

# Planinitiativ

## Reguleringsplan for Leiraveien 11

### 1. Bakgrunn

#### *1.1 Forslagsstiller og planfaglig konsulent.*

Det søkes herved om oppstartsmøte for å starte reguleringsplanarbeid i Leiraveien 11 gnr/bnr 30/152. Plansaksgebyr sendes til forslagsstiller.

#### Forslagsstiller:

Leiraveien 11 AS v/Pareto Business Management AS

Kontaktperson: Vidar Skoglund

Tlf: 90 63 60 55

[vidar.skoglund@paretosec.com](mailto:vidar.skoglund@paretosec.com)

Besøksadr: Dronning Mauds gate 3

Postadr: Pb. 1396 Vika, 0114 Oslo, Norway

#### Planfaglig konsulent:

Arkitektene Astrup og Hellern AS

Kontaktperson: Hanne Embretsen

Tlf: 47 32 49 41

[hem@aaoh.no](mailto:hem@aaoh.no)

Besøksadr: Munchs gate 5B, 0165 Oslo

Postadr: Pb. 6734 St. Olavs pl., 0130 OSLO

### 1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny næringsbebyggelse. Det står i dag et næringsbygg med tilhørende kontorarealer på eiendommen. Dette er av eldre årgang med lav innvendig takhøyde. Utformingen er derfor lite hensiktsmessig for dagens krav til romslige og effektive logistikkbygg.

Tomten er del av den i underkant femti år gamle reguleringsplanen for industriarealer på østsiden av hovedbanen. For videre utvikling av eiendommen anses det derfor som nødvendig med ny regulering etter dagens plankrav. Ønsket arealformål er næringsbebyggelse, som vil være i tråd med gjeldende kommuneplan.



Figure 1 Forslag til Plankart

Dato: 20.09.2019

### 1.3 Planområdet – lokalisering og størrelse

Planområdet på ca. 55 000 m<sup>2</sup> ligger øst i Lillestrøm i Skedsmo kommune. Det er en del av et større næringsområde som grenser til elva Leira i øst, og Gardermobanen i vest. I sør-vest på vestsiden av jernbanelinjen ligger et boligfelt med leilighetsbygg og studentboliger. I sør grenser planområdet til hjelpemiddeltjenestens lokaler. Nærmeste togstasjon er Lillestrøm stasjon ca. 2,5 km unna.



Figur 1 Flyfoto 2017 med plangrense markert i rødt

## 2. Planønsket

### 2.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

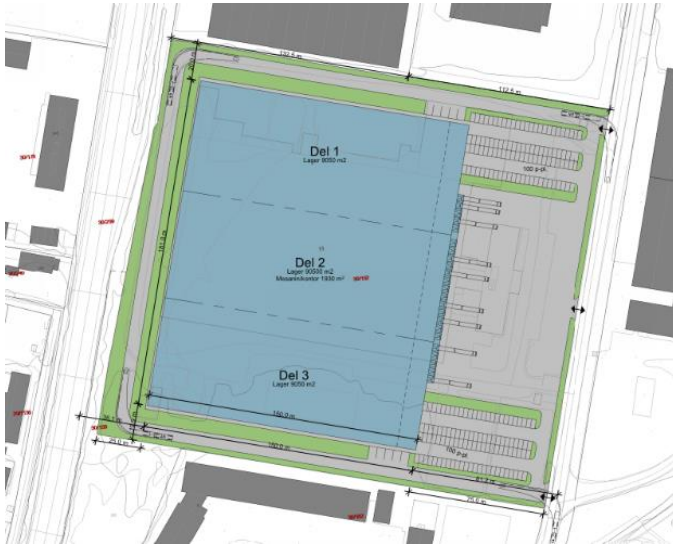
Det er så langt vurdert ulike alternativer for om- og tilbygg samt riving og ny bebyggelse på eiendommen. Vedlagte skisser viser tre mulige løsninger for videreutvikling og utbygging av eiendommen for logistikkvirksomhet, og er basert på ny bebyggelse på hele eiendommen. Tomten kan utnyttes med et stort bygningsvolum eller det kan etableres flere bygg av ulik størrelse. Skissene er ikke basert på konkrete brukere, men ment som illustrasjoner på mulighetene eiendommen har for fremtidig utvikling av effektive nærings- og logistikkanlegg.



Figur 2 Utsnitt skissert bebyggelse alt. 1



Figur 3 Utsnitt skissert bebyggelse alt. 2



Figur 4 Utsnitt skissert bebyggelse alt. 3

### 2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I de tre alternativene i mulighetsstudien er det vist henholdsvis 53% BYA og 15% grønt, 57% BYA og 15% grønt, 51% BYA og 17% grønt. Byggehøyde vurderes gjennom videre arbeid med planen. Området foreslås regulert til maks 65% BYA. Byggegrense defineres mot vei og jernbane.

### 2.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er lagt vekt på effektive logistikk løsninger. På dette stadiet i prosessen er det ikke gjort vurderinger med tanke på materialbruk, resirkulering av materialer o.l. Jf. pkt. 1-8.2.7 *Miljøoppfølgingsprogram* skal redegjøre for prosjektets miljøprofil og være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag. Miljøambisjoner vil derfor avklares og omtales nærmere i forbindelse med planforslaget.

### 2.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Tiltaket vil ikke medføre vesentlige endringer i landskapet da eiendommen i dag benyttes til næring. Arealformålet vil i ny regulering være det samme som i gjeldende plan, og det legges derfor ikke opp til å endre type bruk. Tomta er allerede bebygget, og grenser til de mest urbane og tettest bebygde arealene i Skedsmo. Tiltaket vil derfor ikke medføre nedbygging av dyrkbar jord, viktige naturtyper eller viltområder. Ny bebyggelse vil harmonere med omkringliggende bygg og ikke medføre endring av områdets karakter.

Når det gjelder trafikk kan nytt tiltak innebære endringer for plassering av avkjørsel til tomten, men Leiraveien vil fortsatt være adkomstvei. Videre kan tiltaket medføre økt trafikk, avhengig av bruker/leietaker. Dette må utredes nærmere i forbindelse med planforslaget. Leiraveien som grenser til planområdet i øst er kommunal vei. Dette innebærer en byggegrense på 15 meter fra denne jf. veglova §29. Dette vil overhodes i planen. Det er godt tilrettelagt for sykkel inn mot området med forbindelse til resten av Lillestrøm via sykkelveg som er en del av et helhetlig sykkelnett. Videre er det fortau langs Leiraveien.

Området er støyutsatt fra toglinje i vest. Dette må tas i betraktning med tanke på arbeidsforhold og plassering av eventuelle kontorer. Tiltaket vil ikke generere økt behov for sosial infrastruktur. Forhold tilknyttet teknisk infrastruktur vil utredes i forbindelse med

utarbeidelse av planforslaget.

Kommuneplanens §1-7 *Tilgjengelighet for alle* vil etterfølges når det gjelder universell utforming.

#### 2.5 *Planarbeidets virkninger utenfor planområdet*

Planarbeidet vil ikke få vesentlige virkninger utenfor planområdet, da typen bruk vil være den samme som i dag.

#### 2.6 *Fremdrift*

Fremdrift avklares nærmere med kommunen i forbindelse med oppstartsmøte.

### 3. Planstatus

#### 3.1 *Forholdet til kommuneplanen*

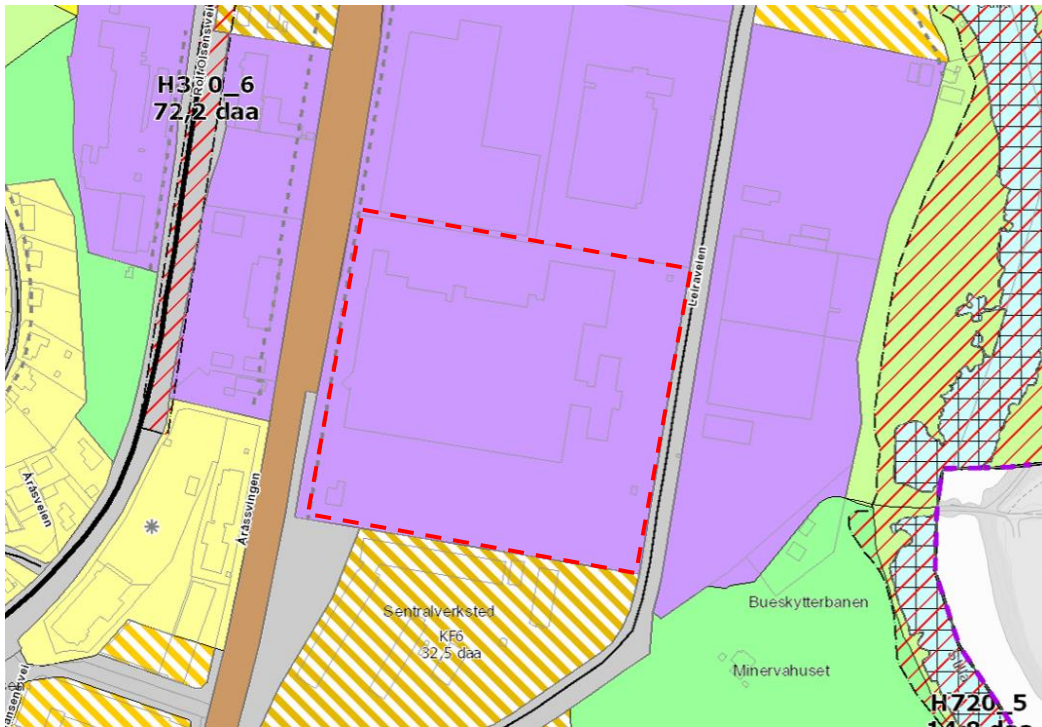
I kommuneplan 2019-2030 er området i samfunnsdelen inkludert i prioritert vekstområde. I arealdelen er tomta regulert til «bebyggelse og anlegg» med underformål «næringsvirksomhet, nåværende».

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg:

Rekkefølgekrav, og krav til teknisk infrastruktur går frem av §2-1.1 og §2-1.2. Videre skal alle flate tak med en helning på 0-5,5% på all type bebyggelse være grønne jf. §2-1.8.

Parkering:

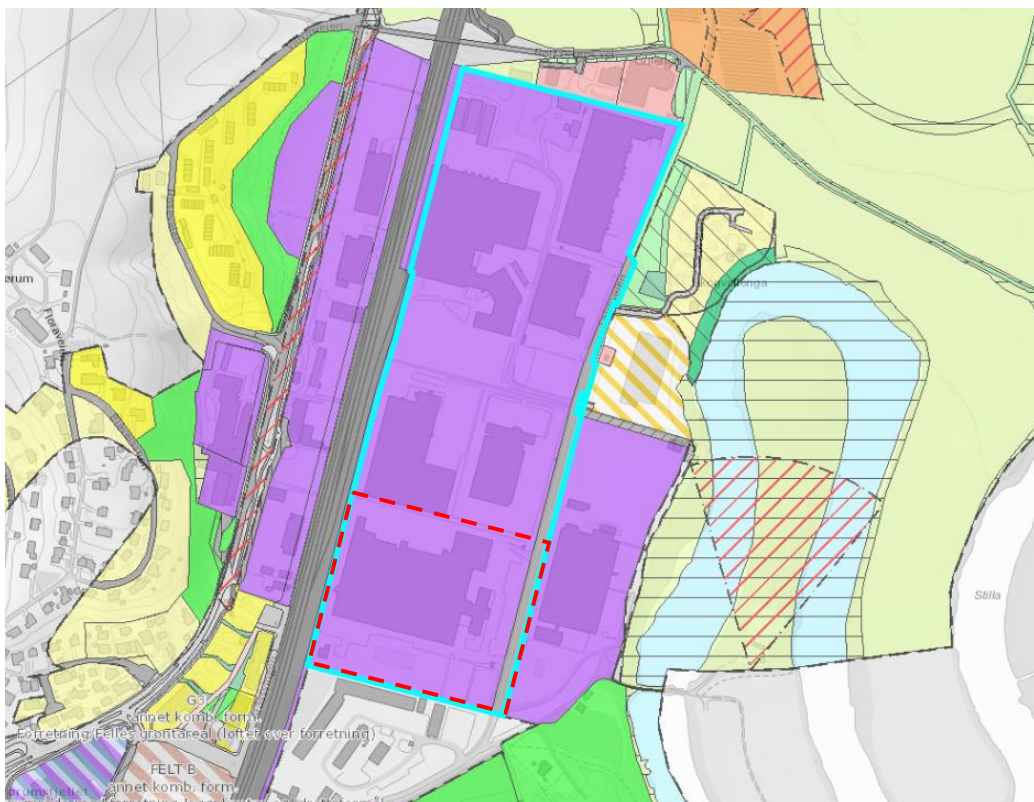
Det går frem av §1-12 at det for industri/lager i parkeringssone 4 har krav om maks 0,5 biloppstillingsplasser, og minst 1 sykkeloppstillingsplass per 200 m<sup>2</sup>. Næringsbygg skal ha minst 50%, og minst to plasser med ladepunkt for elbil. Minst 5%, og minst én plass skal være handicaplass. Dimensjonering for alle plasser skal tilfredsstillende kommunens vei- og gatenorm.



Figur 5 Utsnitt fra kommuneplan 2019-2030, planområdet for ny regulering markert i rødt

### 3.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet er i dag del av eldre reguleringsplan for industriarealer på østsiden av hovedbanen, plan 025, vedtatt i 1961. Gjeldende arealformål er næringsvirksomhet, som videreføres i ny plan. Bestemmelser vil endres.



Figur 6 Utsnitt fra kart over gjeldende reguleringsplaner. Plan 025 markert i blått. Plangrense for ny regulering markert i rødt

Tilgrensende areal i nord og øst består av næringsarealer. I vest ligger plan for Gardermobanen, Nitelva-Åråsen. Det er ingen områderegulering eller kommunedelplan som omfatter planområdet.

### *3.3 Forholdet til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus*

Ny regulering tar sikte på å tilrettelegge mulighet for høy utnyttelse av tomta. Ettersom planområdet allerede er bebygd og en del av regionbyen Lillestrøm, vil reguleringen være i tråd med mål i regional plan om mindre spredt vekst i Akershus.

## 4. Interesser – Samfunnssikkerhet – Medvirkning – Konsekvensutredning

### *4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*

Området er allerede bebygd og vil derfor ikke medføre vesentlige endringer i hvilke interesser som blir berørt. Når det gjelder næringsutvikling i Skedsmo vil reguleringen være i tråd med kommuneplanen.

### *4.2 Samfunnssikkerhet*

Det utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

### *4.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles*

Statens vegvesen

Akershus fylkeskommune

Fylkesmannen

NVE

BaneNOR

### *4.4 Medvirkning*

Planprosessen vil følge krav til medvirkning etter pbl §5-2.

### *4.5 Forhold til forskrift om KU*

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.