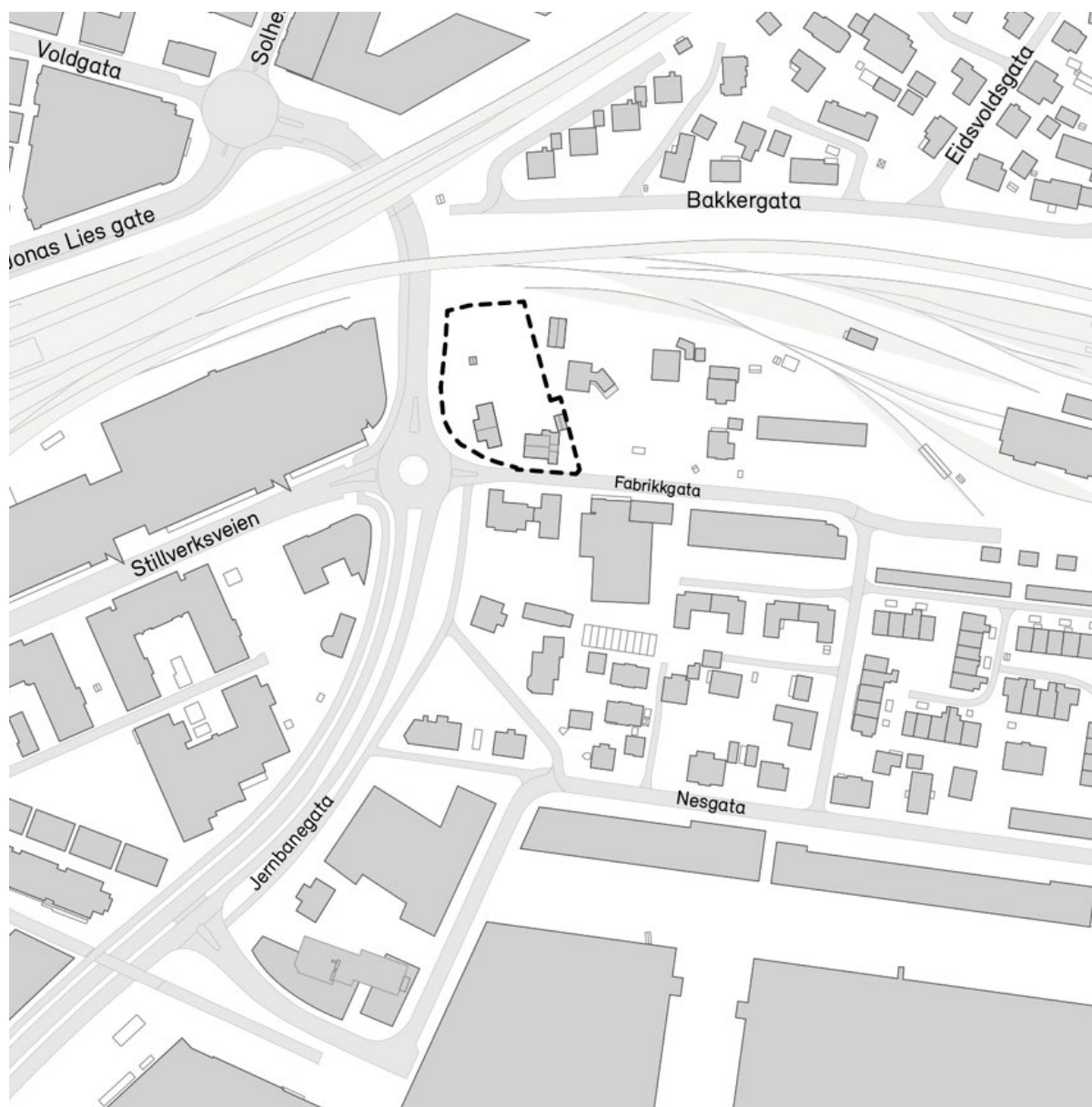


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2,
81/51, 81/229, 81/1614 og 81/87



Utarbeidet av: Asplan Viak AS

Dato: 07.01.2021

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Adresse	Postboks 701 Stoa, 4808 Arendal
	Org.nr	910 209 205
	Kontaktperson	Gislunn Halfdanardottir
	E-post	gislunn.halfdanardottir@asplanviak.no
	Telefon	988 411 08
Forslagsstiller	Firma	Energihuset Lillestrøm AS
	Adresse	c/o Akershus Energi AS, Pausvegen 6, 1927 Rånåsfoss
	Org.nr.	925 556 971
	Kontaktperson	Martine Linnestad
	E-post	Martine.linnestad@obos.no
	Telefon	480 969 66
Hjemmelshaver	Navn	Lillestrøm kommune
	E-post / Telefon	

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Energihuset Lillestrøm AS
c/o Akershus Energi AS, Pausvegen 6, 1927 Rånåsfoss
Org.nr. 925 556 971

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å utvikle tomten for oppføring av et kontorbygg med utadrettet virksomhet/privat tjenesteyting på bakkeplan mot Jernbanegata og Fabrikkgata.

Akershus Energi AS har inngått en opsjonsavtale med grunneier Lillestrøm kommune om kjøp av tomten, med hensikt å etablere sitt nye hovedkontor i bygget. Forslagsstiller er Energihuset Lillestrøm AS som har fått tiltransportert opsjonsavtalen fra Akershus Energi AS. Selskapet er eid av Akershus Energi AS og Obos Eiendom AS.

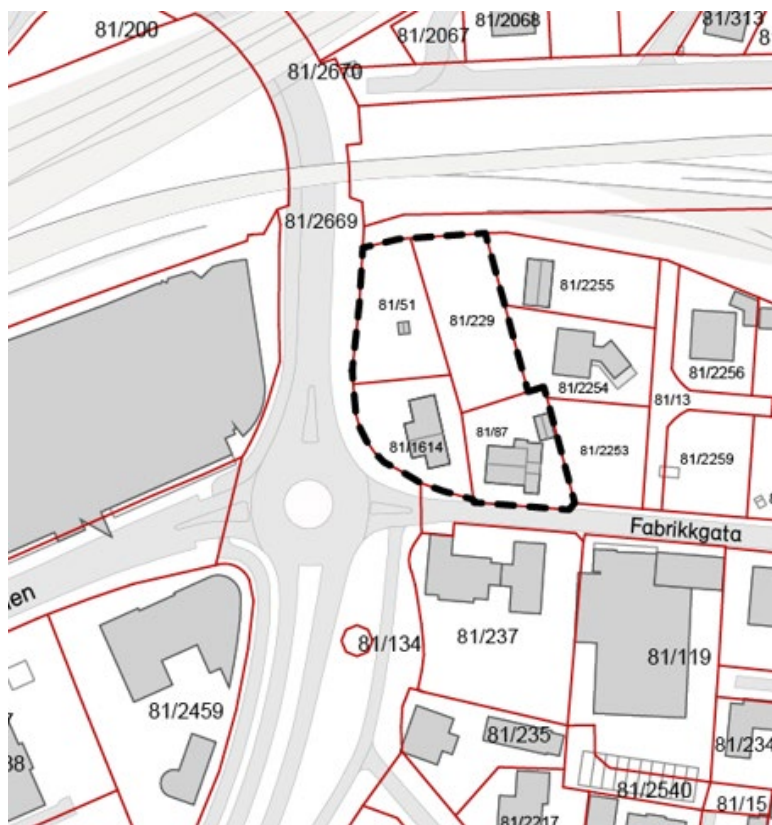
Ambisjonen er at bygget, heretter kalt Energihuset, skal fungere som et møtested og *hub* for virksomheter innen energi, bærekraft og fremtidsrettet teknologi, hvor innovasjon og nytenking står sterkt. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlig byggeri, og vil bidra positivt til byen gjennom etablering av kunnskapsarbeidsplasser, og å trekke byens befolkning inn i byrom og byggets nedre etasjer. Prosjektet inngår i en forventet fortetting av Lillestrøm sentrum og rundt stasjonen, samtidig som det tas hensyn til historiske bygninger og den lavere boligbebyggelsen i øst. Bygget og forplassen mot sørvest vil danne et tyngdepunkt i de fremtidige urbane aksene som går fra Lillestrøm stasjon via Stillverksveien, og Jernbanegata.

Energihuset Lillestrøm AS har gjennomført et parallelloppdrag med fire inviterte arkitektkontor, hvor de valgte å gå videre med Transborder Studio AS og Bollinger + Grohmann som samarbeidspartner i prosjektet.

2.2 Planområdet

Planområdet ligger sentralt plassert i Lillestrøm øst, sør for jernbanesporene, i ytterkanten av det som er definert som sentrumsformål i kommuneplanen. Planområdet består av fire eiendommer, hvorav to er bebyggt, Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2. Planområdet og eiendommene har et samlet areal på 2824 m². Varslingsgrense er foreslått å følge eiendomsgrensene.

1. Ubebygget tomt	81/51	670 m ²
2. Jernbanegata 6	81/1614	670 m ²
3. Ubebygget tomt	81/229	820 m ²
4. Fabrikkgata 2	81/87	664 m ²



Figur 1 Forslag til varslingsområde

3 Planønsket

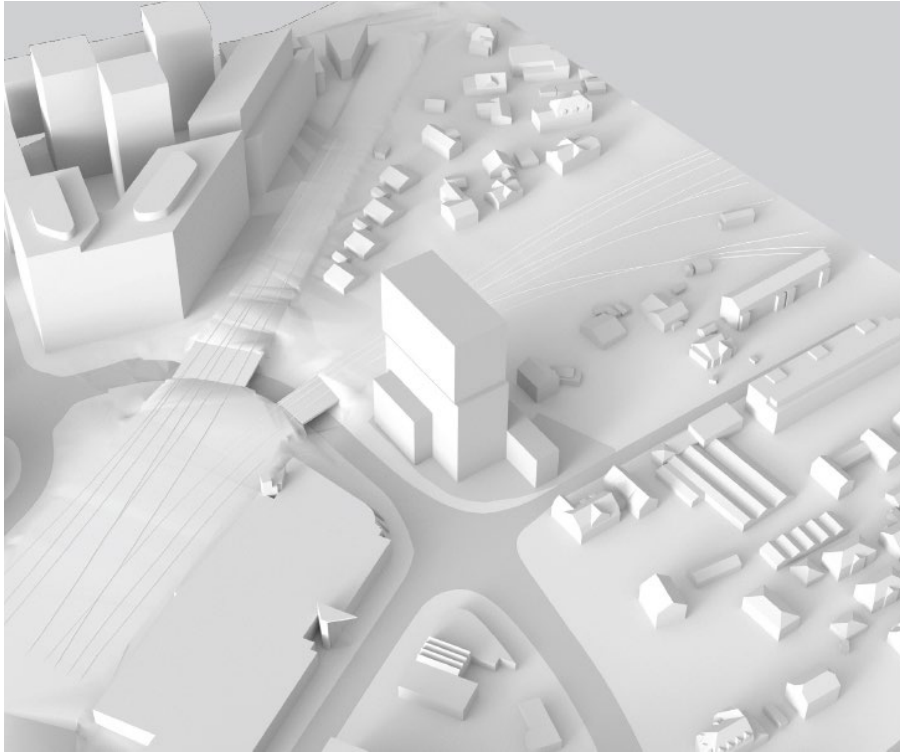
3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Foreslått ny bebyggelse omfatter et næringsbygg inklusiv kjeller med parkering. Hovedfunksjon er kontor inkl. utadrettete arealer i de lavere etasjer. Hovedadkomst er ønsket fra Fabrikkgata i sydøst, med mulighet for nedkjøringsrampe til kjeller og plass for varelevering, renovasjon og en «kiss & ride-sone» langs Fabrikkgata. Det foreslås en forplass mot Jernbanegata og Fabrikkgata.

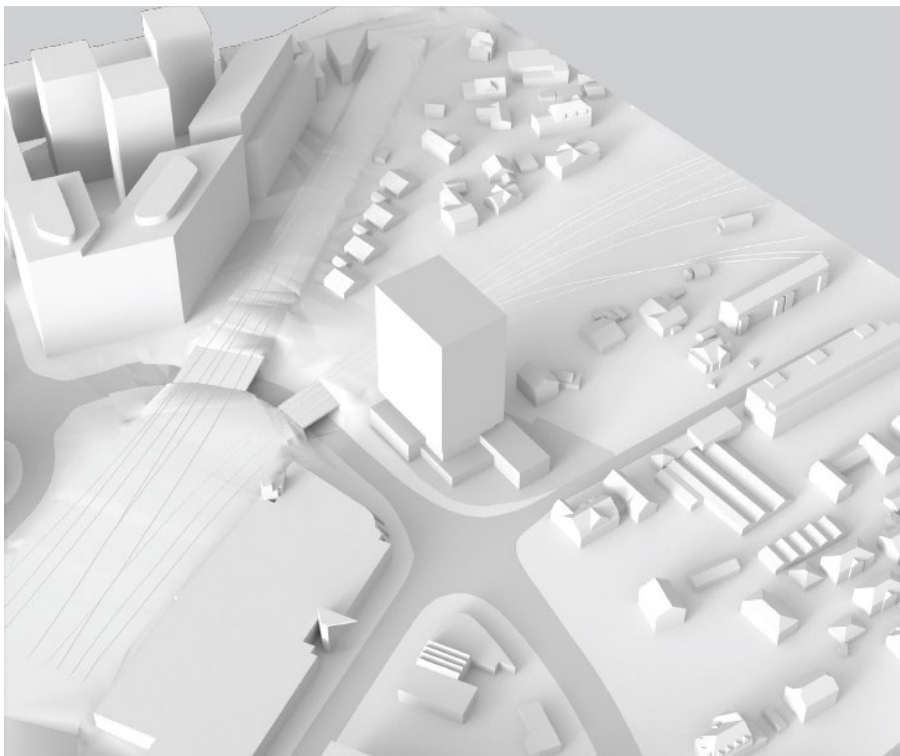
Det forutsettes å rive eksisterende boligbebyggelse på tomten, og flytte eller bygge inn eksisterende pumpestasjon.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Prosjektet er i en innledende fase og det jobbes ut fra et plangrep som gir mulighet for en viss variasjon i valgt løsning innenfor gitte premisser. Dette er illustrert ved å vise to volumstudier, Volum A og Volum B.



Figur 2 Volum A Oversiktsperspektiv

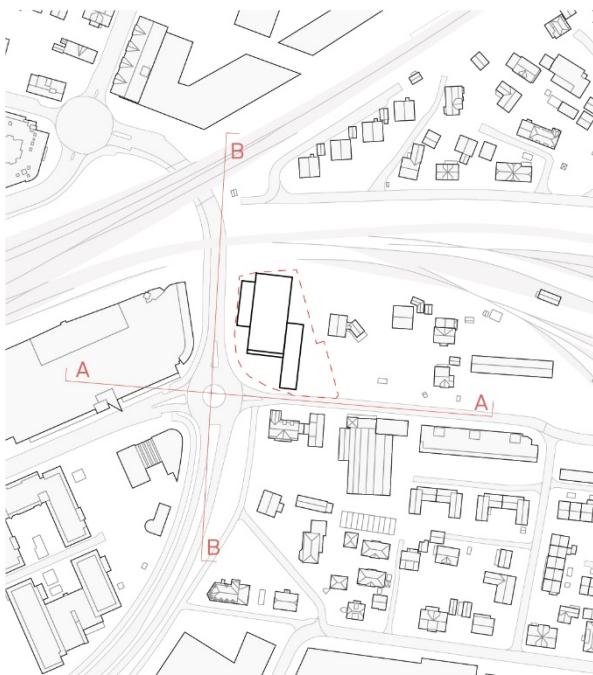


Figur 3 Volum B Oversiktsperspektiv

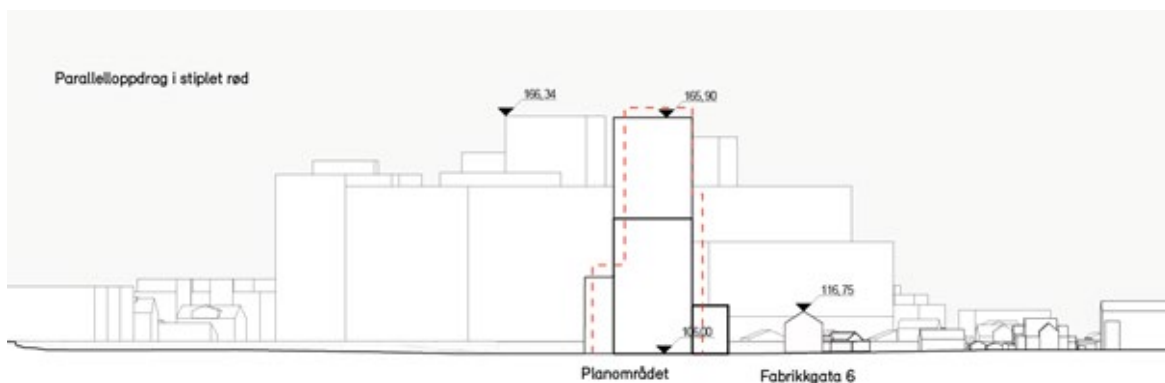
Det foreslås ett bygg i 16 etasjer, inklusiv kjeller med parkering. Foreslått utnyttelse er ca. 14 600 m² BRA over bakken med en utnyttelse innenfor tomten på 517 % BRA for Volum A, og ca. 14 800 m² BRA over bakken med en utnyttelse innenfor tomten på 525% for Volum B.

Volum A

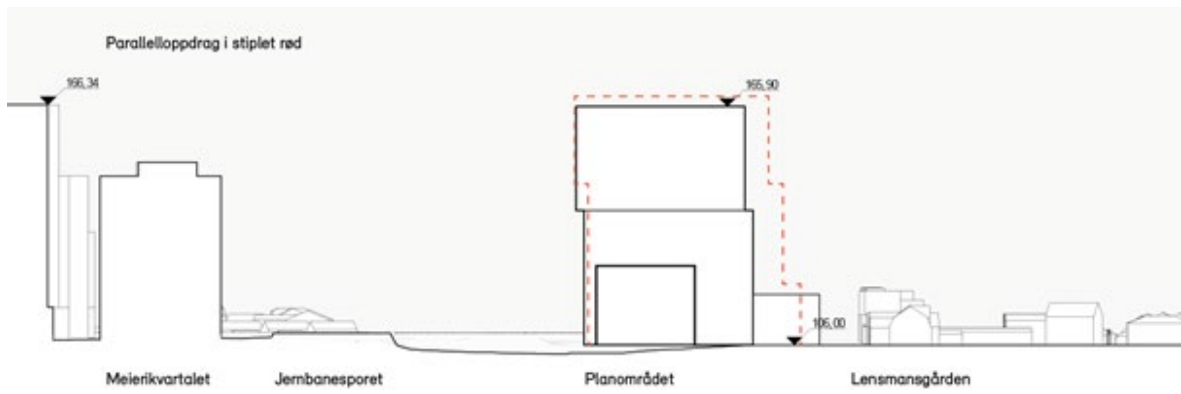
Foreslått ny bebyggelse består av et slankt og høyt hovedvolum på 60m som trapper seg ned mot syd og øst med en base bestående av lavere volumer. De lavere volumene relaterer seg til høyder på omkringliggende eksisterende bebyggelse. Hovedvolumets høyde relaterer seg til nye høyder i Lillestrøm som er under oppføring, som Meierikvartalet i nord og Studentertorget i sør. Hovedvolumets høyde vil også kunne relatere seg til fremtidige høyder som utforskes i pågående parallelloppdrag for knutepunktutvikling Lillestrøm, samt pågående plansaker for Kvartal 8 i nord og NOVA Spektrum (tidligere Norges Varemesse) i sør.



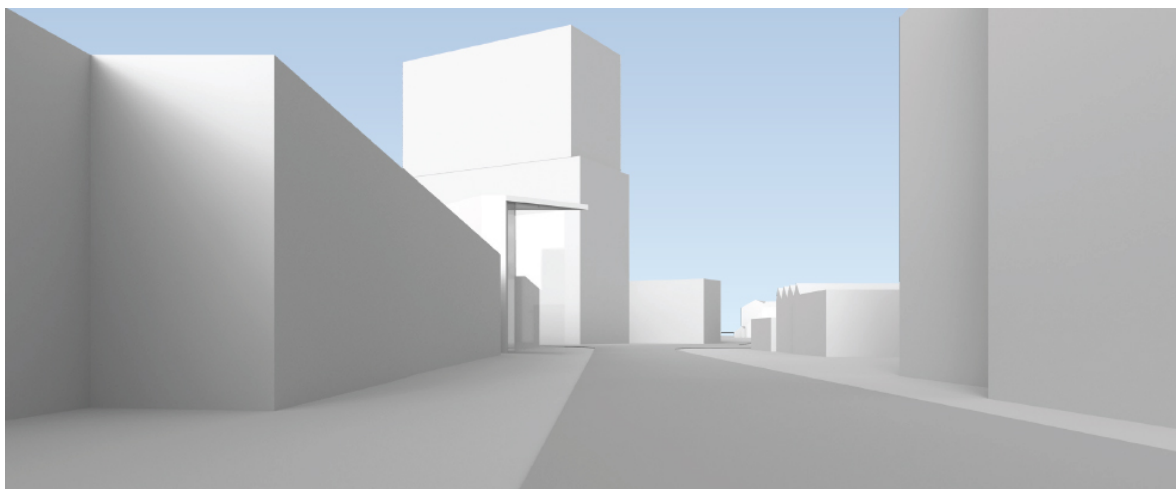
Figur 4 Volum A situasjonsplan



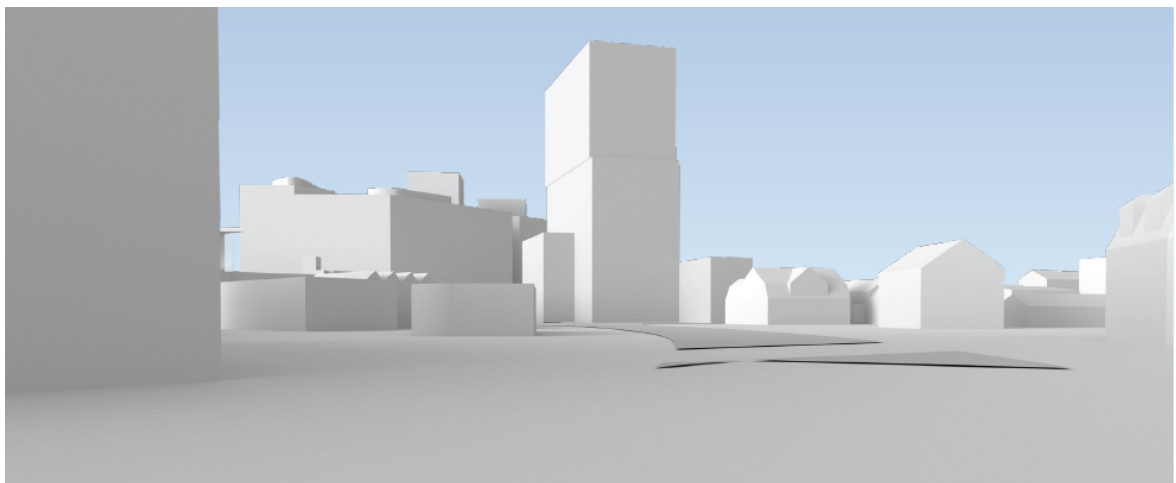
Figur 5 Volum A oppriss AA



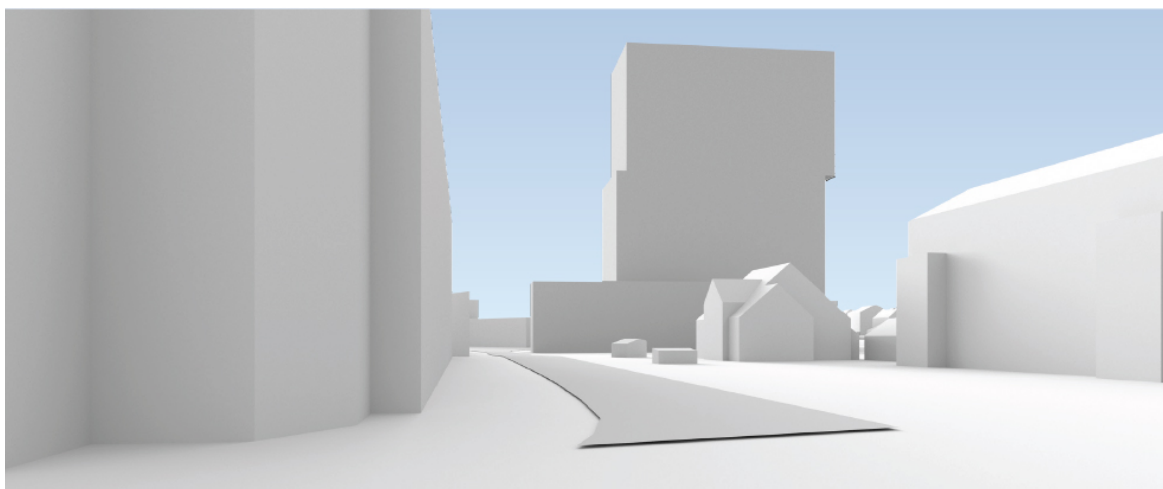
Figur 6 Volum A oppriss BB



Figur 7 Volum A Stillverksveien



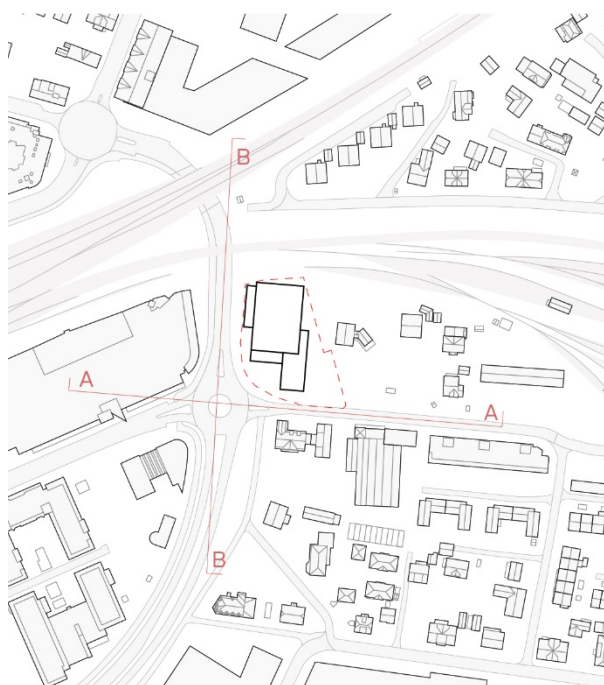
Figur 8 Volum A Jernbanegata



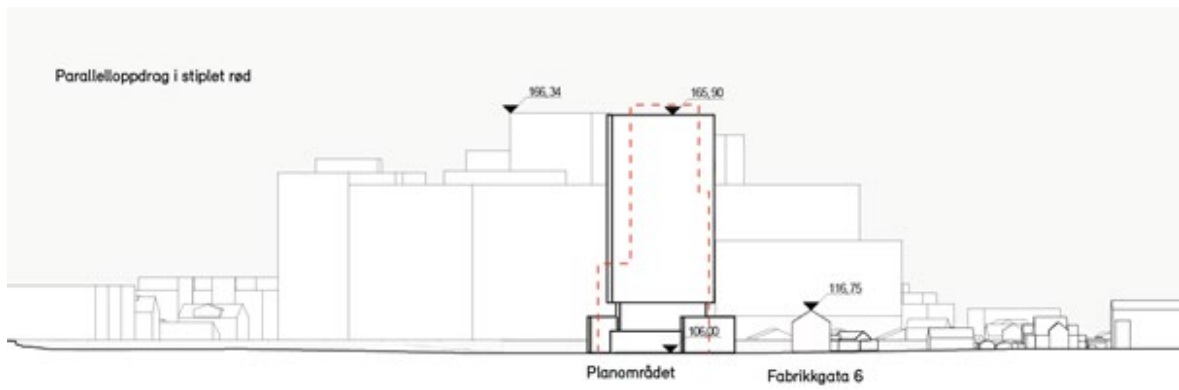
Figur 9 Volum A Fabrikkgata

Volum B

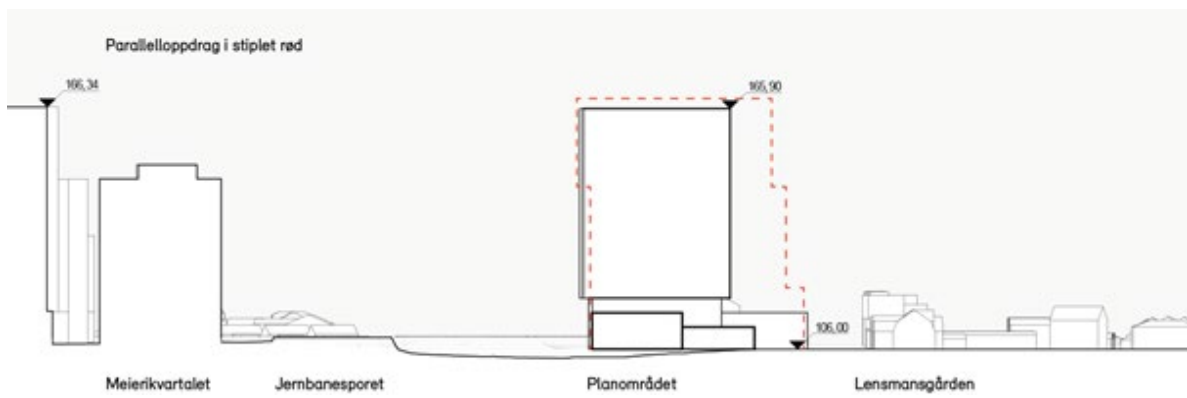
Foreslått ny bebyggelse består av et kompakt og høyt hovedvolum på 60m med en base bestående av lavere volumer. Hovedvolumet er plassert mot nord. På lik linje som for Volum A, vil foreslåtte høyder på hovedvolumet og de lavere volumene forholde seg til omkringliggende eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse under oppføring og fremtidige høyder foreslått i pågående parallelloppdrag for knutepunktutvikling Lillestrøm, og pågående plansaker for Kvartal 8 i nord og NOVA Spektrum (tidligere Norges Varemesse) i sør.



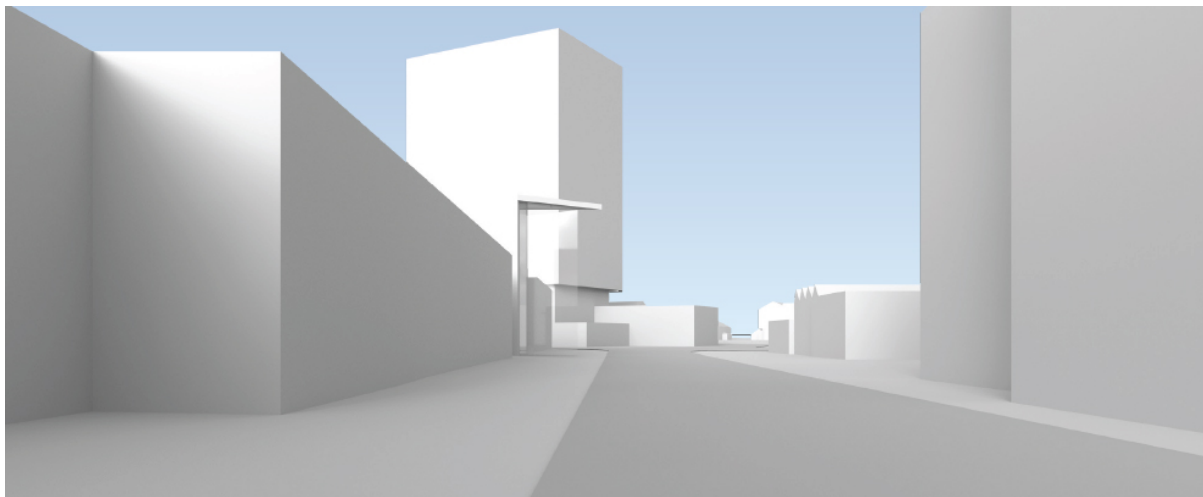
Figur 10 Volum B situasjonsplan



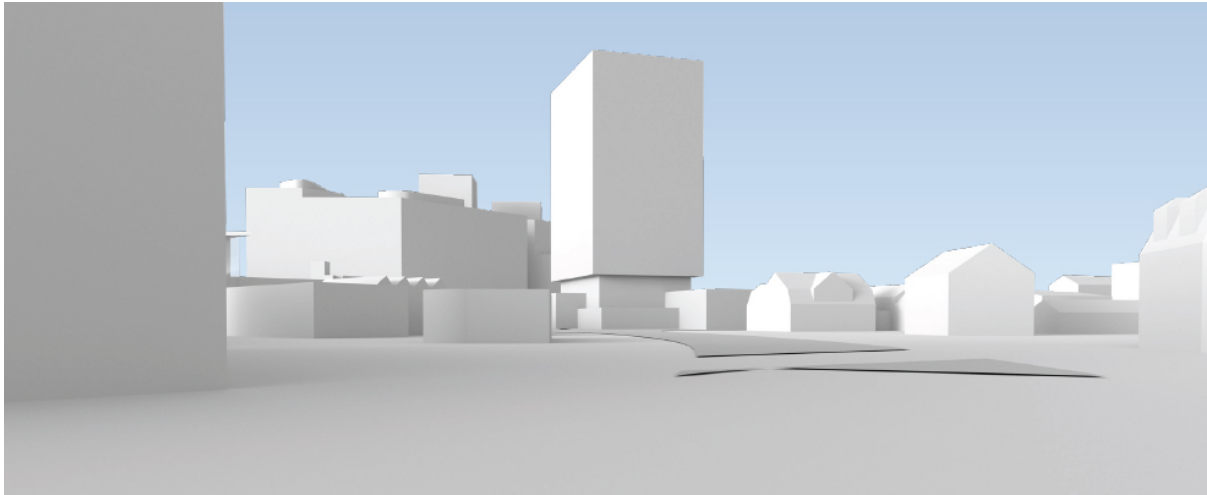
Figur 11 Volum B oppriss AA



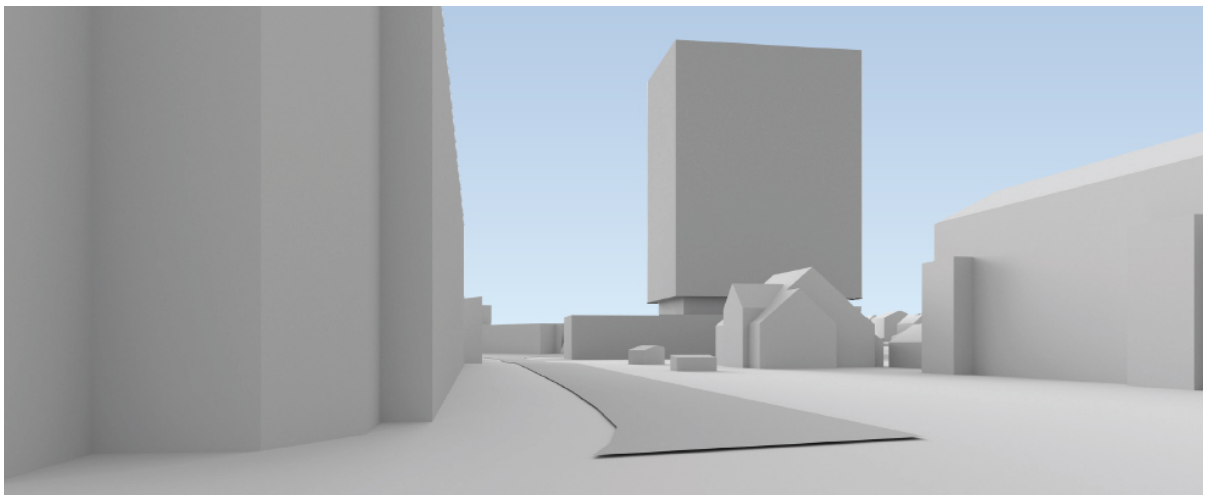
Figur 12 Volum B oppriss BB



Figur 13 Volum B Stillverksveien



Figur 14 Volum B Jernbanegata



Figur 15 Volum B Fabrikkgata

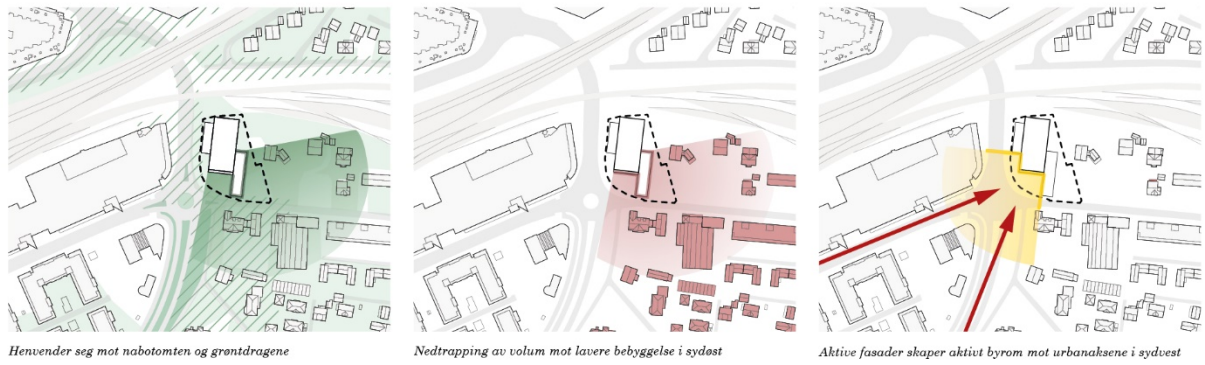
3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

For begge alternative volumer gjelder følgende:

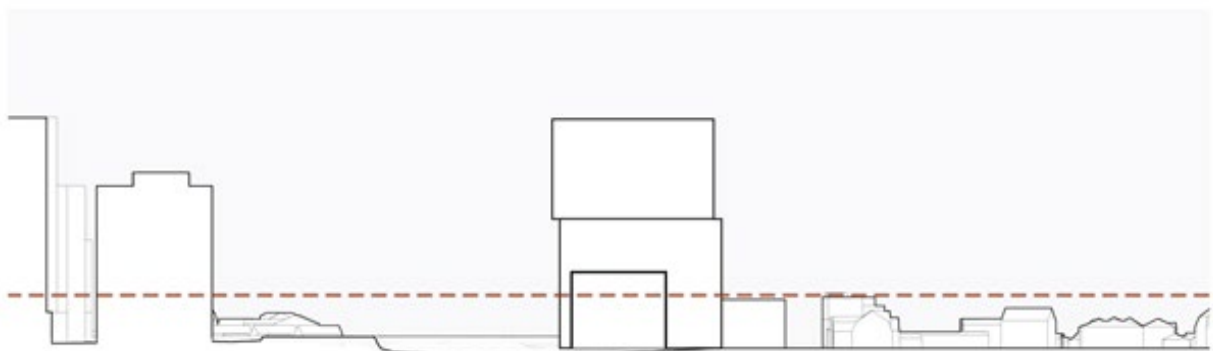
Komposisjonen av ett høyt hovedvolum og flere lavere volumer, vil danne nye byrom og møteplasser på bakkeplan, og knytte seg til boligbebyggelse i øst og sør, samt grøntdraget sør for tomten og langs Jernbanegaten.

Bygget reiser seg opp mot nord og danner en solrik plass mot sørvest med herlighetsverdier som kommer byen til gode. Plassdannelsen skaper en naturlig avslutning for de urbane aksene som går fra Lillestrøm stasjon via Stillverksveien og fra Nitelva og Spektrum NOVA (tidligere Norges Varemesse) via Jernbanegata.

Energihuset skal være et framtidsrettet bygg som forholder seg til både bylandskapet og det store åpne sporområdet, relaterer seg til nye og eksisterende høyder i nærområdet og inngår i en forventet fortetting av området. Med et lite fotavtrykk gir grepet luft og rom rundt eksisterende nabobebyggelse mot øst og syd.



Figur 16 Diagrammer grøntdrag, nedtrapping og aktive fasader



Nedtrapping av volum mot lavere bebyggelse i sydøst

Figur 17 Diagram nedtrapping

Følgende kvaliteter i prosjektet vil bidra til å skape et aktivt bygulv og en levende by:

- Aktive og utadrettede etasjer på bakkeplan
- Høy konsentrasjon av kunnskapsarbeidsplasser
- Tilrettelegging for grønn mobilitet
- Et åpent kvartal og tilføring av nye byrom
- Nye møteplasser som styrker sosial infrastruktur
- Fortetting ved sentralt kollektivt knutepunkt
- Fornybar energi - høye miljøambisjoner
- Høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel for Lillestrøm kommune ble vedtatt 17.06.2020. Inntil det er laget en ny arealdel til kommuneplanen for Lillestrøm kommune, er det arealdelene for Fet, Sørums og Skedsmo som gjelder. Skedsmo kommunes kommuneplan 2019-2030 (Planid: 0231_2019-2030), ble vedtatt juni 2019, og tilføyd endringer vedtatt av kommunestyret 16.06.2021. I arealdelens bestemmelser gis følgende føringer for planområdet:

Formål

Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig sentrumsformål, i felt SF30. Feltet kan benyttes til Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning.

I kommuneplanens bestemmelser punkt 2-3.1.3 *Plassering av funksjoner* står det at alle nye detaljreguleringsplaner innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal legge til rette for store kontoretableringer, og ha publikumsrettede funksjoner i første etasje.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for formål.

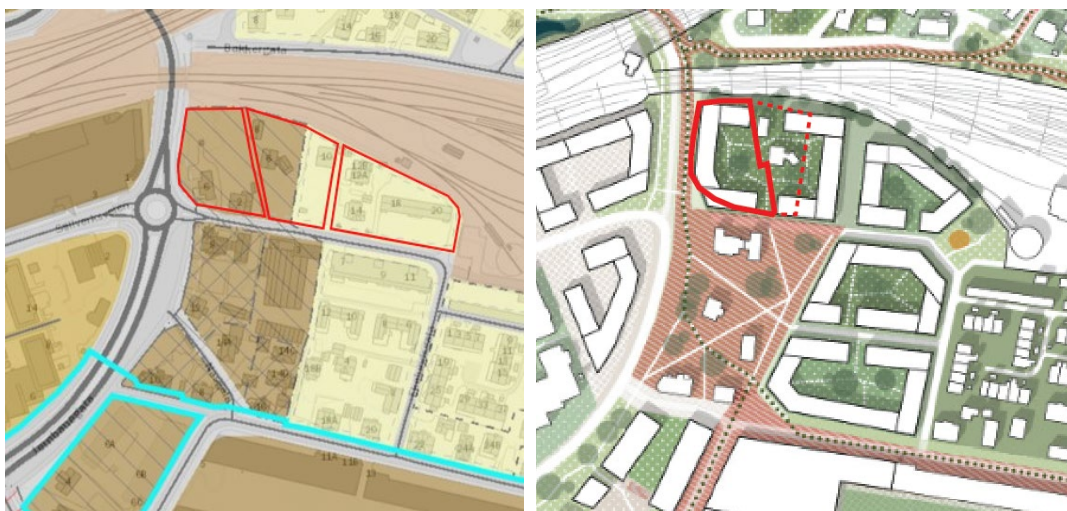
Avgrensning av planområdet (2-3.1.1) og gjennomføringssone H810 1, med krav om felles planlegging

Felt SF30 er omfattet av krav om felles planlegging, der det primært skal søkes samarbeid om kvartalsvis felles planlegging. I henhold til bestemmelse 2-3.1.1 er et kvartal minste reguleringsenhet innenfor felt avsatt til sentrumsformål.

Forslagsstiller ønsker å fremme planforslag kun for egen tomt, og ikke inkludere nabotomtene i øst (81/2255, 81/2254 og 81/2253) som også er del av kommuneplanens felt SF30. Dermed utfordres krav om felles planlegging.

Bakgrunnen er behov for sikre gjennomføringskraft og fremdrift. Forsøk på kjøp av nabotomt har ikke ført frem, og et samarbeid om felles planlegging antas å gi betydelige konsekvenser for fremdrift pga. ulike interesser.

Hensynet bak kravet om felles planlegging i sentrumsformål antas å være en helhetlig utvikling av arealer det er naturlig å se i sammenheng. I dette området, som ligger utenfor dagens tette by og i utkanten av det som er definert som sentrumsformål, er det imidlertid ingen entydig kvartalsinndeling i dag. Slik sett kan en annen inndeling være like hensiktsmessig, ut fra fremtidige byplangrep i området. Dette illustreres gjennom forslag til byutviklingsplan (også omtalt under punkt 4.2), som viser en annen kvartalsinndeling enn feltinndelingen i kommuneplanens arealdel. Denne tar opp i seg linjer fra et foreslått grøntdrag mellom Nesgata og Fabrikkgata. På lang sikt, når byen utvides ut over dagens sentrumsformål kan man, etter vår vurdering, like gjerne se for seg en byutvikling østover som innlemmer eiendommene 81/2255, 81/2254 og 81/2253 enn at disse er en del av et kvartal SF30.



Figur 18 Kommuneplan med egen påtegning av mulig alternativ feltinndeling (rød strek) til venstre, og tilsvarende utsnitt fra forslag til byutviklingsplan til høyre med planområdet tegnet inn og resten av felt SF30 stiplet i rødt.

Høyder og utnyttelse

Innenfor felt avsatt til sentrumsformål angir kommuneplanen en norm på 3-6 etasjer, og 3-4 etasjer i ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder vist som åpen småhusbebyggelse. Ifølge bestemmelsenes punkt 2-3.1.4 *Formgivning og volumer* kan det tillates bygninger med større høyde enn norm dersom følgende kvalitetskrav er dokumentert i planforslaget:

- Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen
- Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse
- Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
- Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi
- Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger
- Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen
- Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.

Planforslaget har forutsetninger for å oppfylle samtlige av kvalitetskravene, slik at det ikke vil være i motstrid med kommuneplanens bestemmelse.

Parkeringsnorm

Planområdet er i parkeringszone 1 i gjeldende kommuneplan, som innebærer maksimumskrav for bilparkering for kontorformål. For sykkel er det angitt minimumskrav.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Gjeldende regulering

Området er uregulert.

Retningslinjer og pågående planarbeid i området

Høringsforslag Byutviklingsplan Lillestrøm

I Høringsforslag for Byutviklingsplan for Lillestrøm ligger eiendommene innenfor det som er definert som «den urbane byen» og «bydel sentrum øst». I bydel sentrum øst er hovedfokus på næringsutvikling, og med en boligandel som øker med avstanden fra togstasjonen.

Et sentralt konsept i Byutviklingsplanen er definisjonen av noen strukturerende samfunnsaksjer (markert i lys rødfarge på illustrasjonen under). Langs samfunnsaksene konsentreres byfunksjoner for å skape byliv. Det skisseres et ønske om å få utviklet et større byrom sør for eiendommen. I andre illustrasjoner av samfunnsaksene i Byutviklingsplanen er det også skissert et byrom vest for tomten, på andre siden av Jernbanegata. Jernbanegata er pekt ut som en gate som utgjør et viktig byrom.

Byutviklingsplanen foreslår en utnyttelsesgrad i området på 272% BRA. Dette er regnet på et større område og vil gi et litt annet resultat enn for en enkelt eiendom. Det er også vist en annen bygningsstruktur, som ligner mer på boligbebyggelse.

En visjon for fremtidens Lillestrøm i byutviklingsplanen er å utmerke seg på teknologiforskning, særlig miljøteknologi. Energihuset vil kunne være en viktig brikke i riktig retning mot en slik utvikling.



Figur 19 Utsnitt av illustrasjonsplan av høringsutkast Byutviklingsplan for Lillestrøm. Omtrentlig avgrensning av eiendommene markert med rød strek (egen påtegning).

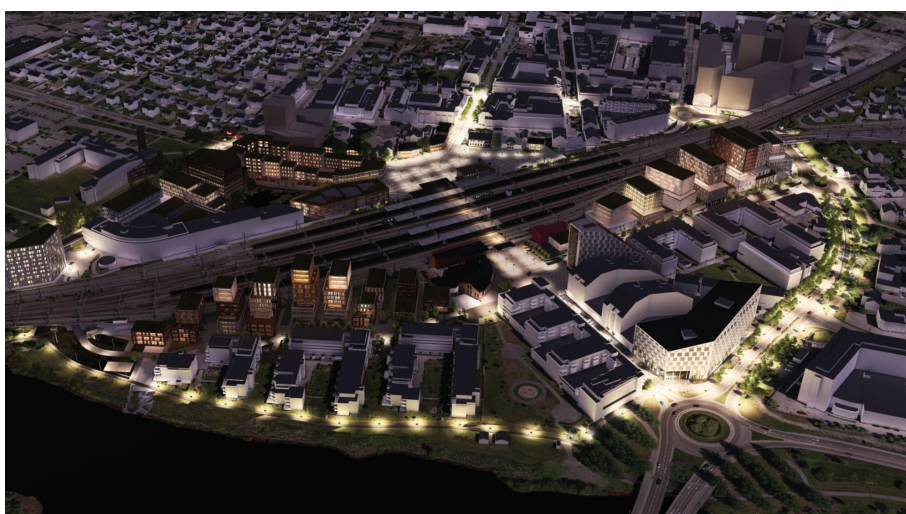


Figur 20 Utsnitt av figurer fra høringsforslag til Byutviklingsplan: Figur til venstre viser at byfunksjoner legges langs samfunnsaksene for å bygge opp om byliv. Tomta markert med rød strek (egen påtegning). Figur til høyre viser gater som utgjør viktige

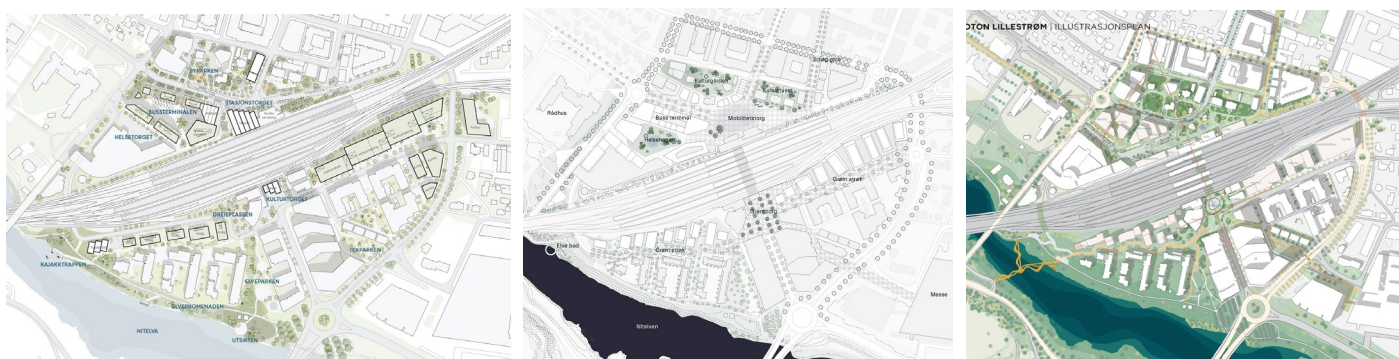
Parallelloppdrag Knutepunktutvikling Lillestrøm

Bane NOR eiendom, Viken fylkeskommune, Lillestrøm kommune og Ruter samarbeider om et knutepunktprosjekt for Lillestrøm stasjon. Målet er å foreslå en utforming av området rundt Lillestrøm stasjon som sikrer tilstrekkelig fremtidig kapasitet og fremkommelighet for transportmidlene i området, utforming på myke trafikanters premisser, en løsning for parkering/taxi, samt byutvikling. Arbeidet omfatter utvikling av både transportetatenes egne arealer og de offentlige byrommene.

Prosjektet utarbeidet tre mulighetsstudier som viser noen hovedgrep for hvordan området kan se ut i fremtiden. Forslagene inkluderer arealene rett vest for planområdet, mellom sporområdet og Stillverksveien. To av teamene har vurdert at dette området tåler en kraftig fortetting, med høyder opp mot 10 etasjer.



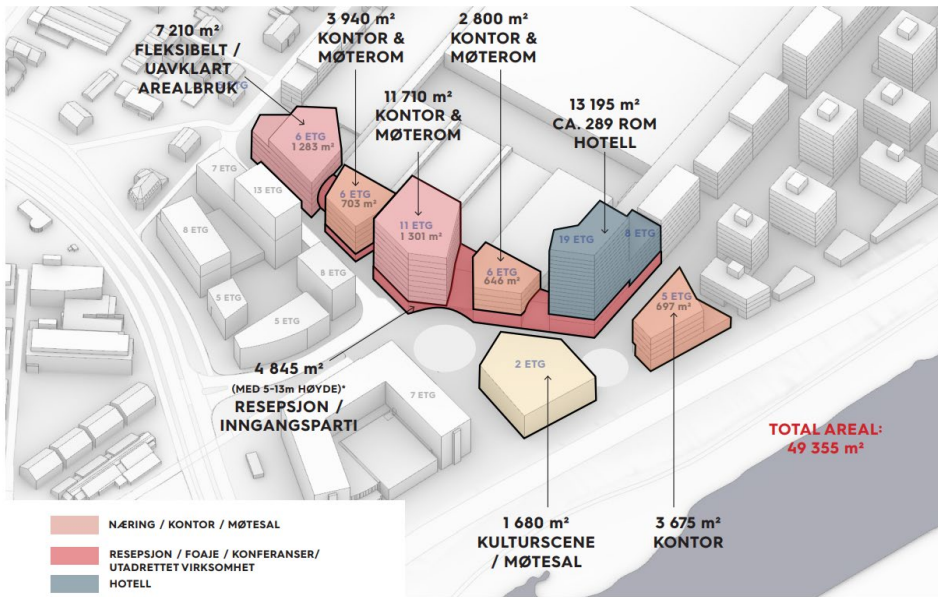
Figur 21 Oversiktsbilde viser et av forslagene og utbyggingsvolumet. (Parallelloppdrag Lillestrøm knutepunkt. Team DRMA)



Figur 22 Situasjonsplaner viser hvor det er tenkt nye strukturer. (Parallelloppdrag Lillestrøm knutepunkt. Fra venstre: Team A-Lab, DRMA og Dyrvik)

Spektrum NOVA (tidligere Norges Varemesse)

Pågående planarbeid for utvikling av messeområdet om områdene rundt til et byområde med bolig, kontor, kultur og hotell. Oppstart ble varslet i mai 2018 og planprogrammet lå på høring i mai-juli 2018.



Figur 23 Illustrasjon hentet fra saksinnsyn. Skisse fra arbeidsmøte, pågående arbeid.

Kvarter 8 og Torvet

Oppstart varslet i 2018 og førstegangsbehandling i 2021. Kvartalet skal utvikles med sentrumsformål, herunder kontor, bolig, forretning, tjenesteyting og hotell. Bevaring av Telegrafgården som ligger på hjørnet av Voldgata og Storgata, og oppgradering av det viktige byrommet Torvet.



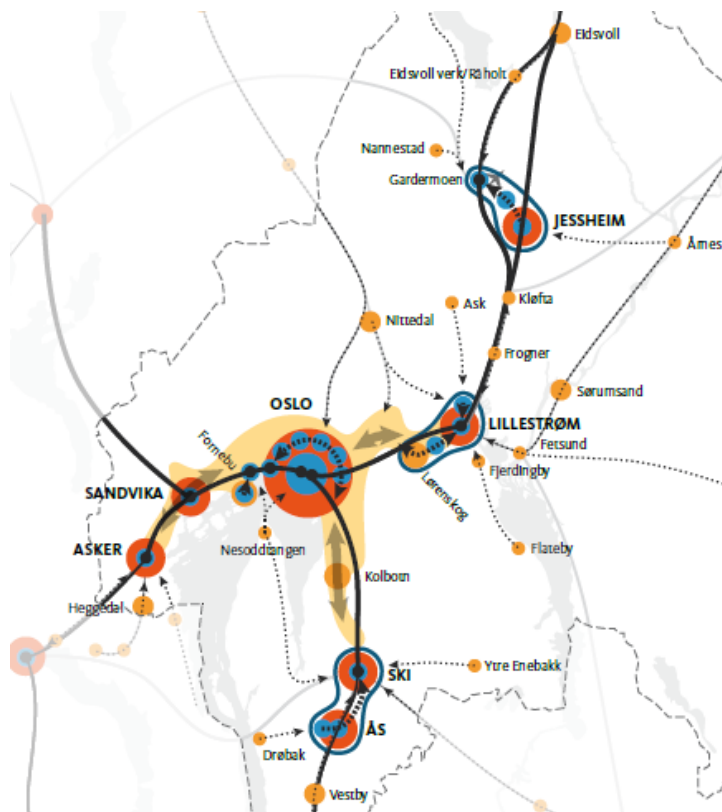
Figur 24 Illustrasjon hentet fra saksinnsyn

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt i Fylkestinget 14. desember 2015

Lillestrøm er definert og pekt på som et prioritert vekstområde, en regional by, et regionalt kollektivknutepunkt, et regionalt område for arbeidsplassintensive virksomheter og et særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling.

Planforslaget er i tråd med føringer og ambisjoner i den regionale planen.



Figur 4.25 Regional areal- og transportstruktur (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune 2015)

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Under er en ikke uttømmende liste over temaer som kan bli aktuelle å vurdere som del av planprosessen. Foreløpige drøftinger er overordnede og kun basert på kjent kunnskap.

Natur- og ressursgrunnlaget og landskap

Aktuelt utbyggingsområde for Energihuset Lillestrøm er befart av økolog fra WSP Norge AS i juni 2021, på oppdrag for Energihuset Lillestrøm AS. Rapporten oppsummerer at det på området finnes enkelte trær med økologisk verdi, og engmark som bør restaureres eller kompenseres for i forbindelse med en utbygging for å oppnå poeng innenfor arealbruk og økologi i BREEAM. Det er en rekke fremmede arter i området som bør bekjempes. Risiko og muligheter for naturmangfold bør være en del av prosjekteringen tidlig i prosessen for å sikre samsvar med kriterier i BREEAM og FutureBuilt.



Figur 26 Trær med stammediameter på minst 30 cm. Rød ring er en ask, gule ringer spisslønn, og grønn ring eple.

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet i Miljødirektoratets miljøbase-kart. I kommunens temakart for rødlistearter (Naturbase), er det en markering på sårbar og nær truet art på naboeiendommen.



Figur 27 Temakart rødlisterarter, kommunens karttjeneste

Jernbanegata er i høringsutkastet til Byutviklingsplanen utpekt som en viktig gang- og sykkelforbindelse og som en del av grøntstrukturen. Forplass foran bygget kan være med å forsterke de blågrønne verdiene og dette gatestrekket som en del av det blågrønne nettverket.

Verneinteresser

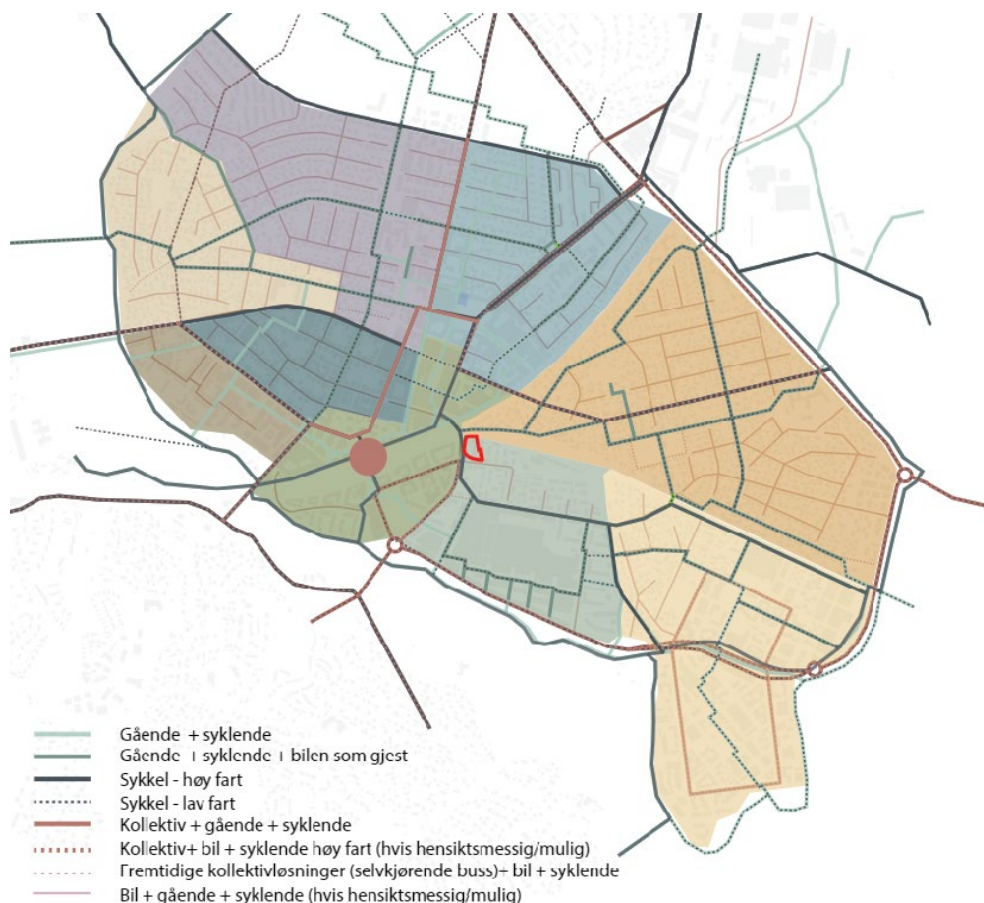
I Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune er Fabrikkgata 2, som er innenfor planområdet og planlagt revet, gitt *bevaringskategori 4: Kulturminne/-miljø av lokal betydning, som er endret, men som er del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.*

Fabrikkgata 6 og 8 rett øst for planområdet, samt Jernbanegata 8 sør for planområdet, er gitt *bevaringskategori 2: Kulturminne/-miljø med stor lokal/regional betydning. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering til hensynssone bevaring.* Fabrikkgata 8 er revet eller falt sammen. Virkning på og tilpasning til eksisterende bebyggelse med verneverdier er et viktig tema i planarbeidet.

Trafikkforhold

Beliggenheten tett på Lillestrøm stasjon gjør at kollektivtransport vil være det viktigste transportmiddelet for ansatte og besøkende til Energihuset, i tillegg til gange og sykkel. Det er ca. 350 m gangavstand fra planområdet til stasjonen. Jernbanen utgjør en barriere i byen, og undergangen ved tomten er en av få og derfor en viktig kobling på tvers. Kommunen ønsker å gjøre tiltak for å få ned bilandelen i Jernbanegata, og styrke den som en kollektivgate og for gange og sykkel.

Avkjøring til eiendommen er tenkt fra Fabrikkgata.



Figur 28 Illustrasjon fra høringsutkast Byutviklingsplan, som viser konsept for grønn mobilitet. Tomten markert med rød strek (egen påtegning)

Risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet.

Området ligger i et aktsomhetsområde for flom, se også under Teknisk infrastruktur.

Det er gjort innledende geotekniske vurderinger av Løvlien Georåd. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for tiltaksområdet.

Notatet slår fast at grunnforholdene på området er krevende for det tiltaket som er planlagt (utgraving av kjeller og belastning fra 12 – 16 etasjer), men prosjektet vurderes å være gjennomførbart med de riktige tiltakene.

Tomta vurderes som egnet for den planlagte utbyggingen, med følgende forbehold:

- Ved utgravinger på området må sikkerheten mot bunnoppressing, hydraulisk grunnbrudd, bunnheving og glidninger ivaretas.
- Graving ned mot og under fundamentnivå på tilstøtende nabobygg vil medføre setningsrisiko på eksisterende bygningsmasse.
- Sikkerheten mot oppdrift, både i anleggsfasen og i en flomsituasjon, må ivaretas.
- Lokalstabiliteten ved utgravinger mot jernbanen må ivaretas.
- Lokalstabiliteten ved utgravinger mot Jernbanegata og Fabrikkgata må ivaretas.
- Det må velges en fundamenteringsmetode som sikrer akseptable setninger på bygget og akseptabel setningsrisiko for omkringliggende infrastruktur og bygg ved utførelse.

Punktene over må følges opp i videre planlegging- og prosjekteringsfaser i prosjektet. Det anbefales at geotekniker involveres tidlig i videre planlegging, før endelig plassering og utforming av bygget bestemmes.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med utvikling av Energihuset Lillestrøm (Jernbanegata 2) er Norconsult AS forespurt av Energihuset Lillestrøm AS å gjøre en tidligfasevurdering knyttet til eksisterende VA ledninger og annen infrastruktur som i dag krysser tomten. Rapporten beskriver tre ulike alternativer for de kommunale VA-ledningene innenfor planområdet.

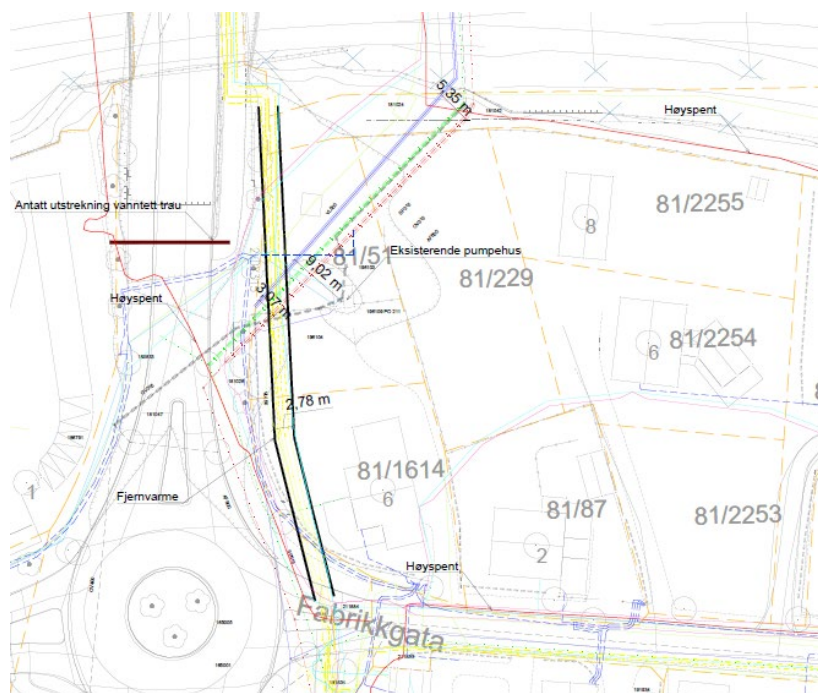
Det er i dag følgende VA-anlegg som krysser tomten:

- VL 500 STJ
- AF600 BTG
- SP 315 PVC
- OV 315 PVC / OV

Ledningene fra kartgrunnlaget viser at ledningene ligger i en utbredelse på mellom 3,07 m og 5,35 m. Kartgrunnlaget viser at VA-traséen har en økende bredde fra vest til øst. Der 315 OV-ledning føres inn i eksisterende pumpehus, har eksisterende VA-grøft en bredde på 9,02 m.

Det er i tillegg plassert en pumpekum for overvann med et tilhørende pumpehus på tomten idag. Pumpehuset har en utstrekning på omtrent 2,8x3,1m.

På vestsiden av tomten ligger det en eksisterende fjernvarme- og fjernkjølingstrasé. Et standard grøftesnitt for fjernvarme og fjernkjøling med rørdimensjonene som er vist i mottatte grunnlagsdata tilsier en 2,78 m bred grøft. Antatt utstrekning av denne grøfta er vist på figur 2. Plassering av ny bebyggelse må vurderes i forhold til eksisterende fjernvarmetrasé, og evt behov for omlegging av trasé.



Figur 29 Utstrekning av fjernvarme- og fjernkjølingstrase. Antatt utstrekning fjernvarmetrasé vises med tykke sorte streker.

I tillegg viser rapporten oversiktsplan over kabelanlegg, vanntett trau under jernbane og teknisk infrastruktur knyttet til jernbanen som må hensyntas i det videre arbeidet.

Det vil bli utarbeidet en overordnet VA-plan som del av planarbeidet, i tråd med krav i kommuneplan (2-1.2.1), som vil inkludere overvannsløsninger og flomveier. NVEs aktsomhetssone for flom dekker nesten Lillestrøm som helhet, inkludert planområdet.



Figur 30 Temakart fra kommunens karttjeneste. På kartet til venstre er 200 års flom markert med blå skraver, og på kartet til høyre er 1000 års flom markert i blått.

Estetikk og byggeskikk

Gjennom arkitekturen skal Energihuset signalisere et kompetansesenter for energi og teknologi, både som landemerke med en særpregert arkitektonisk utforming, men også som fremtidsrettet bygg med lavt klimaavtrykk og innovativ utnyttelse av teknologi og fornybar energi.

Som en respons til tomt, omgivelser og program, er planforslaget et skulpturelt, vertikalt og kompakt bygg med flere funksjoner som vil kunne komme byen til gode. Ved å tilføye nye attraktive byrom, møteplasser og kunnskapsbaserte arbeidsplasser sentralt i Lillestrøm, vil planforslaget fremme økt byliv. Planforslaget søker å tilpasse seg bylandskapet og omkringliggende historiske bebyggelse gjennom volumets oppbygging, og samtidig tilføre en bymessig variasjon i sentrum av Lillestrøm i tråd dagens byutvikling.

Arkitekturen vil være et resultat av visjonen om å skape et bygg som signaliserer framtidsrettet teknologi gjennom form, konstruksjon og uttrykk.

Barn og unges interesser

I kapittel 8.3 er det skissert en medvirkningsprosess som vil kartlegge og hensynta barn og unges interesser i tilknytning til planområdet og tiltaket.

Universell utforming

Planforslagets bebyggelse med utearealer vil følge gjeldende lover og forskrifter for universell utforming.

Stigningsforholdene rundt planområdet er noe varierende. Mot syd og øst er det relativt flatt. Fra rundkjøringen i Jernbanegata synker veien ned under jernbanelinjen. Planområdet ligger på et

høyere nivå enn vei og fortau langs dette strekket. Planområdet ligger tilsvarende lavere enn jernbanelinjen mot nord.

Landskapsutformingen vil gjennom detaljreguleringen sikre trinnfri adkomst til hovedinngangspartier, ved hjelp av elementer som ramper eller ved mindre terrengbearbeidelser. Det legges opp til 2 HC-parkeringsplasser som vil plasseres i henhold til avstandskrav til hovedinngangsparti.

Kommunikasjonsveier vil utformes med tanke på at det skal være enkelt å orientere seg i planområdets uterom og inne i bygget, ved hjelp av tydelige siktlinjer og trinnfrie gangforbindelser. Som hovedprinsipp vil det legges til grunn en oversiktlig og enkel organisering av bygningens og uterommens funksjoner.

Det vil etterstrebes bruk av taktile materialer, tydelig skilting, kontraster og lederlinjer, både innvendig og utvendig, for å ivareta ulike behov for både brukere og besøkende til planområdets uterom og bygg.

Virkninger av planforslaget utenfor planområdet

Tiltaket vil bygge opp under kommunens ambisjoner om en bymessig transformasjon av området og ønsket om arbeidsplassintensive kunnskapsmiljøer tett på stasjonen. Bygget vil skape arkitektoniske rammer som forsterker Jernbanegata som en urban akse, samt virke som en fondvegg som kan bidra til å ramme inn Stillverksveien som en tydeligere urban gate. Det markerer et viktig punkt der jernbanen krysses og flere urbane akser møtes. Det blir viktig å skape en god tilpasning til områdene rundt og bevaringsverdig bebyggelse, samtidig som det er et bygg som er visuelt sterkt til stede i byen og kommuniserer gjennom arkitekturen det fyrtårnet det er som en sentral del av Lillestrøms fremoverlente bærekraftsatsning.

Et nytt bygg vil medføre konsekvenser for solforhold og betydelige endringer i nærmiljøet og for de nærmeste naboene. Plasseringen av bygningen, med jernbanesporene i nord og de fremtidige viktige byrommene som byutviklingsplanen skisserer i sør og vest, er god med tanke på sol/skyggevirkninger. Disse virkningene vil undersøkes som del av planarbeidet. Nærmeste nabo i boligen Fabrikkgata 6 er den som vil oppleve de største virkningene av tiltaket, samt boligene nord for sporområdet som vil få noe skyggevirkning.

Både Kommuneplanen og Byutviklingsplanen legger til rette for en transformasjon av området, slik at fremtidig bruk av Fabrikkgata 6 er usikker. Det er en viktig føring for arbeidet å skape en god ramme for bevaring av verdiene som ligger i bygningen og den tilhørende hagen.

6 Samfunnssikkerhet

ROS-analyse vil bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jfr. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Forslaget inneholder et nytt næringsbygg på ca 14 600 – 14 800 m² BRA. Økningen i næringsarealer faller utenfor omfangskriteriet på 15.000 m² BRA. Planforslaget anses ikke å ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og skal etter vår vurdering derfor ikke konsekvensutredes.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planområdet grenser mot jernbanen, så en dialog med Bane Nor og avklaringer på byggegrense mot jernbanen ønskes tidlig i prosessen. Videre vil det være viktig med en god dialog med kulturminnemyndigheter og med berørte naboer. Ut over dette ønskes tilbakemelding fra kommunen på andre interesser som berøres.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Bane Nor, Viken fylkeskommune, Norges vassdrag -og energidirektorat (NVE), Teknisk etat i Lillestrøm kommune (VA) og andre interesser for øvrig varsling etter kommunens liste.

8.3 Medvirkning

OBOS har siden sommeren 2020 arbeidet med å utvikle et nytt skreddersydd prosessverktøy for å gjennomføre medvirkning i utviklingsprosjekter; Medvirk OBOS. I sammenheng med selve verktøyet er det også laget et eget opplæringsløp om medvirkning for prosjektledere og utviklere i OBOS; Medvirkningsskolen.

Verktøyet er utarbeidet av LÉVA Urban Design, et rådgivningsselskap spesialisert på by- og stedsutviklingsprosesser med over 12 års erfaring med medvirkningsprosesser. Det nye prosessverktøyet er derfor en samling av *best practice* og erfaringer opparbeidet over tid. Verktøyet skal oppdateres og videreutvikles løpende etter hvert som vi får nye erfaringer og tilbakemeldinger om hvordan det fungerer.

Verktøyet er ferdigstilt og klart til pilotering, og Energihuset Lillestrøm blir et av de første prosjektene der Medvirk OBOS brukes i full skala. Verktøyet er inndelt i fire faser.

Oppstartsfasen

I denne fasen evalueres hvilket omfang av medvirkning det er behov for, man starter arbeid med en medvirkningsplan som blir styrende for hele prosessen. I denne lager man målsetninger, gjennomfører aktør- og interessentanalyser, avklarer arenaer og kommunikasjon, lager strategi for involvering og setter opp en fremdriftsplan tilpasset prosjektet.

Innsiktsfasen

I denne fasen er målet å skaffe innsikt og kunnskap for å få bedre forståelse for hvordan et område er satt sammen, og hvilke meninger som finnes blant de menneskene som bor der. Målet er å kartlegge grunnleggende temaer som f.eks. hvordan stedet brukes, hvilke kvaliteter stedet har, og hvem de fremtidige brukerne er.

Innspill og validering

Denne fasen tar for seg innspill til planene for prosjektet, for å utforske hvordan utfordringer kan løses og informere og engasjere dagens og fremtidens brukere og nærmiljø. I denne fasen blir deltakerne presentert for prosjektet og prosessen, og får mulighet til å gi tilbakemelding og reagere på prosjektet. Dette gir en ekstern validering og konkrete innspill som kan forbedre og sikre at prosjektet tilpasser seg lokale forhold.

Dokumentasjon

Når vi har gjennomført medvirkning er det et poeng å dokumentere det. Dette er både for å tydeliggjøre hensikten med medvirkning generelt ved å vise frem hvordan det bidrar til å forme prosjekter, og for å gi deltakere en konkret tilfelle tilbakemelding slik at det oppleves nyttig å

bidra. Det er også viktig å ikke miste gode innspill på veien når vi gjennomfører medvirkning over lengre perioder.

Med det nye prosessverktøyet *Medvirk OBOS* og opplæringen i *Medvirkningsskolen* er ambisjonene blant annet å:

- gi prosjektlederne bedre innsikt i hva som er særlig viktig i et område, slik at det kan tas mer og bedre hensyn
- starte prosessen tidligere og ha rett medvirkning til rett tid, så det er mer rom for å gjøre justeringer
- gjøre medvirkning til en kontinuerlig prosess og en integrert del av prosjektutviklingen, fremfor en parallell og isolert aktivitet
- sørge for at medvirkning ikke avsluttes for tidlig, men heller justeres etter hvilken fase prosjektet er i
- lykkes bedre med å få med innspill også fra de stille stemmene

8.4 Fremdrift

Ønsket for planprosessen er en åpen og tett dialog med Lillestrøm kommune, og et samarbeid basert på felles ambisjoner og forutsigbarhet. Det er viktig for forslagsstiller med en god fremdrift blant annet for at Akershus Energi ønsker å flytte inn i Energihuset i 2026, da nåværende leieavtale går ut.

Det er ønske om å annonsere oppstart vil skje kort tid etter oppstartsmøtet, og at et planforslag er klart for innsending til førstegangsbehandling før sommeren 2022.