

PLANINITIATIV

Endring av reguleringsplan for Gardermobanen Leirsund-Kløfta, nordre del,
gnr./bnr. 291/7



Figur 1: Ortofoto med planområdet markert med rød, stiplet linje og svart skravor.

Utarbeidet av: Bulk Eiendom Farex AS

Dato: 21.01.2022

1 Ansvarlige

	Firma	Forslagsstiller inntil planinitiativ er avklart*
Fagkyndig	Adresse	
	Org.nr	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	
	Forslagsstiller	Firma
Adresse		Postboks 1046 Hoff, 0218 Oslo
Org.nr.		990 427 410
Kontaktperson		Espen Tønsberg, Jørgen Langgård
E-post		Espen.tonsberg@bulk.no , jorgen.langgard@bulk.no
Telefon		911 62 244
Hjemmelshaver	Navn	Bulk Eiendom Farex AS
	E-post / Telefon	Som ovenfor.

**Forslagsstiller har fagkyndig medarbeider med mastergrad i arealplanlegging og 15 års erfaring fra ledelse og produksjon av reguleringsplaner og ivaretar rollen som fagkyndig fram til planinitiativet er avklart.*

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Bulk Eiendom Farex AS, Postboks 1046 Hoff, 0218 Oslo

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Bulk Eiendom Farex AS er eier av gnr./bnr. 291/7. Eiendommen er en del av en større næringspark, Bulk Park Lindeberg, som Bulk Industrial Real Estate AS utvikler og forvalter på Lindeberg. Bulk Park Lindeberg er omfattet av flere ulike reguleringsplaner. Gnr./bnr. 291/7 er omfattet av reguleringsplan for Gardermobanen Leirsund-Kløfta, nordre del (plan-ID 0226_109), vedtatt 27.02.1995. Formålene er industri (terminal) og jernbane, hvor hensikten med plangrepet var å tilrettelegge for et sidespor til jernbanen inn på gamle Farex industriområde (nå en del av Bulk Park Lindeberg).

Etter avtale med Bulk Farex AS har Rubb AS og Materialhuset AS søkt om byggetillatelse for henholdsvis flytting av telt og brakkerigg på den aktuelle eiendommen. Etter dialog med Bane NOR SF, som bekreftet at de samtykket til tiltaket, ble det søkt om dispensasjon fra arealformålet jernbane. Det vises til saksnummer BYGG-20/02758-10 og BYGG-20/03174-11. Søknadene ble av Lillestrøm kommune avslått, og det ble konkludert med at det var behov for en omregulering for å tilrettelegge for de omsøkte tiltakene.

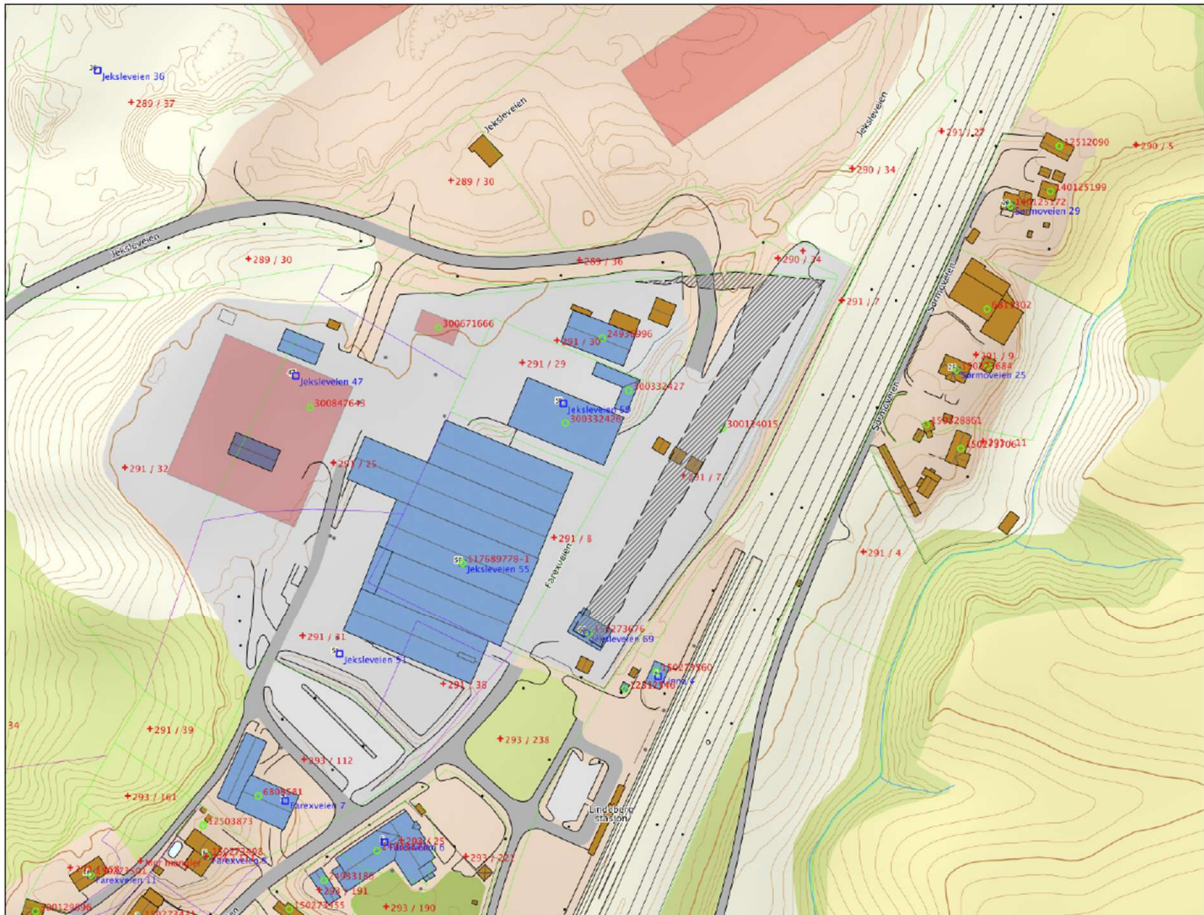
Saksbehandler mener heller at «*det bør startes opp en endring etter enklere prosess av plan 0226_109 slik at arealet kan få riktig arealformål*». Bulk Eiendom Farex AS ønsker ganske enkelt å fjerne formålene «Jernbane sportrase» og «Jernbane annet areal» innenfor gnr./bnr. 291/7. Disse endres til formål «Industri» tilsvarende øvrig areal på området.

Ettersom planinitiativet er i tråd med nasjonale føringer for arealplanlegging og heller ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser, så ønsker forslagsstiller å fremme et planinitiativ etter

enklere prosess, hvor forslagsstiller eller planmyndighet lager et forslag til endret plankart som sendes på begrenset høring til berørte parter før vedtak.

2.2 Planområdet

Planområdet (den delen av gjeldende reguleringsplan som ønskes endret) er lokalisert mellom eksisterende bebyggelse og Gardermobanen og utgjør ca. 28 dekar. Planområdet er en opparbeidet asfaltflate og benyttes i praksis som utelager/håndteringsareal for eksisterende bebyggelse.



Figur 2: Planområdet vist med svart skravur.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

På kort sikt er det ønske om å tilrettelegge for utnyttelse av planområdet til oppføring av brakker, telt og utelagring for eksisterende bebyggelse, i tråd med gjeldende bruk av området. På lengre sikt kan det være aktuelt å oppføre næringsbygg i planområdet (i sammenheng med tilstøtende områder regulert til industri/næring).

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

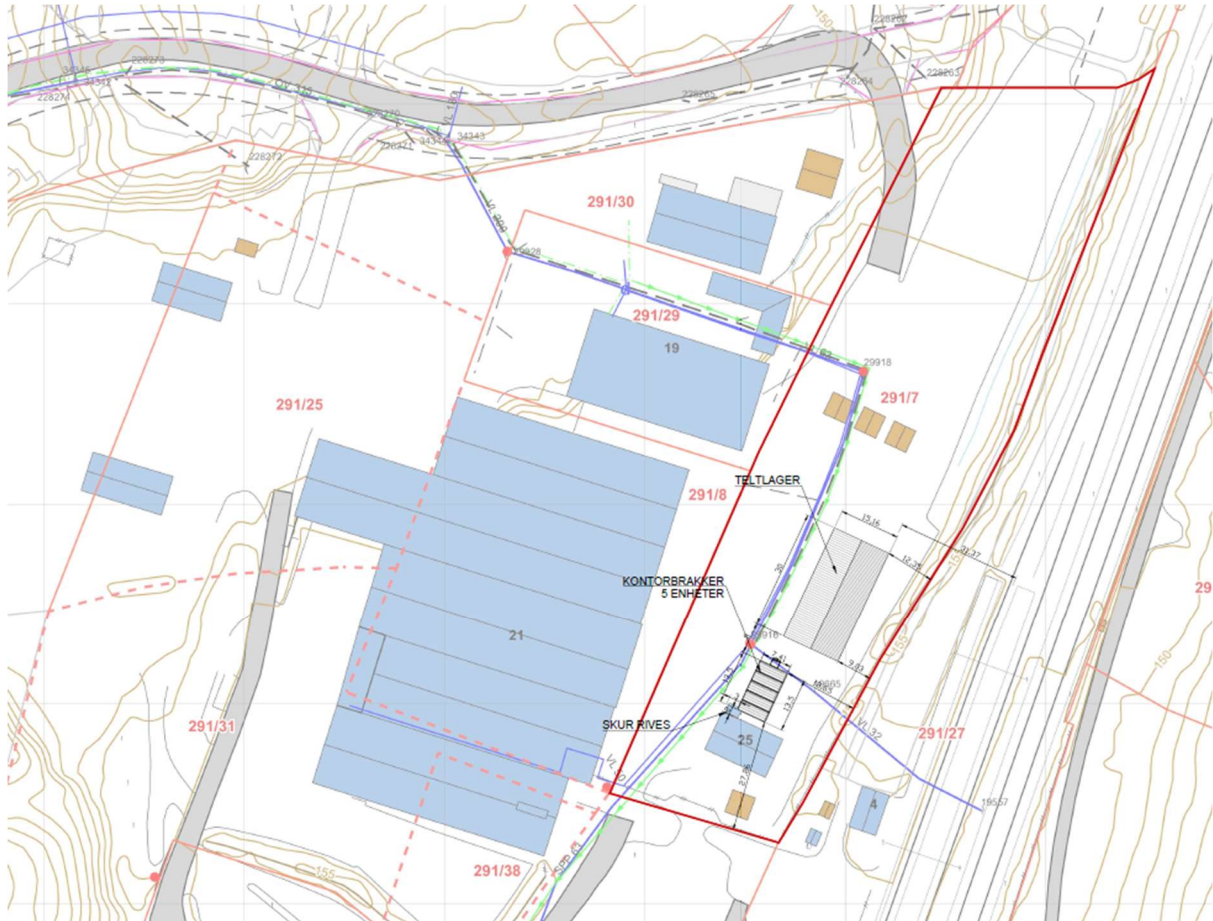
Føringer for utnyttelse og høyde bør samordnes mot gjeldende reguleringsplan for Bjerke industriområde øst (plan-ID 0226_275), som sier følgende:

Innenfor felt BKB1 kan det oppføres bygninger for industri- og lagervirksomhet, inkludert kontor, med tilhørende anlegg. Feltet skal ha en minimum utnyttelsesgrad på 35 %-BYA og en maksimum utnyttelsesgrad på 45 %-BYA. Det tillates en trinnvis utbygging, slik at man på sikt tilfredsstiller krav til utnyttelse. Møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter fra ferdig

planert terreng. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal høyde på 3 meter over gesims, men ikke utover maksimalt 20 % av byggets grunnflate.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Brakker og telt (kort sikt) vil basere seg på standardløsninger fra leverandører. Eventuell bebyggelse (på lengre sikt) vil bli utformet med en god funksjonell og miljømessig kvalitet i tråd med nye bygg som de siste årene er oppført av Bulk på Lindeberg/Farex.



Figur 3: Mulig framtidig situasjon med etablering av telt/brakker (kort sikt).



Figur 4: Mulig framtidig situasjon med etablering av bygg (lengre sikt). Illustrasjonen viser kun et eksempel på mulig plassering og utforming av bygg og kan bli endret før byggesak. Se vedlegg for større målestokk.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Sørums kommun avsatt til nåværende næringsvirksomhet med en faresone for ras/skred. Regulert sidespor er markert med en juridisk linje for framtidig jernbane.



Figur 5: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (kilde: lillestrom.kommune.no, hentet 2.12.2021)

§ 1.3 i planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel sier følgende om forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner:

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen innenfor nærmere angitte hensynssoner (§ 7.1). Reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen for områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring og friområder/lekearealer.

§ 7.1 sier følgende:

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse. Utenfor hensynssonen: Dersom det er motstrid mellom reguleringsplanens plankart og bestemmelser og kommuneplanens plankart og bestemmelser, gjelder kommuneplanen foran eldre reguleringsplan. Unntak er gitt i § 1.3.

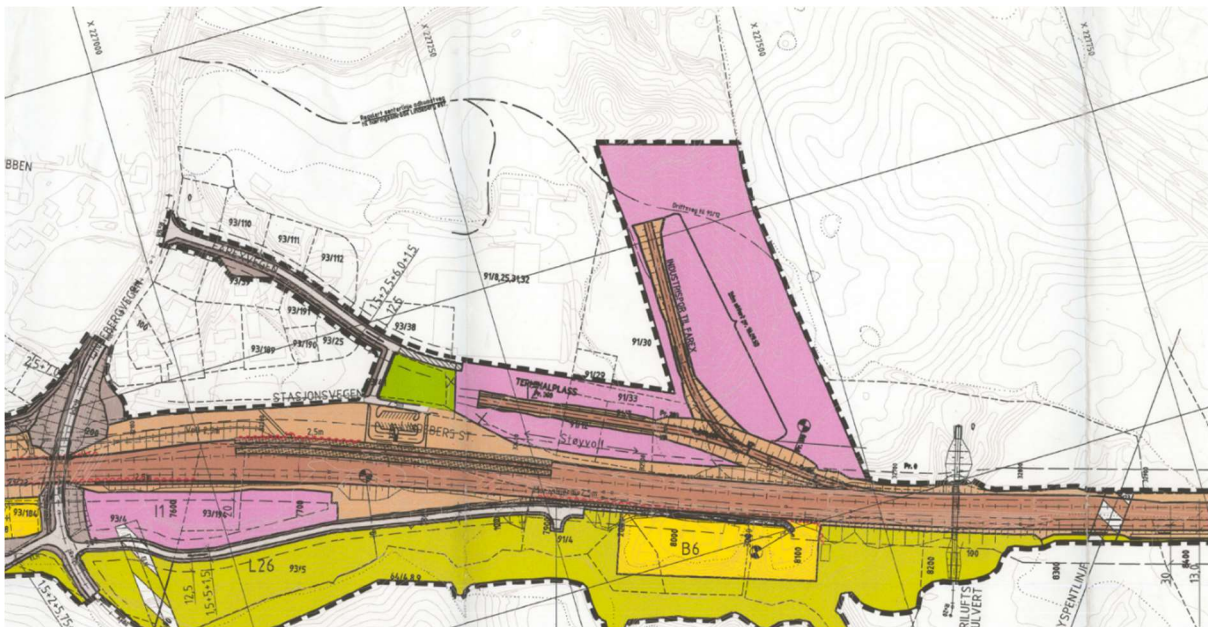
Det finnes en rekke øvrige planbestemmelser som er relevante, men med bakgrunn i planinitiativets svært begrensede omfang og problemstillinger kan ikke forslagsstiller se at det er hensiktsmessig å kopiere alle disse inn i planinitiativet.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Gardermobanen Leirsund-Kløfta, nordre del (plan-ID 0226_109), vedtatt 27.02.1995. Formålet er jernbane, hvor hensikten med plangrepet var å tilrettelegge for et sidespor til jernbanen inn på gamle Farex industriområde (nå en del av Bulk Park Lindeberg). Det er intet ønske eller behov hos verken grunneier eller Bane NOR SF å realisere dette planlagte sidesporet. Det er innhentet en forhåndsuttalelse fra Bane NOR SF som bekrefter dette. Se vedlegg.



Figur 6: Utsnitt av kommunens database for gjeldende reguleringsplaner (kilde: lillestrom.kommune.no, hentet 22.12.2021)



Figur 7: Utsnitt av .pdf-utskrift av gjeldende reguleringsplan. Merk at deler av tilstøtende område er erstattet av andre reguleringsplaner (kilde: lillestrom.kommune.no, hentet 22.12.2021)

Planområdet er ikke omfattet av noen kommunedelplaner eller områdereguleringer så langt forslagsstiller kjenner til.

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

Redegjøre for forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Relevante overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer er:

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Etter forslagsstillers vurdering er planinitiativet i tråd med overordnede føringer om god arealutnyttelse i eksisterende byggeområder, god utnyttelse av eksisterende infrastruktur samt riktig lokalisering av arealkrevende og transportgenererende virksomhet.

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

Forslagsstiller vurderer at endringen vil gi svært begrensede negative konsekvenser for omgivelsene ettersom den ønskede reguleringsendringen er i tråd med gjeldende bruk av området.

- **Natur- og ressursgrunnlaget:** Endringen vil ikke påvirke natur- og ressursgrunnlaget. Planområdet er opparbeidet som en del av utomhusarealet til eksisterende bebyggelse.
- **Landskap:** Endringen vil ikke medføre endringer i terrenget. Endringen vil medføre at det kan oppføres et nytt bygg mellom eksisterende bebyggelse og Gardermobanen, men dette vil gi svært begrensede konsekvenser for landskap, da det er begrenset innsyn i området samt mye eksisterende bebyggelse.
- **Verneinteresser:** Endringen vil ikke påvirke verneinteresser.
- **Trafikkforhold:** Endringen kan medføre noe økt trafikk, men dette vil utgjøre en liten andel av den totale trafikken på Jeksleveien.
- **Risiko og sårbarhet:** Endringen antas ikke vesentlig påvirke risiko- og sårbarhetsforhold, se for øvrig kapittel 6.
- **Sosial infrastruktur:** Endringen vil ikke påvirke eller medføre behov for sosial infrastruktur.
- **Teknisk infrastruktur:** Endringen vil medføre behov for teknisk infrastruktur, hvor det vil tas utgangspunkt i dagens nett for vann, avløp, strøm, osv. Mot Gardermobanen vil det legges til grunn 30 meter byggegrense fra spormidtd nærmeste spor.
- **Estetikk og byggeskikk:** Endringen vil ikke påvirke estetikk og byggeskikk vesentlig, da det vil tas utgangspunkt i estetikk og byggeskikk for eksisterende bebyggelse. På kort sikt vil brakker og telt ha noe lavere standard enn permanent bebyggelse.
- **Barn og unges interesser:** Endringen vil ikke påvirke barn og unges interesser.
- **Universell utforming:** Endringen vil ikke påvirke universell utforming. Planområdet er helt flatt og nye tiltak vil planlegges etter teknisk regelverk for universell utforming.

6 Samfunnssikkerhet

Planarbeidet vil i liten grad påvirke eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet, men ras/skred og overvann/flom må ivaretas i tråd med gjeldende rammer og føringer. Området er stabilisert i forbindelse med utbygging av næringsområdet og jernbanen.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes ikke av forskriftens § 6 om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planarbeidet omfattes heller ikke av forskriftens § 7 om planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.

Planarbeidet omfattes av forskriftens § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, bokstav a, vedlegg II, punkt 10, bokstav j. Planarbeidet er derfor vurdert nærmere etter § 10 for å avklare om planarbeidet kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Etter § 10 første og andre ledd skal det først ses hen til egenskaper ved planen med vekt på størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon og utslipp og risiko og

sårbarhet. Hele planområdet allerede inngår i en gjeldende reguleringsplan for utbyggingsformål. Tiltaket vil ikke ha påvirkning på naturressurser, gi begrenset avfallsproduksjon og ikke vesentlig endre risiko og sårbarhet i området.

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet berører ikke verneområder etter naturmangfoldloven, markaloven utvalgte naturtyper, prioriterte arter, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag eller objekter eller områder vernet etter kulturminneloven.*
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet berører ikke truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift eller områder som er særlig viktige for friluftsliv.*
- c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet kommer ikke i konflikt med statlige eller regionale bestemmelser eller retningslinjer.*
- d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet medfører ikke omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål.*
- e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke føre til vesentlig økt belastning i områder der fastsatte miljøstandarder er overskredet, da det etter forslagsstillers kjennskap ikke finnes miljøstandarder som er overskredet i området.*
- f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke føre til vesentlig økte konsekvenser for befolkningens helse.*
- g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp utover det som naturlig knyttes til ordinær næringsvirksomhet.*
- h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke påvirke risiko for ras, skred, flom eller andre i vesentlig grad.*

Etter vår vurdering vil ikke planarbeidet medføre eller komme vesentlig i konflikt med temaer som nevnt i opplisting i bokstav a til h. Avslutningsvis skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet, tidspunkt, varighet, hyppighet, mulighet for reversering, begrensnig, om de strekker seg over landegrensener og samlede virkninger. Etter forslagsstillers vurdering er de antatte konsekvensene av tiltaket svært begrensede. Konsekvensene er oversiktlige, relativt enkle å belyse og med liten grad av usikkerhet.

Forslagsstillers konklusjon er at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlig interesser eller samfunnshensyn som berøres negative av planinitiativet.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Forslagsstiller kan ikke se at det er offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner eller private som berøres negative av planinitiativet. Bane NOR SF berøres, men de har i forhåndsuttalelse avklart at de ikke har noen motforestillinger mot planinitiativet.

8.3 Medvirkning

Forslagsstiller kan ikke se at planarbeidet behov for samarbeid og medvirkning utover minimumskravene i plan- og bygningsloven. Forslag til endring bør sendes på begrenset høring til berørte parter, som Bane NOR SF, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Oslo og Viken samt Viken fylkeskommune og direkte tilgrensende naboer.

8.4 Fremdrift

Forslagsstiller kan ikke se at det er behov for å varsle oppstart, men ønsker at planmyndighet vurderer å behandle endringen etter enklere prosess. Forslagsstiller ønsker å lage et forslag til endret plankart og sendes dette til behandling i Lillestrøm kommune så raskt rammer og føringer for planarbeidet er avklart.

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Forhåndsuttalelse fra Bane NOR SF
- Vedlegg 2: Mulighetsstudie Farex øst fra Bulk Industriareal Real Estate AS

Bulk Infrastructure AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 06.12.2021
Saksref: 202011314-4
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Odd Arne Mikkelsen
Telefon:
Mobil: +47 47462383
E-post: Odd.Arne.Mikkelsen@banenor.no

Svar på - Lillestrøm kommune - Bulk Lindeberg - Anmodning om forhåndsuttalelse til eventuell omregulering - gnr/bnr. 291/7

Viser til anmodning om forhåndsuttalelse, e-poster og telefonsamtale, samt tidligere svar på nabovarsler.

Bane NOR anser at en eventuell omregulering ikke vil være til hinder for fremtidig utvikling av infrastrukturen eller planlagte kapasitetsøkende tiltak.

Bane NOR har tidligere svart at vi ikke har bemerkninger til nabovarsel om oppføring av lagerhall, vårt saksnummer 202009219-2 og heller ingen merknader til søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, vårt saksnummer 202011314-2

Bane NOR er positive til at det aktuelle området omreguleres fra jernbaneformål til industri/næringsformål, men minner om at alle tiltak innenfor 30 metersonen fra nærmeste spormidtt krever tillatelse iht. Jernbaneloven §10

Med vennlig hilsen

Tormod Bergerud
Banesjef
Østlandet

Odd-Arne Mikkelsen
Saksbehandler
Østlandet

Dokumentet er godkjent elektronisk



No.	Description	Date

Farex-øst
Mulighetsstudie



Project number	001-00
Date	14.01.2022
Classification	Internal
Drawn by	CMR
Checked by	ET

FA-03

Scale	1 : 500
-------	---------

14.01.2022 13:26:14