

# Møtereferat

Oppstartsmøte - Romerike helsebygg og Lillestrøm bussterminal (AKT)

---

Møtedato: 11.12.2019  
Møtested: Skedsmo rådhus  
Til stede: Terje Lorentzen, Linstow, [tel@linstow.no](mailto:tel@linstow.no)  
Tore Bjørke, Linstow, [tob@linstow.no](mailto:tob@linstow.no)  
Christian Andvik, Viken eiendom, [christian.andvik@bfk.no](mailto:christian.andvik@bfk.no)  
Käthe Hermstad, Nordic Office of Architecture AS,  
[khe@nordicarch.com](mailto:khe@nordicarch.com)  
Halina M. Noach, Nordic Office of Architecture AS,  
[hmn@nordicarch.com](mailto:hmn@nordicarch.com)  
Lena Skjølås Bilic, Lillestrøm kommune, Avdeling for byutvikling (**merk ny adresse etter 01.01.20**) [LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no](mailto:LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no)  
Hege Cecilie Ludvigsen (saksbehandler), Lillestrøm kommune, Avdeling for byutvikling (**merk ny adresse etter 01.01.20**)  
[HegeCecilie.Ludvigsen@lillestrom.kommune.no](mailto:HegeCecilie.Ludvigsen@lillestrom.kommune.no)  
Håvard Bøhn Mageli (innledningsvis) Lillestrøm kommune, Strategi og analyse (**merk ny adresse etter 01.01.20**)  
[HåvardBohn.Mageli@lillestrom.kommune.no](mailto:HåvardBohn.Mageli@lillestrom.kommune.no)  
Kopi til: Avdelingsleder Kristin Dale Selvig, alle deltakere i internt oppstartsmøte  
Referent: Hege Cecilie Ludvigsen

---

## 1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Plan- og bygningsavdelingen (nå avdeling for byutvikling) har mottatt planinitiativ for detaljreguleringsplan fra Nordic Office of Architecture på vegne av Romerike Helsebygg AS v/Linstow AS og Lillestrøm Bussterminal v/Akershus fylkeskommune (Nå Viken).

## 2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet omfatter hovedsakelig gnr. 82 bnr. 145 og 234. I tillegg berøres gnr. 81 bnr. 886, 2598 og gnr 82 bnr. 87, 244, 258, 259 Planområdet ligger sentralt som nærmeste nabo til Lillestrøm stasjon.

De to hovedeiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig sentrumsformål, felt SF32A og B. Felt SF 32 A kan benyttes til kontor, tjenesteyting og bevertning, mens 32 B kan benyttes til kontor, tjenesteyting, bevertning, forretning og kollektivknutepunkt. Det fremgår av kommuneplanens bestemmelser at dagens terminalbygg skal bevares og bebyggelsen skal trappes ned mot Jonas Lies gate.

De øvrige eiendommene som berøres er avsatt til nåværende sentrumsformål eller samferdselsformål som vei og bane.

Planområdet er regulert til busstasjon, parkeringsanlegg, bensinstasjon, diverse service/næringsvirksomhet og veiformål i planID 0231\_1\_79, Lillestrøm sentrale område, vedtatt 10.12.87, allmenntilgjengelig formål (helsebygg) samt veiformål i planID 0231\_374, Helsebygg Lillestrøm, vedtatt 28.04.04 og jernbane i planID 0231\_1\_57,

Reguleringsplan for Nesa-området (vest), vedtatt 02.12.88 og planID 0231\_267, Gardermobanen Nitelva-Åråsen, vedtatt 18.10.94.

Planområdet er tilbudt NRK for plassering av nytt hovedkontor.

### **3. Presentasjon av planønsket**

Formålet med planen er å utvide bygningsmassen for Romerike Helsebygg og utvikle tomten Lillestrøm Bussterminal til en urban bebyggelse ved stasjonsområdet.

Romerike Helsebygg rommer i dag ca. 20 000 m<sup>2</sup> over bakken. Bygget varierer i høyde fra 2 til 5 etasjer. Bygget inneholder helserelevante aktører av alle slag, og er i dag fullt utleid. Helt i sør på tomten er det et frittliggende parkeringshus. Tomten har god kapasitet for en høyere utnyttelse.

Romerike Helsebygg ønsker å utvide sin virksomhet med 20 000 m<sup>2</sup>, og gi mulighet for samlokalisering av kommunens legeintensive tjenester, utvidelse av arealer for eksisterende og nye leietakere i helsebygget, samt fleksible arealer for kontorer/sengeposter og næringsutvikling, herunder gjerne helsenæring.

Det tilstrebes å rive så lite som mulig av eksisterende bebyggelse. Nybygg med lameller foreslås plassert over Dampsagveien, parallelt med Brogata og på parkeringsplassen foran dagens hovedinngang.

Den sentrale plasseringen av Lillestrøm bussterminal gjør arealet attraktivt for byutvikling. Tomten har en svært lav utnyttelse og store deler av tomten benyttes i dag til manøvrerings- og reguleringsareal, samt dokkingstasjon for busser.

Arealbehovet for terminalvirksomhet antas i fremtiden å bli redusert. Terminalvirksomheten på tomten er i dag delvis erstattet av gateterminalen i Jonas Lies gate.

På tomten foreslås det 4 lameller oppført på en base i 3. etasjer. Terminalbygget (buegangene) mot Jonas Lies gate foreslås bevart. Det foreslås å rive den delen av terminalbygget som vender mot stasjonen for å danne en ny og tydelig fasade mot et nytt stasjonstorg. Det foreslås å flytte parkeringshus for sykler til et annet område eller inn i bebyggelsen for å frigjøre en tydelig gangakse mot Romerike Helsebygg og ny plass inne i området.

Forslagstiller viser til Oslo regionens intensjoner for utnyttelse ved knutepunkter, og illustrerer en utnyttelse på 400% for hele planområdet. Illustrert bebyggelse viser 4 lameller mot Jonas Lies gate i 11-13 etasjer (inkludert felles base på 3 etasjer), samt opp til 8 etasjer mot Brogata på nytt helsebygg.

Det skal tilstrebes forsterket kontakt til omgivelsene, og planområdet tenkes åpnet opp for lett gjennomgang for fotgjengere og syklist. Grønne akser skal forsterkes. Det foreslås etablert en beskyttet uteplass (plaza) sentralt i området. Samt en aktivitetspark mellom eksisterende helsehus og parkeringshuset som foreslås bygget på/om til aktivitetshus.

## **4. Kommunens tilbakemelding – hensyn som skal ivaretas i planarbeidet**

### **4.1. Sosial infrastruktur (skole, barnehage o.l.)**

Planforslaget medfører ikke økt behov for skole eller barnehage.

### **4.2. Teknisk infrastruktur**

Vi vil sterkt anbefale at alt av teknisk infrastruktur (trafoer, kabelgater, fjernvarme, pumpehus, luftetårn m.m.) som skal ned i bakken eller ha tekniske rom på overflaten avklares så tidlig som mulig i prosessen slik at man kan unngå unødvendige konflikter og situasjoner der man må grave opp/fjerne terreng/vegetasjon som ligger utenfor planområdet.

### Samferdsel

Det er startet opp et Knutepunktprosjekt som ser på utviklingen av Lillestrøm stasjon.

Trafikk må utredes. I byutviklingsplanen ser man på muligheter for stenging av gater for biltrafikk. Dette vil ha konsekvenser for trafikken i planområdet. Kommunen er i oppstart på bestilling av en større analyse knyttet til mobilitet i byutviklingsplanen. Denne skal også benyttes i Knutepunktprosjektet.

Kollektivterminalen er delvis flyttet ut til ny gateterminal i Jonas Lies gate. Det er imidlertid fortsatt behov for terminering av buss i Lillestrøm. Hvor dette skal løses må utredes i dialog med Ruter. Behov for og bruk av eksisterende terminalbygg må utredes.

### *Vei*

Planområdet bør kun ha en adkomst fra Brogata.

Aksen Brandvoldgata/Brogata må forsterkes fram til Jernbanestasjonen. Krysset Brogata/Jonas Lies gate må forbedres for både gående og syklende, men de gående skal prioriteres jfr. Mulighetsstudie for Jonas Lies gate.

I Dampsagveien x Brogata er det et vanskelig kryss for de gående. Dampsagveien og Kanalveien fungerer i dag som snarvei for biler fra Jonas Lies gate og sentrum vest som skal østover og ikke ønsker å krysse elva og stå i kø. Gangfeltet ved undergangen er trafikkfarlig i tillegg til at det er et lite trivelig sted å ferdes.

Kommunen ser at det kan være flere argumenter for å gjøre noe med Dampsagveien, men stengning er ikke aktuelt. Man kan imidlertid vurdere en regulering.

I stedsanalysen som følger planinitiativet nevnes det at adkomst til Samfundet (selskapslokale) og Brogata 2 (Kunstforeningen) kan undersøkes om kan ha biladkomst via Jonas Liesgate. Det vil være svært uheldig å ha biladkomst for disse byggene gjennom Rådhusparken. Byggene må, i tillegg til besøkende, også ha mulighet adkomst for varetransport/servicebiler og minimum parkeringsplasser for HC. Byggene må omfattes av en samferdselsanalyse.

### *Parkering*

Planområdet er i parkeringssone 1 i gjeldende kommuneplan. Her er det maksimumskrav til parkering for bil, og minimumskrav til sykkel. Kommunen

forventer en svært lav parkeringsdekning (ingen økning fra dagens antall) i det som anses å være en av kommunens mest sentrale tomter.

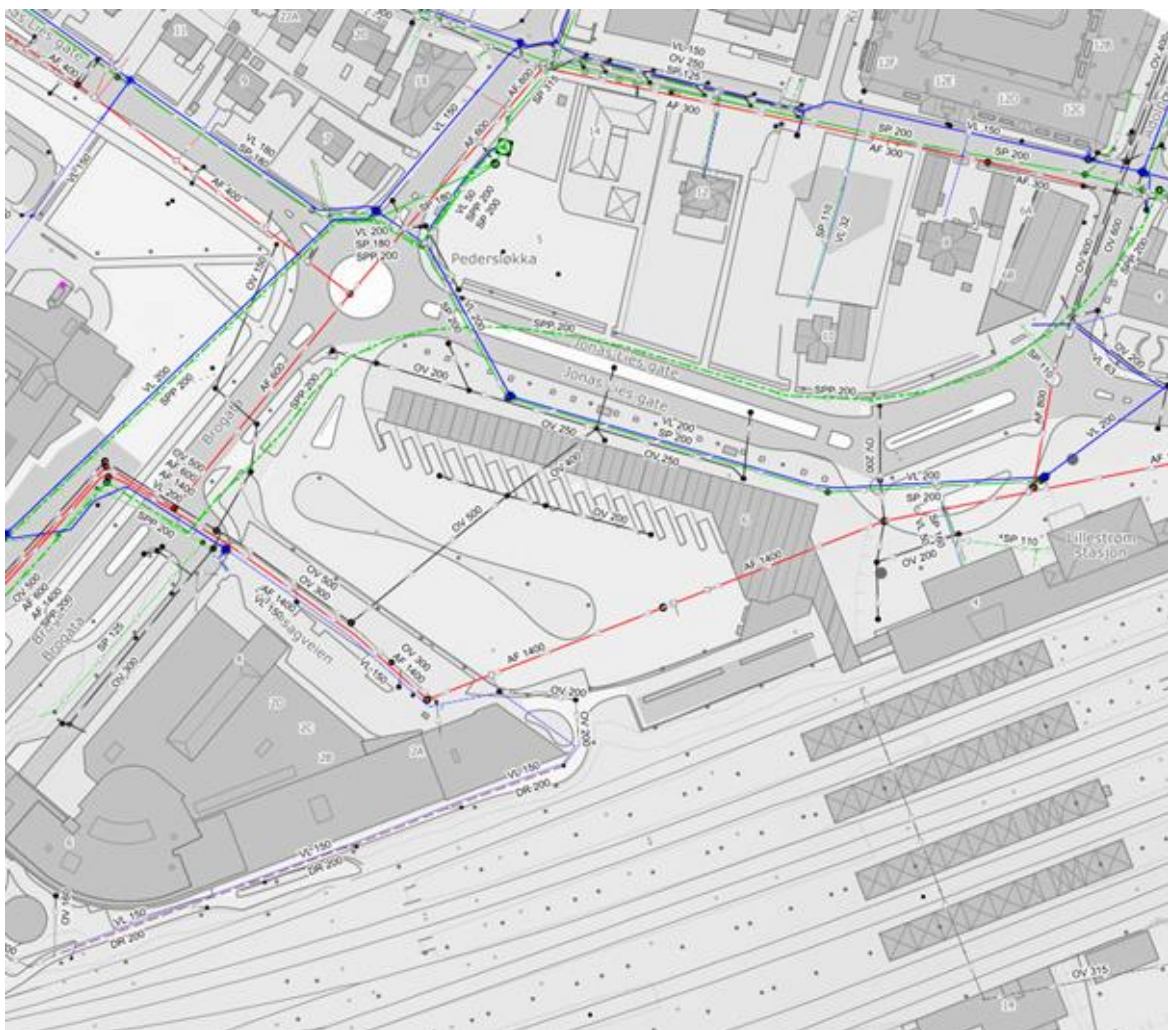
Sykkelparkering til gateterminalen må legges så nær holdeplass for buss som mulig, maks 20-40m dersom den skal bli brukt.

### *Renovasjon og varelevering*

Løsning for renovasjon og varelevering skal fremgå av planforslaget.

### Vann, spillvann og overvann

For denne tomten bør det anlegges en kulvert gjennom området slik at alle kommunale ledninger legges sammen og vil medføre at vi har god tilgang til ledningene. Dette vil også gjøre at avstandskravet går ned da ledningene ligger beskyttet i kulverten.



Dagens ledningsnett

### *Vann (blå ledning)*

Det ligger hovedledninger både på utsiden av busstasjonen og utenfor eksisterende helsebygg. Disse har avstandskrav på 4 m til hver side. Det ligger også en vannledning på baksiden av helsebygget som er privat.

### *Spillvann (grønn ledning)*

Spillvann må kobles til spillvannsledning og ikke til AF (rød ledning). Det ligger en privat kum 215842 i innkjøringen til Dampsagveien. Dimensjon på ledningen må sjekkes for å se om den er stor nok for det kommende prosjektet. Det ligger også en selvfallsledning mot Jonas Lies gata som kan benyttes.

### *Overvann (svart ledning)*

Over tomten har Statens Vegvesen overvannsledninger, disse er koblet til kommunal kum foran Helsebygget. Treleddstrategien skal følges.

Det ligger også en stor AF (felles spillvann og overvann) over tomten. Denne skal det ikke kobles noe til og må legges om slik at den er lett tilgjengelig.

### Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Krav til BREEM Excellent er bra og bør være en oppnåelig målsetting på et såpass sentralt område med og samfunnsviktige funksjoner.

### Krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei (kontaktperson i kommunen; Kirpal Singh), samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (kontaktperson i kommunen; Tone Helland). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

### Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene (ikke uttømmende)

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente byggeplaner for vei samt godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg).

Før bebyggelsen tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent minst to uker før.

### **4.3. Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)**

Grøntplan for Skedsmos byggesone 2019 –2029 (temaplan) vedtatt i kommunestyret 04.09.19 viser at det er behov for mer grønnstruktur/park i Lillestrøm. Planområdet

inngår i det grøntplanen definerer som plansone Lillestrøm. Eksisterende grønnstruktur i består både av områder som er parkmessig bearbeidet og noen få områder med naturpreget karakter. Grønnstrukturen i Lillestrøm er verdifull både med hensyn til økologi, kulturhistorie, estetikk og rekreasjon. De ca. 30 grønnstrukturarealene som finnes i Lillestrøm er både små, mellomstore og store arealer. Grønnstrukturarealene er relativt fragmenterte (dvs. det er stor avstand mellom dem) med unntak av de store grønnstrukturarealene langs og ved Flomvollen.

Generelt sier Grøntplan at plansone Lillestrøm har mangel på store grønnstrukturarealer/parker. Grøntplanens mangelanalyse viser at byen Lillestrøm har mangel på to parker (analysen ble utarbeidet i 2010, behovet i dag er trolig større). Grøntplanen har også forslag om at plansone Lillestrøm i kommende ti-års periode bør utvikle Rådhusparken og elvebreddene langs Nitelva/flomvollen som et av de viktigste grønnstrukturarealene i byen.

Gjeldende kommuneplan har bestemmelser for utforming av ny grønnstruktur (§ 1-9.1): *«Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som kan bidra til et sammenhengende grønnstrukturnett, som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og Marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig og fysisk og visuelt skille mellom tilgjengelige private arealer og slike offentlig tilgjengelige turdrag.»*

Planinitiativet og medfølgende stedsanalyse viser til etablering av et sentralt torg foran stasjonen, et mellomrom - en «plaza» - internt i prosjektet, samt en park på taket av eksisterende parkeringshus for å lenke grønnstrukturen sammen med rådhusparken. Etablering av ny grønnstruktur og grønne møteplasser for offentligheten, både i forbindelseslinjer og i uteområder er svært positivt. Utformingen av torget foran stasjonen er viktig. En plaza må ikke stenge resten av byen ute men være et åpent byrom som kobler seg på gangaksen videre både mot sentrum vest og stasjonen. Tanken om park på tak er interessant, men arealet er svært utsatt for støy, og kommunen er usikker på hvordan tilgjengeligheten vil oppleves og for hvem denne parken etableres.

Det vil være viktig å ivareta gode kryssinger til kulturkvartalet (forventet ca. 1 million besøkende årlig). Dagens gangvei/forbindelsen på baksiden av Helsebygget bør utvides og forbedres med mer vegetasjon – eksempelvis kan det være en ide å feste nett/wire til de eksisterende betongsøylene og kasser med vekstjord i nedkant så kan man etablere klatreplanter/få et grønnere og mykere inntrykk av passasjen

Angående lekeplass så vil det trolig komme en lekeplass i nærområdet i løpet av de neste årene. Kommunalområde for kultur har fått bevilget 1,5 millioner på Innovasjonsfondet til å opparbeide en lekeplass med beliggenhet i Rådhusparken. I Kirkegata 10-12 blir det også lekearealer.

## Masterplan for Rådhusparken: areal (byrom/aktivitetsareal + belysning) under Rælingsbrua:

For noen år siden ble det laget en masterplan for Rådhusparken (Sagparken har byttet navn til Rådhusparken), planen ble tatt til orientering av Kommunestyret juni 2017. I masterplanen er det foreslått et areal med lek/tau og gummidekke som lek og aktivitetsareal under brua. Belysning er et ledd i å aktivere arealet under brua til et byrom med positive aktiviteter for barn/unge/alle aldre. Fremtidig belysningskonsept må ivareta eksisterende kunstverk, Sagbladet, som er etablert belysningskunst på Jernbanebrua. Kommunen kan trolig bidra med delfinansiering av taulek via nærmiljø-midler på spillemiddel-ordningen, hvis tiltakshaver går med på å opparbeide noe under brua som ligner på dette. Klatrevegg/buldrebygg har også vært diskutert som element her. Bildet under er hentet fra masterplanen og viser hva som var tenkt angående arealet under brua

### 1. KLATRE - SOSIAL AKTIVITET UNDER RÆLINGBRUA - PLAN

Området under Rælingsbrua var i utgangspunktet tiltenkt skate men ble i dialog og prosess med kommunen anbefalt flyttet sentralt i parken av plassmessige og strategiske hensyn.

Det er et ønske fra kommunen å aktivere rommet under brua som ligger brakk i dag, og som oppleves som en utrivelig passage.

Stedet har potensiale både mht sentral beliggenhet nær helsehuset, kunstforeningen, elvepromenaden og at stedet gir ly for regn. På den måten kan plassen brukes til arrangementer og som et aktivitetsområde for ulike grupper og aldre.

Det er gjort aktiviserende tiltak under broer flere steder i Europa og USA. Et referanseprosjekt er taulek som temporært prosjekt i København (Carlsberg). Tau i ulike lengder er festet til brotaket og fungerer som klatretau for trening og lek.

Et annet eksempel på å bruke brotaket som feste til aktivitets-elementer er Swing Park i Milwaukee, USA (se foto neste side).

Muligheten til å feste ting i taket gir rom for mange ideer, der feks en brukerprosess kan utkrystallisere et godt tilpasset prosjekt.

Det er viktig å skape tydelige passager for gående, syklende og drift under broen, men også mulighet for å rydde plass for arrangement i regi av feks kunstforeningen eller Helsehuset.

Belysning vil her være et viktig element - se egen tekst i kap 7 - belysning.



Temporær taulek på Carlsberg tomten, København.

16

### Rigg-arealer:

Det er mye utbygging og press på kommunen om å bistå med å finne aktuelle rigg-arealer for ulike private utbygginger. Det oppfordres til å tenke på rigg-arealer tidlig i prosessen. Kommunen sier stort sett nei til alle henvendelser på opparbeidede parker fordi det allerede er stor mangel på parker og parkene er ofte opparbeidet for at befolkningen skal kunne leke, aktivisere og oppholde seg i parkene. Det kan bli svært mange farlige og risikable situasjoner hvis man kombinerer lek/rekreasjon med store maskiner og midlertidige rigg/driftsarealer.

### 4.4. Kulturminner

Det foreslåtte planområdet må forholde seg til flere registrerte kulturminner og kulturmiljøer. I Rådhusparken er det et lite bygningsmiljø bestående av Brogata 2, Lurkahuuset og Lillestrøm Arbeidersamfunn (Samfunnet) og Lillestrøm dampsg.

På den andre siden av Jonas Lies gate, det kommende Kvartal1, står flere verneverdige bygninger. I tillegg til den gamle stasjonsbygningen må planområdet også forholde seg til det verneverdige bygningsmiljøet i Gamle Lillestrøm. Det er en rekke bygninger langs Kirkegata samt stasjonsbygningen som er regulert til bevaring.

Høydene og volum i planinitiativet vil ha en svært negativ virkning på de omkringliggende, verneverdige bygningsmiljøene. Disse kulturmiljøene er en svært viktig del av Lillestrøms identitet og gir en historisk dybde til bybildet og opplevelsen av byrommet.

Det fremgår av planinitiativet at buegangene på bussterminalen skal bevares. Disse vil bli totalt dominert av så store volum og høyder som planinitiativet legger opp til og få et svært redusert uttrykk.

For å ta vare på den kvaliteten kulturmiljøene nevnt over tilfører Lillestrøm sentrum må høyder og volum i planinitiativet reduseres.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, under Generelle bestemmelser §1-18 Kulturminnevern, står følgende:

«Kvaliteten i kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturverdier i landskapselement, bebyggelse og anlegg, grønstruktur og markterrasseringer registrert i Skedsmo kommune sin «Kulturminnevernplan» med tilhørende temakart for sårbare objekt: «Kulturlandskapsområder og Kulturminner», skal tas vare på , både ved regulering, ombygginger og nybygging.»[...] «Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

Avdeling for kultur og frivillighet må involveres i videre prosess med volum- og funksjonsanalyse.

#### **4.5. Naturmangfold**

Det er funn av både fremmede arter; Kanadagullris (som skal bekjempes) og rødlistearter; Ask (som vi må ta vare på) innenfor planområdet som det må gjøre redes for og planlegges for.

Ved fremmede arter i tilknytning til eiendommene, må det gjøres tiltak i tråd med *Handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter* for å unngå spredning: <https://www.fylkesmannen.no/contentassets/20e7d92bd1bd4454b6e398a693076a08/10-vedlegg-handlingsplan-for-bekjempelse-av-fremmede-arter-i-skedsmo.pdf>

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares tydelig ut i planforslaget

#### **4.6. Eiendomsforhold**

Planområdet må planlegges helhetlig. Det må ses bort fra dagens eiendomsgrenser og planlegges til det beste for byen og området som sådan.

#### **4.7. Boligtypologi og -størrelse**

Kommuneplanen åpner ikke for bolig innenfor planområdet.



#### **4.8. Barn og unges interesser i planarbeidet/planforslaget**

Barn og unges interesser skal ivaretas i planarbeidet, og det oppfordres til å inkludere barn og unge i medvirkningsopplegget rundt reguleringsplanen. Se forøvrig punkt 4.3. Grønnstruktur og lekeplasser.

#### **4.9. Folkehelse**

Folkehelse skal ivaretas og fremmes i planarbeidet.

#### **4.10. Støy**

Planområdet er støyutsatt fra vei og jernbane og må utredes i henhold til T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende. Sumstøy skal legges til grunn. Det er særlig forholdet til støyfølsomme bruksformål (f.eks. sengeposter) som må vurderes.

#### **4.11. Estetikk, volum- og funksjonsanalyse, illustrasjoner**

Det skal utarbeides en volum- og funksjonsanalyse som viser hvordan bebyggelsen hensyntar eksisterende nabobebyggelse og særlig kulturminner/-miljøer. Avdeling for kultur og frivillighet må involveres i arbeidet med volum- og funksjonsanalyse.

Det vil være fokus på god estetisk utforming av ny bebyggelse og at ønsket utforming bindes opp i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget skal illustreres i samsvar med regulert utnyttelse og utforming.

#### **4.12. Flom**

Planforslaget må utredes med tanke på flom, også 1000-års flom, i henhold til krav i TEK17, 7-2 (Sikkerhet mot flom og stormflo). Sengeposter må sikres mot 1000-års flom. Det er nevnt redning fra bro for sengeposter. Det er usikkert om det er en løsning som kan aksepteres. Det lar seg ikke gjennomføre om det ikke er flomsikkert der broen lander. Dialog med NVE anbefales på et tidlig stadium i planarbeidet.

#### **4.13. Geoteknikk**

Planområdet ligger under marin grense. I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

#### **4.14. Miljøteknikk**

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

#### **4.15. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav til alle tiltak innenfor planen. Det kan også bli aktuelt med rekkefølgekrav til forhold utenfor planområdet dersom det er nødvendig for planforslaget. Se rekkefølgebestemmelser listet opp i avsnitt 4.2.

Kommunen gjør oppmerksom på at det gjennom planprosessen kan oppstå behov for flere rekkefølgekrav.

#### 4.16. Medvirkning

På et så sentralt prosjekt vil kommunen kreve medvirkning ut over lovpålagt varslingsbarn, unge og eldre bør spesielt involveres. Medvirkningsopplegget skal beskrives i forslag til planprogram for konsekvensutredning.

#### 5. Dokumentasjon

Jamfør gjennomgangen over er dette de vedlegg/utredninger som kommunen foreløpig mener er nødvendige i plansaken. Dersom et planforslag sendes inn må all dokumentasjon sendes inn samtidig. Mottaker er [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no). Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan føre til at det blir nødvendig med ytterligere dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
Volum- og funksjonsanalyse	Ja
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse
Byromsprogram	Ja
Illustrasjonshefte (med perspektiver fra flere synsvinkler)	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
ROS-analyse	Ja, alltid
Geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann	VA-rammeplan, jf VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf VA-norm
Luftforurensning	Ja
Trafikk	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi/Flom	Ja

#### 6. Uenighetspunkter og avklaringspunkter

Planinitiativet har mye bra i seg, men er ikke i tråd med kommunens pågående arbeid med byutviklingsplanen.

Forslagstiller ønsker å forsterke Jonas Lies gate som akse fra stasjonen til rådhuset forbi bussterminalen, og det planlegges kvartalsbygg med store fotavtrykk og høyder opp mot 13 etasjer.

I byutviklingsplanen jobbes det med å etablere samfunnsakser flere steder i byen. Bebyggelse mot disse aksene skal ha publikumsrettede fasader for å skape byliv på gatenivå. I byutviklingsplanen er samfunnsaksen forbi rådhuset trukket tettere på rådhuset og tvers gjennom planområdet. Samfunnsaksen skal være en urban akse

for byliv og opplevelse, mens Jonas Lies gate ses mer som en funksjonell akse med tanke på kollektivtrafikk og effektiv transport til stasjonen.

For å gi området en menneskelig skala er bebyggelsen delt opp i mindre paviljonger, og foreslått holdt i en høyde på 5-6 etasjer i snitt med høyeste høyde mot jernbanen. Det er ikke ønskelig med en «lukket» plaza internt i planområdet, men heller mer åpne byrom med forbindelseslinjer i flere retninger og tilpasset målpunkter (f.eks. innganger) til eksisterende og ny bebyggelse, ny bypark osv.

Bebyggelsen som er foreslått i planinitiativet er for høy. Spesielt mot Jonas Lies gate. Høydene må i større grad tilpasse seg kulturkvartalene. Terminalbygget synes heller ikke godt innpasset. Videre skal ikke ny bebyggelse skygge ut den nye byparken på motsatt side av Jonas Lies gate, kulturmiljøene eller torget foran stasjonen.

Det må jobbes mer med koblingen mot rådhusparken. Dagens parkeringshus blokkerer for en god forbindelse. Det bør jobbes for å få til en park i dette området, samtidig som trafikken i Dampsagveien ikke kan stenges helt.

Det fremgår av kommuneplanens bestemmelser at bussterminalbygget skal bevares. Byutviklingsavdelingen mener imidlertid at det bør vurderes hvorvidt dette er hensiktsmessig sett i lys av fremtidig utvikling og behov.



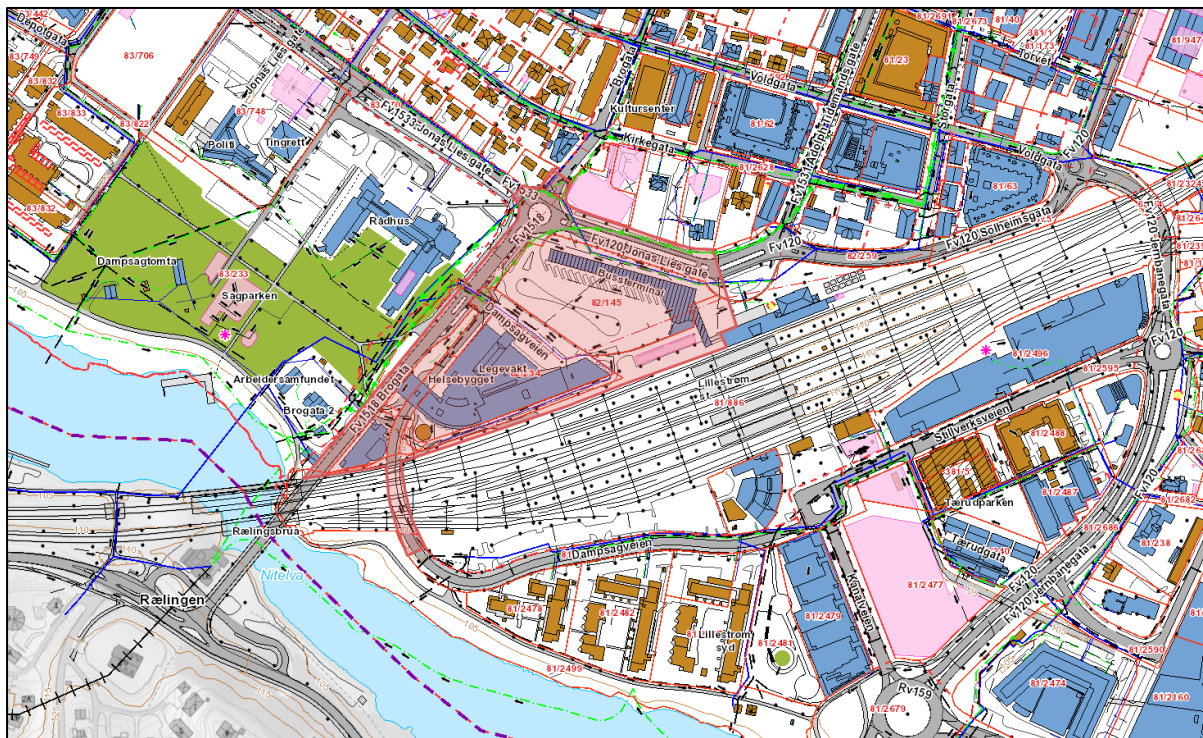
Utsnitt fra byutviklingsplanen

## 7. Konsekvensutredning

Planønsket utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 b), vedlegg 1 pkt. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Ansvarlig myndighet er planmyndigheten.

Det skal utarbeides et planprogram som skal legges til grunn for det videre planarbeidet. Det skal utredes 2 alternativer i tillegg til 0 alternativet (dagens situasjon).

## 8. Oppstart, formål, planavgrensning – konklusjon



Varslingsområde markert med rødt

Kommunen er positiv til at forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet i henhold til varslingsområde vist med rødt i utsnittet over. Samtidig med varsel om oppstart skal planprogram legges ut på offentlig ettersyn. Det skal være minimum 6 ukers høringsfrist.

Kommunen ser foreløpig ikke behov for å varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, men utelukker ikke at det kan dukke opp ønske om det på et senere tidspunkt.

Kravet til fagkyndighet anses oppfylt.

Det er svært aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommune sin hjemmeside. Forslag til annonse, sosi-fil av planomriss og eierliste inkludert gnr/bnr skal sendes til kommunen v/Lena Skjølås Bilic ([LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no](mailto:LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no)) for godkjenning. Dersom planprosessen står stille over ett år, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Kommunen minner for øvrig om gebyrregulativet for plansaker i Lillestrøm.

## 9. Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no) :

- Planbeskrivelse
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonser

Kommunen er positiv til en konstruktiv dialog/arbeidsprosess frem mot et innsendt planforslag.