

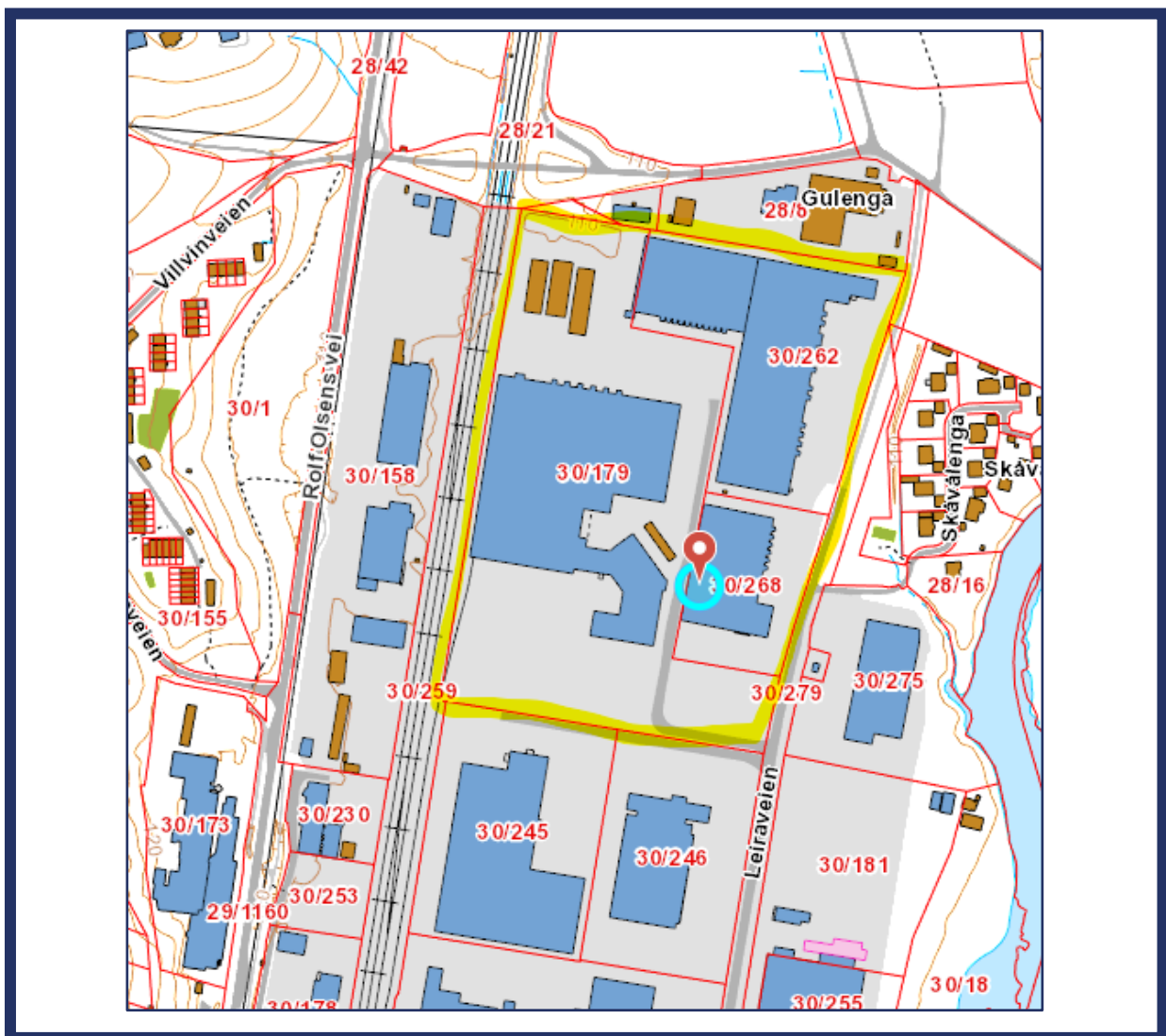


Dato: 09.06.2022

Utarbeidet av: Meinich Arkitekter AS for Leiraveien Logistikkbygg AS

Planprogram

for detaljreguleringsplan for Leiraveien 15-17, med konsekvensutredning og planprogram





Sammendrag

For planer som utløser krav om konsekvensutredning, skal det utarbeides et planprogram. Planprogram kan også benyttes for å avklare og fastsette rammebetingelser for arbeid med senere reguleringsplaner for et område.

Forslagstiller er Leiraveien Logistikkbygg AS.

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende anlegg for industri og lager i Leiraveien 15-17, med to tilbygg og økte høyder på bebyggelsen innenfor dagens regulert formål på gnr/bnr. 30/179.

Hovedproblemstillingen er hvilke konsekvenser en slik utvidelse og fortetting innenfor areal avsatt til industri og lager vil medføre for miljø- og samfunn, da særlig med henblikk på konsekvenser av trafikk, forurensing i form av både støy og forurensing i og til grunn, flom og grunnforhold (stabilitet).

Innhold

1. Formål	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Formål med planarbeidet.....	4
1.3 Planområdets avgrensing.....	4
2. Overordnede føringer for planarbeidet.....	5
2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer	5
2.2 Regionale planer	5
2.3 Kommunale planer	5
2.4 Reguleringsplaner	6
2.5 Tilgrensende planer.....	6
3. Videre planprosess og medvirkning.....	7
3.1 Fremdriftsplan for planprosessen	7
3.2 Planprogram og konsekvensutredning	8
3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen	8
3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i denne plansaken	9



3.2.3	Planprogram	9
3.2.4	Innkomne merknader ved varsling	9
3.2.5	Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen	9
4.	Beskrivelse av planområdet	10
4.1	Beskrivelse av planområdet og omgivelser	10
4.2	Arealbruk og planstatus	11
4.3	Eiendomsforhold	12
4.4	Topografi og landskap	12
4.5	Eksisterende bebyggelse	12
4.6	Teknisk infrastruktur	12
4.7	Sosial infrastruktur	12
4.8	Grønnstruktur	13
4.9	Kulturminner og kulturmiljøer	13
5.	Alternativer	13
5.1	Alternativ 0	13
5.2	Alternativ 1	13
6.	Utredningstema	13
6.1	Oversikt over alle utredningstema	14
6.2	Tema som skal konsekvensutredes	14
6.3	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen	15
6.3.1	Samferdsel og teknisk infrastruktur	15
6.3.2	Grønnstruktur	16
6.3.3	Naturmangfold	16
6.3.4	Vann- og avløp, samt overvannshåndtering	16
6.3.5	Støy/ luftforurensing	16
6.3.6	Energi	16
6.3.7	Estetikk	16

1. Formål

1.1 Bakgrunn

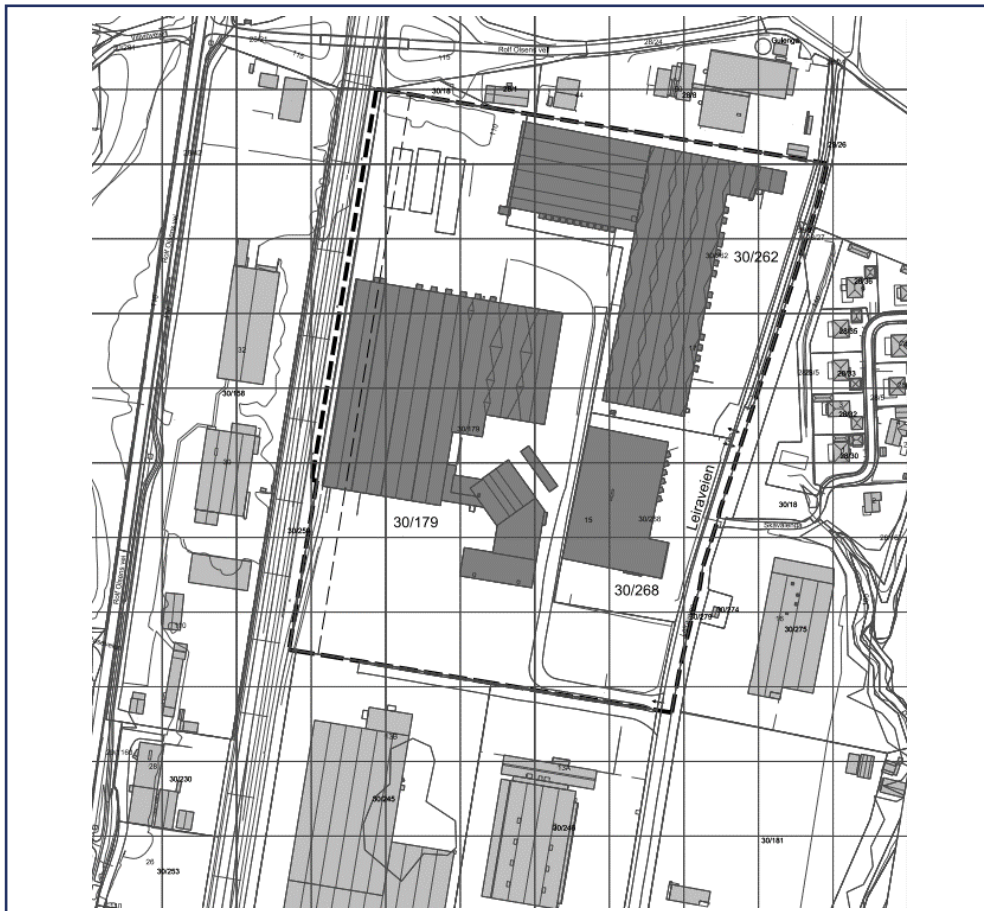
I dag er området regulert til næringsformål- industri og lager. Kommuneplanens arealdel legger opp til at det kan fortettes innenfor områder avsatt til næringsformål. Forslagstiller vil regulere for økt utnyttelse innenfor samme formål.

1.2 Formål med planarbeidet

Forslagstiller har til hensikt å videreføre dagens formål og eksisterende drift på eiendommene, men ønsker å utforske mulighetene for fortetting og tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende anlegg både i grunnflate og høyde (volum) i Leiraveien 15-17.

1.3 Planområdets avgrensning

Planområdet er plassert ved Åråsen og omfatter gnr/bnr. 30/179, 30/262 og 30/268. Arealet er på ca.102.715 m². Planavgrensningen går i eiendomsgrensene; mot Gardermobanen i vest, fjernvarmeanlegget Gulenga i nord, og i midte av Leiraveien mot øst og Leiraveien 13 mot syd.





2. Overordnede føringer for planarbeidet

2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

- *Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014*

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging har til hensikt å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses.

- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 20.09.1995, revidert 2019*

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)*

2.2 Regionale planer

- *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, desember 2016.*

Planen følger opp statlig planretningslinje. Utvikling av regionen skal videreutvikle dagens struktur, med mer konsentrasjon og mindre spredt vekst.

2.3 Kommunale planer

I Kommuneplanen 2019-2030 for Skedsmo kommune, siste endring ble vedtatt 16.06.2021 er arealet avsatt til næringsvirksomhet - nåværende.

Kommuneplanens arealdel (KPA) er under revisjon og ny langsiktig arealstrategi ble lagt ut på høring 24.03.2021. I denne er næringsområdet i Leiraveien inkludert i areal avsatt til prioritert vekstområde. Det kommer frem av strategien at vekstområdet skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger.



2.4 Reguleringsplaner

Området er regulert til industri i eldre reguleringsplan id 025/61; Industriarealer på østsiden av Hovedbanen – Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for del av Sørums kommun i Skedsmo kommune, vedtatt 15.08.1961, stadfestet 31.10.1961 (Dep.)

2.5 Tilgrensende planer

Gnr. 30/275 og 29/1115, Leiraveien (Plan-ID 0231_499)

Boliger ved Stilla, Leiraveien (Plan-ID 0231_493) Område for boligbebyggelse

Gardermobanen, Nitelva-Åråsen (Plan-ID 0231_267)

Skogvoldenga (Plan-ID 0231_442) Område for fjernvarmeanlegg (turveg)

Det er varslet oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 12-14, som ligger øst for Leiraveien. Planområdet er på 50,2 daa, og omfatter gbnr. 30/18, 183, 181, 255 og 279. Eksisterende bebyggelse og bruk ønskes videreført, men området skal også tilrettelegges for bussanlegg for Akershus Kollektivterminaler FKF. Området er i dag regulert til næring og landbruk, natur og friluftsområde (LNF-naturvernområde).

Det er også varslet om oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 11, syd av planområdet. Hensikten er å regulere for næring/industri. Eksisterende bebyggelse skal saneres eller bygges på. Varslet planavgrensning omfatter Leiraveien og veikryss. Planarbeidet er per dags dato terminert.



3. Videre planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan for planprosessen

Leiraveien Logistikkbygg AS skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning (KU).

Fremdriftsplanen viser planprosessen med forventet fremdrift fram mot endelig vedtak av planen, med korte beskrivelser av aktiviteten i de ulike trinnene i planprosessen. Tabellen viser en antatt fremdrift og er ikke bindende.

TRINN I PLANPROSESSEN	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
PLANINITIATIV	Forslagstiller utarbeider og oversender til kommunen	11.11.21 (utført)
Oppstartsmøte med kommunen	Overordnede rammer for planarbeidet blir diskutert	15.12.21 (utført)
PLANPROGRAM UTARBEIDES	Forslagstiller utarbeider	
Varsling om oppstart planarbeid og høringsperiode av planprogrammet	Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Juni 2022 (dette skriv) Minimum 6 uker
Bearbeiding av planprogram	Innkommne merknader som berører planprogrammet, vil bli referert og kommentert av kommunen og forslagsstiller ved fastsetting av planprogrammet.	Juli- september 2022
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	<i>Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i HMS (Hovedutvalg for miljø og samfunn).</i>	Etter offentlig ettersyn og bearbeiding



Utarbeidelse av planforslaget med KU	Forslagstiller utarbeider og oversender til kommunen	September 2022
	Utarbeide konsekvensutredning	
	Medvirkningsopplegg	
FØRSTEGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU	Behandling i HMS (Hovedutvalget for miljø og samfunn), og vedtak om offentlig høring av planforslaget	
Høringsperiode/offentlig ettersyn	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og parter får mulighet til å uttale seg.	Oktober 2022 Minimum 6 uker
Bearbeiding av planforslaget	Innkommne merknader som berører planforslaget, vil bli referert og kommentert av kommunen og forslagsstiller ved andregangsbehandling	Desember 2022
ANDREGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret, etter andregangsbehandling i HMS og deretter i formannskapet	Etter offentlig ettersyn og bearbeiding
Parallell byggesak		Januar 2023 Vurderes

3.2 Planprogram og konsekvensutredning

3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen

Reguleringsplaner som kan få *vesentlige virkninger for miljø og samfunn* skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn - en konsekvensutredning (Plan – og bygningsloven § 4-2). Hvilke reguleringsplaner som krever konsekvensutredning, er beskrevet i *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven 01.07.17* (KU-forskriften).

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn tas i betraktning i planarbeidet, slik at virkningene av planen skal være kjente når kommunen tar stilling til saken.



Når reguleringsplanen med planbeskrivelsen legges frem til førstegangsbehandling skal den inneholde den ferdige konsekvensutredningen. Dersom utredningen er svært lang, kan den følge saken som vedlegg.

3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i denne plansaken

I denne plansaken følger kravet til konsekvensutredning av KU-forskriftens § 6, bokstav b. om detaljreguleringer, jf. KU forskriftens vedlegg 1. punkt nr. 24; krav om konsekvensutredning for næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15.000 m².

Iht. pkt. 30 gjelder pkt. 24 tilsvarende for utvidelse og endringer av tiltak.

Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen ca. 44 415 m² BRA. Planforslaget medføre bruksareal på mer enn 15.000m² og vurderes derfor å falle inn under forskriftens § 6 og Vedlegg I pkt. 24, jf. pkt. 30 om krav til planprogram og konsekvensutredning.

3.2.3 Planprogram

Kravet om konsekvensutredning innebærer at forslagstiller skal utarbeide et *planprogram* (dette dokumentet) før arbeidet med selve reguleringsplanen starter. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg. Planprogrammet fastsettes av kommunen som er ansvarlig myndighet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, de ulike trinnene i planprosessen med frister, og deltakere og opplegg for medvirkning - spesielt i forhold til hvilke grupper som antas å bli særlig berørt.

Det skal også vise hvilke alternativer som blir vurdert, og hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen (se kapittel 6 for utredningstema.) Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplanen.

3.2.4 Innkomne merknader ved varslings

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.06.22 – 02.09.22. Det kom inn <TALL> merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram. Oppsummering av innholdet i innkomne merknader, og forslagsstillers kommentar, følger som vedlegg.

3.2.5 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen

I forbindelse med varsel om planprogram og oppstart av planarbeid vil det avholdes et digitalt informasjonsmøte for beboere, grunneiere i området og sporeier. Møtet vil for øvrig være åpent for alle som er interessert. Øvrig medvirkning vil følge Plan- og bygningslovens krav, men ytterligere medvirkning vil vurderes fortløpende.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser

Området ligger lokalisert øst i Lillestrøm, ca. 2 km fra Lillestrøm stasjon, og er en del av et større næringsområde, Leiraveien næringspark, nordøst for Åråsen med adkomst fra Fetveien. Eksisterende næringspark er utbygget med lager og logistikkbygg.

Planavgrensningen går i grense mot jernbanen i vest, areal avsatt til jord-/ skogbruk, samt fjernvarmeanlegg Gulenga i nord, Leiraveien mot øst, og i eiendomsgrensen mot Leiraveien 11 i sør. Øst for Leiraveien er det jord-/ skogbruksarealer, samt et boligfelt med småhusbebyggelse. Mellom boligfeltet og næringsområdet er det regulert inn et friområde og lekeplass. Arealet er opparbeidet med jordvoll og trær, og fremstår grønt og frodig. Syd for Leiraveien næringspark ligger Lillestrøm idrettspark.



4.2 Arealbruk og planstatus

I Kommuneplanen 2019-2030 for Skedsmo kommune, endringer av 20.05.2020, 27.01.2021 og forslag til sluttbehandling etter mekling, datert 16.06.2021 er arealet avsatt til næringsvirksomhet – nåværende.

Området er regulert til industri i eldre reguleringsplan id 025/61; Industriarealer på østsiden av Hovedbanen – Vedtekte i tilknytning til reguleringsplan for del av Sørums m.m. i Skedsmo kommune, vedtatt 15.08.1961, stadfestet 31.10.1961 (Dep.)

Arealformålet er angitt til industri og tillater bebyggelse i inntil tre etasjer i brannfaste materialer. Bestemmelsene er svært generelle, og viser til rammene av bygningslovens og bygningsrådets skjønn.

Planområdet brukes i dag til lager, verksted - og logistikk knyttet til bilvirksomhet. Virksomhetene er ikke rettet mot besøkende kunder. Eiendommene er bebygget med enkle lagerbygg i tre etasjer med enkel arkitektur og avdempet fargebruk i lysegrå plater.

Uteområdene er asfalterte med innslag av grønne rabatter. Uteområdene brukes til oppbevaring, lagring, kjøreareal og parkering.





4.3 Eiendomsforhold

<i>Gnr./bnr.</i>	<i>Eier</i>	<i>Areal innenfor planområdet</i>
<i>30/179</i>	<i>Leiraveien Logistikkpark AS</i>	<i>64726,6 daa</i>
<i>30/262</i>	<i>Leiraveien Logistikkbygg AS</i>	<i>26577,4 daa</i>
<i>30/268</i>	<i>Leiraveien Forretningsbygg AS</i>	<i>11412,8 daa</i>

4.4 Topografi og landskap

Planområdet og området for næringsparken fremstår bearbeidet og nedbygget som industriområde. Uteområdene er asfaltert med innslag av grønne elementer og rabatter.

Landskapet er flat dalbunn og næringsparken er plassert på randen av meanderlandskapet utgravd av elva Leira og Stilla. Området er flatt og ligger i det åpne landskapsrommet i tilknytning til Leiravassdraget.

Terrenget er bearbeidet og flatt. Planområdet ligger på kote 110 og skråner slakt nedover mot elvebredden lags Stilla på kote 105.

4.5 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen består av industri- og lagerbygg i tre etasjer med høyder på ca. 9 meter. Fasadene er enkle med grå og hvite plater. Dagens utnyttelse utgjør ca. 40.000 m² BYA.

4.6 Teknisk infrastruktur

Næringsområdet har adkomst fra Fetveien.

VA, OV, SP, og eget sprinkler og brannvannsledningsnett er etablert innenfor planområdet, sist oppgradert i 2017. Hovedtraseen for rørledningene ligger i kjøreveien mellom bygningsmassen, og i veien tilgrensende Leiraveien 13. Sandfangere er etablert i noen OV-kummer.

Avfall håndteres etter kommunens retningslinjer for næringsavfall.

Energiforsyning og energikilder er i dag fjernvarme fra naboliggende fjernvarmeanlegg, samt solcellepaneler på tak som tillegg til normal el-energi forsyning.

4.7 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke boligformål innenfor planområdet. Ytterligere behov for sosial infrastruktur utløses ikke av planforslaget. Det er derfor ikke et relevant planfaglig tema.



4.8 Grønnstruktur

Innenfor planområdet er det kun noen få grønne elementer i form av arealer med plen. I utkanten av industriområdet er det noe løvtravegetasjon, med enkelte innslag av furu- og grantrær. Langs Stilla er det kantvegetasjon, samt enkelttrær. Ospeholtet og tørrbakken som nevnes i NINA's rapport 269 ligger innenfor henholdsvis foreslått regulert friområde og i søndredel av naturvernområdet ved Stilla. I nordre del av området er det jordbruksarealer med noe innslag av travegetasjon.

4.9 Kulturminner og kulturmiljøer

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer.

5. Alternativer

Planalternativer er de alternativene som forslagstiller og Lillestrøm kommune mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Alternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå som gjør at de kan fremmes som selvstendige planforslag til offentlig ettersyn.

Gjennom utredningsarbeidet skal disse vurderes og sammenlignes. Et av dem vil danne utgangspunkt for utformingen av planforslaget.

5.1 Alternativ 0

Eksisterende situasjon opprettholdes. Bebyggelse for industri og lager med ca. 40.000 m² BYA og 9 meter forblir uendret.

5.2 Alternativ 1

Bebyggelse for industri og lager. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse på ca. 10.820 m² BYA og høyde på 15 meter.

6. Utredningstema

Nedenfor følger en oversikt hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen. Noen av utredningstemaene skal konsekvensutredes (i henhold til forskriften), mens andre temaer skal belyses i planbeskrivelsen til planforslaget.



6.1 Oversikt over alle utredningstema

PLANFAGLIGE TEMA	Temaer som skal redegjørelse for i planbeskrivelse	Temaer som skal konsekvensutredes
Næringsinteresser	X	
Trafikk		X
Teknisk infrastruktur, vei/ vann- og avløp/ overvann	X	
Grønnstruktur	X	
Naturmangfold	X	
Flom		X
Forurensning, herunder luft og støy	X	
Geoteknikk		X
Miljøteknikk		X
Estetikk	X	
Volum- og funksjonsanalyse	X	

6.2 Tema som skal konsekvensutredes

Tabellen nedenfor viser hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene, og i hvilken form dette skal presenteres. De ulike temaene vil også bli sammenfattet i en tabell for sammenlikning av alternativene.

1. Samferdsel og trafikk		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Trafikk	Hvordan ivareta overordnende mål i regional plan for areal og transport, underbygge næringsformålet, og ta hensyn til gående og syklende på en god måte	Helhetlig trafikkanalyse



--	--	--

2. Flom		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Flom	Er det fare for flom og hvilke tiltak som må utføres for å sikre mennesker og bygninger fra fare og skade fra flom	Rapport

3. Geoteknikk		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Kvikkleire- og områdestabilitet	Er det fare for kvikkleire og hvordan er områdestabiliteten? Hvordan vil en utbygging påvirke planområdet og områdene rundt	Geoteknisk vurdering og eventuelt grunnundersøkelse. Utføres i tråd med NVEs veileder

4. Miljøteknikk		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Forurenset grunn	Er det fare for forurenset grunn og hvilke tiltak må iverksettes for å hindre spredning til vann eller grunn?	Grunnundersøkelse og rapport

6.3 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Her listes opp tema som skal belyses i planbeskrivelsen, men ikke konsekvensutredes (i henhold til forskriften);

6.3.1 Teknisk infrastruktur

Det skal redegjøres for vei, atkomst, fortau/sykkelvei, parkering, varelevering, snø deponi, renovasjon, ledninger/kabler og samdriftsløsninger f.eks. parkering.



6.3.2 Grønnstruktur

Det skal redegjøres for økt bruk av grønne flater, f.eks. grønne tak. Tema må ses i sammenheng med overvannshåndtering.

6.3.3 Naturmangfold

Det skal redegjøres for vilkårene i Naturmangfoldsloven og det skal kartlegges om det er fare for fremmede arter.

6.3.4 Vann- og avløp, samt overvannshåndtering

Det skal redegjøres for vann, overvann, spillvann, avrenning fra/til området. Det må utarbeides en rammeplan for vann- og avløpshåndtering til førstegangsbehandling.

6.3.5 Støy/ luftforurensing

Det skal redegjøres for om økt bruk som følge av økt bebyggelse utløser negative konsekvenser i form av økt støy- og eller luftforurensing.

6.3.6 Energi

Det skal redegjøres for bruk av energigivnlige løsninger, f.eks. solcellepanel, mulighet for fjernvarme, etc.

6.3.7 Estetikk

Det skal redegjøres for funksjonalitet, materialbruk og utforming. Særlig fasader mot Gardermobanen skal ha fokus.

6.3.8 ROS- analyse

Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) som en del av planforslaget. Analysen skal gjennomføres og utarbeides iht. veileder fra DSB «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko og sårbarhetsanalyse, 2017».

<https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterie//samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>