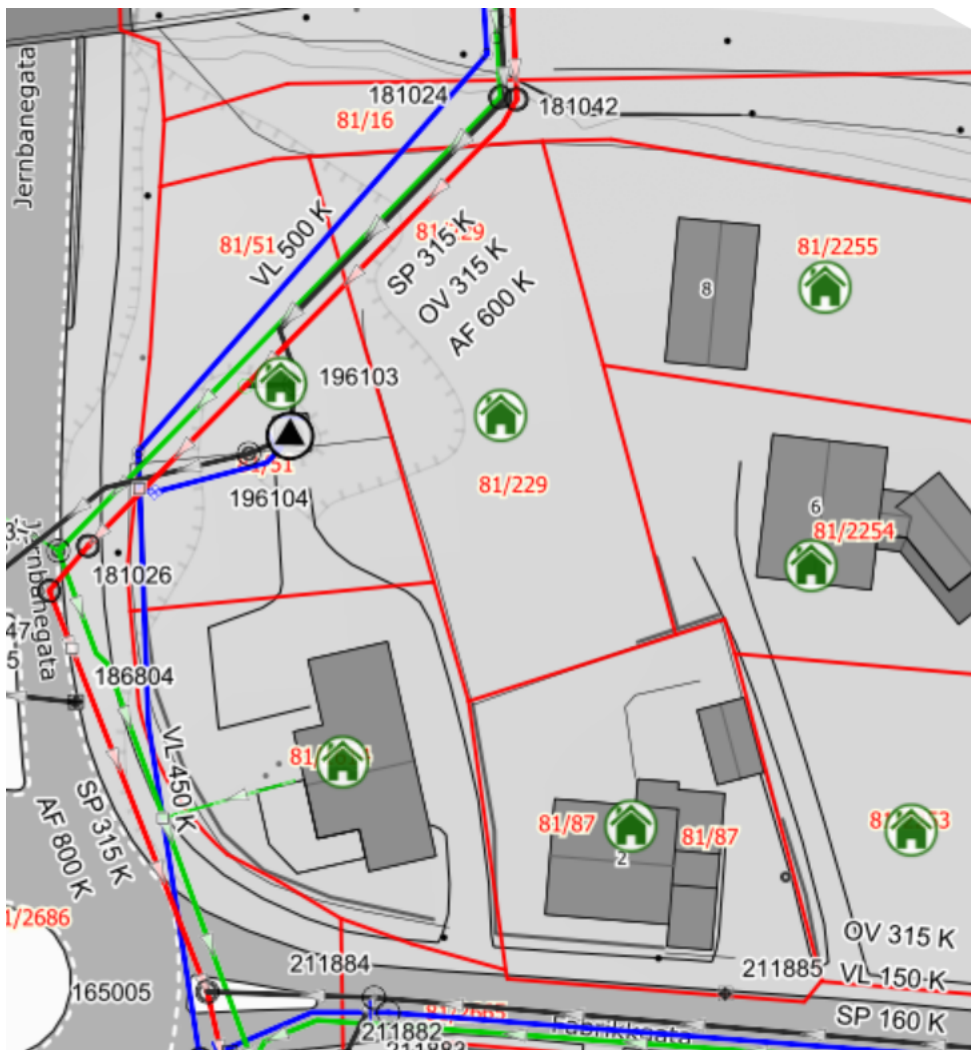
Det krysser spillvannsledning, SP 315 over 81/51 og 81/229 i dag. Den er kommunal. I tillegg ligger det er AF 600 som er kommunal på 81/51 og 81/229. AF er en fellesledning med spillvann og overvann.

Overvann:

Det ligger overvannsledning, OV 315 på eiendommen 81/51 og 81/229. Ledningen er kommunal. I tillegg ligger det en pumpestasjon for overvann på eiendommen 81/51.

Overvann skal i størst mulig grad løses på egen eiendom.

Overvannsveilederen for kommunen skal følges. Takvann skal ut på terreng. Dimensjonerende regnskyllhyppighet er 20 år, klimafaktor 1,5 skal legges til grunn. (nye tall fra Blindern, Oslo)



28 Energiløsning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Et prosjekt så sentralt bør tilstrebe utslippsfri anleggsplass, både av hensyn til klimagassutslipp og av hensyn til støy og lokal luftkvalitet. Det finnes flere veiledere som kan være til hjelp:

<https://veileder.cleancon.no/> <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/veileder-utslippsfrie-byggeplasser/> I kommuneplanen slås det fast at tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes i hele anleggsfasen.

29 Renovasjon

Kommuneplanen stiller ingen krav til avfallshåndteringsløsning når det gjelder næringsformål, men oppfordrer til at det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Avfallshåndtering må beskrives nærmere, hentepunkt skal vises på plantegning.

30 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.

31 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 lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

32 KONSEKVENsutREDNING

Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan og utbyggingsønsket får ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er ikke nevnt i vedlegg I eller II. Kommunen ber om at redegjørelsen for krav om konsekvensutredningen beskrives ytterligere i planforslaget med henvisning til paragrafer i forskrift om konsekvensutredning.

33 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	I varsel om oppstart opplyses det om at utbyggingsavtale kan bli aktuelt
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

34 UTREDNINGER OG ANALYSER

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

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

DOKUMENT	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Ja, full
Byromsprogram	Ja
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, illustrasjonsplan og utomhusplan, 3D perspektiver med full høyde, for å vurdere høydene i prosjektet. Illustrasjonsplanen skal vise full utnyttelse. Skal også vise grønne tak.
Illustrasjonshefte	Ja
Sol-/skyggediagram	Viser sol- og skyggeforhold i dagens situasjon og foreslått ny situasjon kl 9,12,15 og 18 den 21. mars, 01.mai og 21. juni
Digital 3D-modell	Sendes inn med komplett planforslag. I modellen skal foreslått bebyggelse utformes som enkle, hvite volumer som synliggjør hva som tillates innenfor reguleringsplanens rammer.
Grunnforhold – geoteknikk	Ja, følg NVEs veileder 1/2019
Støy	Ja, med hensikt å dokumentere støyforhold i byrom innenfor planen, samt nybyggenes påvirkning på støyforholdene i omgivelsene.
Vind	Det skal undersøkes hvordan ny bebyggelse påvirker vindforholdene i omgivelsene.
Overvann og flom	Ja, overvannsnotat med VA-rammeplan
Vann og avløp	Ja, VA-rammeplan
Luftforurensning	Ikke aktuelt
Trafikk og mobilitetsanalyse	Ja, med sikte på å dokumentere de trafikale konsekvensene av prosjektet, herunder hvordan varelevering, renovasjon og besøksatkomst løses og påvirker trafikken i området, og hvordan det tilrettelegges for grønn mobilitet.
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Det skal utføres en innledende miljøgeologisk/teknisk vurdering. Ved funn skal ytterligere undersøkelser gjennomføres, og tiltaksplan utarbeides.
Faktaark for reguleringsplan	Ja, se punkt 35.

35 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. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

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

36 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Lillestrøm kommune er svært positive til prosjektets høye ambisjoner, men er negative til valgt dimensjon og form på hovedbygg, spesielt kombinasjonen av en enorm høyde og enorm bredde på et svært synlig sted i byen. Vi mener forslagene (volum A og B) ikke har gode nok visuelle kvaliteter i seg selv, sett i sammenheng med plassering i bybildet. Videre at dimensjoner ikke ivaretar hensynet til et bevaringsverdig bygg og et historisk bygningsmiljø som nærmeste omgivelser. Utnyttelse på ca. 520 % BRA kan ikke aksepteres.

Selve plasseringen på tomten med etablering av et nytt torg mot sørvest er vi positive til, samt lavere bygningsmassens høyder, volumenes sammenstillinger og takterrasser i en menneskelig målestokk. Byggets dimensjon i begge alternativer tar ikke hensyn i nevneverdig grad til historiske bygninger. Noe «tilpasning» i en lavere base, men kontrastene er for store i volum og høyde. Kommunen kan ikke anbefale at forslagsstiller jobber videre med foreslått etasjehøyde, hovedform og angitt volum. Det er særlig sørlige del av hovedbygget (gesimshøyde og fond) som blir dominerende og står i sterk kontrast til bevaringsverdig bygg og et viktig historisk bygningsmiljø i Lillestrøm by.

I forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by er bebyggelsesstruktur vist som åpen karrébebyggelse, som vi mener egner seg på dette området. Bygningsstruktur bør vende mot sør, skjærme mot jernbane og åpnes mot sør og herlighetsverdier som sol, bypark, historisk bygningsmiljø, studenthus, varemessa, elva, slik byen gjør.

Kommunen mener at planområdet tåler byggehøyde mot nordvest, nær jernbane og hovedvei. Bygningshøyder må tas markant ned fra sporområdet i nord til Fabrikkgata i sør. Energihuset må ha skulpturelle kvaliteter som kan legitimere målet om et signalbygg på det mest eksponerte stedet i byen. Et høyt og bredt kontorbygg er ikke ønsket formsvar i vår nåtid.

Kommunen anbefaler forslagsstiller til å gjøre et nytt plangrep gjennom volum- og funksjonsstudier i tråd med anbefalingskartet som følger referat fra oppstartsmøte. Volum- og funksjonsanalyser vil avklare hvilke bygningshøyder og avstander som kan aksepteres. For øvrig krever kommunen at felt SF30 reguleres samlet.

37 VIDERE PROSESS

Planens avgrensning skal utvides for å inkludere tilstøtende gater. Analyseområdet bør inkludere sporområde, veier, internveier, gjenboere og boliger i nord som kan bli berørt i fht. skygge. Se vedlagt skisse.

Kommunen har ingen grunn til å betvile at krav til fagkyndighet hos konsulent er oppfylt.

Det vurderes som ikke aktuelt å bringe planen inn for regionalt planforum.

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:

Foreløpig forslag til dialogmøter med kommunen (rekkefølge, tema og dato for møter kan endres):

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Deltakere	Ansvar
Informasjonsmøte i forbindelse med varsling	Varslingsmateriale, informasjon om planprosessen	Forslagsstiller, Planavdelingen	Forslagsstiller, Planavdelingen
VA – hvilke føringer legger VA for planprosessen og planens utforming?	Foreløpig plassering av bebyggelse og anlegg.	Forslagsstiller, Planavdelingen, VA	Forslagsstiller
Ev. møte med samferdsel (behov avklares etter varsel om oppstart)	Forslag til plassering av bebyggelse, atkomst, varelevering	Forslagsstiller, Planavdelingen, Samferdsel	Forslagsstiller
Prosjektets rolle i Lillestrøm sentrum, og virkning på omgivelsene (herunder kulturminner)	Utkast til volum- og funksjonsanalyse, inkludert byromsprogram	Forslagsstiller, Planavdelingen, kulturminne	Forslagsstiller
Oppfølgende møte om teknisk infrastruktur	Konkretisert prosjekt, utkast til VA-rammeplan, trafikk- og mobilitetsanalyse	Forslagsstiller, VA, Samferdsel	Forslagsstiller
Byggehøyder, volum og formål, krav til arkitektonisk utforming	Oppdatert volum- og funksjonsanalyse. Skisse til kart og bestemmelser.	Forslagsstiller, planavdelingen	Forslagsstiller
Kart- og bestemmelsesmøte	<ul style="list-style-type: none"> - Endelig utkast til reguleringsbestemmelser og plankart. - Beskrivelse av planforslaget (kapittel 6?) - Standardiserte illustrasjoner av planforslaget. 	Forslagsstiller, planavdelingen	Forslagsstiller

Etterskrift: Forslagsstiller ønsker å åpne for felles behandling av reguleringsplan og byggesak, og ønsker å varsle det.

38 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 (lebi01@lillestrom.kommune.no) for godkjenning.

39 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:

- 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 sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 34 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 planoppstartsannonser

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.

Vedlegg:

Anbefalelseskart

Temadatarapport

Forslag til utvidet varslingsområde