

Referat fra oppstartsmøte 14.11.25

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Anna Haugen
Arbeidstittel	Endring av detaljreguleringsplan for Ausenfjellet II næringsområde
Adresse/stedsnavn	Ausenfjellet næringsområde
Plantype	Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	14.11.25
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Anna Haugen, saksbehandler Plan øst Vette Hommersand, avdelingsleder Plan øst <u>Fra forslagsstiller:</u> Jørgen Langgård, Bulk Nina Hage, Bulk Kine Marie Bangsund, Multiconsult
Referent	Anna Haugen

Møtet som er avholdt er ikke et formelt oppstartsmøte. Møtet er derfor ikke gebyrbelagt.

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å endre/utvide arealformål med tilhørende bestemmelse for feltene BKB1-4 fra industri/lager til et formål som inkluderer datasenter, slik at usikkerhet rundt mulig etablering av datasenter fjernes. Det presiseres at det ikke er ønskelig å fjerne arealformålet industri/lager, men å supplere med datasenter. Det skal ikke foretas endringer i utnyttelsesgrad og høyder. Forslagsstiller viser til at det opprinnelige formålet med næringsområdet var å tilrettelegge for et bredt spekter av industri- og lagervirksomhet, inkludert datasenter.

Forslagsstiller ønsker avklaring på om saken kan behandles som en forenklet behandling, krav til utredning/dokumentasjon og fremdrift.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet er regulert gjennom detaljregulering for Ausenfjellet II næringsområde, vedtatt 12.06.2019.

2 Kommunens tilbakemelding

2.1 Pbl § 12-14

Plan øst sin vurdering er at planendringen kan gjøres etter pbl § 12-14:

- Endringen går ikke utover hoveddrammene i gjeldende plan. Hoveddrammene er vanligvis formål, utnyttelsesgrad, høyder osv. Praksis har i lang tid vært at datasenter inngår i industriformål. Nylig har dette blitt endret, gjennom domsavgjørelse. Forutsatt at grunnvilkårene i loven er oppfylt, kan endring omfatte innføring av nye elementer.

- Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vurderes å være vurdert i gjeldende plan. Endringen medfører ikke ytterligere konsekvenser for natur og friluft.
- Det vurderes at endringen i lite grad vil påvirke gjennomføringen av planen.

Dersom det foreslås ytterligere endringer gjennom planprosessen, som ikke er i tråd med pbl § 12-14, kan planendringen ikke gjennomføres etter enklere prosess.

2.2 Planønske

Kommunen er positiv til foreslått virksomhet, og mener at lokaliseringen er god, mtp. nærhet til Frogner transformatorstasjon, pågående arbeid med ny forbedret vei, nærhet til eksisterende industriområde.

Det er likevel noen viktige hensyn i saken:

- Hvordan benytte overskuddsvarme?
- Er det tilgjengelig kapasitet for virksomheten? Dette må avklares med Statnett og Elvia.
- Vurdering av evt. konsekvenser: støy, co2utslipp

2.3 Dokumentasjonskrav

Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behov for nye dokumentasjonskrav. Ny kunnskap om planområdet som ikke var kjent ved vedtak av gjeldende plan, må inngå i nytt planforslag.

2.3.1 Plankart

Siden det innføres nytt arealformål i plankartet, må nye tegneregler benyttes og hele plankartet oppdateres i henhold til kart- og planforskrift som trådte i kraft 01.07.25. Bakgrunnen for dette er at Plan- og bygningsloven ikke har overgangsbestemmelser som åpner for bruk av gamle tegneregler.

Plan øst anbefaler at følgende formål benyttes: 1900 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål.

Endringer for kjøretrasé som det er gitt dispensasjon for den 02.07.25, må tegnes inn i det nye plankartet.

2.3.2 Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene må oppdateres med nytt formål og nye feltnavn, i samsvar med endringer i plankartet.

Vi ber om at det sendes inn et dokument som viser markerte endringer i bestemmelsene. Det skal legges inn en tabell som viser original datering og revisjonsdato.

Foreløpig vurderer vi det dit hen at det er såpass få endringer som skal gjøres i bestemmelsene, til at vi ikke krever at bestemmelsene oppdateres til ny mal. Dersom det blir mer omfattende endringer, vil vi kreve at hele bestemmelsesdokumentet oppdateres.

2.3.3 Planbeskrivelse

Det skal utarbeides en enkel planbeskrivelse som minimum må inneholde følgende:

- Bakgrunn for planendring
- Konkret beskrivelse av hva som endres i plandokumentene, og konsekvensene av dem
- Gjengivelse av planprosess
- Historikken i saken – fra vedtak av gjeldende plan til søknad om planendring. Har det for eksempel vært utbygging i planområdet, har det blitt innvilget dispensasjoner?
- Planendringens forhold til pbl. § 12-14
- Andre forhold som må vurderes: strømkapasitet, støy, CO2-utslipp

Benytt gjerne formatering i kommunens mal for planbeskrivelse.

2.3.4 ROS-analyse

Det skal sendes inn ROS-analyse. Eksisterende ROS-analyse utarbeidet i forbindelse med gjeldende plan, kan gjenbrukes dersom det anses hensiktsmessig.

2.3.5 Geoteknikk

Det er registrert aktsomhetsområde rundt planområdet. Dette er ny kunnskap om forholdene i området som må omtales i planen.

Mal for forslagsstillers innledende vurdering av geoteknikk skal fylles ut. Malen finnes tilgjengelig på [kommunens hjemmeside](#).

3 Informasjon om planprosessen

3.1 Begrenset høring

Planforslaget skal sendes på begrenset høring når forslaget vurderes å være komplett av kommunen.

Forslagsstiller skal sende planen på høring til overordnede myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Kommunen kunngjør høringen på kommunens hjemmeside.

Høringsmateriale skal godkjennes av kommunen.

Alle innkomne merknader skal samles i et eget vedlegg. I tillegg skal forslagsstiller oppsummere og kommentere alle merknadene. Dersom merknader er av en slik art at planendringen ikke kan behandles etter enklere prosess, vil kommunen stille krav om ordinær planendring.

3.2 Politisk behandling

Endring av gjeldende reguleringsplan etter enklere prosess skal til politisk behandling kun i hovedutvalg for miljø og samfunn (HMS). Går planendringsforslaget gjennom i hovedutvalget, er reguleringsplanen vedtatt endret.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte.

I henhold til kommunens delegeringsreglement kan ikke saker i strid med § 12-14 fremmes til HMS.

Gebyr sendes ut når saken sendes til politisk behandling. Vi viser til kommunens gebyrregulativ for gebyrsatser for planendringer. Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

3.3 Kunngjøring av vedtatt endring

Kommunen kunngjør vedtatt endring via brev, avis og på kommunens hjemmeside.

4 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til politisk behandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller 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 til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

5 Fremdrift

Endringer etter enklere prosess har ikke formelle saksbehandlingsfrister. Det innebærer at saker med lovpålagte frister kan bli prioritert i perioder med stor saksmengde.

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

5.1 Liste over dokumentasjon som skal inngå i komplett planforslag

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)
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 2 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Høringsmateriale (varslingsliste, høringsbrev osv)
- Kopi av alle innkomne uttalelser ved begrenset høring
- Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til merknadene
- Faktaark

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.