

Har du innspill til reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm?

Det varsles oppstart av detaljregulering for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune. Planleggingens formål er å utvikle tomten for oppføring av kontorbygg, med utadrettet virksomhet/privat tjenesteyting på bakkeplan mot Jernbanegata og Fabrikkgata. Dagens boligbygg med tilhørende hage i Fabrikkgata 6 planlegges videreført. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning. Samtidig varsles det at det i videre planarbeid vil det bli vurdert muligheter for parallell plan- og byggesaksbehandling, jf. PBL §§ 1-7 og 12-15. Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, da dette kan bli aktuelt.

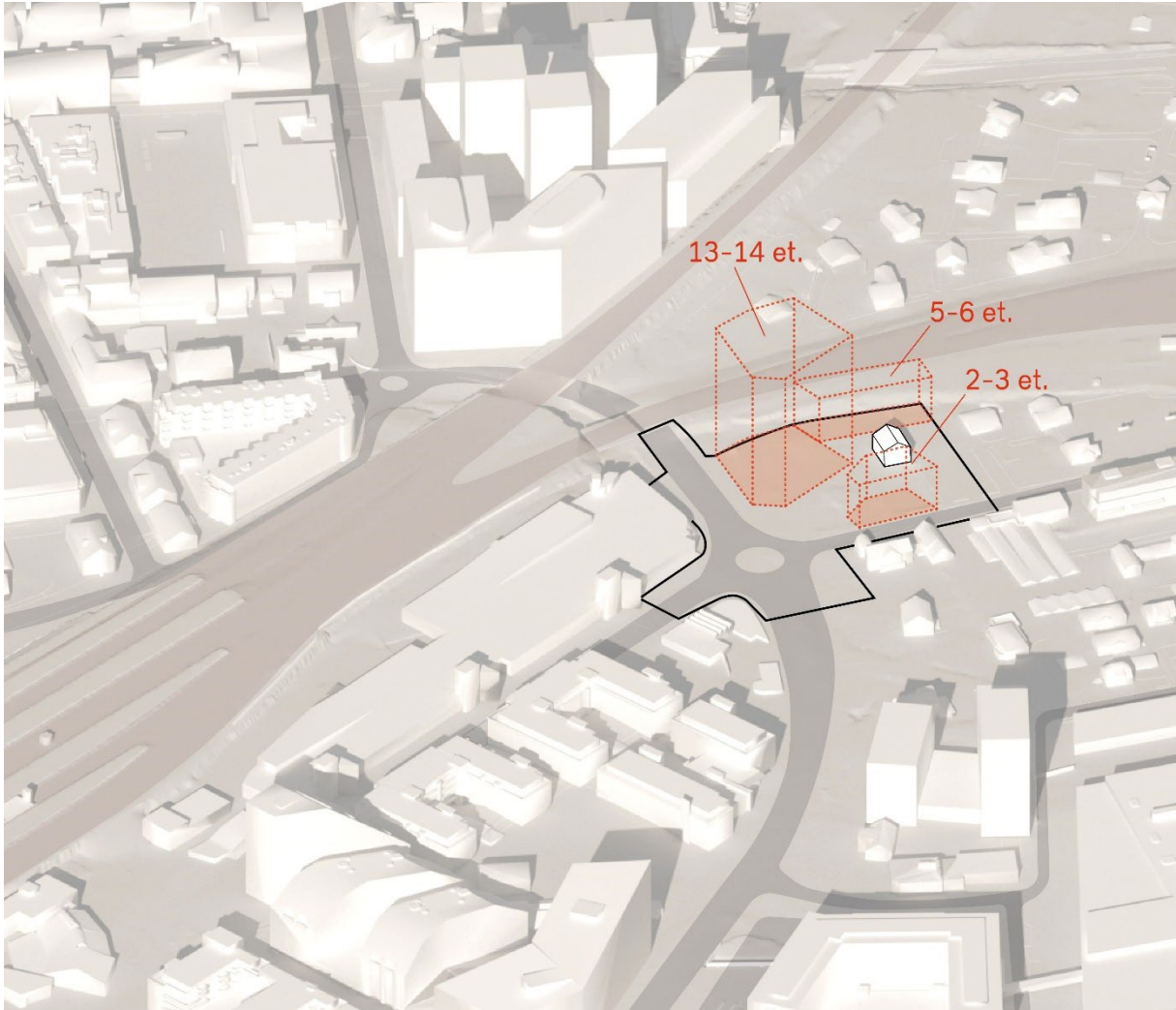
Forslagsstiller er Energihuset Lillestrøm AS. Selskapet er eid av Akershus Energi AS og OBOS Eiendom AS. Fagkyndig plankonsulent er Asplan Viak AS, og prosjekterende arkitekt er Transborder Studios AS. Kontorbygget (Energihuset) skal fungere som et møtested og samlingspunkt for virksomheter innen energi, bærekraft og fremtidsrettet teknologi, hvor innovasjon og nytenking står sterkt. Prosjektet har ambisiøse bærekraftsmål og planlegges som et forbildeprosjekt i FutureBuilt.



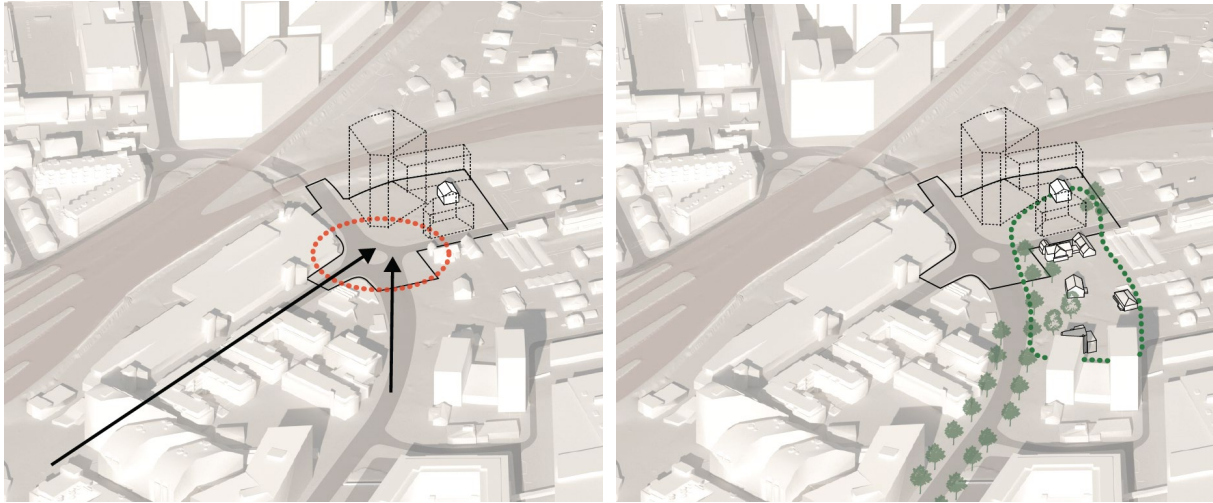
Figur 1 Svart stiptet linje viser varslingsområdet. Varslingsområde er større enn området som planlegges regulert. Det som er angitt som felt SF30 i kommuneplanen er vist med grå skraver.

Området som reguleres omfatter gnr/bnr 81/51, 81/1614, 81/229, 81/87, som eies av Lillestrøm kommune, og 81/2255, 81/2254 og 81/2253, som er i privat eie. Akershus Energi har inngått en opsjonsavtale med Lillestrøm kommune om kjøp av de kommunale eiendommene for oppføring av Energihuset. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål; tjenesteyting, kontor, bevertning, forretning. Området er ikke regulert tidligere. I tillegg inkluderer varslingsområdet deler av 81/2686, 81/2665, 81/2595 og 81/2496, som er veiareal (Stillverksveien, Jernbanegata og Fabrikkgata), for å muliggjøre mindre endringer av veiene inntil utbyggingsområdet. Varslingsområdet utgjør til sammen ca. 10 daa, men det forventes at endelig planområde (område som reguleres) snevres inn til å kun omfatte areal som berøres av tiltak.

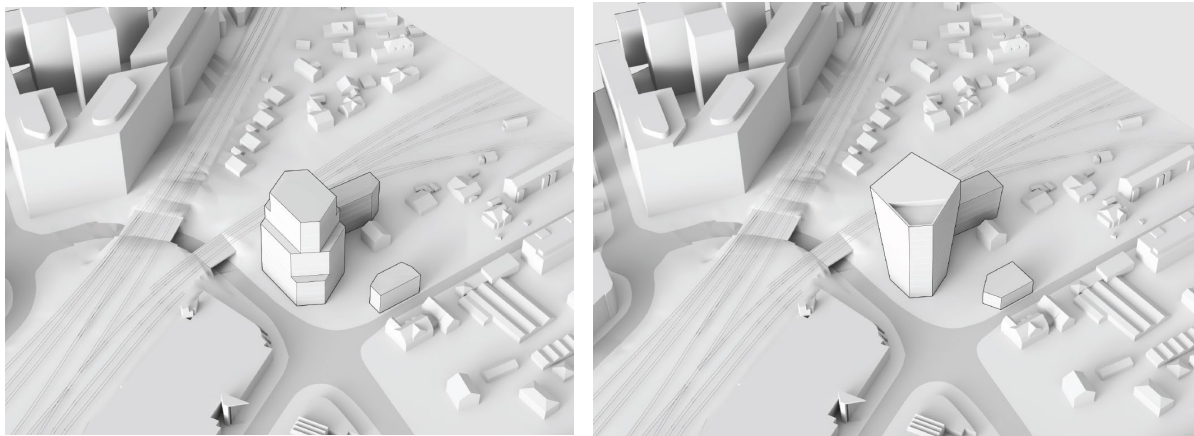
Planinitiativ ble sendt til Lillestrøm kommune 7. januar. I planinitiativet ble det fremmet et ønske om å regulere kun eiendommene omfattet av opsjonsavtalen. I oppstartsmøtet 11. februar opplyste kommunen om at kommuneplanens krav om felles planlegging av SF30 må opprettholdes, og at hele feltet inkluderes i planområdet. Planavgrensningen er derfor justert og prosjektet er bearbeidet for et helhetlig grep for feltet. Som følge av dette ønskes det at innspill gis til bearbeidet prosjekt, vist nedenfor, ikke til volum vist i planinitiativ.



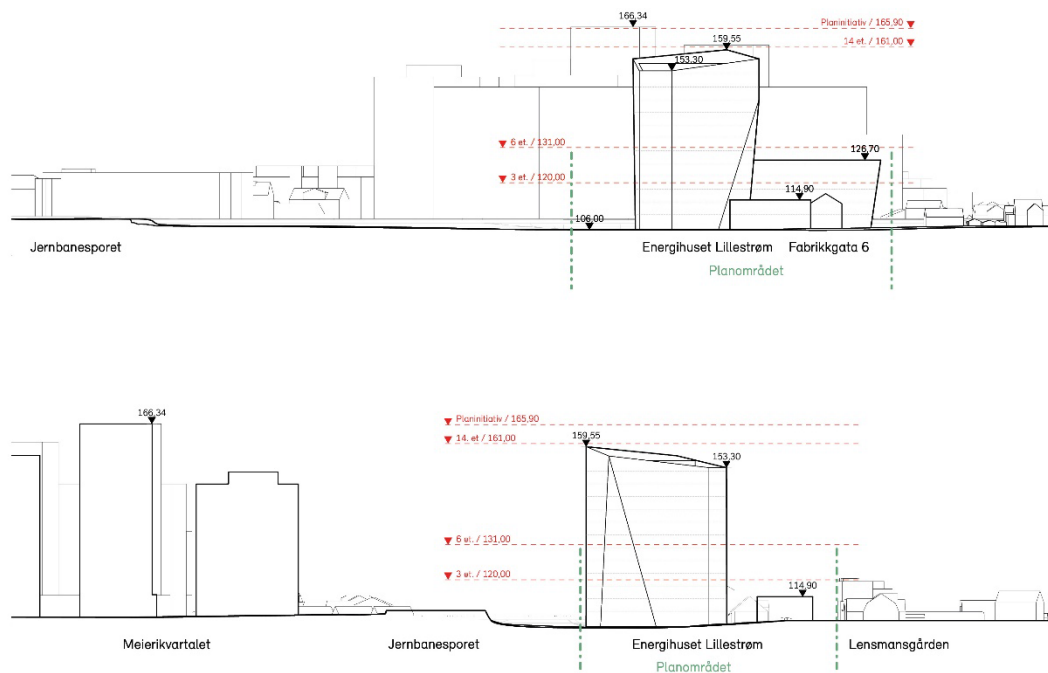
Figur 2 Illustrasjonen viser hvilke deler av feltet som er ønsket utviklet med næringsbebyggelse, med en nedtrapping mot øst og sør. Illustrasjon: Transborder Studio AS



Figur 3 Byplangrep: Det dannes et byrom som henvender seg ut mot Stillverksveien og Jernbanegata. Hagen tilhørende Fabrikkgata 6 ligger i forlengelsen av grøntdraget skissert i byutviklingsplanen og planlegges bevart. Illustrasjoner: Transborder Studio AS



Figur 4 Illustrasjonene viser to varianter av mulig bebyggelse på feltet. Illustrasjoner: Transborder Studio AS



Figur 5 Snitt av en mulig ny bebyggelse på feltet. I snittet vises volum til høyre på illustrasjonen over. Høydene er justert ned fra volum vist i planinitiativ. Ny bebyggelse foreslås innenfor en maks høyde på k 161, noe som tilsvarer inntil 14 etasjer, med en nedtrapping mot øst og en lav bebyggelse ut mot Fabrikkgata på inntil 3 etasjer. Illustrasjoner: Transborder Studio

Kulturminnehensyn vil avklares som del av videre planprosess og utvalgte kulturminner vil kunne sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Dette gjelder særlig bebyggelsen på Fabrikkgata 6 med tilhørende hage.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte gjennom dette brevet. I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider, planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet lagt ut på kommunens hjemmeside:

<https://www.lillestrom.kommune.no/oppstart-av-planarbeid/>

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Gislunn.Halfdanardottir@asplanviak.no, med kopi til Lillestrøm kommune på postmottak@lillestrom.kommune.no, eller postboks 313, 2001 Lillestrøm innen 8. august 2022. Merk med saksnummer PLAN-21/02201

Om du har spørsmål kan du kontakte Gislunn Halfdanardottir på telefon 988 411 08.

Det inviteres herved til et informasjonsmøte om planarbeidet den 22. juni kl. 18.00 i Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18.

Reguleringsplanarbeider er hjemlet i plan- og bygningsloven.