

DETALJREGULERINGSPLAN

PLANNAVN: ENERGIHUSET

PLANID: L036

PLANBESKRIVELSE DATO: 08.10.2025

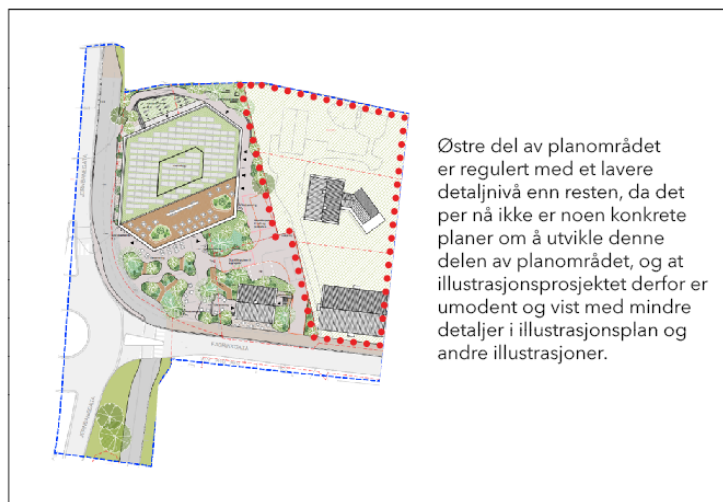
FORSLAGSSTILLER: ENERGIHUSET LILLESTRØM AS



Innhold

1. Sammendrag av planforslaget.....	4
1.1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn.....	6
2.1. Planområdet	6
2.2. Hensikten med planen	7
2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer	7
2.4. Utbyggingsavtaler	7
2.5. Krav om konsekvensutredning	7
3. Planprosessen.....	9
3.1. Oppstartsmøtet	9
3.2. Varsel om oppstart av planarbeid	9
3.3 Offentlig ettersyn og politisk behandling.....	10
3.4. Planprogram	11
4. Planstatus og andre føringer	11
4.1. Overordnede planer	11
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	14
4.3. Tilgrensede planer	14
4.4. Temaplaner	14
4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	17
5. Planforslaget.....	19
5.1. Landskap	20
5.2. Arealbruk	23
5.3. Bebyggelsens utforming	23
5.4. Nærmiljø	31
5.5. Barn og unges interesser	33
5.6. Støy	34
5.7 Luftkvalitet	36
5.8. Klima og biologisk mangfold	37
5.9. Kulturminner	39
5.10. Rekreasjon	41
5.11. Trafikk	42
5.12. Tilgjengelighet og universell utforming	46
5.13. Teknisk infrastruktur	46
5.14. Sosial infrastruktur	48

5.15. Næring.....	48
5.16. Landbruk/skogbruk	49
5.17. Grunnforhold/geoteknikk	49
5.18. Forurensset grunn	49
5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	49
6. Plangjennomføring	51
7. Innkomne forhåndsuttalelser	53
Tilleggsvarsling, mai 2023.....	61
Tilleggsvarsling, januar 2024	66
Brev fra Ulf Erik Bakke og Helene Eiden til kommunen 8.desember 2023: <i>Respons etter møter</i>	68
Offentlig ettersyn (første gang) 31.08.2024 til 27.10.2024. Akershus fylkeskommune fikk utsettelse til 14.11.2024.....	68
8. Avsluttende kommentar.....	76



FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

1. Sammendrag av planforslaget

1.1. Sammendrag



Figur 1 Illustrasjoner av planforslaget sett fra sør inn mot torget (Transborder Studio)

Beliggenhet:

Planområdet ligger sentralt plassert i Lillestrøm øst, sør for jernbanesporene, i ytterkanten av det som er definert som sentrumsformål i kommuneplanen. Planområdet omfatter feltet SF30 i kommuneplanen, samt noe tilgrensende veiareal.

Dagens situasjon:

Planområdet er bebygget med en tomannsbolig og to eneboliger. I tilknytning til boligene er det etablert hager. Ellers består området av gresskledd areal.

Ny situasjon:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et nytt kontorbygg med utadrettede funksjoner og aktive fasader, samt nye boliger eller næringsbygg langs Fabrikkgata. Kontorbygget skal ha høye miljøambisjoner og et tilbud for publikum, og planområdet skal tilby byrom med høy kvalitet og av ulik karakter. Planen sikrer eksisterende bebyggelse med kulturminneverdi.

Prosjektet inngår i en forventet fortetting av Lillestrøm sentrum og rundt stasjonen, samtidig som det tas hensyn til historiske bygninger og den lavere boligbebyggelsen i øst. Nytt kontorbygg og forplassen mot sør vil danne et tyngdepunkt i de fremtidige urbane aksene som går fra Lillestrøm stasjon via Stillverksveien og Jernbanegata. Planforslaget skal bidra positivt til byutviklingen i Lillestrøm med nye kunnskapsbaserte arbeidsplasser, utadrettet virksomhet og gode plassdannelser og aktive fasader mot Jernbanegata og Fabrikkgata.

Grad av utnyttning

Felt	Bygg	Fotavtrykk	BRA regulert	% BRA
KBA1	Kontor/utadrettet	1 005,5 m ²	11 400,0 m ²	
KBA2	Fabrikkgata 2*	97,0 m ²	160,0 m ²	
KBA3	Fabrikkgata 6*	182,0 m ²	320,0 m ²	
	Parkering	54,0 m ²	60,0 m ²	
	Næring	216,0 m ²	500,0 m ²	
Totalt			12 440,0 m²	262,0
*Eksisterende bebyggelse				
Grad av utnyttning er beregnet ut fra arealer regulert til bebyggelse og torg: 4748,5 m ² .				

Forholdet til overordnede føringer:

Planforslaget er i det aller vesentligste i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen legger opp til store næringsetableringer tett på stasjonen, som følges opp i reguleringsplanen. I kommuneplanen er feltet angitt som sentrumsformål, men bolig er ikke listet opp som underformål. Planavdelingen i Lillestrøm kommune mener likevel at så lenge næring er hovedformål bryter det ikke med kommuneplanens intensjon med en mindre andel bolig.

Kommuneplanen tillater en maks høyde for feltet på 10 etasjer. Planforslaget legger til rette for 12 etasjer for kontorbygningen, og et plangrep som tilfører nye byrom og møteplasser. Planen ivaretar et sammenhengende kulturmiljø gjennom bevaring av både Fabrikkgata 6 og en istandsetting/tilbakeføring av Fabrikkgata 2, samtidig som området utvikles til et arealeffektivt og urbant område med sammensatte funksjoner.

Vurdering:

Planforslaget sikrer et nytt byrom og urbane kvaliteter til området, og tilrettelegger for sykkelvei med fortau langs Jernbanegata. I planen balanseres hensyn til kulturmiljø og den eksisterende bebyggelsen opp mot målsettingen om å legge til rette for store næringsetableringer tett på stasjonen. De to boligene innenfor planområdet, som har kulturhistoriske verdier, bevares, settes i stand og det åpnes for ny bruk. Dette er et område i byen hvor ønsket fortetting rundt stasjonen møter en lavere bebyggelse. Det er et vesentlig skalsprang fra murvillaene til Energihuset, men forslagstiller mener dette er et godt plangrep som både bevarer kulturverdier og skaper nye byrom, arbeidsplasser og en bærekraftig arealutvikling. Det største volumet er plassert lengst mot nord og jernbanelinjen med et lite fotavtrykk for å skape størst mulig avstand til den lavere historiske bebyggelsen. I tillegg frigjøres mest mulig areal til det nye torget, til grønne kvaliteter og luft rundt kulturminnene.

2.1. Planområdet

6

2.2. Hensikten med planen

Området er i dag uregulert, og det er krav om reguleringsplan for å kunne utvikle området. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for et moderne kontorbygg (Energihuset) med utadrettede funksjoner og aktive fasader i første etasje, samt publikumsfunksjoner i toppetasje etter arbeidstid. Kontorbygget skal ha høye miljøambisjoner og et tilbud for publikum, og planområdet skal tilby byrom med høy kvalitet og av ulik karakter. Planen sikrer bevaring av eksisterende kulturmiljø i en bymessig sammenheng. Det legges til rette for oppføring av boliger eller næringsbygg på østre del av planområdet. Allmennhetens rett til bruk av torget sikres gjennom tinglyste ferdselsrettsavtaler.

2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer

Asplan Viak er fagkyndig plankonsulent på vegne av Energihuset Lillestrøm AS. Transborder Studio er arkitekt og Grindaker er landskapsarkitekter i prosjektet.

Gnr/bnr	Eier/fester	Areal innenfor planområdet i m2
81/134	Lillestrøm kommune	10,5
81/2669	Fylkeskommunen	1930,3
81/2665	Lillestrøm kommune	405,6
81/237	Privat eier	38,7
81/119	Privat eier	9,8
81/1614	Lillestrøm kommune	669,5
81/51	Lillestrøm kommune	670,3
81/229	Lillestrøm kommune	821,0
81/87	Lillestrøm kommune	664,3
81/2255	Privat eier	771,7
81/2254	Privat eier	741,3
81/2253	Privat eier	580,4

2.4. Utbyggingsavtaler

Ved varsel om oppstart 10. juni 2022 ble det varslet at det kan være aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken. Det skal inngås forhandlinger om utbyggingsavtale. Dersom det oppnås enighet forventes utbyggingsavtalen lagt fram for politisk behandling samtidig med reguleringsplanen.

2.5. Krav om konsekvensutredning

Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes iht. Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I nr. 25. Bestemmelsen presiserer ikke hvilket omfang som utløser KU-kravet. I veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven vises det til at det kreves en «viss størrelse», og departementet viser til at 15 daa kan være et passende utgangspunkt. Planforslaget legger til rette for at det kan tillates noen få boenheter på et begrenset areal innenfor planområdet. Boligomfanget vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I nr. 25. Det vises også til kommuneplanens bestemmelse (§ 2-3.1.2) om at innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være

mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Planområdet ligger ca. 400 meter fra Lillestrøm stasjon, og boligandelen vil utgjøre maks 6,5 % av det totale utbyggingsvolumet.

Planforslaget er vurdert iht. KU-forskriftens § 10 på bakgrunn av § 8 a); planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, med henvisning til vedlegg II nr. 10 bokstav b «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»

1. Størrelse, planområde og utforming

Planområdet er lite og i all hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan. Boligandelen er omtalt under vedlegg I. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 første ledd a.

2. Bruk av naturressurser

Planforslaget innebærer ikke bruk av naturressurser eller er lokalisert i et område med nasjonalt viktige forekomster. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 første ledd b.

3. Avfallsproduksjon og utslipp

Det planlegges ikke avfallsproduksjon eller utslipp. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 første ledd c.

4. Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Tiltak som planlegges er ikke spesielt utsatt for store ulykker eller katastrofer, eller gir slike virkninger for nærområdet. ROS-analyse er vedlagt. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 første ledd d.

5. Verneområder

Planforslaget berører ikke områder vernet etter naturmangfoldloven (nasjonalparker, landskapsvernområder, osv.), eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven, og kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd a.

6. Naturtyper, arter, kulturminner, mineralressurser og friluftsliv

Planforslaget berører ikke naturtyper eller friluftsliv i vesentlig grad. Av rødlistede arter i området finnes en ask med omkrets på ca. 80 cm, grønnfink, gulspurv, gråspurv og tyrkerdue. Bygg som er registrert i kulturverneplan for Skedsmo reguleres til bevaring. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd a og b.

7. Nasjonale og regionale føringer

Planforslaget er ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer, og kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd c.

8. Større omdisponering av LNFR eller områder regulert til landbruk

Området har ikke jordressurser eller dyrkbar mark. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd d.

9. Områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarter er overskredet

Det er ikke overskredet noen miljøkvalitetsstandarter i området, og planforslaget gir ikke økt belastning. Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd e.

10. Konsekvenser for befolkningens helse

Planforslaget omfatter ikke tiltak som vil ha betydning for befolkningens helse, og kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd f.

11. Vesentlig forurensning og klimagassutslipp

Tiltaket vil ikke gi støy eller støvplager, tilstreber størst mulig grad av massebalanse og har høye klimamål.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd g.

12. Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer

Området er ikke ras- eller skredutsatt. Nordvestre hjørne av planområdet, der Jernbanegata går under jernbanesporene, ligger i flomsone for 200-årsflom og planområdet ligger i flomsone for 1000-årsflom og i aktsomhetsområde for flom. Konsekvens for liv og helse vurderes som lav. Kilde NVE Atlas.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med § 10 andre ledd h.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes til ikke å få vesentlige virkninger for natur og samfunn, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøtet

Det ble gjennomført oppstartsmøte 11. februar 2022.

3.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad, og kunngjort på kommunens hjemmeside den 10. juni 2022. Det gikk samme dag ut et brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste. Fristen for å komme med merknader ble satt til 8. august 2022. Ved varslings av oppstart av planarbeid kom det inn 13 uttalelser.

26. mai 2023 ble det sendt ut en tilleggsvarslings på grunn av en mindre utvidelse av plangrensen og for nytt formål (boligformål), i tillegg til de formål som ble varslet opprinnelig. Til tilleggsvarselet kom det inn 10 uttalelser.

06. januar 2024 ble det sent ut et tilleggsvarsel på grunn av en mindre utvidelse av plangrensen for å sikre tilstrekkelig areal til fortau sør for rundkjøringen Jernbanegata x Fabrikkkata. Til tilleggsvarselet kom det 6 uttalelser.

Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte i Rådhuset den 22. juni 2022. Det ble informert om informasjonsmøtet i varslingsbrev og varslingsannonser.

Det ble arrangert et åpent medvirkningsmøte og workshop den 17. oktober 2022. Det ble invitert bredt til møtet ved invitasjoner på papir i postkasser i områdene rundt og eposter til informanter fra

den sosiokulturelle stedsanalysen og aktuelle råd og organisasjoner. Flyers om møtet ble også lagt på biblioteket og andre offentlige steder. Det møtte opp sju deltakere, av disse var to fra Kunnskapsbyen Lillestrøm, en næringsaktør/start up, en fra eldrerådet og tre naboer.

I tillegg har kommunen hatt en egen dialog med de øvrige grunneierne uten at forslagsstiller har vært involvert. I etterkant av et møte mellom kommunen og grunneier sendte grunneier et brev til kommunen som er gjengitt i kap 8.3

3.3 Offentlig ettersyn og politisk behandling

Planforlaget var på offentlig ettersyn (første gang) 31.08.2024 til 27.10.2024. Akershus fylkeskommune fikk utsettelse til 14.11. 2024. Uttalelsene til offentlig ettersyn er oppsummert i kap. 7 og foreligger uforkortet som eget vedlegg.

Våren 2025 ble plankart og planbestemmelser sendt til politisk behandling. Følgende ble vedtatt av kommunestyret 11. juni 2025:

Kommunestyrets vedtak

1. I tråd med plan- og bygningslovens § 12-10, 1. ledd, og § 12-11, legges detaljregulering for Energihuset med plankart for vertikalnivå 1, datert 19.03.2025, og tilhørende bestemmelser datert 24.03.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planforlaget kan legges ut til offentlig ettersyn, skal:
 - a. Plankartet (KBA1) endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 12 etasjer og maks maksimum gesims k+154,5.
 - b. Bestemmelsene oppdateres til at TRAFO og annen teknisk infrastruktur skal inkorporeres i bygningsmassen.
 - c. Alle dokumenter må oppdateres slik at de er i tråd med vedtaket.
3. Før saken kan tas til andregangsbehandling skal det gjennomføres mekling med innsigelsesmyndighet mht. høyder.
4. Det skal sikres tilgang til 0,25 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontorlokaler enten på egen tomt eller gjennom kjøp av plasser på et areal i umiddelbar nærhet

Det er i tråd med vedtaket tatt utgangspunkt i plankart datert 19.03.2025 og bestemmelser datert 24.03.2025. Disse er oppdatert i tråd med øvrige vedtakspunkter og i tillegg er andre dokumenter oppdatert iht punkt 2c (for de dokumentene det har vært aktuelt for). Kun plankart og bestemmelser var oppdatert før politisk behandling, og øvrige dokumenter er nå oppdatert til å stemme med bestemmelser, kart og vedtakspunktene fra kommunestyret. Ved oppdatering av disse er det gjort litt generell retting og bearbeidelse av dokumentene. I hovedtrekk er følgende oppdatert i tillegg til vedtakspunktene:

- Østre del av planområdet (de tre private eiendommene) er regulert med et lavere detaljnivå enn resten, da det per nå ikke er noen konkrete planer om å utvikle denne delen av planområdet, og at illustrasjonsprosjektet derfor er umodent og vist med mindre detaljer i illustrasjonsplan og andre illustrasjoner.
- Tillatt utnyttelse på felt KBA3 er økt fra 840 til 880 m² BRA.
- Bestemmelser stiller ikke krav til lekeplass (begrunnet i få boenheter), og krav til andel privat uteoppholdsareal er lavere enn i kommuneplanen (arealkrav er likt, men større andel felles).
- Det er lagt inn kjeller under alle bygg i vertikalnivå 1, tidligere var det kun under Energihuset. Teknisk infrastruktur, inkludert mulig kulvert, er som tidligere ikke inkludert i vertikalnivå 1.
- Det er lagt inn krav om publikumsfunksjoner i 12. etasje

- Volum langs Fabrikkgata tillates å være et næringsbygg i sin helhet, ikke bare i førsteetasje ut mot Fabrikkgata.
- Generelle rettinger og bearbeidelse, for eksempel presiseringer bestemmelse flom, krav til utomhusareal og noen bestemmelser er flyttet til fellesbestemmelser for å gjøre bestemmelser mer oversiktlig.

Følgende dokumenter er oppdatert siden offentlig ettersyn høsten 2024:

- 3D-modell, 08.10.2025
- Planbeskrivelse, 06.10.2025
- Planbestemmelser, 16.10.2025
- Plankart vertikalnivå 1 og 2, 08.10.2025
- Samledokument av uttalelser til offentlig ettersyn, 08.10.2025
- Volum- og funksjonsanalyse, 08.10.2025
- Illustrasjonshefte, 08.10.2025
- Byromsprogram, 16.10.2025
- Estetisk redegjørelse, 16.10.2025
- Støynotat, 08.10.2025
- Veitegning med justert avkjøring fra Fabrikkgata, 08.10.2025
- Overvannsnotat og VA-rammeplan (inkl VA-tegninger), 08.10.2025

3.4. Planprogram

Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (16.12.2015)

Er en felles strategi for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport samordnes bedre i regionen. For å få til dette må bolig og arbeidsplassveksten konsentreres til noen prioriterte vekstområder. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud, slik at flere kan gå og sykle i hverdagen. Stedene må utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse og gode bomiljøer. Planen gir føringer om at det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum av de regionale byene.

Regional plan for handel, service og senterstruktur (17.12.2018)

Gir retningslinjer for lokalisering av handel og service der hensikten med planen er å styrke utviklingen av byer, tettsteder og sentrumsområder i Akershus og å unngå en utvikling som fører til unødvendig by- og tettstedsspredning, økt bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil.

Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050 (18.06.2018)

Akershus har som mål å være et lavutslippssamfunn før 2050. Planen skal bidra til å stake ut en felles retning for klimaarbeidet i fylket.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (vedtatt 25.11.19)

Hovedmålet er å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

- **Kommuneplanens arealdel**

Da dette planarbeidet startet, var Skedsmo kommunes kommuneplan 2019-2030 gjeldende. Denne er erstattet med ny kommuneplan for Lillestrøm kommune vedtatt 14.06.2023. Det ble vedtatt endringer av noen bestemmelser i kommunestyret 24.01.2024.

I gjeldende kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 (KPA) er området vist som framtidig område for sentrumsformål. Det har feltbenevnelse SF30. Tilgrensende veier er vist som vegformål. Området inngår også i gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810_1).

I arealdelens bestemmelser er det gitt føringer i § 2-3.2.1 for felt SF30:

Tillatte arealformål innenfor SF30 er tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning. Det tillates bygninger opp til 10 etasjer. For felt SF30 er det spesifisert; for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Det skal være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje, og det skal ikke være boliger i bygningene. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

Boligformål er ikke listet opp blant tillatte arealformål i kommuneplanen, men Lillestrøm kommune har underveis i arbeidet med denne detaljreguleringen foreslått innslag av boligformål innenfor feltet, og mener at intensjonen i kommuneplanen ikke er tilsidesatt ved dette.

Under er det listet opp bestemmelser til kommuneplanens arealdel som vurderes som særlig relevante for planforslaget:

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplass for bil og sykkel

Det er angitt maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Det tillates inntil 1 bilparkeringsplass pr boenhet og 0,25 plasser pr 100 m² BRA kontor. Det kreves minst 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, 0,75 plasser pr 100 m² BRA kontor, 1 pr 100 m² BRA forretning og 1,5 pr 100 m² BRA bevertning.

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 2-1.7 Grønne tak

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon

Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til kontor, næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål.

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3. Det er her gitt en rekke krav til hvilke areal som inngår, kvalitetskrav og minstestørrelser. For sistnevnte er følgende relevant:

	Total MUA i m ²	Privat for hver enkelt boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	Privat på balkong/Takterasse for hver enkelt boenhet MUA i m ²	Fellesareal i % av total MUA	Andre bestemmelser MUA i m ²
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m ² av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m ² felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sentrumsformål, toroms leilighet og større	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang

Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m². I sentrumsformål skal arealet økes med 50 m² pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m². Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA. Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§2-3.1.4 c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området er i hovedsak uregulert, men tilgrensede veinett (Jernbanegata og Fabrikkgata) er regulert i følgende reguleringsplaner:

- 0231_267 Gardermobanen, parsell Nitelva-Åråsen, vedtatt 18.10.1994.
- 0231_292 Lillestrøm sydområde, vedtatt 18.06.1997.
- 0231_347 Reguleringsplan for gnr 81 bnr 1061, samt del av Fabrikkgata, vedtatt 11.09.2002.

Reguleringsplanene har bestemmelser, men ingen som er relevante for formålet kjøreveg. Formålet kjøreveg videreføres derfor i planforslaget uten at det knyttes bestemmelser til arealformålet.

4.3. Tilgrensede planer

Området grenser i nord mot jernbane, annen banegrunn og regulert støyskjerm i gjeldende reguleringsplan 267 Gardermobanen, parsell Nitelva-Åråsen, vedtatt 18.10.1994. På motsatt side av Jernbanegata, øst for planområdet, er det regulert til annet kombinert formål - Kontor/Forretning/Parkering i reguleringsplan 330 Endret reg.plan for Lillestrøm sentrum syd, Parkeringshus (Vedtatt 28.9.2000).

Det er varslet oppstart for 576 Nova Spektrum sør for planområdet. Varslingsgrensen overlapper planområdet for Energihuset i Jernbanegata, fra rundkjøring med Fabrikkgata og sørover. Det er også varslet oppstart for områderegulering av Lillestrøm knutepunkt, hvor også varslingsgrensen overlapper med planområdet for Energihuset i Jernbanegata.

4.4. Temaplaner

Byutviklingsplan for Lillestrøm

Byutviklingsplanen ble vedtatt 25.01.2023. Den har status som en veiledende temaplan.

I Byutviklingsplan for Lillestrøm ligger planområdet innenfor det som er definert som «den urbane byen» og «bydel sentrum øst». I bydel sentrum øst er hovedfokus på næringsutvikling, og med en boligandel som øker med avstanden fra togstasjonen. Et sentralt konsept i Byutviklingsplanen er definisjonen av strukturerende samfunnsakser (markert i lys rødfarge på illustrasjon under). Langs samfunnsaksene konsentreres byfunksjoner for å skape byliv. Det skisseres et ønske om å få utviklet et større byrom sør for planområdet. I andre illustrasjoner av samfunnsaksene i Byutviklingsplanen er det også skissert et byrom vest for planområdet, på den andre siden av Jernbanegata. Jernbanegata er pekt ut som en gate som utgjør et viktig byrom. Byutviklingsplanen foreslår en utnyttelsesgrad i området på 237 % BRA.

Planen skisserer designstrategier innen ulike tema, blant annet under visjonen Regionens arbeidslivsby (Byutviklingsplanen, side 65):

«Vi må sette av en høy andel areal for arbeidsplassintensive kontoretableringer rundt stasjonen i Lillestrøm by for å understreke byens betydning som en regionby. Det er i dag flere tomter som ligger i umiddelbar nærhet til stasjonen som er dårlig utnyttet, spesielt syd for jernbanen. Det er svært attraktivt å etablere store kontorer med mange arbeidsplasser så nært et kollektivknutepunkt.

Lokalisering av arbeidsplasser sentralt i byen gir større mulighet for folk fra hele kommunen og regionen til å reise kollektivt inn til sin arbeidsplass. Infrastrukturen er der, men den er ikke utnyttet fullt ut slik at kollektivreisende i dag står i kø sammen med privatbiler.

Lokalisering av arbeidsplassintensive kontoretableringer skal i hovedsak være nær stasjonen, men også tomter som ligger langs viktige kollektivakser med busstopp i nærheten vil være sentrale.

Det må settes av areal i reguleringsplaner for næringsetableringer nå, selv om ikke markedet er her fullt ut. Hvis man ikke gjør det vil man ikke ha sentrale tomter igjen når markedet er mer modent for det. Da vil man ikke få den ønskede byutviklingen med byfunksjoner og mange arbeidsplasser i sentrum av Lillestrøm by.»



Figur 3 Illustrasjonsplan "Fremtidsvisjon 2060" som viser samfunnsakser, hvor kommunen ønsker at byfunksjoner konsentreres for å skape byliv. Omtrentlig utstrekning av felt SF30 fra kommuneplanen er vist med rød stiplet påtegning.



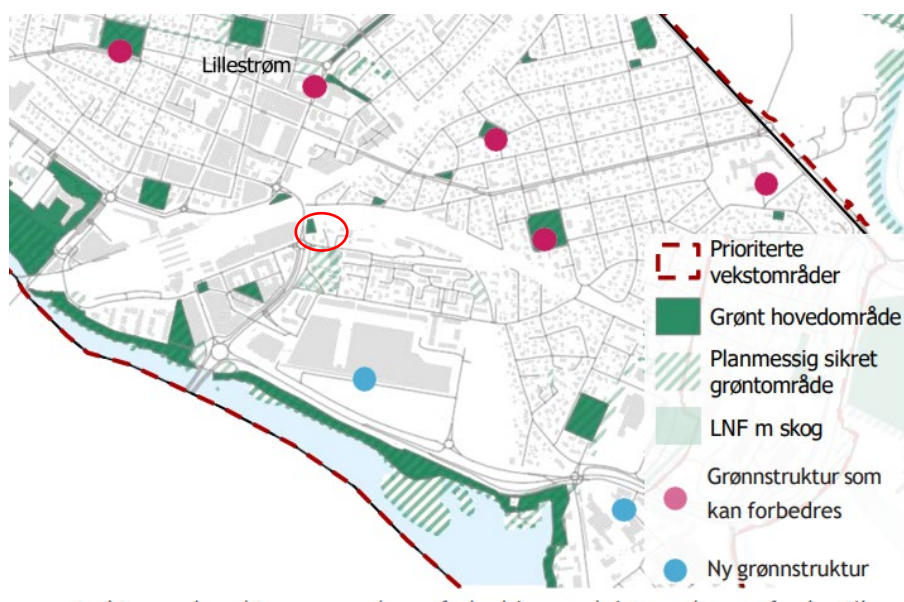
Figur 4 Illustrasjonsplan «plan for offentlig rom» fra Byutviklingsplan for Lillestrøm. Omtrentlig utstrekning av felt SF30 fra kommuneplanen er vist med rød stiplet påtegning.

Skedsmo kommunes Kulturminnevernplan (2010)

Planen vurderer kulturminner i Lillestrøm. Planen ble laget før kommunesammenslåingen 1. januar 2020. De registrerte kulturminnene i planen er delt inn i fire bevaringskategorier, i tillegg til bygg som er fredet. Fabrikkgata 6 er oppført med bevaringskategori 2, som er beskrevet som kulturminne/-miljø med stor lokal/regional betydning, bevaringsverdig og bør sikres gjennom regulering til hensynssone bevaring. Fabrikkgata 2 er oppført med bevaringskategori 4 i kulturminneplanen, som er kulturminne/-miljø av lokal betydning, som er endret, men som er del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

Temaplan for grønnsstruktur - Lillestrøm kommune 2024 – 2034, høringsutkast

Planen foreligger som et høringsutkast. Den skal være kommunens viktigste grunnlag for bevaring, oppgradering og utvikling av grønnsstruktur og arealer for lek og uteaktivitet i kommunen.



Figur 5 Illustrasjon fra side 38 i høringsutkast til temaplan for grønnsstruktur. Planområdet markert med rød ring (egen påtegning)

4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges rettigheter i planleggingen (20.09.1995)

Retningslinjene skal styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging bidra til reduksjon av

klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 /2021 (11.06.2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 Luft (30.05.2012)

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

5. Planforslaget



Figur 6 Forslag til plankart. Vertikalnivå 2 til venstre og vertikalnivå 1 til høyre. Vertikalnivå 1 er kjelleretasjer.



Figur 7 Illustrasjonsplan (Grindaker landskap og Transborder Studio)

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

1. Planområdet er relativt flatt og ligger ca. på kote 106. Mot nord stiger terrenget opp til sporområdet. Terrenget faller ned mot ca. kote 103 der hvor Jernbanegata går under jernbanen.
2. Ny bebyggelse tilpasser seg omkringliggende eksisterende gater og oppgraderte fortau. Energihuset er planlagt med kjeller og det må graves ut masser i forbindelse med det. Det tillates også kjeller på KBA3.
3. Planforslaget endrer i svært liten grad terrenget innenfor planområdet.

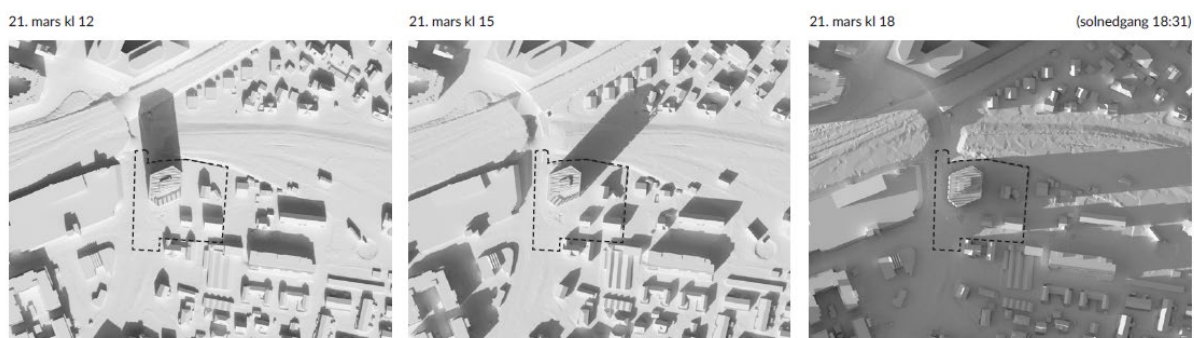
5.1.2. Solforhold

1. Planområdet er solfylt og har gode solforhold gjennom dagen. Planområdet er omkranset av lav bebyggelse i øst, sør og vest. Det er gjort sol-skyggestudier for vår- og høstjevndøgn, 1.mai og 21. juni. Alle sol-skyggestudiene kan ses i Volum- og funksjonsanalysen som følger planforslaget.



Figur 8 Illustrasjon som viser solforhold på vårjevndøgn for eksisterende situasjon

2. Solforholdene på planområdet er gode store deler av dagen, og gjennom året. Det er sol på torget i sydvest og på samtlige fasader, mot syd og vest innenfor planområdet, mellom klokken 10:00 og 15:00. Dette gir gode solforhold under normert arbeidstid, på planlagt plassdannelse i sydvest frem mot solnedgang, samt for de eksisterende boligene ved Fabrikksgata 6 sine utearealer. Undersøkelsen viser at strøktorget er solbelyst fra morgen til kveld. Hovedvolumets slagskygge mot nordøst påvirker den lave boligbebyggelsen langs Bakkerata i nord i kortere perioder på vår – og høst, og ellers på sporområdet i nord, og ved Fabrikksgata 6 samt tilstøtende felt etter normert arbeidstid. Volumene langs Fabrikksgata vil i liten grad kaste skygge på tilstøtende felt i nord og øst.



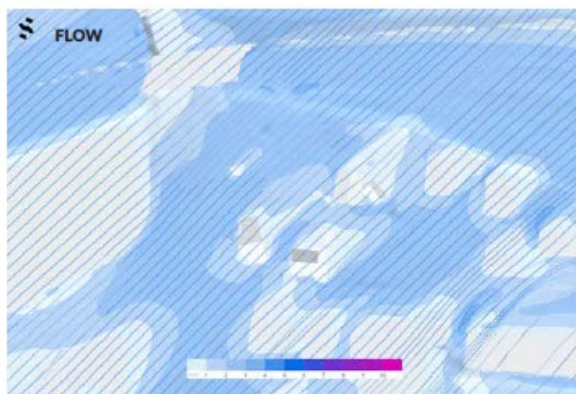
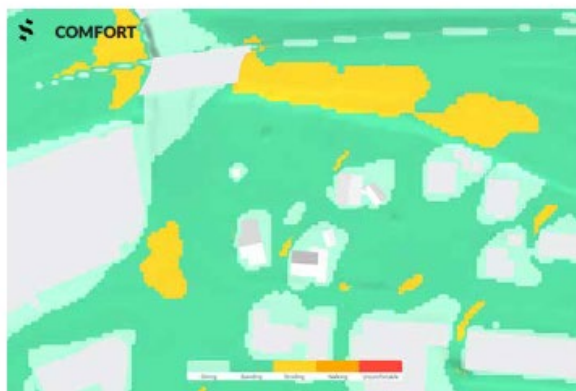
Figur 9 Illustrasjon som viser solforhold på vårjevndøgn for planforslaget

3. Planforslaget vil føre til noe skyggevirking på nabobebyggelse. Bebyggelsen er plassert slik at skyggevirkingen skal bli minst mulig og i størst mulig grad treffe sporområdet. Foreslåtte torg og uteoppholdsarealer har gode solforhold. Deler av planområdet vil bli skyggelagt på ettermiddagen. Det høyeste volumet skyggelegger en begrenset del av den lave boligbebyggelsen langs Bakkerata nord for sporområdet på ettermiddagen både vår og høst. Det kaster også skygge på sporområdet i nord på dagtid, og eksisterende bebyggelse på felt KBA3, samt bebyggelse i øst utenfor planområdet på kveldstid. Planlagt ny og eksisterende bebyggelse langs Fabrikksgata vil delvis skygge på området øst for planområdet på ettermiddagen og frem mot solnedgang. Fortetting sentralt i Lillestrøm vil føre med seg konsekvenser for solforhold for eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i planforslaget er gunstig plassert mtp at skyggevirkinger først og fremst treffer sporområdet. Negative virkninger på solforhold som følge av planforslaget vurderes å være begrensede.

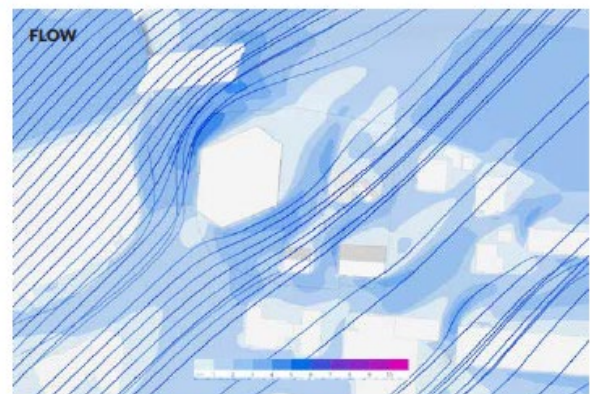
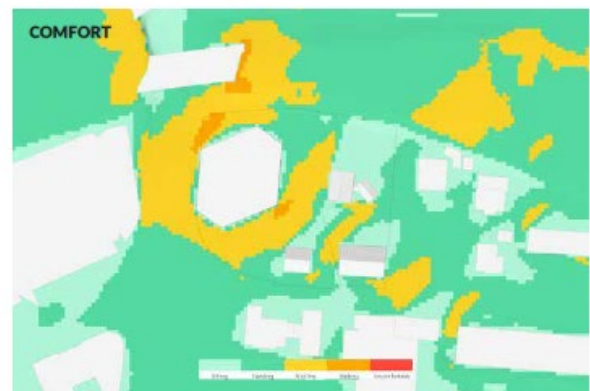
5.1.3. Lokalklima

1. Dagens lokalklima er preget av gunstig vindkomfort, god luftsirkulasjon og dermed lav sannsynlighet for inversjon. Møtepunktet Jernbanegata - Stillverksveien og sporområdet nord for eiendommen er noe mer utsatt for høyere vindhastighet fra sørvest, grunnet tunneleffekt fra lange gateløp med høy bebyggelse.
2. En viktig målsetning i planleggingen og utviklingen av området er å etablere attraktive uteoppholdsarealer, torg og bymessige kvaliteter for beboere og besøkende. Et sentralt element i dette er å utforme hele området slik at det dannes uteområder med god lokalklimakomfort: vind, støy og sol. De lokalklimatiske konsekvensene av planforslaget kan reduseres gjennom tiltak i fasader og utforming av landskap/beplantning. Det bør vurderes lokal skjerming på torget for å skape steder som er komfortable for å sitte/stå.
3. Planforslaget vil ha innvirkning på både bruken av området og lokalklimaet. Undersøkelsene som er gjort i Spacemaker/ Forma viser at Energihusets plassering og høyde vil ha en akselererende effekt på vinden. Videre prosjektering vil vurdere om det er aktuelt med skjermende tiltak. Deler av torget vil ha vindnivåer som er komfortable for å sitte/stå, mens andre deler vil ha høyere nivåer som er komfortable for gange og rolig gange. Vindhastigheten vil i gjennomsnitt ikke overskride 5 m/s på de mest utsatte punktene, en hastighet innenfor komfortsonen for gange. På deler av torget kan det være ønskelig med noe bedre vindkomfort dersom det planlegges oppholdsareal her. Bruk av vegetasjon og annen skjerming, og gjerne i flere sjikt, vil ha en positiv vinddempende effekt.

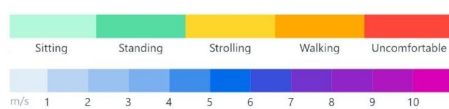
Vindsimulering eksisterende situasjon:



Vindsimulering ny situasjon:



Vindsimuleringer er generert i Spacemaker/Forma og anses som veiledende. Kilde: Global Wind Atlas 3.0



Komfort ved opphold (veiledende)

Vindhastighet meter per sekund (m/s)

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

1. Planområdet har ikke store estetiske verdier i dag, men Fabrikkgata 6 har en velholdt hage og har en verdi i den forstand at den tilhører den bevaringsverdige bebyggelsen. Hagen har ingen klassisk utforming som gjenspeiler arkitekturen. Eplehagen består av flere eldre epletrær, morell, spisslønn og et asketre. Det er engvegetasjon nordvest på planområdet.
2. Blomsterengen og eplehagen vil påvirkes av planforslaget. Blomsterengen ligger i området der det planlegges ny bebyggelse for felt KBA1 samt torg. Eplehagen ligger delvis i området der det planlegges ny bebyggelse for felt KBA3.
3. Endringene vil ha positiv konsekvens da utbyggingen vil etablere nye private, semiprivate og offentlig tilgjengelige uterom som har vesentlig høyere kvaliteter både estetisk og for bruk og opphold, enn dagens situasjon. Planforslaget sikrer nye grønne byrom med høy kvalitet.

5.2. Arealbruk

1. Innenfor planområdet er det i dag boligbebyggelse i form av tre småhus med tilhørende garasjer, samt veiareal. Utbyggingsområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig sentrumsformål, SF30. Feltet kan benyttes til Tjenesteyting/Kontor/Bevertning/Forretning. Området benyttes som boligformål i dag. I tillegg til dette omfatter planområdet offentlig veiareal i Fabrikkgata og Jernbanegata. Jernbanegata er en fylkesvei, mens Fabrikkgata er kommunal vei.
2. Planforslaget innebærer variert bebyggelse med kombinerte formål. I det største bygningsvolumet legges det til rette for etablering av et kontorbygg, langs Fabrikkgata et volum som kan være rekkehus eller andre formål og to småhus som bevares. Kontorbygget og Fabrikkgata 2 skal ha publikumsrettet aktivitet i førsteetasjen og «samskapende kontorfunksjoner». Med samskapende kontorfunksjoner menes arealer tilknyttet kontorfunksjoner som er sosiale møteplasser og kan være tilrettelagt for coworking, workshops, samt resepsjon og lignende. Kombinert formål tillater forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/ kontor/bevertning. Torg reguleres som felles og vil være offentlig tilgjengelig. Areal regulert til vegformål vil være offentlig.
3. Endringen i arealbruk vil bidra til å oppnå kommunens ønske om store kontoretableringer tett på jernbanestasjonen. Mange arbeidsplasser tett på stasjonen gjør at flere kan reise kollektivt til jobb. Foreslått arealbruk vil også bidra med urbane kvaliteter som nye byrom, utadrettet aktivitet på bakkeplan og mer aktivitet i bybildet. Ved oppføring av rekkehus vil det supplere botilbudet i sentrum. Kombinasjonen av kontor, næringsvirksomhet, boliger og evt. andre formål vil bidra til noe mer aktivitet og byliv gjennom hele dagen/døgnet.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi

1. Planområdet er i dag bebygget med tre småhus. Fabrikkgata 2 er et bolighus med saltak fra første halvdel av 1900-tallet. Huset er opprinnelig utført i mur, men har gjennomgått flere endringer underveis. Blant annet nyere trekledning i andre etasje og et mindre tilbygg mot øst. Det er også oppført en garasje inn mot hagen i tilknytning til bygget. Fabrikkgata 6, nord-øst i planområdet, er et bolighus i mur med saltak fra 1907 som fungerer som tomannsbolig i dag. Bygget har behold opprinnelig detaljering i eksteriøret. Det er oppført et tilbygg mot øst i 2006. Jernbanegata 6 en halvannens etasjes enebolig fra 1955 og fremstår som et tidstypisk nøkternt

bolighus. Huset fikk et lite tilbygg i 1965. Det har vært regulert revet siden 1995 for å sikre mer jernbaneareal og har stått tomt en stund.



Figur 11 Fabrikkgata 6. Foto: Even Smith Wergeland

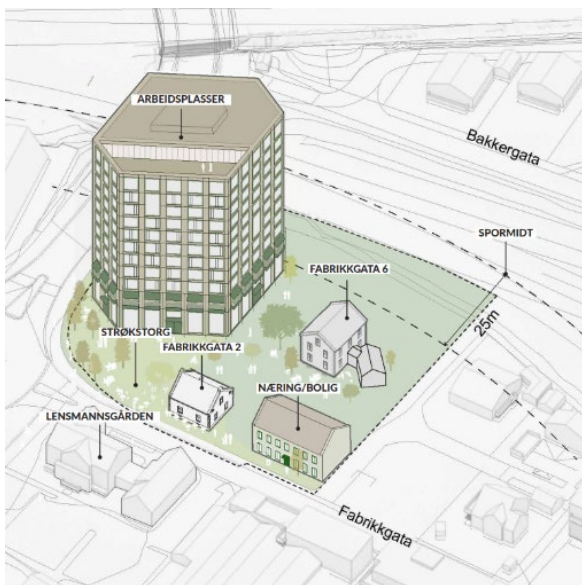


Figur 12 Fabrikkgata 2. Foto: Even Smith Wergeland



Figur 13 Jernbanegata 6 Foto: Even Smith Wergeland

2. Planforslaget innebærer bevaring av Fabrikkgata 2 og 6. Videre innebærer planforslaget et næringsbygg i 12 etasjer. Øst for Fabrikkgata 2 kan det etableres rekkehus med tre boenheter, eller et tilsvarende volum med saltak for forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/bevertning.



Figur 14 Illustrasjon som viser bebyggelsen som inngår i planforslaget. Illustrasjon: Transborder Studio

3. Endringene vil medføre en mer urban og variert bygningstypologi enn dagens situasjon. Samtidig bevares og tilbakeføres Fabrikkgeta 2 og 6, slik at det sammenhengende kulturmiljøet i området fremdeles er lesbart. Den eksisterende murhusbebyggelsen tilfører en tidsdybde og identitet til området. Original detaljering og fargebruk søkes bevart og / eller tilbakeført. Elementer og farger fra eksisterende bebyggelse videreføres i ny bebyggelse for å skape en arkitektonisk sammenheng.

Energihuset skal fremstå som en ny identitetsmarkør i området. De nederste etasjene er bearbeidet for å tilpasse seg høydene på eksisterende murbebyggelse og gi en menneskelig skala på torget. Ny bebyggelse på felt KBA3 (rekkehus eller andre formål) tilpasser seg den eksisterende bebyggelse i høyder og volum.

5.3.2. Grad av utnyttning, volumer.

1. Innenfor planområdet er det i dag 3 boligbygg med tilhørende anlegg og en pumpestasjon. Boligbebyggelsen er i 2-3 etasjer med saltak. Samlet utgjør bebyggelsen %-BYA = 10,5 % og ca. 14 % BRA.
2. Planforslaget legger til rette for følgende:

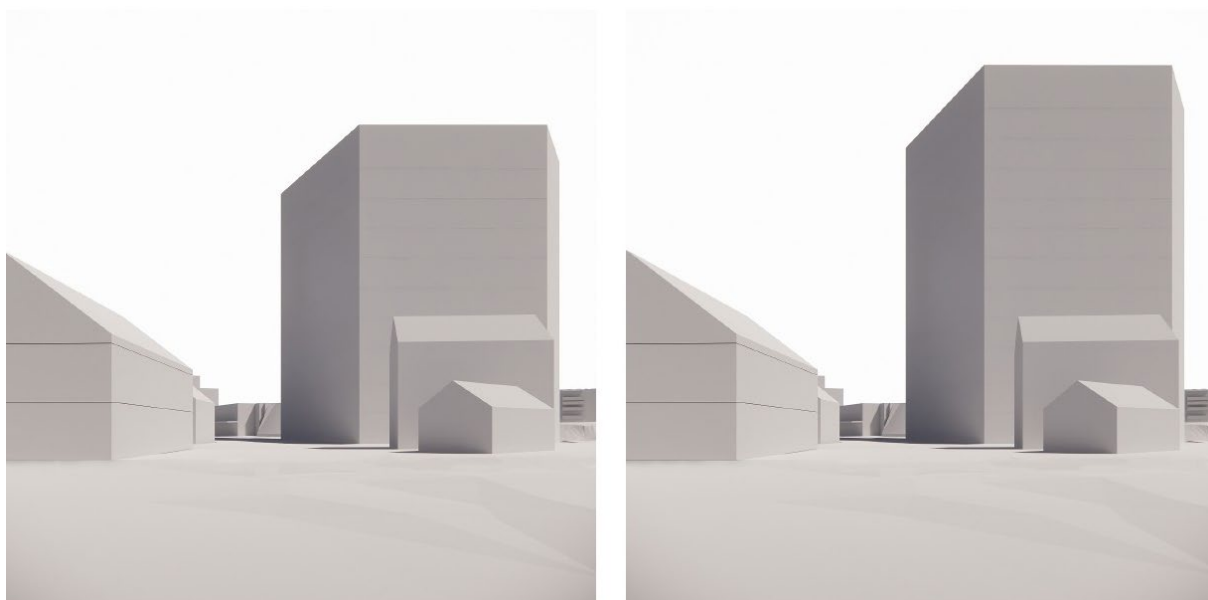
Grad av utnyttning

Felt	Bygg	Fotavtrykk	BRA regulert	% BRA
KBA1	Kontor/utadrettet	1 005,5 m ²	11 400,0 m ²	
KBA2	Fabrikkgeta 2*	97,0 m ²	160,0 m ²	
KBA3	Fabrikkgeta 6*	182,0 m ²	320,0 m ²	
	Parkering	54,0 m ²	60,0 m ²	
	Næring	216,0 m ²	500,0 m ²	
Totalt			12 440,0 m²	262,0
*Eksisterende bebyggelse				
Grad av utnyttning er beregnet ut fra arealer regulert til bebyggelse og torg: 4 748,5 m ² .				

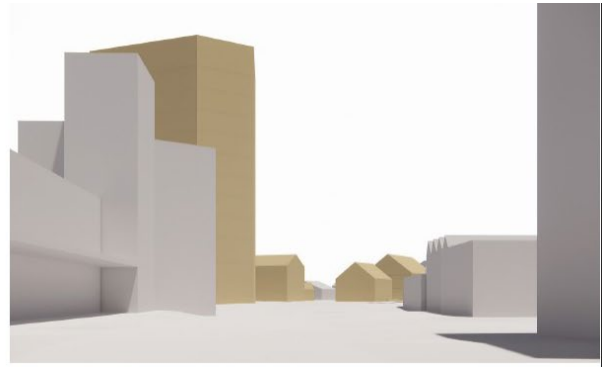
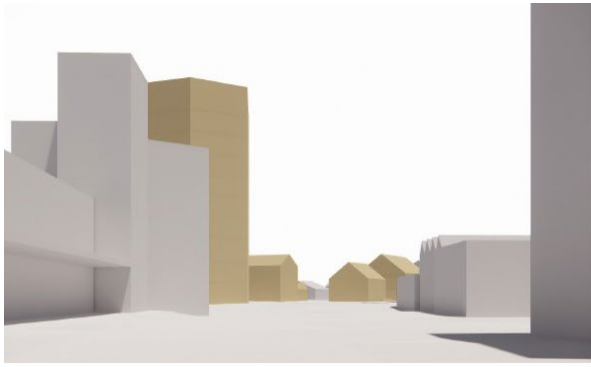
3. Planforslaget innebærer en høy utnyttelse av området. Kommuneplanen, Byutviklingsplan for Lillestrøm og regional plan for areal og transport setter alle føringer for en høy utnyttelse av det stasjonsnære området. Utnyttelse oppgitt i % BRA får litt ulikt utslag etter hvor stort område det beregnes ut fra. Planforslaget har en utnyttelse på 262 % BRA når bare torg og bebyggelsesområder regnes med. Om hele planområdet regnes med blir utnyttelsen 170 %. Byutviklingsplanen oppgir 237 % BRA for området og Regional plan for areal og transport oppgir en områdeutnyttelse på 100% som tilsvarer 150-250% BRA. Det etableres kunnskapsarbeidsplasser tett på stasjonen, i tråd med Kommuneplanen, Byutviklingsplanen og den regionale planen. Planforslaget tillater inntil 12 etasjer for kontorbygningen, som er 2 etasjer høyere enn kommuneplanen åpner for. Bebyggelsen er utformet og plassert med tanke på å dempe negative effekter på kulturmiljø og skyggevirksomhet for naboer, og et begrenset fotavtrykk for å kunne etablere nye torg og møtesteder.

5.3.2.1. Sammenligning av 10 og 12 etasjer

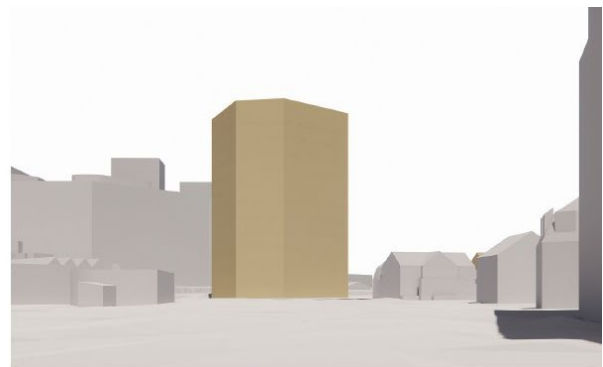
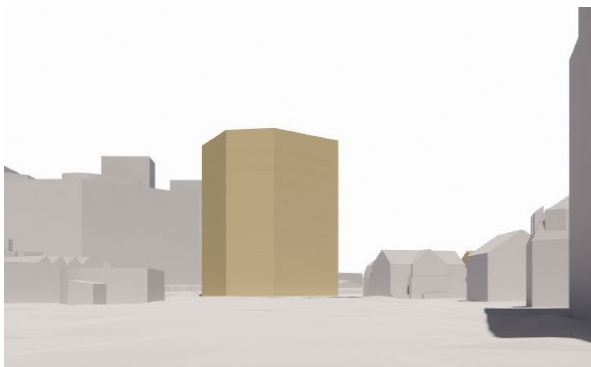
For felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet og planforslaget foreslår 12 etasjer på deler av feltet. Plangrepet legger til rette for en stor kontoretablering i tråd med kommuneplanen, samtidig som et lite fotavtrykk gir rom for et nytt torg. Det nye byrommet blir tilgjengelig for byens befolkning og et godt tilskudd for mer byliv og møteplasser i denne bydelen. Kommuneplanen beskriver en ønsket utvikling med næringsetableringer og kunnskapsarbeidsplasser sentralt i Lillestrøm. Planforslaget kan bidra til å oppfylle disse ambisjonene, og to ekstra etasjer kan bidra til ytterligere ca. 200 kunnskapsarbeidsplasser i Lillestrøm sentrum. Forskjell i konsekvenser for virkning på kulturminner og kulturmiljø og solforhold er begrenset. Ytterligere fjern- og nærvirkningsbilder, samt solstudier, vises i volum- og funksjonsanalysen som følger planforslaget. Ved å bygge tolv etasjer får man mer næringsarealer uten at negative konsekvenser øker vesentlig.



Figur 15 Illustrasjon fra øst som viser Energihuset med 10 etasjer til venstre og 12 etasjer til høyre.



Figur 16 Illustrasjon fra Stillverksveien som viser Energihuset med 10 etasjer til venstre og 12 etasjer til høyre.



Figur 17 Illustrasjon fra Jernbanegata som viser Energihuset med 10 etasjer til venstre og 12 etasjer til høyre.



Figur 18 Illustrasjoner som viser 10 og 12 etasjer fra Jernbanegata



Figur 19 Illustrasjoner som viser 10 og 12 etasjer fra Stillverksveien

21. mars kl 15



21. mars kl 15

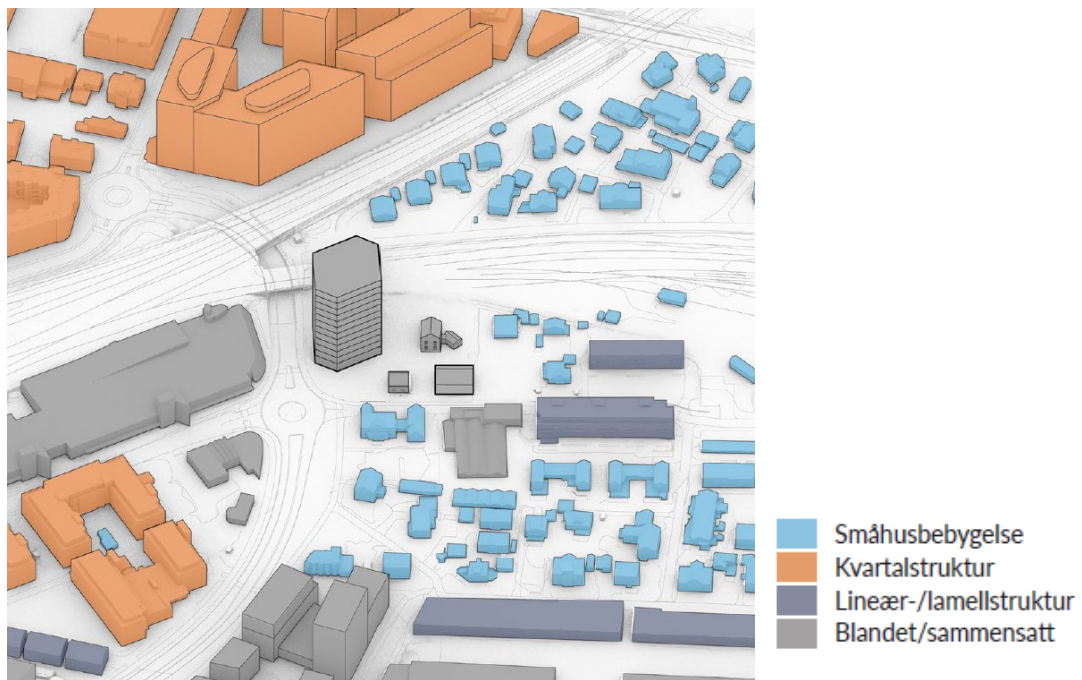


Figur 20 Solstudier viser små forskjeller for sol/skygge mellom ti (til venstre) og tolv (til høyre) etasjer. Største forskjell er for enkelte eneboliger som ligger mellom sporområdene kl 15 tidlig vår og høst. Solstudien viser en eldre versjon av øvrig bebyggelse og noe av denne er nå tatt ut av planforslaget.

5.3.3. Byform, stedets karakter

1. Planområdet og omkringliggende områder preges av en variert bebyggelse. Nord og vest for sporområdet er det etablert en nyere utbygging med høy utnyttelse. Innenfor planområdet, og i områdene sydover, finnes spredt bebyggelse bestående av enkeltstående historiske bygg med ulik bevaringskategori, samt en mer sammensatt bebyggelse med høy utnyttelse. Planområdet er rammet inn av jernbane i nord, Fabrikkgata i sør og Jernbanegata i vest. Mot øst grenser planområdet til parkeringsareal og boligbebyggelse, både som enkeltstående bygg og lamellstruktur.
2. Fabrikkgata 2 og 6 reguleres med hensynssone bevaring. Planforslaget foreslår å legge til rette for et høyt kontorbygg mot sporområdet og Jernbanegata, som tilpasser seg eksisterende bebyggelse i øst og syd gjennom fasadeutforming. Det foreslåtte mindre bygningsvolumet langs Fabrikkgata i syd er plassert slik at siktlinjen fra Stillverksveien mot

Fabrikkgata 6 ivaretas. Det er også en romslig åpning mellom Fabrikkgata 2 og ny bebyggelse, som ivaretar en visuell forbindelse til Fabrikkgata 6 fra Fabrikkgata.



Figur 21 Illustrasjon som viser bebyggelsesstruktur i området og planforslagets bebyggelse. Meierikvartalet er vist med regulerte høyder. Illustrasjon: Transborder Studio.



Figur 22 Illustrasjon av planforslaget sett fra Stillverksveien og siktlinje mot Fabrikkgata 6. Illustrasjon: Transborder Studio

3. Planforslaget vil endre planområdet og tilføre stedet en mer urban karakter. Foreslåtte høyder forholder seg både til de nye etablerte høydene i sentrum og sydover langs Jernbanegata, med den høyeste høyden, De lavere høydene forholder seg til eksisterende historisk bebyggelse i og rundt planområdet. Torget danner et tyngdepunkt i de eksisterende og fremtidige aksene, som går fra Lillestrøm stasjon via Stillverksveien, og langs Jernbanegata. Bebyggelsen langs Fabrikkgata i sør gjenspeiler området småhusbebyggelse i volum og høyder.

5.3.4. Estetiske vurderinger

1. Dagens bebyggelse består av tre småhus. Det ene huset fremstår svært velholdt, og det gjelder også den tilhørende hagen. De andre husene og uteområdene er mye ombygget, dårligere vedlikeholdt og området bærer preg av å ligge litt brakk.
2. Planområdet vil endres vesentlig ved gjennomføring av planforslaget. Fabrikkgata 2 og 6 bevares eller tilbakeføres. Den eksisterende murhusbebyggelsen gir en tidsdybde og identitet til området. Elementer og farger fra eksisterende bebyggelse videreføres i ny bebyggelse for å skape en arkitektonisk sammenheng. Kontorbygget blir en ny identitetsmarkør og speiler eksisterende og nye høyder i fasadekomposisjonen. Den nye bebyggelsen langs Fabrikkgata tilpasser seg den eksisterende i høyder og volum. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og bebyggelsen ligger ut mot Jernbanegata og Fabrikkgata, og gir et mer urbant preg til disse gatene og området. Tilgrensende fortau og Fabrikkgata forbi området skal få et dekke av høy kvalitet. Visuelle og materielle kvaliteter er også beskrevet i den estetiske redegjørelsen, som følger planforslaget.



Figur 23 Illustrasjoner av torget ut mot Jernbanegata/ Fabrikkgata og hovedinngangen til Energihuset

3. Dersom planforslaget gjennomføres, vil den nye helheten ha et mer urbant preg. Rommene mellom byggene rustes opp og blir et tilbud for byen både estetisk og funksjonelt.



Figur 24 Den eksisterende murhusbebyggelsen skaper tidsdybde og identitet til området. Original detaljering og fargebruk søkes tilbakeført for et autentisk uttrykk. Elementer og farger fra eksisterende bebyggelse videreføres i ny bebyggelse for å skape sammenheng. Illustrasjon: Transborder Studio

5.4. Nærmiljø

I Denne beskrivelsen omtaler nærområdet primært som tilgrensende gater og bebyggelse, men ser også planområdet som en del av det stasjonsnære utviklingsområdet.

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

1. Boligene innenfor planområdet er småhus, og videre langs Fabrikkgata ligger det flere boligtypologier, både enebolig, tomannsboliger og lavblokk/leilighetsbygg.



Figur 25 Bygningstypologi (Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland, mai 2022)

2. Mot Fabrikkgata er det foreslått tillatt å oppføre rekkehus med 3 gjennomgående boenheter over 3 etasjer. Fabrikkgata 6 er bolig i dag og reguleres til både boligformål og andre formål, som betyr at den kan fortsette å være en bolig, men kan også tilpasses andre formål innenfor det som bestemmelsene tillater.
3. Dersom det oppføres rekkehus langs Fabrikkgata vil det tilføre området noe mer variasjon i boligtyper og flere beboere. De nye rekkehusene langs Fabrikkgata vil definere gaten. Rekkehusene kan være egnet for barnefamilier som ønsker å bo i/nært sentrum.

5.4.2. Demografi

1. I Lillestrøm sentrum er det svært lave andeler barn, stort sett under 15%. I sentrumssonene finner vi derimot en høy andel eldre (67 år og eldre). Det er en noe høyere andel barn på Vigernes, men også dette området er lavere enn for områdene utenfor sentrum.
2. Ved oppføring av rekkehus bidrar planforlaget med tre nye boliger som kan være egnet for både familier og eldre. Energihuset vil føre til mange arbeidsplasser og brukere fra et større omland.
3. Effekten på demografi i området vil være begrenset med tre nye boenheter.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

1. Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm med gangavstand til et bredt tilbud av funksjoner; som ulike kulturtilbud, butikker og andre private og offentlige tjenester.

2. Planforslaget åpner for kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med mulighet for forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kulturinstitusjon, kontor og bevertning. Deler av førsteetasjene kan benyttes til tjenesteyting, men vil ikke være av et omfang som i vesentlig grad berører eksisterende tjenestetilbud.
3. Gjennomføring av planforslaget vil med sine mange arbeidsplasser gi et vesentlig større kundegrunnlag til næringsaktørene i nærområdet. I tillegg kan det etableres nye tjenestetilbud.

5.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

1. Planområdet ligger ved tilgrensende boligområder. Området preges av å ligge i en sammensatt situasjon, litt i utkanten av dagens sentrum og preget av infrastruktur, både vei (Jernbanegata) og jernbane.
2. Planforslaget tilfører flere nye funksjoner, mange arbeidsplasser og noen nye boliger. Både fysisk og funksjonelt vil dette endre dagens situasjon.
3. Planforslaget vil tilføre aktivitet til området og nye byrom og møteplasser.



Figur 26 Illustrasjon av torget, med Fabrikkgata 2 tilbakeført og transformert for ny bruk. Illustrasjon: Transborder Studio

5.5. Barn og unges interesser

1. Det er ingen lekeområder eller andre tilbud for barn og unge innenfor planområdet i dag, utover privat uteoppholdsareal tilknyttet eksisterende boliger.
2. Ved oppføring av bolig er det krav til både privat og felles uteoppholdsareal. Bestemmelsene har ikke med krav til lekeplass, selv om kommuneplanen krever dette ved 4 eller flere boenheter. Dette er fordi boligene som tillates er svært få (maks 3 nye i tillegg til eksisterende tomannsbolig), og at disse har generøse uteoppholdsarealer for å være i sentrum. Torget skal ha høy andel beplantning og grønne flater, og skal bli et byrom utformet for opphold. Det etableres fortau og sykkelvei, så barn kan ferdes trygt i nærområdet.

3. Planforslaget gir positive konsekvenser for barn og unge, da det tilfører nye områder for uorganisert lek og opphold i området.

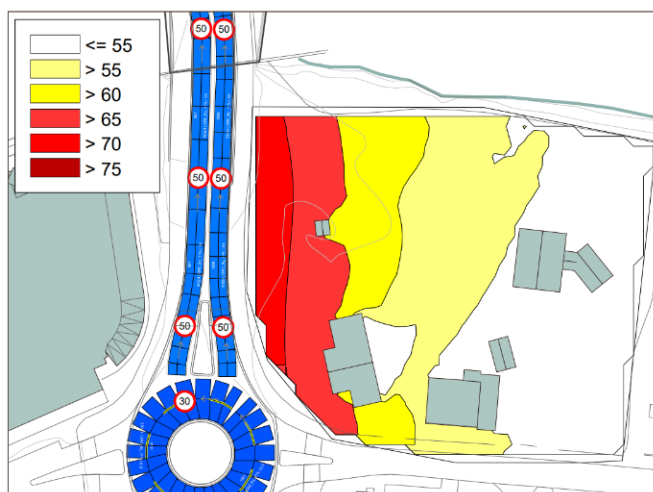
5.6. Støy

5.6.1. Støynivå og støykilder

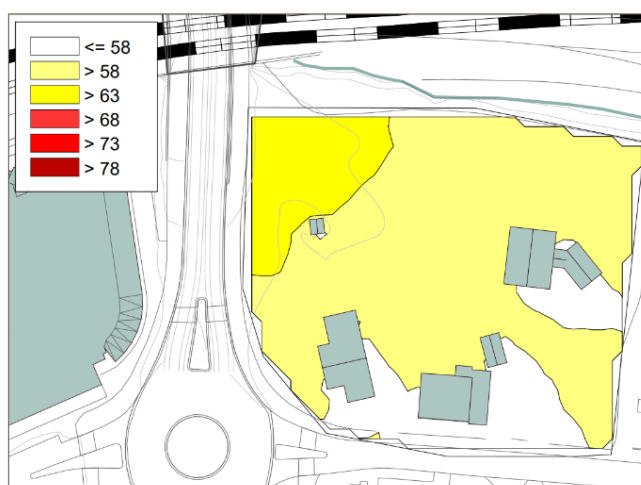
1. Planområdet er støyutsatt fra både vei og jernbane. Det er Jernbanegata som er den største støykilden.
2. Planforslaget tilfører ikke mer biltrafikk og øker derfor heller ikke støynivået fra vei.
3. Støyberegningene viser at mulige boliger ligger plassert på tomten slik at de er mest mulig skjermet for støy. Boligene ved Fabrikkgata har ingen overskridelser av støy fra vei eller jernbane ved fasader.

5.6.2. Utendørs støy

1. Dagens boligbebyggelse med tilhørende hager ligger helt eller delvis i gul støysone i dag. Jernbanegata 6 ligger delvis i rød støysone i dag.

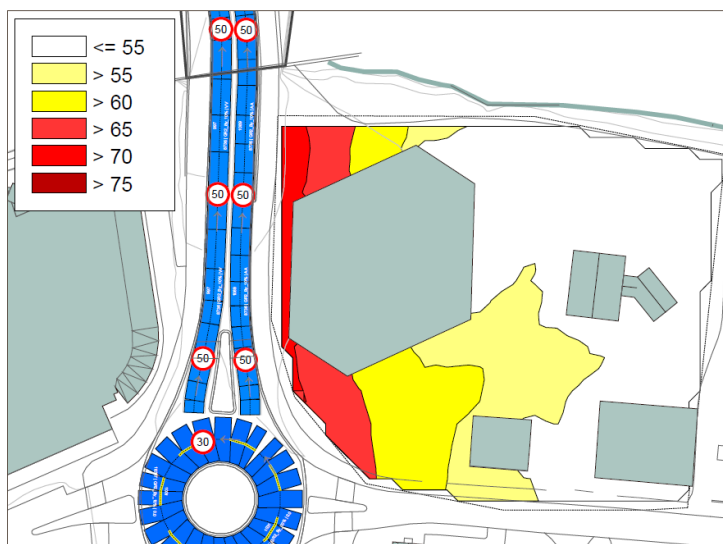


Figur 27 Beregnet støynivå fra veitrafikk eksisterende situasjon. Beregninger er utført 1,5 m over bakken

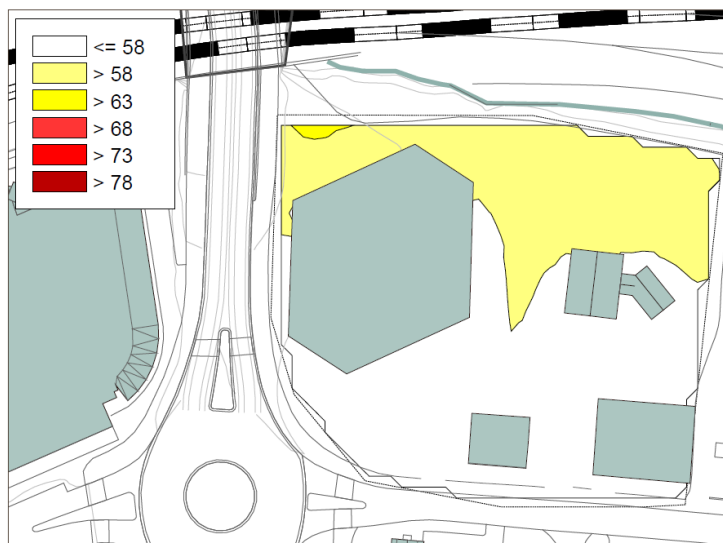


Figur 28 Beregnet støynivå fra jernbane eksisterende situasjon. Beregninger er utført 1,5 m over bakken

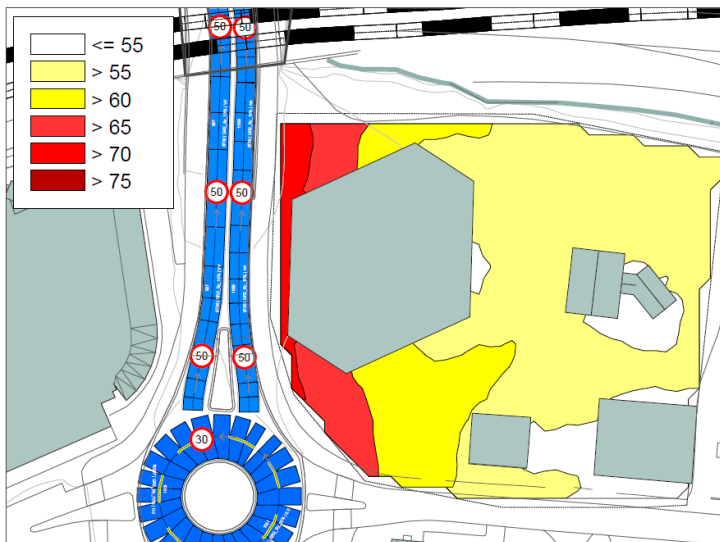
2. Innenfor planområdet er det boligene i Fabrikkgata 6 og langs Fabrikkgata som er støyfølsom bebyggelse. Boligenes uteoppholdsareal ligger delvis i gul sone. Uteoppholdsareal er lagt der det er gunstige forhold. Kommunens ønske om å beholde siktlinje fra Stillverksveien og inn mot Fabrikkgata 6 betyr også at det kommer noe støy fra Jernbanegata/rundkjøring inn på torget og på uteoppholdsareal.



Figur 29 Beregnet støynivå fra veitrafikk med planlagt bebyggelse. Beregninger er utført 1,5 m over bakken



Figur 30 Beregnet støynivå fra jernbane med planlagt bebyggelse. Beregninger er utført 1,5 m over bakken



Figur 31 Beregnet sumstøy med planlagt bebyggelse

3. Kommuneplanen tillater at inntil 50 % av krav til felles uteoppholdsarealer (MFUA) på bakkeplan kan etableres i gul støysone. Planforslagets reguleringsbestemmelser presiserer at arealer som har støynivå under grenseverdiene gitt av T-1442/2021; $L_{den} \leq 55$ dB fra vei og $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane, kan regnes med i hvit støysone. Dette gir mindre areal i gul støysone enn dersom sumstøy legges til grunn.

5.6.3. Innendørs støy og fasade

1. Innendørs støynivå på eksisterende boligbebyggelse er ikke kartlagt. Fasadenivå er til dels høye. Beregningene viser at eksisterende bolig som blir bevart på tomten ikke får vesentlig endret støynivå rundt bygget som følge av prosjektet.
2. Støyberegningene viser at boligene ligger plassert på tomten slik at de er mest mulig skjermet for støy. Mulige boliger ved Fabrikkgata har marginale overskridelser av støy fra vei og jernbane i noen punkter, men slik planløsningene er utformet skal de klare 50% av rom for varig opphold og minst et soverom mot stille side fra både vei og jernbane.
3. Støyberegninger viser at Energihuset Lillestrøm er utsatt for støy fra både vei og jernbane. Spesielt Jernbanegata vest for bygget bidrar til høye støynivåer utenfor fasade. For bygg med næringsformål gjelder ikke krav til støynivå utenfor vindu i henhold til T-1442, men man må sikre at bygget får tilfredsstillende støynivåer innendørs i henhold til Byggteknisk forskrift og NS 8175.

5.6.4 Støy i byggetiden

1. Det er forventet at realiseringen av planforslaget vil innebære støybelastning for omkringliggende bebyggelse. Dersom grenseverdiene for bygg- og anleggsstøy overskrides, er et viktig avbøtende tiltak god informasjon til berørte naboer om arbeidenes art og varighet.
2. Anleggsfasen vil innebære økt støybelastning på omgivelsene. Tidspunkt for støyende arbeider vil være regulert av støyforskrift. Realisering av planforslaget betinger ikke støyende aktivitet på nattetid.

5.7 Luftkvalitet

1. Kommuneplanens arealdel angir at Klima- og miljødepartementets retningslinje for lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012) skal legges til grunn.

Luftsonekart fra fagbrukertjenesten viser at hele planområdet, samt store deler av Lillestrøm sentrum, er innenfor gul sone for luftkvalitet. Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Beregningene fra Fagbrukertjenesten viser at grenseverdiene eller vurderingsterskelene, angitt i Forurensningsforskriften, ikke overskrides i planområdet.

Eksos fra kjøretøyer er den største kilden for NO₂ i kommunen, i tillegg til det langtransporterte bidraget som er hovedkildene for PM₁₀. Siden planområdet ligger nært trafikkerte veier vil svevestøv (PM₁₀) også være en hovedkilde.

2. Tiltaket i seg selv vil ikke forringe luftkvaliteten. Planforslaget inkluderer nye følsomme bruksformål med boliger og privat og felles uteoppholdsareal. Retningslinje T-1520 anbefaler at det tas ekstra hensyn i planleggingen der et prosjekt er utsatt for både støy og luftforurensning, fordi det kan være samspillseffekter mellom støy og luft som gir økning i plage og helserisiko. I dette prosjektet er det gul sone for støy mot nord og vest. Utredning for luftforurensning viser at disse delene av prosjektet ligger i gul sone også for luftforurensning.
3. Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en rapport om luftkvalitet som vurderer at området internt i planområdet blir tilfredsstillende. Det vil være høyest luftforurensning vest i planområdet nærmest Jernbanegata. Vegetasjon kan bidra positivt til luftkvaliteten. Beplantning bør inkludere flersjiktet vegetasjon med bartrær (nåltrær) med vintergrønne busker under trekronene. For å unngå helseskadelige samspillseffekter bør det sikres tilfredsstillende både støy- og luftforhold for alle boliger. Utfordringen i så henseende er oppholdsrom som vender mot vei. Alle leiligheter i prosjektet får imidlertid vindu mot stille gårdsrom, slik at alle leilighetene har mulighet til å lufte med åpent vindu mot stille side der også luftforurensningsforholdene forventes å være bedre.
Det er viktig at luftinntak til balansert ventilasjon i prosjektet plasseres der luften er renest, typisk så høyt som mulig og mot gårdsrommet. Det må dimensjoneres filtre på inntaket som sikrer tilfredsstillende inneluft i prosjektet.

5.8. Klima og biologisk mangfold

5.8.1. Naturmangfold

1. Det er gjennomført en registrering og utarbeidet en økologisk vurdering av planområdet. Av rødlistede arter i området finnes en ask med omkrets på ca. 80 cm, grønnfink, gulspurv, gråspurv og tyrkerdue. Andre økologisk viktige verdier er en tett vegetasjon i nord og to eldre epletrær, der den ene er hul og andre har sprekker, som kan være ideelt habitat for vedboende sopp og insekter, flaggermus og fugl. Det er også registrert en artsfattig eng av en viss økologisk verdi.
2. Eksisterende trær er kartlagt og det vil bli vurdert muligheten for å ta vare på eksisterende trær, enten der de står i dag eller flyttet til et annet sted innenfor planområdet. Det mest verdifulle treet er den rødlistede asken sentralt i planområdet og den vil etterstrebes å bevares. Det er ikke sikret eksisterende trær i kart og bestemmelser pga. usikkerhet rundt rotsoner og traseer for teknisk infrastruktur i grunnen. Det er bestemmelser for nyplanting. Engmarken bygges ned, og kompenserende tiltak kan være å ta vare på frømateriale til gjensåing andre steder innenfor planområdet. I tillegg til overnevnte tiltak skal planforslaget BREEAM-sertifiseres. Dette medfører at det legges opp til å beskytte eksisterende økologiske verdier, bekjempe fremmede arter og forbedre tomtens økologi og biologiske mangfold.

3. Planforslaget er vurdert i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven:

Naturmangfoldloven	Hvordan er lovverket svart ut
§8 Kunnskapsgrunnlaget	Vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, er innhentet ved kartlegging av aktuelle eiendommer gjennomført av økologer fra WSP i 2021 og 2023, og databasene Artskart og Naturbase. Funnene er gjengitt i kapittel 2 og 3 i økologisk notat.
§9 Føre-var prinsippet	Planlagte prosjekter med næringsbygg og boliger innenfor aktuelle eiendommer i felt SF30, vurderes til å ikke utgjøre vesentlig risiko for skade på lokalt naturmangfold. Påvirkninger for planlagte tiltak er gjengitt i kapittel 4 i foreliggende notat.
§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	Påvirkningen på aktuelle økosystem er skrevet i kapittel 4 i foreliggende notat. Oppsummert vil påvirkningen på kort sikt under anleggsgjennomføring være negativ. På lengre sikt er det mulig å forbedre dagens økologiske verdier.
§11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	Forvaltning, med eventuell skade, av eksisterende vegetasjon og beplantning av ny vegetasjon planlegges av LARK og finansieres av byggherre.
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Det skal benyttes sikre driftsmetoder som begrenser skade på naturmangfoldet. Ytterligere krav til miljøhensyn er gitt i miljøoppfølgingsplan og miljøprogram.

5.8.2. Andre naturverdier

Ikke aktuelt

5.8.3. Klimautslipp

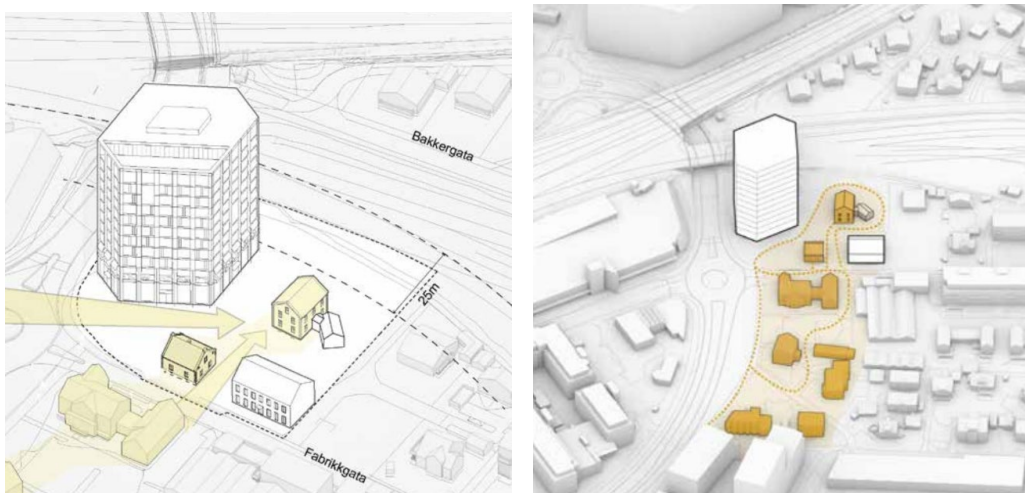
1. Utslipp av klimagass i dagens situasjon er hovedsakelig knyttet til utslipp fra vedfyring og bilkjøring. Det er eldre boliger som antakelig er lite energieffektive.
2. Planforslaget har svært få parkeringsplasser og resultatene fra turproduksjon utført i forbindelse med trafikknotatet viser at det forventes en ubetydelig trafikkvekst som følge av planforslaget. Planområdet har tilkoblingsplikt til fjernvarme. Det legges til rette for utstrakt bruk av solceller på tak og fasade. Prosjektet har høye miljøambisjoner og skal BREEAM-sertifiseres.
3. Fortetting og høy arealutnyttelse på områder som har nærhet til kollektivtrafikk, anses å være svært positivt i forhold til nasjonale og regionale føringer da dette er et område som har hovedprioritet for energi, miljø og klima. Sammenlignet med etablering av tilsvarende kontorarbeidsplasser utenfor sentrum, der bilavhengigheten er mye større, vurderes planforslaget svært positivt med tanke på klimautslipp.

5.9. Kulturminner

1. Innenfor planområdet finnes det i dag 3 kulturminner registrert i Kulturminnevernplan for Skedsmo, datert 01.11.2010, fabrikkgata 2, 6 og 8. Fabrikkgata 2 (gnr/bnr81/87) er i kulturminnevernplan for Skedsmo gitt bevaringskategori 4. Bygningen har en lokal verdi som en del av murbebyggelsen oppført første halvdel av 1900-tallet. Eksakt årstall for boligen er ukjent. Boligen har gjennomgått flere vesentlige endringer, blant annet er det etablert to tilbygg, inkludert en garasje. Fabrikkgata 6 og 8 (gnr/bnr81/2253, 81/2254 og 81/2255) er gitt bevaringskategori 2. Fabrikkgata 6 er oppført i 1907, også som en del av den historiske murbebyggelsen etter bybrannen i 1906. Boligen har gjennomgått flere endringer, den mest vesentlige er et tilbygg fra 2006. Tilbygget er underordnet hovedbygget og speiler det arkitektoniske uttrykket. Eiendommen har en eplehage. Fabrikkgata 8, oppført samtidig som Fabrikkgata 6, er revet. Siden kulturminnevernplan for Skedsmo kommune er utarbeidet for såpass lang tid tilbake, så har prosjektet engasjert kulturminnerådgiver Even Smith Wergeland for en supplerende kulturminnekartlegging og vurdering av tilnærmingen til disse. Wergeland støtter vurderingene gjort i kulturminnevernplan for Skedsmo når det gjelder de aktuelle kulturminneverdiene innenfor planområdet, der Fabrikkgata 6 er gitt en høyere verdi enn Fabrikkgata 2, men at begge får en viktigere rolle som deler av et helhetlig miljø av murbebyggelse fra tidlig 1900-tallet.

NIKU utarbeidet i 2018, på oppdrag fra daværende Skedsmo kommune, en kulturhistorisk stedsanalyse for Lillestrøm med utgangspunkt i Riksantikvarens DIVE-metodikk. I analysen foreslo NIKU tre utviklingsgrep som kan bidra til å synliggjøre og bygge opp under byens kulturhistoriske miljøer samt å gi de kulturhistoriske karaktertrekkene en rolle i den videre byutviklingen. Disse grepene kan bidra til at kulturmiljøene som er framhevet får en synlig og aktiv rolle i bybildet og forsterkes som kulturmiljøer og identitetsskapende elementer i Lillestrøm sentrum:

- Styrking av grøntstrukturen som et gjennomgående element både i villaområdene og i bysentrum.
 - Styrke bysentrum som avgrenset område med tydelige og tilpassede overgangssoner/buffersoner mot den omkringliggende villabebyggelsen.
 - Opprette strøgsgater med ulik karakter som en mulighet til å skape funksjonsblanding og å trekke enkelte byfunksjoner ut i villaområdene.
2. Planforslaget sikrer bevaring av både Fabrikkgata 2 og 6 gjennom egne bestemmelser. For begge boliger tillates det å rive tilbygg av nyere dato, og det legges til rette for ny arealbruk. Planforslaget sikrer bevaring av de historiske bygningenes fasader. Det tillates endringer på interiøret og delvis på eksteriøret for å gjøre nødvendige tilpasninger og tilbakeføringer. For å forsterke kulturminnenes lesbarhet sikres siktlinjer fra Stillverksveien i vest og langs Fabrikkgata. Nye volumer er trukket vekk fra den eldre bebyggelsen for å gi luft, sikt og at de kan leses i sammenheng. På det høye kontorbygget er fasadene i de nederste etasjene bearbeidet for å gjenspeile høyden på den eksisterende bebyggelsen på en måte slik at det kan oppleves som en sammenheng fra øyehøyde.



Figur 32 Illustrasjon som viser hvordan visuelle sammenhenger og siktlinjer til den historiske bebyggelsen er ivaretatt i planforslaget. Illustrasjon: Transborder Studio



Figur 33 Illustrasjon som viser utsnitt av planforslaget sett fra Fabrikksgata (over) og fra rundkjøringen, med Fabrikksgata 6 midt i illustrasjonen og Fabrikksgata 2 til høyre foran nytt volum på KBA3. Illustrasjon: Transborder Studio

3. Kulturminnene innenfor planområdet bevares, og Fabrikksgata 2 får vesentlig forbedret sin kulturminneverdi gjennom at den tilbakeføres til opprinnelig arkitektoniske uttrykk. Kulturminnene vil stå i et nytt og sammensatt miljø. Fortettingen av området vil isolert sett for kulturminnehensyn ha en negativ virkning på kulturmiljøet. Det er avklart i overordnet plan at området skal fortettes, og felt SF30 i kommuneplanen er ikke gitt hensynssone kulturmiljø slik som feltet sør for Fabrikksgata. Hensyn til kulturminnene vurderes å være hensyntatt i planforslaget.

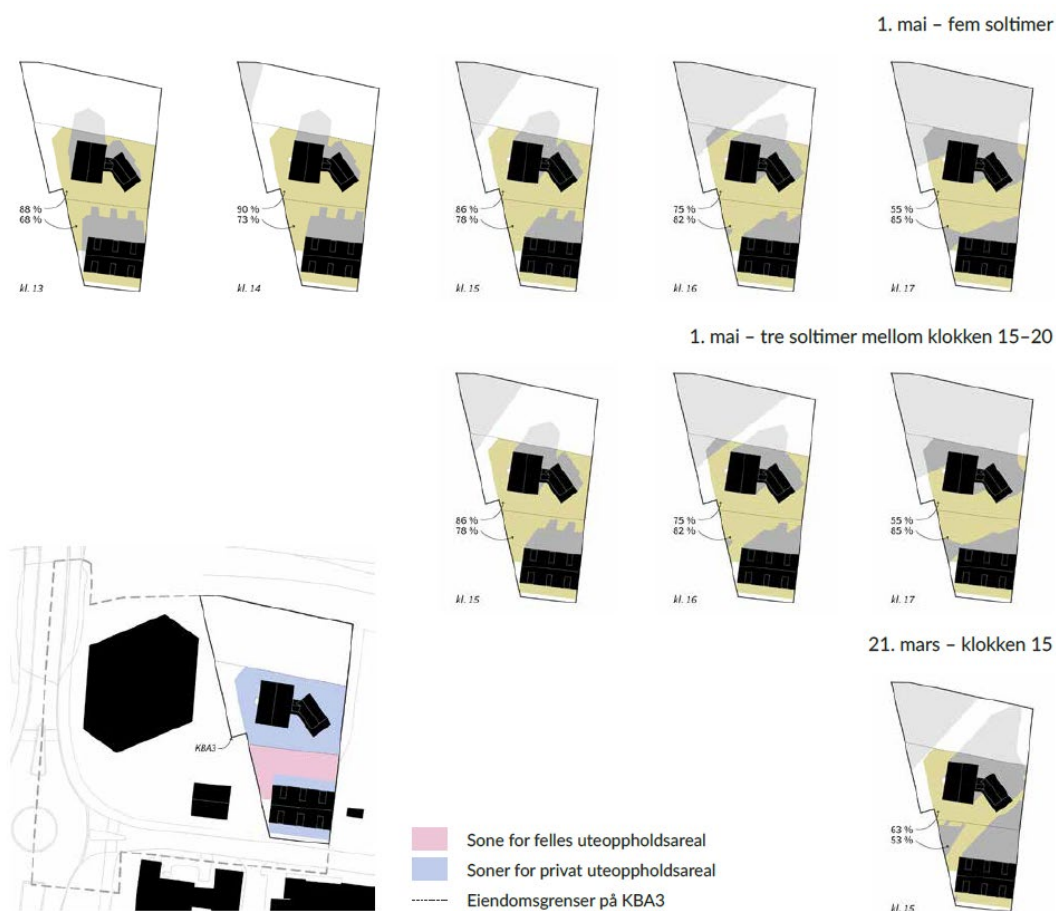
5.10. Rekreasjon

5.10.1. Private og felles uteoppholdsarealer

1. I dag har boligene innenfor planområdet private hager.
2. Planforslaget stiller følgende krav til uteoppholdsareal:

	Total MUA i m ² , per boenhet	Andel av MUA som skal være privat, og direkte tilknyttet boenhet	Andel privat MUA som kan løses på balkong/terrasse og medregnes i MUA	Andel av MUA som skal være felles (MFUA)
Rekkehus	90 m ²	Minst 40 %	Inntil 10 m ² per enhet	Minst 50 %
Tomannsbolig	Minst 200 m ²	100 %		

Minst 50 % av total MUA skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Minst 50 % av total MUA skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00.



Figur 34 Illustrasjonene viser solbelyst areal på uteoppholdsarealene iht. kravene. Illustrasjonene øverst viser 5 soltimer 1. mai. Illustrasjonene i midten viser solbelyst areal 1. mai, hvorav 3 mellom klokken 15-20. Illustrasjonene nederst viser sol 21. mars kl 15.

3. For de tre rekkehusene stiller planforslaget krav om 90 m² uteoppholdsareal per enhet, tilsvarende kravet i kommuneplanen for konsentrert småhusbebyggelse, men med et lavere krav til privat uteopphold og tilsvarende høyere for felles. Den lavere andel privat MUA er begrunnet med den sentrale beliggenheten og at planområdet i kommuneplanen er satt av til sentrumsformål, og fellesarealer er derfor vektet som viktigere å prioritere. Kravene som stilles til solbelysning av uteoppholdsareal er iht. kommuneplanen.

5.10.2. Offentlige friområder

1. Det er ikke offentlige friområder innenfor planområdet. Planområdet ligger ca. 400 meter fra gang- og sykkelvei langs Nitelva og ca. 650 meter fra Sørumssparken.
2. Planforslaget innebærer gode uteområder og arealer for opphold og utfoldelse. Dette vil være regulert som felles torg og være tilgjengelig for allmennheten, men ikke offentlig.
3. Planforslaget sikrer gode uterom for relativt få boliger. Byrommet vil bli et tilbud også for nærmiljøet for øvrig. Planforslaget øker tilgangen til gode uterom i området.

5.10.3. Turdrag

1. Byutviklingsplanen viser gangforbindelsen langs Jernbanegata som en viktig forbindelse. Det er ingen veier eller stier igjennom utbyggingsområdet.
2. Gang- og sykkel fasiliteter langs Jernbanegata forbedres gjennom planforslaget og nye forbindelser gjennom/ inn i utbyggingsområdet etableres.
3. Planforslaget har positive virkninger for ferdselsårer for myke trafikanter og turgjengere.

5.11. Trafikk

5.11.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. Planområdet har i dag tre kjøreatkomster fra Fabrikkgata. Fabrikkgata møter Jernbanegata i rundkjøring rett sør for jernbaneundergangen. Jernbanegata, fylkesvei 120, er hovedvei inn og ut av Lillestrøm. Fabrikkgata er en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t og gjennomkjøring forbudt. Den er adkomstveg til boliger, og noe næringsvirksomhet. Fjerde arm i rundkjøringen, retning vest, er Stillverksveien som er en sentral strøksgate med handel og andre urbane tilbud.
2. Det planlegges én ny felles adkomst til planområdet fra Fabrikkgata som erstatter dagens adkomster.
3. At tre adkomster erstattes av én felles vurderes som en bedre situasjon med tanke på trafiksikkerhet.

5.11.2. Atkomst for myke trafikanter

1. Det er ensidig fortau i Fabrikkgata og gang- og sykkelvei/fortau langs Jernbanegata i dag.
2. Planforslaget sikrer forbedret fremkommelighet for gående og syklende langs Jernbanegata ved å sette av mer plass og anlegge toveis sykkelvei og fortau, som en del av kommunens plan for forbedring og utbygging av infrastruktur for gang- og sykkeltrafikk. Gangadkomst til området vil vel være fra Fabrikkgata til boligene, og til torget/kontorbygget fra hele lengden der torget møter gatene.



Figur 35 Illustrasjonen viser Energihuset mot Jernbaneundergangen og adkomst til sykkelparkering på nordsiden av kontorbygget og i kjeller.

3. Situasjonen for gående og syklende blir bedre ved realisering av planforslaget, sammenlignet med dagens situasjon.

5.11.3. Veier i planområdet

1. Fabrikkgata er en kommunal vei med ensidig fortau og innslag av grøntstruktur i form av trær, hekker og hager. Gaten har en typisk nabolagskarakter. Langs gaten er det hovedsakelig boligbebyggelse med innslag av noe næring.
Jernbanegata er en fylkesvei, hovedinnfartsvei til Lillestrøm sentrum og høyt trafikkert. Gaten er bred med beplantet midtributt og grøntstrukturer i form av parkdrag og beplantning på begge sider. Gaten har adskilt gang- og sykkelvei. Mot vest ligger det kontor og næringsbebyggelse og mot øst ligger det bebyggelse med sammensatte funksjoner på begge sider. Jernbanegata krysser under jernbanelinjen i nordvest. Undergangen har lave urbane og bymessige kvaliteter.
2. Det etableres ikke nye veier og ingen veier legges om med planforslaget. Gang- og sykkelvei oppgraderes, ellers videreføres gjeldende veireguleringer innenfor planområdet.
3. Det blir ingen endring i Jernbanegata eller rundkjøring som følge av planforslaget. Fabrikkgata skal opparbeides med et dekke av høy kvalitet langs planområdet.

5.11.4. Løsning for varelevering

1. I dag er det tre boligbygg innenfor planområdet og ikke tilrettelagt for varelevering.
2. Varelevering skal skje via felles adkomst fra Fabrikkgata. Kjøretøy skal snu inne på planområdet.
3. Løsning for varelevering er trafiksikker og i tråd med myndighetskrav.



Figur 36 Illustrasjon som viser adkomst for varelevering (Grindaker landskap)

5.11.5. Parkeringsplasser

1. Det er i dag oppstillingsplasser og garasjer for bilparkering for boligene.
2. Planforslaget stiller krav om 1 HC-plass for nytt kontorbygg og Fabrikkgata 2, og 1 HC-plass på felt KBA3, dersom det etableres næring på feltet. Det tillates etablert to bilparkeringsplasser på KBA3. I tillegg stilles det for KBA 1 krav til å sikre tilgang til 0,25 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontorlokaler enten på egen tomt eller gjennom kjøp av plasser på et areal i umiddelbar nærhet. Oppfyllelse av kravet gjennom gateparkering tillates ikke.



Figur 37 Illustrasjon som viser sykkelparkering utendørs

3. Det skal tilbys gode og trygge sykkelparkeringsplasser. For bil skal det etableres 2 HC og 2 parkeringsplasser som etableres innenfor planområdet, samt sikres parkering i tråd med makskrav i kommuneplanen for KBA1. Parkering er i tråd med kommuneplanen.

5.11.6. Kollektivtilbud

1. Planområdet er godt betjent med kollektivtrafikk med bussholdeplasser og togstasjon innenfor 500 m gangavstand. Lillestrøm stasjon/bussterminal ligger ca. 500 m vest for planområdet, hvor det er et stort kollektivtilbud med hyppige kollektivavganger.
2. Avstand til kollektivtilbudet endres ikke med planforslaget.
3. Det ligger derfor til rette for at planforslaget gir i underkant av 260 nye personturer med kollektivt per dag.

5.11.7. Trafikkvekst

1. Jernbanegata er preget av kø i rushtiden. Planområdet generer i dag trafikk fra fire boenheter.
2. Det er utarbeidet en trafikk-/mobilitetsanalyse for planforslaget. Resultatene fra turproduksjon viser at planforslaget genererer 19 bilturer per virkedøgn som etter justering for kontor åpen dager, tilsvarer til en ÅDT til 16. Tallet og endringen fra dagens situasjon vurderes som så lavt at det i praksis forventes en ubetydelig effekt i veinettkapasiteten. Planen stiller krav om å sikre parkeringsplasser i henhold til maksnormen i kommuneplanen for KBA1, dette var bestemt ved politisk behandling av planen. Dette sikres i nærheten av planforslaget, men gateparkering aksepteres ikke.
3. Planforslaget vil ikke bidra til vesentlig trafikkvekst i biltrafikken. Dette er en følge av få parkeringsplasser, sentral plassering og gode fasiliteter for sykkelparkering. Det vises til vedlagt trafikkanalyse.

5.12. Tilgjengelighet og universell utforming

5.12.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

1. Det er ikke foretatt noen gjennomgang av eksisterende bebyggelse i forhold til universell utforming. Bebyggelsen er oppført før gjeldende TEK og det forventes at tilgjengeligheten i stor grad ikke møter dagens krav.
2. Ny bebyggelse og uterom vil planlegges og prosjekteres etter gjeldende krav.
3. Ny situasjon vi tilfredsstille dagens krav til universell tilgjengelighet.

5.12.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

1. Terrenget varierer fra kote 105.3 til kote 106.3 og kan derfor betegnes som relativt flatt.
2. Planforslaget forholder seg til gjeldende TEK, og uteoppholdsarealene skal opparbeides i henhold til gjeldende krav til universell tilgjengelighet.
3. Uteoppholdsareal skal oppfylle regelverk knyttet til universell tilgjengelighet.

5.12.3. Tilgjengelighet på veier

1. Jernbanegata krysser under jernbanesporene og stiger opp mot rundkjøringen der den møter Fabrikkgata og Stillverksveien.
2. Planforslaget sikrer toveis sykkelvei og fortau langs Jernbanegata. Dette utføres i henhold til aktuelle myndighetskrav. Kjøreveier innenfor planområdet endres ikke, gjeldende regulering for disse formålene videreføres.
3. Ny situasjon er avklart med veimyndigheter (Akershus fylkeskommune).

5.13. Teknisk infrastruktur

5.13.1. Vann- og avløpsnett

1. Dagens ledningsnett fremgår av vedlagt VA-rapport. Gjennom området går det i dag både kommunal spillvannsledning, en privat spillvannstilkobling som må opprettholdes, en privat spillvannsledning som kan utgå, en overvannsledning fra 1995 og kommunal vannledning. Det er en pumpestasjon for overvann innenfor området.
2. Foreslått ny bebyggelse kommer i konflikt med eksisterende kommunalt ledningsanlegg og eksisterende VA-trasé må legges om. Foreslått trasé er lagt på østsiden av kontorbygget for å gå klar av bro/undergang med tilhørende trau i nord, og minimere behov for teknisk kulvert inne i nytt kontorbygg. Lillestrøm kommune har et minimums avstandskrav mellom deres anlegg og byggverk/konstruksjon på 4 m.

Dagens pumpehus plasseres i nytt kontorbygg. Det er satt av et areal på bakkeplan og i etasjene under for pumpene og sumpen. Rett utenfor inngangsdøren til pumpestasjonen etableres det en oppstillingsplass på 3x8 m dimensjonert for 4-akslet bil med 10 tonn akseltrykk og totalvekt på 36 tonn iht. Lillestrøm kommunes VA-norm. Det sikres også snumuligheter for bilen.

3. I VA-rammeplan er det vist en gjennomførbar omlegging av eksisterende kommunal VA-trasé. Som følge av at Lillestrøm by er flat, ligger dagens selvfallsledninger med lite fall. Med foreslått trasé får ny spillvannsledning 5 ‰ fall og fellesavløpsledning 4 ‰. Dette forutsetter at Lillestrøm kommune godtar en vertikal avstand mellom nytt AF rør og eksisterende SP 315 PVC på antatt 30mm, i sør, rett før påkobling på eksisterende VA.

Når eksisterende dimensjoner beholdes ivaretas avstandskravet på 4 meter. Dersom Lillestrøm kommune ønsker oppdimensjonering av foreslåtte dimensjoner, kan det også medføre at prosjektet må få dispensasjon fra kravet om 4 meter til bygg og konstruksjoner.

Privat SP 110 PVC fra eiendom med gårds- og bruksnummer 81/2496 med påkobling i kommunal kum 185833 må opprettholdes. Det foreslås å gjenbruke utgående AF 800 BET, som varerør for ny ledning. Det kan i videre fase undersøkes om OK2 kan plasseres i nærheten av SPK5 og om det er mulig å trekke to medierør i varerøret for å redusere graveomfanget.

5.13.2. Overvannshåndtering

1. Planområdet er utbygd med tre boligbygg med innkjørsel av tette flater. Resten av tomten består av gresskledde flater.
2. Området er planlagt bebygget med et nærings-/boligbebyggelse. Dette fører til en økt andel tette flater og den økte andelen overvann må håndteres. Tretrinnsstrategien legges til grunn for håndtering av overvannet. Mindre nedbørhendelser vil fanges opp og infiltreres. Større regn vil føres til forsenkede grøntarealer og fordrøyningsmagasin. Også deler av taket på Energihuset planlegges utnyttet til fordrøyningsmagasin eller grønt tak, med mulighet for kreativ utnyttelse av dette vannet. Ved flomsituasjon vil vannet stuve opp i overvannstiltak og følge trygge flomveier ut av tiltaksområdet til kommunal pumpestasjon i veien under jernbanelinjen.



Figur 38 Illustrasjon som viser håndtering av overvann

3. Den planlagte utbyggingen vil øke andelen tette flater og det er planlagt tiltak på bakken og på tak for å håndtere den økte mengden overvann. Dette gjøres etter tretrinnsstrategien, i henhold til Lillestrøm kommunes strategi for overvannshåndtering.

5.13.3. Brannvann/slokkevann.

1. Tiltaksområdet dekkes i dag med brannvann fra brannkum 165001 i sør og 211878 i sør-øst.
2. For å ivareta brannsikkerhet etableres tre nye brannkummer; BK1, BK2 og BK3. BK3 havner nærmere enn 15 meter fra kontorbygget. Øvrige kummer er plassert mellom 25-50 meter fra

hovedadkomst til kontorbygget. Det er tenkt en sprinkelsentral i kontorbygget og ønsket uttak BK3 er DN100.

5.13.4. Elektrisitetsnett

1. Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet.
2. Planforslaget foreslår å etablere en ny trafostasjon fra Elvia, enten i nytt bygg eller en frittstående trafo, for å ivareta strømforsyning. Kontakt med Elvia er etablert.

5.13.5. Avfall

1. I dag er det boliger med avfallsdunker som hentes fra Fabrikkgata.
2. Ved oppføring av bolig på KBA3 kan det være aktuelt med nedgravd avfallsbrønn med 4 fraksjoner. For KBA1 er det planlagt innvendig system for avfallsoppbevaring. For KBA2 tillates det å etablere avfallsbeholder på torget. For alle felt hentes avfall med renovasjonsbil på torget, hvor den også kan snu og kjøre ut og inn på samme sted fra Fabrikkgata.
3. Løsningen vil bli bedre enn dagens situasjon da man unngår stopp i Fabrikkgata.

5.13.6. Energiforsyning og energikilder

1. Det går to stk. FV 250/450 og to stk. FK 200/315 på vestsiden av tomten. Anlegget er eid av Akershus Energi. Det er påbegynt prosjektering av ny trasé, og VA og FV/FK koordineres.
2. Planforslaget stiller krav om tilkobling til fjernvarme. Det er planlagt utstrakt bruk av solceller på tak og i fasade på kontorbygget.
3. Det er planlagt gode løsninger for energieffektive løsninger, blant annet ved et lite fotavtrykk og arealeffektivitet, ingen parkeringskjeller, nybygg i energiklasse A og vertikale PV-anlegg.

5.14. Sosial infrastruktur

5.14.1. Skolekapasitet

1. Planområdet hører til Vigernes skolekrets. Det er ca. 1,2 km til Vigernes skole.
2. Planforslaget tillater inntil 3 rekkehus i tillegg til eksisterende tomannsbolig (Fabrikkgata 6). Prosjektet ligger i barneskolekrets Vigernes, en barneskolekrets som omfatter 16 grunnkretser. Dette er et stort og sentralt område, hvor det planlegges mye byggeaktivitet i årene fremover, eks. Nesgata 10, Nova, Nesa nord osv.
3. Kommunen vurderer at inntil 3 nye og 2 eksisterende boliger i Fabrikkgata/Jernbanegata vil ha liten betydning for skol behovet i området, sett i forhold til andre større boligprosjekter i området.

5.14.2 Barnehagekapasitet

Det er flere barnehager sentralt i Lillestrøm. Det er et stort press på kommunens sosiale infrastruktur, men kommunen vurderer at inntil 3 nye og 2 eksisterende boliger i Fabrikkgata/Jernbanegata vil ha liten betydning for barnehagebehovet i området, sett i forhold til andre større boligprosjekter i området.

5.14.3 Annen sosial infrastruktur

Ikke aktuelt

5.15. Næring

1. Det er ingen arbeidsplasser direkte knyttet til planområdet i dag.
2. Planforslaget legger opp til en større kontoretablering som vil romme 900-1000 arbeidsplasser.

3. Å etablere arbeidsplassintensive virksomheter så sentralt i Lillestrøm er i tråd med kommunale, regionale og nasjonale føringer og målsetninger. Kontorarbeidsplassene vil igjen bidra til kundegrunnlag for annet lokalt næringsliv, som vil være en positiv konsekvens og ringvirkninger.

5.16. Landbruk/skogbruk

1. Ikke aktuelt

5.17. Grunnforhold/geoteknikk

1. Iht. NVE Atlas er det ingen registrerte faresoner i nærområdet. Hele området er ifølge NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Det er gjennomført grunnundersøkelser i 2020, og det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i opptatte prøver fra området.

Et initialskred ved Nitelva vil ikke kunne ramme tiltaksområdet ved retrogressiv skredutvikling. Det er ikke høyereliggende terreng i området som kan utgjøre et løснеområde som potensielt kan ramme tiltaksområdet.

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. Det vises til vedlagt rapport fra Løvlien Georåd AS (27.11.2023).

5.18. Forurensset grunn

1. WSP Norge har utført miljøtekniske grunnundersøkelser. Disse påviste forurensning over normverdi og det er derfor utarbeidet en tiltaksplan for forurensset grunn.
Det er påvist overskridelser av normverdiene for PAH-16, benzo(a)pyren og enkelte metaller (arsen, bly, kadmium, kobber og sink) i jordens topplag (0-1 m).
Det er tatt 7 prøvepunkter på tilgjengelige områder innenfor området. Noen områder er enten utilgjengelig grunnet boliger og private tomter, eller ligger innenfor sikkerhetsavstanden til jernbanen.
2. Da det i deler av tiltaksområdet er påvist konsentrasjoner som overskrider grenseverdier for aktuell arealbruk, skal massene som er representert av disse prøvene graves ut og leveres til godkjent mottak. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om godkjent tiltaksplan.
3. Det anses ikke å være fare for spredning av forurensning når føringer i tiltaksplanen følges.

5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS- analyse for planforslaget. Denne er utført av Asplan Viak AS i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekkliste og fareidentifikasjonsmøte:

- Flom i sjø og vassdrag/urban flom/overvann
- Skred
- Mindre ulykker på veg
- Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i nød- og redningstjenesten

ROS-analysen omhandler permanent fase, etter gjennomføring av planen. Forhold i anleggsfase og forhold innad i bygninger er forutsatt ivaretatt gjennom annet regelverk, og kravene i TEK17. Under følger temavis gjennomgang av tema for identifiserte uønskede hendelser og beskrivelse av avbøtende tiltak i planen:

1 Flom i sjø og vassdrag/urban flom/overvann Nordvestre hjørne av planområdet ligger i flomsone for 200-årsflom. Planområdet ligger i flomsone for 1000-årsflom og i aktsomhetsområde for flom.

Risikoreduserende tiltak er å regulere inn hensynssone for flomfare med tilhørende bestemmelser. Tiltak innenfor hensynssonen skal utformes og dimensjoneres slik at de tåler belastningen ved 200-årsflom. Ikke åpne for etablering av tiltak med sikkerhetsklasse F3. Ikke åpne for rom for varig opphold under kote 106,2. Prosjekttere bebyggelse under kote 106,2 slik at den tåler belastningen ved 200-årsflom. Installere tilbakeslagsventil for avløp og vannforsyning. Sikre at elektriske installasjoner er plassert over flomsone/flomfare.

2 Urban flom/overvann Økt grad av harde flater kan gi mer overvann der kombinasjonen av flom og overvann gjør at sannsynligheten vurderes som høy. Konsekvens for liv og helse vurderes som lav, men det er stor risiko for vannskader på bygg og materiell. **Risikoreduserende tiltak** er å sørge for forsvarlig overvannshåndtering og tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett, sikre trygge flomveier og sikre gjennom planbestemmelser at plan for overvannshåndtering vedlegges søknad om tiltak.

3 Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø). Planområdet ligger under marin grense og har derfor stor mulighet for marin leire. Hendelsen er vurdert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel (2022) og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende i geoteknisk rapport. Sannsynligheten for uønsket hendelse vurderes som lav. Planområdet ligger på flatt terreng og det er ikke kjent at det tidligere har vært skred i dette området. Konsekvenser for liv og helse, samt materielle verdier vurderes som store **Risikoreduserende tiltak:** Det må velges en fundamenteringsmetode som sikrer akseptable setninger på bygget og akseptabel setningsrisiko for omkringliggende infrastruktur og bygg ved utførelse. Geotekniker bør involveres tidlig i byggefase. Ved utgravinger på området må sikkerheten mot bunnoppressing, hydraulisk grunnbrudd, bunnheving og glidninger ivaretas. Sikkerheten mot oppdrift, både i anleggsfasen og i en flomsituasjon, må ivaretas. Lokalstabiliteten ved utgravinger mot jernbanen og mot tilgrensende gater må ivaretas.

4 Mindre ulykker på veg. Nærhet til veg og etablering av nye boliger og arbeidsplasser vil gi flere myke trafikanter i området. Det er registrert tre ulykker i rundkjøringen siden 2000. Sannsynligheten for uønsket hendelse vurderes som høy da flere myke trafikanter kan gi grunnlag for flere ulykker. Konsekvenser for liv og helse vurderes som middels med begrunnelse av at det er lav fartsgrense i området (30 og 50 km/t). Konsekvenser for stabilitet og materielle verdier vurderes som små, med begrunnelse om kortvarig stengt veg og mindre skader på kjøretøy. **Risikoreduserende tiltak** er å sørge for trygg kryssing av vei for å hindre ulykker mellom myke og harde trafikanter, samt å sørge for gode løsninger for fortau/sykkelfelt for å hindre ulykker mellom myke trafikanter.

5 Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø) Planområdet grenser til veg og bane. Kan være særlig aktuelt ved transport av farlig gods på bane. Det er usikkerhet rundt hvilke eventuelle typer farlig godt og mengden/frekvens. Sannsynligheten vurderes som lav. Det foreslås ikke risikoreduserende tiltak.

6 Brann i bygninger og anlegg. Planforslaget legger til rette for boliger, kontorbygg og næring/tjenesteyting. Sannsynligheten for uønsket hendelse vurderes som middels. Konsekvenser for liv og helse vurderes som store, mens konsekvenser for stabilitet og materielle verdier vurderes

som middels. **Risikoreduserende tiltak** Sørge for tilstrekkelige rømningsveier og oppstillingsplasser for brannbiler. Bebyggelse har brannvegg mot øst.

6. Plangjennomføring

a) Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har en omfattende liste med rekkefølgekrav, hvorav de fleste er standardkrav som sikres i reguleringsplaner i Lillestrøm kommune. De fleste kravene sikrer dermed at riktig dokumentasjon leveres til de ulike videre fasene som rammetillatelse og igangsettelsestillatelse med mer.

b) Utbyggingsavtale

Bestemmelsene stiller rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av løsnings for gående og syklende langs Jernbanegata.

c) Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringen av planforslaget vil skape positive økonomiske konsekvenser for kommunen ved at kommunen vil få inntekter gjennom salg av tomt. Planforslaget vil i liten grad belaste sosial infrastruktur og andre kommunale tilbud. I utbyggingsavtalen vil det fastsettes et kontantbidrag for opparbeidelse av tilliggende infrastruktur for myke trafikanter.

d) Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget tilrettelegger først og fremst for kontorvirksomhet og kun mindre arealer tillater handel eller annen utadrettet virksomhet. Planforslaget vil derfor ikke konkurrere med lokale handelsnæringer, men derimot kan 1000 arbeidsplasser generere økt handel og kundegrunnlag for lokalt næringsliv.

e) Forholdet til overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er avvik fra følgende bestemmelser:

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

Det er krav i kommuneplanen om innganger minst hver 20. meter og at glass skal benyttes som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden på gateplan.

Planforslaget viser ca. 70 % glass for kontorbygget. Kommunen har ytret ønske om at bygget skal fremstå som et trebygg. Eksisterende bygg skal bevares og vil ikke ha så stor andel glass. Nytt volum langs Fabrikkgata vil antakelig ha mindre andel glassfasade på gateplan, både av hensyn til bokvalitet og at uttrykk skal tilpasses til eksisterende bebyggelse.

Energihusets fasade ut mot Jernbanegaten har hellende terreng mot jernbaneundergangen. Området her er også flomutsatt. En evt. inngang herfra må derfor legges 0,7 m over tilgrensende sykkelvei og fortau. Det er ikke plass til trapp og rampe mellom bygget og fortauet. Bygget tilfredsstiller kommuneplanens krav på 2 av 3 fasader som vender mot torg/gate.

§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Innenfor planområdet tillates det i kommuneplanen maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Planforslaget legger opp til 12 etasjer. Begrunnelse for dette er gitt i kapittel 5.3.2.1.

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging

Planområdet ligger innenfor sone H810_1. Sonen er på ca. 15,6 daa, og omfatter i tillegg til planområdet feltene KGS2 sør for planområdet. I første møte med kommunen, sonderingsmøte 18.11.2021, ble det avklart at kun felt SF30 skulle reguleres samlet.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

For rekkehusene foreslås det krav om minimum 90 m² per bolig, som er i tråd med kommuneplanen. Krav til andel privat MUA er satt noe lavere enn i kommuneplanen og felles MFUA er tilsvarende høyere. Det er ikke satt krav til lekeplass i bestemmelsene, selv om kommuneplanen krever det ved 4 eller flere boenheter. Det er prioritert en høyere andel felles uteoppholdsareal som kan fungere som en sosial møteplass og til lek og opphold for alle beboere og aldersgrupper.

§2-3.1.4 c) Krav til offentlig torg eller park

Det reguleres til torg i tråd med kommuneplanens størrelseskrav, men torget skal ikke eies av det offentlige. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at torg skal være allment tilgjengelig og at det skal sikres med tinglyst ferdselsrettsavtale.

§ 2-3.1.5 Avfall

Kommuneplanen stiller krav om mobilt avfallsug fra første enhet i områder for sentrumsformål. Det er avklart med kommunen at dette ikke er hensiktsmessig for så få enheter, og nedgravde avfallsbrønner er anbefalt løsning for boligformål.

f) Interessemotsetninger

Det har vært motstridende interesse mellom grunneier i Fabrikkgata 6, som ønsker å fortsette å bo i boligen sin, og kommunen som ønsker å utvikle eiendommen med annen virksomhet. I oppdatert planforslag etter første runde med offentlig ettersyn endres dette slik at Fabrikkgata 6 er foreslått regulert til bolig, i tillegg til andre formål, som gjør det mulig for dagens grunneiere og beboere å fortsette å bo i boligen sin. Det tillates å utvikle eiendommen med ny bebyggelse langs Fabrikkgata, men det er ingen rekkefølgekrav knyttet til dette.

g) Avveining av virkninger

En sentral avveining i planforslaget er mellom kulturminnehensyn og fortetting. Området er avsatt til sentrumsformål og det er ønske om høy utnyttelse og store kontoretableringer, samtidig som hensyn til kulturmiljøet skal tas.

Det er i tråd med kommunale, regionale og nasjonale retningslinjer og ønsket arealutvikling å fortette rundt et regionalt kollektivknutepunkt som Lillestrøm stasjon. Kommuneplanen ønsker en utvikling der det tilrettelegges for store kontoretableringer sentralt i Lillestrøm. For å lykkes med store kontoretableringer må det bygges rasjonelle plan som er ettertraktet for leietakere. En god brutto-netto-faktor er også bærekraftig. Det har god samfunnsøkonomisk og miljømessig effekt å bygge tett rundt knutepunktet. Foreslått plangrep er et høyere volum plassert der dette gir minst negative virkninger med tanke på lys- og solforhold og dette er også et grep som gir gode byrom, plass for mye grønt og overvannshåndtering og ikke minst å ta vare på eksisterende

bebyggelse inn i en ny urban sammenheng. Det er en høy utnyttelse og store kontraster til de kulturhistoriske bygningene innenfor og utenfor planområdet, men dette området ligger i en brytning mellom ulike skalaer og i en avveining mellom kulturminnehensyn og fordelene ved høy utnyttelse vurderes fordelene å være vesentlige. I vurderingen er også verdisetningen av de aktuelle kulturminnene relevant. Dette er ikke en hensynssone kulturminner eller enkeltobjekter med svært høy verneverdi. Istandsetting av Fabrikkgata 2 er noe planforslaget har initiert og vil bidra positivt til å kunne lese bygningene som et sammenhengende kulturmiljø. Utbygging og uterom skal utføres i høy arkitektonisk kvalitet.

Det er vanskelig å unngå at en ønsket transformasjon av et lavt utnyttet kvartal til sentrumsformål vil gi noe skyggevirkning for enkelte naboer. Det er jobbet med å redusere de negative virkningene i størst mulig grad, ved å plassere det største volumet i det nordvestre hjørnet av området, opp mot sporområdet.

7. Innkomne forhåndsuttalelser

a) Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter

1. Ulf Erik Bakke og Helene Eidem, 02.08.2022

Ulf Erik Bakke og Helene Eidem

Kommuneplanens felt «SF30» består av fire tomter som etter hvert har blitt kjøpt av kommunen, og tre tomter som eies av Ulf Erik Bakke, Helene Eidem og Jon Sigurd Gabrielsen som eier eiendommene 81/2254-2 (den andre ideelle halvparten av 2254) og 81/2255. Området ble definert som et kvartal og avsatt til sentrumsformål med underformål Tjenesteyting/Kontor/Beverting/ Forretning i kommuneplanen fra 2011. De sendte den gang høringsinnspill og ønsket at det fortsatt skulle være mulig med bolig i kvartalet, men det ble avvist, blant annet grunnet støyforhold.

Forslagsstiller har en intensjonsavtale med Lillestrøm kommune som eiendomsbesitter om kjøp av dennes tomter når de er ferdig regulert. Kommunen som reguleringsmyndighet har pålagt forslagsstiller å regulere hele felt SF30 under ett, slik kommuneplanen foreskriver.

Eier mener at kommunen som reguleringsmyndighet, sammen med forslagsstiller, må ta stilling til følgende:

Formålet med vern nettopp her og hva man ønsker at vernet skal representere bør klargjøres. Vern av bygningsmiljø må vurderes ut fra dagens situasjon – ikke 1988-vurderingen, og hele bygningsmassen i kvartalet må evalueres.

Vern for grøntstruktur må vurderes ut fra total arrondering i kvartalet og et økonomisk perspektiv med hensyn til byrdefordeling på partene. Kommunen som største eiendomsbesitter i kvartalet må involveres og ta stilling til hvordan man løser kommunens behov.

Planen må, i tilfelle den varslede løsningen videreføres, begrunne hvorfor nettopp vår del av kvartalet skal avsettes til vern av hus og hage dvs. planskapt negativ verdi, mens kommunens tomter skal gis en kraftig verdiøkning gjennom plan.

Innretning for realisering av planen – også økonomisk – må inngå i planverket.

«Baksidefunksjoner» må innlemmes i bygningskropper og ikke legges eksponert for omgivelser og naboer.

Forslagsstillers kommentar

- Angående kulturhistoriske verdier: Prosjektet har med bistand fra en kulturminnerådgiver gjort egne vurderinger av kulturminneverdier. Nye vurderinger samsvarer med vurderingene fra kulturminnevernplanen for bygningene innenfor planområdet. Vektlegging av hhv Fabrikkgata 6 og Fabrikkgata 2, og den nye bebyggelsens tilpasninger til disse er diskutert med kommunen i flere dialogmøter og også med Akershus fylkeskommune.
- Angående boligformål: Kommunen har underveis i prosessen foreslått at planen inkluderer en mindre andel boligformål. De mener dette ikke er i strid med intensjonene i kommuneplanen, så lenge det er av et begrenset omfang og forutsatt at det lar seg gjøre å løse støyforhold på en tilfredsstillende måte.
- Angående planskapt verdi: Basert på dette innspillet har kommunen endret sitt anbefalingskart og foreslått at det skal tillates høyere utnyttelse også på de tre østlige eiendommene.
- Øvrige innspill tas til orientering og vil følges opp i videre arbeid, i dialog med kommunen.

b) Forhåndsuttalelser fra myndigheter

1. Viken fylkeskommune, 09.08.2022
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 04.07.2022
3. BaneNOR, 05.07.2022
4. NVE, 29.06.2022
5. Ruter, 05.07.2022
6. Romerike Avfallsforedling, 22.06.2022
7. Elvia, 13.06.2022
8. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 23.06.2022
9. Mattilsynet, 23.06.2022
10. Direktoratet for mineralforvaltning, 16.06.2022
11. Tilgjengelighetsgruppa, 28.06.2022
12. Eldrerådet, 23.06.2022

Viken fylkeskommune

Medvirkning

Fylkeskommunen forutsetter at det legges opp til omfattende medvirkningsprosesser med relevante aktører og brukere i det videre planarbeidet.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Etter Vikens vurdering er det svært uheldig at foreslått plan ikke er i tråd med gjeldende overordnede føringer. Kommuneplanen og Byutviklingsplanen er fundert i en omfattende prosess med bred medvirkning med fokus på helhetlig utvikling av Lillestrøm sentrum. Disse føringene må ivaretas for å bidra til en attraktiv stedsutvikling som sikrer en bo- og livskvalitet som appellerer til en sammensatt befolkning i Lillestrøm. Fylkeskommunen er derfor negativt innstilt til foreslått høyder.

Samferdsel

Reguleringsplanens begrensning omfatter rundkjøringen mellom fv. 120 Jernbanegata, Stillverksveien, fv. 120 Jernbanegata og Fabrikkgata. Dersom det er et ønske om å endre på utformingen av rundkjøringen inkludert en eller flere av veiarmene i rundkjøringen, så må tiltakshaver sende teknisk plan for ombygging av rundkjøringen til Viken fylkeskommune for vurdering før Lillestrøm kommune legger ut forslag til detaljregulering på offentlig ettersyn. I håndbok R700 Tegningsgrunnlag er det beskrevet hvilke tegninger som skal være med i teknisk plan som grunnlag for detaljreguleringsplan. Formålet med teknisk plan er å dokumentere at det er mulig å bygge regulert rundkjøring.

Handel, service og senterstruktur

I henhold til kapittel 3.1 i Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS) for Akershus, bør lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. I henhold til kommuneplanbestemmelse punkt 2-3.1.3 Plassering av funksjoner – skal alle nye detaljreguleringsplaner innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon legge til rette for store kontoretableringer, og ha publikumsrettede funksjoner i første etasje.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen er positiv til at det anbefales parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre brukerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området.

Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet eller i det umiddelbare nærområdet.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Ifølge planinitiativet skal bolighuset og hagen i Fabrikkgata 6 bevares. Dette er svært positivt. Vi anbefaler at eiendommen reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø og at det knyttes bestemmelser til hensynssonen som sikrer kulturminneverdiene til huset og grøntanlegget.

I Fabrikkgata 2 ligger et murhus som er vurdert til å være i bevaringskategori 4 i kommunens kulturminneplan. Dette huset har verdi i lokal sammenheng, men inngår i det historiske bygningsmiljøet. Det er opp til kommunen å vurdere om Fabrikkgata 2 skal bevares og integreres i utviklingen av området.

Konklusjon

Fylkeskommunen viser til merknadene over. Det frarådes foreslått avvik fra bestemmelsene i kommuneplanen, og ber om at det utarbeides høydebestemmelser som er i tråd med vedtatt kommuneplan og som i større grad tar hensyn til kulturminnene innenfor og like utenfor planområdet.

Dersom kulturminneverdiene ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget ved offentlig

ettersyn, vil fylkeskommunen vurdere å legge saken frem for politisk behandling med forslag om innsigelse.

Vi deltar gjerne i en videre dialog rundt utarbeidelse av planen.

Forslagsstillers kommentar

Om medvirkning: Det er gjennomført både åpent informasjonsmøte, åpen workshop og utarbeidet en sosiokulturell stedsanalyse.

Om samordnet areal- og transportplanlegging (forholdet til kommuneplanen): Siden planarbeidet startet har det blitt vedtatt en ny kommuneplan, og byutviklingsplanen er blitt vedtatt. Begge disse er vedtatt etter at dette innspillet ble sendt. Ny kommuneplan tillater inntil 10 etasjer på feltet. Planforslaget foreslår å tillate 12 etasjer, et plangrep som fristiller mer areal på bakkeplan. For øvrig er planforslaget i stor grad i tråd med føringene i kommuneplanen.

Det har vært en prosess opp mot kommunen med volum- og funksjonsanalyse, og prosjektet er justert i flere runder etter innspill fra kommunen. Å finne gode løsninger for samspill mellom det nye og det gamle, som gir en god ramme for kulturminneverdiene på stedet, har vært et viktig tema i planarbeidet. I tillegg til å bevare Fabrikkgata 6 foreslår planen å istandsette/tilbakeføre Fabrikkgata 2 for å styrke sammenhengen kulturminnene står i, selv om de inngår i en ny urban situasjon. Det er gjennomført to dialogmøter med Viken/Akershus, der blant annet kulturminnehensyn ble diskutert, og det er jobbet mye med å ivareta kulturminner på en god måte samtidig som man får etablert gode fasiliteter for kunnskapsarbeidsplasser i sentrum.

Om samferdsel: Det har vært dialog og møter med samferdselsavdelingen i Viken angående løsning for gang- og sykkel. Planforslaget endrer ikke rundkjøring eller kjøreareal. Rundkjøringen er delvis inkludert innenfor planavgrensningen, etter kommunens ønske, men det er eksisterende regulering som videreføres for veiformål. Dette er kommunisert til fylkeskommunen, som synes det er greit. Det er kun løsning for gående og syklende som endres og byggeplan for permanent eller midlertidig løsning for gående og syklende langs Jernbanegata oversendes og godkjennes av Akershus fylkeskommune.

Handel, service og senterstruktur

Planforslaget er i tråd med Regional plan for handel, service og senterstruktur og kommuneplanens bestemmelse om plassering av funksjoner og store næringsetableringer tett på stasjonen.

Parkering

Planforslaget legger opp til minimalt med bilparkering, med 2 plasser for forflytningshemmede og 2 gjesteparkeringsplasser. Ved politisk behandling sommeren 2025 ble det vedtatt at det i tillegg skal sikres parkeringsplasser tilsvarende maksnormen i kommuneplanen for felt KBA1. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens føringer for sykkelparkering.

Barn og unges interesser

Planforslaget inkluderer et allment tilgjengelig byrom med områder tilrettelagt for lek.

Automatisk fredete kulturminner

Innspillet tas til orientering og standardbestemmelse er lagt inn i bestemmelser.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Både Fabrikkgata 2 og 6 er gitt hensynssone bevaring. Fabrikkgata 2 tilbakeføres til opprinnelig uttrykk og form.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren er positiv til at det skal tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet og publikumsrettet tjenesteyting tett på Lillestrøm stasjon, og har følgende innspill til det videre planarbeidet:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger tett på Lillestrøm stasjon og Statsforvalteren forventer derfor at føringene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legges til grunn i utformingen av planforslaget. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer de at det settes en meget streng maksimumsnorm for parkering.

Barn og unge og medvirkning

Det må legges vekt på løsninger som hensyntar trafiksikkerheten til myke trafikanter som ferdes ved planområdet, herunder under anleggsperioden. Gitt skolene i nærheten av planområdet, må det fremgå av planforslaget hvordan trygg skolevei blir ivaretatt, jf. punkt 5 a i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er i den sammenheng svært positivt at det i planinitiativet fremheves at det skal gjennomføres et eget medvirkningsopplegg, der også barn og unge skal involveres.

Universell utforming

Vi viser til handlingsplanen Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021 – 2025), og ber om at videre planarbeid vektlegger prinsippene om universell utforming. Ettersom det skal tilrettelegges for publikumsrettede og arbeidsplassintensive virksomheter, er dette forhold som det må redegjøres for i planforslaget og som bør sikres fulgt opp gjennom egne reguleringsbestemmelser.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Planområdet ligger innenfor NVEs faresone- og aktsomhetskart for flom. Det må sikres at planleggingen hensyntar faren for flom og overvann i planområdet, og bidrar til å hindre skader nedstrøms. I klimaprofilen for Oslo og Akershus anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på dimensjonerende nedbør med kortere varighet enn 3 timer.

Masseforvaltning

Det er viktig at tiltakshaver tidlig starter planleggingen av hvordan eventuelle overskuddsmasser skal håndteres, slik at kravene i lovverk oppfylles og hensiktsmessige løsninger blir valgt.

Forslagsstillers kommentar

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planforslaget tillater svært få bilparkeringsplasser, og legger opp til at reiser tas med kollektivt, gange og sykling. Ved politisk behandling sommeren 2025 ble det vedtatt at det i tillegg skal sikres parkeringsplasser tilsvarende maksnormen i kommuneplanen for felt KBA1.

Barn og unge og medvirkning

Planforslaget bedrer forholdet for gående og syklende langs Jernbanegata. Sosiokulturell stedsanalyse er utarbeidet og det er planlagt videre medvirkning i senere faser når byrom og førsteetasjer skal prosjekteres, hvor også involvering av barn og unge vil være viktig. Uttalelsen for øvrig er tatt til orientering og videre involvering av barn og unge vil bli vurdert om er aktuelt i senere faser.

Bane NOR

Bane NOR som jernbanemyndighet:

Bane NOR er opptatt av å sikre mulighetene for videre utvikling. Planområdet ligger tett inntil jernbanen og jernbanens drifts-/driftsbaneegård. De forutsetter at kommuneplanen følges, og at det dokumenteres om planforslaget kan utsette jernbanen for økt fare for flom-, erosjons- eller setningsskader. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres som rekkefølgekrav.

Byggegrenser mot jernbanen fremgår av kommuneplanbestemmelser og de forutsetter at det legges til grunn 30 m byggegrense mot nærmeste spormidt. Det kan ikke ventes aksept for mindre byggegrense enn 30 meter. Dersom mindre byggegrenser skal vurderes må viktige jernbanehensyn dokumenteres og ivaretas, og dette må gjøres i dialog med Bane NOR.

Jernbanedriften må ikke bli skadelidende som følge av planarbeidet, verken i anleggsfasen eller permanent. Bane Nor har sin beredskap for Gardermobanen stasjonert i Fabrikkgata og denne veien må være tilgjengelig hele døgnet.

Bane NOR som grunneier:

Bane NOR mener det er positivt å utvikle tomten, og at det gjennom planprosessen åpnes for synergier med områdeplan for knutepunktet som kommunen har startet i samarbeid med Bane NOR, Ruter og Viken. Det er viktig å se disse planene i sammenheng, og at prosessene foregår parallelt.

Forslagsstillers kommentar

Det har vært dialog med BaneNOR hvor byggegrense er avklart.

NVE

NVE har sendt et automatisk generert innspill til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til orientering.

Ruter

Ruter ber om at det ved eventuell ombygging av krysset Jernbanegata/Stillverksveien/Fabrikkgata dimensjoneres for buss i hht. Statens vegvesens normaler. Selv om det ikke er buss i dette krysset i dag, ønsker de ikke at denne muligheten bygges ned for framtida.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget gjør ingen endringer på kjørevei og det således heller ingen ombygging av rundkjøringen. Det er sjekket sporingskurver i rundkjøring og den er dimensjonert for lastebil, som betyr at det også er nok plass for buss.

Romerike Avfallsforedling

Det er ikke krav om kommunal renovasjon på områder regulert til næringsvirksomhet, og eier / bruker står fritt til å velge leverandør. På generelt grunnlag anbefaler ROAF at man setter av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og renovasjonsbilens manøvrering på et tidlig stadium i prosessen.

Forslagsstillers kommentar

Det har vært dialog med ROAF og kommunal etat om avfallsløsning. Det har også vært møte med teknisk etat i kommunen om renovasjonsløsningene, og kommunen er positiv til valgte løsning og at det ikke legges opp til stopp i Fabrikkgata.

Elvia

Elvia har elektriske anlegg innenfor planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til orientering og fulgt opp i planarbeidet. Dialog med Elvia er etablert.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

DSB har sendt et automatisk og generelt svar. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, må høringen sendes til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om uttalelse til.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har vurdert det som ikke å være behov for direkte involvering av DSB i plansaken.

Mattilsynet

Mattilsynet er fornøyd med foreslått rekkefølgekrav til vann og avløp i referatet til oppstartsmøtet, samt at det til førstegangsbehandling skal foreligge godkjent detaljplan (VA-rammeplan) for blant annet drikkevann. De forventer at disse følges opp videre i planarbeidet.

I referat fra oppstartsmøtet angis det at det er en kryssende vannledning i planområdet, som planområdet skal kobles til. Dette er en ledning med oppgitt dimensjon VL500. Denne ledningen må hensyntas i planen. De forutsetter at kapasiteten på drikkevann i kommunens hovednett er tilstrekkelig, og om nødvendig økes, slik at tiltaket/utbyggingen ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat eller kommunal, er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivarettatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til orientering og fulgt opp i planarbeidet. Det har vært dialog med teknisk etat i kommunen under utarbeidelse av VA rammeplan.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift, eller at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. De har ingen merknader til planarbeidet, men ber om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn dersom videre behandling av planen viser at noen av deres fagområder blir berørt.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til orientering. Forslagsstillers er ikke kjent med at plansaken kan berøre DMFs fagområder.

Tilgjengelighetsgruppa

Tilgjengelighetsgruppa har en rekke konkrete innspill på utforming som skal gi god tilgjengelighet for alle, som feks rullestolbrukere, svaksynte og barn.

Forslagsstillers kommentar

Teknisk regelverk har en rekke føringer med tanke på universell utforming og tilgjengelighet. Innspillene tas til orientering og vil være aktuelle å se mer konkret på i forbindelse med byggesak.

Eldrerådet

Eldrerådet mener det er et interessant og spennende prosjekt. De er imidlertid bekymret for trafikksituasjonen, spesielt for de myke trafikantene i undergangen og ved rundkjøringen. Rundkjøringen og undergangen har stor biltrafikk og er en mye brukt gang- og sykkelvei til sentrum. Denne trafikken vil øke betraktelig med den utbyggingen som er i gang på sydsiden av jernbanelinjen.

Eldrerådet ber om at det legges stor omtanke i utforming og planlegging av trafikkbildet for de myke trafikantene.

Bygget skal ha liten publikumsrettet aktivitet, men de minner om universell utforming og enkel tilgang for eldre og funksjonshemmede.

Forslagsstillers kommentar

Prosjektet forbedrer infrastruktur for gående og syklende langs Jernbanegata, som et ledd i en større kommunal satsning på gange og sykkel. Prinsipper om universell utforming vil følges opp i videre prosjektering ihht krav i teknisk regelverk.

Tilleggsvarsling, mai 2023

Liste over uttalelser til tilleggsvarsling (26. mai 2023)

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 06.06.2023
2. Bane NOR, 16.06.2023
3. Viken fylkeskommune, 19.06.2023
4. Ruter, 15.06.2023
5. Elvia (ingen nye innspill), 15.06.2023
6. NVE (generell uttalelse), 31.05.2023
7. ROAF, 19.06.2023
8. Øye AS. 19.06.2023
9. Catrine Hovland Ottervig, 30.05.2023

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vurdering av konsekvensutredning

Det konkluderes med at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning, men bakgrunnen for dette er ikke utdypet. Tilrettelegging for boligformål i dette området er ikke i tråd med kommuneplanen, da området er spesifisert til tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning.

Statsforvalteren etterlyser derfor en konkret vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger.

Selv om varslingsområdet er forholdsvis lite og planarbeidet ikke nødvendigvis omfattes av vedlegg I nr. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan», gjør de også oppmerksom på vedlegg II nr. 10 bokstav b «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»

Støy

Hele planområdet ligger i rød og gul støyzone. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. Det må avklares om avvik fra anbefalte grenseverdier samsvarer med kommuneplanen. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side

hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Det samme gjelder for de fåtall av boenheter som ikke kan oppnå stille side. Det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har.

Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unge

Ved planlegging av areal som kan eller skal brukes av barn og unge, må Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) følges opp. Iht. punkt 5b må det sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre, og at arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. De anbefaler at nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser. Planen må sørge for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar

Angående konsekvensutredning: Det vises til vurdering under kapittel 2.5. Planforslaget vurderes til ikke å få vesentlige virkninger for natur og samfunn, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Det nødvendige beslutningsunderlaget vil være ivaretatt gjennom det generelle utredningskravet i plan- og bygningslovens § 4-2, første ledd.

Angående støy: Det er utført en støyutredning som følger planforslaget. Støyberegningene viser at det er mulig å oppføre boliger med tilfredsstillende fasadestøynivå og støynivå på uteområder, men at det kan være behov for støyskjerm. Dette må utredes og dokumenteres nærmere ved byggesak, dersom det er ønske om å oppføre boliger.

Angående barn og unge: Planområdet brukes ikke av barn og unge i dag. Planforslaget tilfører et nytt byrom, som vil gi et bedre tilbud for barn og unge enn dagens situasjon.

Bane NOR

Bane NOR forutsetter at den foreslåtte utvidelsen av planområdet ikke berører jernbanen. Ifølge revidert varsel vil det bli vurdert boligformål i planen. Bane NORs driftsbasis medfører noe støyende virksomhet, og dette må medtas i vurderingen av hvilke formål planen skal åpne for.

Forslagsstillers kommentar

Det vises til dialog med Bane NOR om plangrensen. Driftsbasen ligger ikke i umiddelbar nærhet og det ligger flere boligbygg mellom planområdet og driftsbasen.

Viken fylkeskommune

Iht. varsel om oppstart fra sommer 2022 planlegges dagens boligbygg med tilhørende hage i Fabrikkgata 6 videreført. Det kommer ikke frem fra tilleggsvarselet hvordan utvidet boligformål er

tenkt utformet. Vår uttalelse legger til grunn at nye boenheter er tenkt etablert i bygg foreslått i det opprinnelige varselet.

Utnyttelse og byggehøyder

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse i området, med byggehøyder utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan og byutviklingsplan. Det foreslås en variasjon i etasjehøyder fra 2 til 14 etasjer.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm, som ble vedtatt i januar 2023, foreslår et snitt på 5 etasjer i byen. Planen er et styrende verktøy for å sikre at Lillestrøm utvikler seg på et helhetlig vis.

Ny kommuneplan, som nå er på høring og skal behandles i kommunestyret 14. juni 2023, har følgende bestemmelse for område SF30: § 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål- spesifikt for felt § 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

Det tillates dermed bygg opp mot 10 etasjer på området. Foreslått maks høyde på bygningene innenfor planområdet er derfor ikke i tråd med føringene satt i kommuneplanen. Videre vil høyden ha negativ påvirkning på solforholdene til nabobebyggelse.

Som henvist til ovenfor tillater ikke kommuneplanen, som nå er på høring, etablering av boliger på området. Etter vår vurdering er det svært uheldig at foreslått plan ikke er i tråd med gjeldende overordnede føringer. Kommuneplanen og Byutviklingsplanen er fundert i en omfattende prosess med bred medvirkning med fokus på helhetlig utvikling av Lillestrøm sentrum som skal ivareta både en bærekraftig by og et godt by- og bomiljø for innbyggerne. Disse føringene må ivaretas for å bidra til en attraktiv stedsutvikling som sikrer en bo- og livskvalitet som appellerer til en sammensatt befolkning i Lillestrøm. Fylkeskommunen er derfor negativt innstilt til foreslått høyder og foreslått etablering av ytterligere boliger på området.

Samferdsel

Vi minner om at det må utarbeides teknisk plan etter håndbok R700 for alt veiareal som eies av Viken fylkeskommune og som skal reguleres i planen. Teknisk plan må sendes til Viken fylkeskommune for vurdering før Lillestrøm kommune legger planforslaget ut til offentlig ettersyn. Vi viser ellers til vår uttalelse av 9. august 2022.

Gående og syklende

Etablering av trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende er et viktig trafiksikkerhetstiltak. Fylkeskommunen anser det som positivt at planområdet utvides for å tilrettelegge for utvidelse av fortau.

Nyere tids kulturminner

Vi gjentar fra vår uttalelse til varsel om oppstart. Vi ser det som svært uheldig at planforslaget bryter med kommuneplanens høydenorm på 3-6 etasjer (§ 2-3.1.4.) og de foreslåtte høydeanbefalingene i Byutviklingsplanen, og åpner for høyder opp mot 14 etasjer. Høydehuset kommer tett på kulturmiljøet med murhus og hager. Høyhus slik som varselet viser, sprenger skalaen for eksisterende

bebyggelse i denne delen av Lillestrøm, skaper stor kontrast og vil bli svært dominerende ifht. kulturmiljøverdiene i Jernbane- og Fabrikkgata. Vi støtter også kommunens egen vurdering av at den planlagte nedtrappingen gir liten effekt da det likevel er planlagt et høyt punkthus tett på kulturmiljøet. I DIVE-rapporten anbefaler NIKU følgende: «I en videre utvikling av dette området vil spesielt murbebyggelsen i Jernbanegata, Fabrikkgata og Nesgata være kulturhistoriske elementer som bør hensyntas.» Vi gir et sterkt faglig råd om at byggehøydene reduseres slik at det tas hensyn til kulturmiljøet og man oppnår et bedre samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Vi anbefaler videre at ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende bebyggelse i utforming og materialbruk. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Utover dette henviser vi til tidligere uttalelse datert 9. august 2022.

Avdeling for forvaltning og kulturarv arkeologi har vurdert planutvidelsen og har ingen ytterligere merknader.

Konklusjon

Fylkeskommunen viser til merknadene over og fraråder sterkt at det tillates ytterlig boligutvikling på området. Dersom planforslaget ved offentlig ettersyn foreslår boligutvikling som et formål og det tilrettelegges for ytterligere boenheter på området, vil fylkeskommunen vurdere å legge planforslaget frem for politisk behandling til fylkesrådet med forslag om innsigelse.

Forslagsstillers kommentar:

Angående boligformål: Det var ikke vist nye volumer i tilleggsvarelet og fylkeskommunens innspill er basert på volumer vist ved varsel om oppstart. Ønsket om å ta inn boligformål var ytret fra planavdelingen i kommunen, som mener dette ikke er i konflikt med intensjonen i kommuneplanen. Det er også kommunen som har ønsket bebyggelse i hele strekket langs Fabrikkgata, og dermed i dagens hage tilhørende Fabrikkgata 6. Kommunen begrunner dette med et ønske om å skape planskapt verdi for de andre grunneierne innenfor feltet, samt et ønske om bebyggelse langs Fabrikkgata (dette er blant annet vist i siste versjon av anbefalingskartet fra kommunen). Innspillet er fulgt opp og boligbebyggelsen er redusert.

Angående utnyttelse og byggehøyder: Gjeldende kommuneplan åpner for inntil 10 etasjer på feltet. Planforslaget foreslår 12 etasjer, hvorav 12. etasje også består av en takterrasse. Langs sørsiden av sporområdet er det egnet for høy bebyggelse, og plangrepet legger vekt på å frigjøre areal på bakkeplan for å skape gode byrom.

Angående nyere tids kulturminner: Tilpasning til kulturminner og det å skape en god situasjon der kulturminnene har en naturlig plass i et nytt urbant kvartal har det vært jobbet mye med i arbeidet med planen. Forslagsstiller mener planforslaget balanserer hensyn til kulturminner på den ene siden med kommunens ønske om store kontoretableringer på en god måte, selv om det er store skalasprang. Planområdet er ikke angitt med hensynssone kulturminner i kommuneplanen, slik som feltet sør for Fabrikkgata er. Det er i kommuneplanen tillatt bebyggelse på inntil 10 etasjer innenfor feltet. Planforslaget har vektlagt å ivareta kulturmiljøet, blant annet med en tilbakeføring av Fabrikkgata 2 for å styrke den helhetlige lesbarheten. Planforslaget sikrer gode, nye byrom, og bevaring/tilbakeføring og nytt innhold for kulturminner sentralt i Lillestrøm.

Angående samferdsel: Det har vært møter og dialog med Viken om sykkelveien og tegninger er oversendt og godkjent av Viken.

Øvrige innspill er tatt til orientering/fulgt opp.

Ruter

Ruter viser til sin tidlige uttalelse der de ber om at det ved eventuell ombygging av krysset Jernbanegata/Stillverksveien/Fabrikkgata dimensjoneres for buss i hht. Statens vegvesens normaler. Selv om det ikke er buss i dette krysset i dag, ønsker de ikke at denne muligheten bygges ned for framtida. Denne står ved lag mht ev utvidelse av fortau.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget endrer ikke på kjørevei, derunder rundkjøringen. Utvidelse av fortau tas inn mot bebyggelsen, og endrer ikke bredden på kjøreveien.

Elvia

Ingen nye innspill

NVE

Ingen nye innspill/ Generell uttalelse

ROAF

Tilleggsvarselet gjelder mulighet for innslag av boligformål på tomten. Det er avgjørende for reguleringsplanarbeidet at ROAF blir involvert i valg av renovasjonsløsning for husholdningsavfall samt utforming av tiltenkt adkomst, snumulighet og oppstilling av renovasjonsbil. Tomtens karakter og beliggenhet tilsier at særlig adkomst for våre renovasjonsbiler må tas inn i arbeidet på et tidlig stadium.

Forslagsstillers kommentar

ROAF er kontaktet og det har vært god dialog om løsninger for renovasjon både med ROAF og aktuell etat i kommunen.

Øye AS

På vegne av vårt datterselskap Paragraf Eiendom AS som er eier av Jernbanegata 8 som er nærmeste nabo til deres prosjekt har vi følgende kommentarer til det utsendte:

- Prosjektet må forholde seg til Kommuneplan og Byutviklingsplanens føringer og retningslinjer, også når det gjelder volum, byggehøyder og formål.
- Prosjektet må tilpasses i forhold til at det er tilgrensede eiendommer med bygg som har vernestatus som trenger rom rundt seg. Alternativt må vernestatus vurderes opphevet for hele området.

Lillestrøm kommune har nylig vedtatt ovennevnte Byutviklingsplan, og Kommuneplanens arealdel sluttbehandles i disse dager. Dere legger opp til vesentlig avvik fra disse - noe vi mener blir helt feil, og spesielt sett i lys av at kommunen eier deler av arealet som skal reguleres.

Forslagsstillers kommentar

Hensyn til omkringliggende bebyggelse og Jernbanegata 8 (Lensmannsgården) spesielt, som et bevaringsverdig bygg tett på planområdet, har vært viktige tema i planarbeidet. Kommuneplanen har en hensynssone bevaring for feltet sør for Fabrikkgata, som inkluderer Jernbanegata 8. Det er ikke angitt en slik hensynssone i kommuneplanen på planområdet, så kulturminneverdier er vurdert litt ulikt for disse to feltene.

Forslagsstiller mener at planforslaget i liten grad avviker fra kommuneplanen, ut over høyden som avviker med to etasjer.

Catrine Hovland Ottervig

Jeg bor i Ekelundstien borettslag, noen hundre meter fra der Energihuset skal bygges.

Jeg ser at det refereres til at det blir dårligere solforhold for nærliggende bygninger, og lurer i den forbindelse på om det er gjort en analyse av hvordan ettermiddags- og kveldssol vil bli påvirket? For oss som bor rett øst for bygget er dette høyst interessant.

Forslagsstillers kommentar

Solstudier og konsekvenser for naboer er viktige tema som er utredet som del av planforslaget. Se vedlagte VOFA for en fullstendig sol/skygge-analyse. Det er jobbet med en bebyggelse der den høyeste bebyggelsen ligger lengst mot nord-vest i planområdet, slik at skyggevirksomhet først og fremst faller på sporområdet og dermed gir minst mulig negative konsekvenser for bebyggelse utenfor planområdet. Den nye bebyggelsen vil gi noe mindre kveldssol fra ca kl. 20-21 for den nærmeste bebyggelsen sør-øst for planområdet, inkludert noen av boligene i Ekelundstien borettslag.

Tilleggsvarsling, januar 2024

- 1 Statsforvalteren i Oslo og Viken
- 2 BaneNOR
- 3 Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- 4 Direktoratet for sikkerhet og beredskap (dsb)
- 5 Akershus fylkeskommune
- 6 Tilgjengelighetsgruppa

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren har ingen spesielle merknader til den aktuelle utvidelsen. Utover dette viser de til sitt brev av 4. juli 2022 med innspill til det opprinnelige oppstartsvarelet, samt sitt brev av 6. juni 2023 med innspill til varsel om utvidelse av planområdet og nytt reguleringsformål.

Statsforvalteren vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Forslagsstillers kommentar

Innspill tas til orientering

BaneNOR

BaneNOR har ingen merknader til den varslede utvidelsen av planområdet.

Forslagsstillers kommentar

Innspill tas til orientering

Direktoratet for sikkerhet og beredskap (dsb)

DSB har gitt en automatisk uttalelse. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Forslagsstillers kommentar

Innspill tas til orientering

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har gitt et generelt innspill. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar

Innspill tas til orientering

Akershus fylkeskommune

Akershus fylkeskommune viser til tidligere uttalelser, datert 9. august 2022 og 19.juni 2023 (ref 2022/39386), og har følgende ytterligere merknader:

Fylkeskommunens interesser ivaretas gjennom teknisk plan for samferdselsanlegget. Samferdsel har derfor ingen merknader til den varslede utvidelsen av planområdet.

Avdeling for kulturarv (arkeologi og nyere tids kulturminner) og friluftsliv har vurdert planutvidelsen, og har ingen merknader.

Fylkeskommunen gjentar sin konklusjon fra uttalelse datert 19. juni 2023, og fraråder sterkt at det tillates ytterlig boligutvikling på området. Dersom planforslaget ved offentlig ettersyn foreslår boligutvikling som et formål og det tilrettelegges for ytterligere boenheter på området, vil fylkeskommunen vurdere å legge planforslaget frem for politisk behandling til fylkesrådet med forslag om innsigelse.

Forslagsstillers kommentar

Innspill er fulgt opp. Planforslag er endret og det er gjennomført dialogmøte med Akershus fylkeskommune.

Tilgjengelighetsgruppa

Tilgjengelighetsgruppa har en rekke innspill på både uterom og bygninger på tiltak som bedrer tilgjengelighet. For eksempel ønsker de ikke brosten i gangsoner, trinnfrie inngangsparti, ledelinjer etc.

Forslagsstillers kommentar

Innspill tas til orientering

Brev fra Ulf Erik Bakke og Helene Eiden til kommunen 8.desember 2023: Respons etter møter

Vi viser til vår uttalelse til varsling av oppstart av planarbeidet og senest to separate møter: nabomøte med Lillestrøm kommune den 28. oktober og informasjonsmøte med Akershus Energi/OBOS den 28. november. Vi eier tomte i Fabrikkgata 4 (81/2253) og ideell halvpart av Fabrikkgata 6 (81/2254). Vårt hjem omfattes av det igangsatte planarbeidet. Vi bor der vi helst vil bo, i en bolig og med utearealer som vi er svært fornøyd med. Helt siden vi etablerte oss her i 1992/1994, har vår plan vært å bli boende. Vi har lenge vært innforstått med at sentrale områder er i endringer og at vi kan vil oppleve mye fortetting rundt oss. Dermed har vi inntatt en forholdsvis pragmatisk holdning til planarbeidet og regnet med at det er ganske enkelt er slik at enten:

- *resulterer planen i en situasjon hvor vi fortsetter å bo her som før, men med andre omgivelser. Vi har tross alt litt hage som buffer, eller*
- *forslagstiller eller andre finner akkurat våre eiendommer så attraktive for sitt formål at vi får et tilbud vi ikke kan si nei til – altså at vi kan gjenanskaffe det vi har med hensyn til sentralitet og areal inne og ute samtidig som vi får en gevinst som gjør det verdt å gi opp det vi har.*

Etter hvert som planene blir konkretisert, begynner vi nå å se at de drar i en retning vi ikke kan stille oss likegyldige til. Både forslagsstiller og kommunen har svært høye forventninger til hva man kan få til på kvartalet, men planforslagene betinger at vi ikke bor her og disponerer arealene våre som før. Planarbeidet er øyensynlig basert på at nettopp vår eiendom skal være tilgjengelig for en langt lavere pris enn tilsvarende arealer med samme sentralitet, boligareal og uteareal. I alle fall er det inntrykket når vi gjennom de siste åra har søkt blant det som er til salgs av småhusboliger og tomter i sentrale deler av byen. Vi har ser at det legges ned store ressurser i planarbeidet, og gir med dette uttrykk for et tydelig standpunkt som kanskje bør tas med i de videre vurderingene av saken:

- *Vi ønsker å bo her og disponere vår eiendom som i dag, eventuelt med mulighet for bolig for framtidige generasjoner, siden det nå ser ut til at det kan åpnes for mer bolig på vår tomt.*
- *Subsidært må vi se et tilbud som gjør det mulig å gjenanskaffe drøyt 200 m2 boligflate og ca 950 m2 tomt/hage innen 400 meter fra Lillestrøm stasjon og som gjør det verdt å gi opp de bolig- og livskvalitetene noe vi har her for at andre skal ta ut en gevinst.*

Forslagsstillers kommentar

Planforlaget er nå endret slik at Fabrikkgata 6 blir regulert til bolig, i tillegg til andre formål. Dermed er det mulig for eiere og beboere å bli boende. Det er lagt inn en mulighet for å utvikle eiendommen dersom det skulle bli ønske om det, da det er regulert mulighet for å etablere mer bebyggelse på eiendommen.

Offentlig ettersyn (første gang) 31.08.2024 til 27.10.2024. Akershus fylkeskommune fikk utsettelse til 14.11.2024.

1. Akershus fylkeskommune, 11.11.2024
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 23.10.2024
3. Bane NOR, 22.10.2024 og 28.10.2024
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 05.09.2024
5. Mattilsynet, 25.10.2024
6. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, 02.09.2024
7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS. 02.09.2024
8. Elvia, 25.10.2024
9. Fabrikkgata 6, Gabrielsen, Eidem og Bakke, 26.10.2024
10. Fabrikkgata 14, Wangen, 26.10.2024
11. ØIE AS, 27.10.2024
12. Arkitekturopprøret Lillestrøm, 14.09.2024

Akershus fylkeskommune

Det vises til kommunens oversendelse datert 30. august 2024 av Detaljreguleringsplan Energihuset, Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 til offentlig ettersyn. Fylkesrådet behandlet planforslaget i fylkesrådsmøtet 7. november 2024, sak 223/2024. Fylkesrådet vedtok følgende:

1. Akershus fylkeskommune fremmer innsigelse til detaljreguleringsplan for Energihuset.
 - Planforslagets formål «boligformål» er i strid med gjeldende kommuneplan for Lillestrøm, som ble vedtatt i 2023. Kommuneplanens arealdel legger kun til rette for tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning og fremtidig område for sentrumsformål, og er klar på at det ikke skal tilrettelegges for boligformål innenfor planområdet.
 - Planforslaget slik det nå legges frem ivaretar ikke tilstrekkelig de regionale kulturminnene innenfor planområdet. Boligblokken er plassert så tett inntil kulturmiljøet at det fra alle normale betraktningssvinkler fremstår som et tilbygg, samtidig som den estetisk ikke harmonerer med den verneverdige murvillaen.
 - Foreslåtte høyder er også i strid med gjeldende kommuneplan, nylig vedtatt i 2023, siden planforslaget legger til rette for 12 etasjer mens kommuneplanen bare åpner for 10 etasjer.
2. Fylkeskommunen ber Lillestrøm kommune følge opp faglige råd til planen slik det redegjøres for i saksframstillingen.

Forslagsstillers kommentar

Lavblokken er tatt ut av planen. Det er avholdt dialogmøte med fylkeskommunen der det er redegjort for ivaretagelse av kulturminnehensyn i planen.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren har innsigelse på grunn av manglende rekkefølgekrav knyttet til støyskjerming på felt KBA2 som sikrer at alle boenheter får tilgang på minst et soverom med tilgang på stille side. Dette er å anse som et vesentlig avvik fra Klima- og miljødepartementet sin støyretningslinje T-

1442/2021. Statsforvalter mener avviket er i et omfang som er i konflikt med nasjonale interesser på miljøområdet.

Selv om det er mulig å sikre at alle boenheter får tilgang på stille side, anbefales det primært at boligbebyggelse på felt B3 utgår.

Statsforvalter forventer at kommunen vurderer hvorvidt hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivarettatt, herunder i henhold til kravene til fysisk utforming og den kommunale planleggingsprosessen i RPR BU: «For å sikre reell medvirkning er det viktig at barn og unge blir trukket med tidlig i planprosessen. Erfaringsmessig er det vanskeligere å bli hørt og tatt hensyn til dersom ens synspunkter fremmes sent i planprosessen.» Medvirkning på byggesaksnivå bør komme i tillegg til, og ikke i stedet for, medvirkning på plannivået.

Statsforvalter peker på at det er uheldig å avvike fra kommuneplanens arealdel, her ift. høyde og boligformål, da denne er utarbeidet på en helhetlig måte for å ivareta miljø- og samfunnsinteresser med bakgrunn i grundige medvirknings-, utrednings- og vurderingsprosesser. Stadige avvik kan bidra til en gradvis uthuling av de overordnende hensyn som kommuneplanen skal ivareta, svekke dens forutsigbarhet ovenfor berørte interesser og myndigheter, og således medføre mindre effektiv og målrettet planlegging.

Det vises til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus anbefales.

Forslagsstillers kommentar

Bebyggelse på felt B3 er tatt ut av planen, i tråd med Statsforvalters anbefaling. Innsigelse knyttet til rekkefølgekrav for støyskjerming utgår siden felt B3 er tatt ut. Det er derfor heller utarbeidet en oppdatert støyutredning, og dersom det skal oppføres nye boliger så stilles det krav om å redegjøre for at støykravene oppfylles.

Forslagsstiller har ikke vurdert det som aktuelt med egen medvirkningsaktivitet rettet mot barn og unge i denne fasen av prosjektet.

Bane NOR

Bane NOR sendte følgende innspill 22.10.2024:

Bane NOR har vurdert planforslaget, og har ingen merknader. De minner om at tiltak nærmere spormidt enn 30 meter er søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Dette kan også gjelde tiltak knyttet til anleggsgjennomføring.

Bane NOR sendte følgende innspill 28.10.2024:

Viser til tidligere uttalelse og peker på at de der ikke var klar over at vedtaket tilsier endringer av planen som kan ha betydning for jernbanen. De ber om at der vurderes ny høring av planforslaget dersom endringene gir endret byggeavstand mot jernbanen.

Plandokumentene er ikke entydige, og bestemmelsene hjemler en illustrasjonsplan med feil dato hvor det er illustrert studentboliger. Bestemmelsene har ikke bolig som formål i dette området. Det illustreres også trær på Bane NORs eiendom. Illustrasjonsplanen kan ikke være førende utenfor

planområdet (på BANE NORs eiendom). De ønsker å få tilsendt illustrasjonsplanen som det vises til (revidert 6.6.24).

Forslagsstillers kommentar

Lavblokk/studentboligene er tatt ut av planen. Trær utenfor planområdet er tatt ut av illustrasjonsplanen. Oppdatert planforslag sendes på nytt offentlig ettersyn høsten 2025.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB

DSB har sendt en automatisk tilbakemelding. Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. Dersom det er behov for direkte involvering av DSB ber de om at de får saken tilsendt på nytt med angivelse av hvilke forhold som er relevante.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt.

Viser til DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerhet rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet er tatt til orientering

Mattilsynet

Drikkevannshensyn er godt ivaretatt i plansaken, herunder gjennom VAO-plan og rekkefølgebestemmelser. Det forutsettes at kapasiteten i drikkevannsforsyningen er tilstrekkelig og ikke påvirker kapasitet i distribusjonssystemet i området. Lillestrøm sentrum har et gammelt distribusjonssystem som til dels lekker mye. Det bør vurderes behov for fornyelse i planområdet.

Hovedledning kommer i konflikt med bygning og skal legges om. Kommunen bør vurdere å sikre hovedledningen med hensynssone og bestemmelser.

Minner om at drikkevannsledninger må hensyntas ved gravearbeider.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet er tatt til orientering. VOA-rapport er oppdatert og skal godkjennes av kommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE

NVE har sendt en generell tilbakemelding. De viser til NVEs veileder 2/2017 og den kartbaserte veilederen for reguleringsplan. De anbefaler at veilederen gjennomgås og at det vurderes om NVEs saksområder er ivaretatt i planen.

De minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet er tatt til orientering.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

NRBR viser til at deres innspill ved varsel om oppstart ikke er vedlagt eller referert i saken. Innspillene er fremdeles relevante:

- Ved utbygging er det viktig at krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden.
- Ber om følgende krav i reguleringsbestemmelsene: "Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet."
- Overordnede planer for teknisk infrastruktur bør fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst.

For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettets ha tosidig forsyning.

- Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.
- Tilrettelegging for gående og syklende og fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer bør vurderes i sammenheng slik at de ikke kommer i konflikt, og slik at nye tiltak kan ivareta flere hensyn.
- Det må være en sikkerhetssone på minimum 35m fra oppstillingsplass for lift, stigebil eller lignende til høyspentlinjer (kjøreledning jernbane).
- NRBR ønsker at planer om montering av solcelleanlegg gjøres i dialog med brannvesenet og at planene forelegges brannvesenet for en uttalelse, før det blir gitt igangsettelsestillatelse.
- Mange påsatte branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.
- Forslag til rekkefølgebestemmelser:
 - Før igangsettelsestillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
 - Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannnummer må være merket.
- Det ble i tillegg gitt innspill til forhold som omhandler byggesaken.

I tillegg til tidligere innspill har NRBR følgende kommentarer:

Det kommer ikke frem av illustrasjonsplanen om krav til svingradius og vendehammer er ivaretatt. Det fremkommer heller ikke om avstand fra oppstillingsplass til kjøreledning jernbane er tilstrekkelig. Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre planarbeidet og kommende byggesaker.

Forslagsstillers kommentar

Tilbakemeldingene fra brannvesenet er ivaretatt i prosjektet. Forslagsstiller noterer at vi etablerer brannhydranter og ikke brannkummer (for nye slokkevannsuttak)

Utomhusplan som viser tilkomst, slokkevannsuttak etc. er allerede etablert der hensyn som brannvesenet ber om er ivaretatt.

Prosjektet vil bli presentert Nedre Romerike brann- og redningsvesen i fase forprosjekt/rammetillatelse, med både generell informasjon og spesifikt hvordan prosjektet ivaretar tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.

Elvia

Det vises til bestemmelse om at nettstasjoner skal være integrert i bebyggelsen. Elvia har ikke mulighet til å styre den arkitektoniske utformingen av trafostasjoner da disse leveres som prefabrikkerte kiosker. Dersom det settes særlige krav til utformingen bør nettstasjonen etableres i et rom i en bygning som utbygger/grunneier er ansvarlig for. Rommet må etableres i samsvar med de Elvias krav til adkomst, ventilasjon, fremføring av kabler m.m. Dette må ivaretas i den videre planprosessen.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er tatt til orientering/ fulgt opp

Fabrikkgata 6, Gabrielsen, Eidem og Bakke

Eier 81/2253, 81/2254 og 81/2255 innenfor planområdet. De viser til at det er vanskelig å uttales seg til planforslaget, da det ikke omfatter et endelig samlet forslag, og stiller spørsmål ved om det oppfyller Merknader til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, til § 6.

De ønsker primært å bo i eksisterende boliger med mulighet for utvikling av tomtene i framtida, eventuelt å selge til en pris som gir mulighet for å kjøpe ny bolig med tilsvarende kvaliteter. De ønsker likevel ikke å komme i en situasjon hvor planen blir vedtatt som den nå foreligger uten at det settes rekkefølgekrav.

Planen, slik den ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, gir utbygger mulighet til å gjennomføres ønsket utbygging på kommunens tomt, mens de selv sitter igjen med arealer til vern, allment tilgjengelige arealer og boligbygninger. Boligbygningene er også vanskelig å gjennomføre uten et helhetsgrep.

Høyde på Energihuset (12 etasjer) gir vesentlig mer skyggevirksomhet på deres eiendommer, og det er vanskelig å se at et 8 meter høyere bygg ikke vil gi negative effekter. De ber om at kommuneplanens bestemmelser følges.

Det er uklarheter i planmaterialet og vedtaket om adkomst. Det er derfor ikke mulig å uttale seg til adkomstløsningen.

Utareale på deres eiendom er avsatt til torg som skal være allment tilgjengelig og inneholde lekeplass. De finner det urimelig at de må bidra med utearealer for å innfri ambisjoner for kvartalet.

De foreslår, som tidligere, at det må lages en plan som sikrer et energihus, vern av kulturminner og grønt/offentlig tilgjengelig areal, innenfor kommunens tomter. Fabrikkgata 2, 4 og 6 må få uendret status.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget er oppdatert og sendes ut på nytt offentlig ettersyn høsten 2025. I oppdatert planforslag er det lagt til boligformål til Fabrikkgata 6, lavblokk er tatt ut og adkomstløsning er endret. Hensynssone bevaring er opprettholdt for Fabrikkgata 6. Oppdatert planforslag gjør det mulig for dagens eiere og beboere å fortsette å bo i Fabrikkgata 6. Det er regulert inn en mulighet for å oppføre et bygg til på eiendommen. Kommunens planadministrasjon har foreslått at denne delen av planen nå reguleres mer grovmasket. Det betyr at det er et mindre detaljnivå på denne delen av planen. I praksis gir den rom for å oppføre et bygg langs Fabrikkgata som kan være enten et boligbygg eller et næringsbygg.

Til det som gjelder høyder/solforhold: Slagskyggen fra Energihuset på 10 og 12 etasjer vil ikke utgjøre noen forskjell for sol-/skyggeforhold på eiendommene 81/2253, 81/2254 eller 81/2255. Viser til komparative sol- og skyggestudier for 10. og 12. etasjer.

Fabrikkgata 14, Wangen

De er deleier i 81/13 som er vurdert som adkomstvei til Energibygget.

Planforslaget er ikke entydig. De ber om å få planen til uttalelse når det foreligger et samlet og entydig forslag.

De mener at en eventuell økning fra 10 til 12 etasjer må vurderes ved rullering av kommuneplanen. De aksepterer ikke at kommuneplanen avvikes.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget er oppdatert og sendes ut på nytt offentlig ettersyn høsten 2025. Adkomstløsning er endret og berører ikke eiendommen 81/31.

ØIE AS

Breidablikk Eiendom AS og ØIE Gruppen AS eier i fellesskap Jernbanegata 8 gjennom selskapet Paragraf Eiendom AS.

De viser til overordnede planer og politisk vedtatte visjoner og er kritiske til at planforslaget i liten grad forholder seg til disse. De mener planen ikke har de kvaliteter som kan vise riktig utviklingsretning og være et forbilde for videre urbanisering av sentrum øst. Dette begrunnes, gjengitt noe forkortet under.

Plangrep og arkitektonisk bearbeiding har i liten grad bidratt til at man har lyktes i å realisere de gode intensjonene bak Jernbanegata som et viktig bindeledd med bymessig karakter og attraktiv

gangforbindelse. Området tilføres ikke romlige eller opplevelsesmessige kvaliteter som kan bidra til å realisere visjonene for sentrum øst. Det antas at planmyndighet ønsket et plangrep som viser en tilpasning til eksisterende bebyggelse og en dialog mellom verneverdig bebyggelse og foreslått nybygg, i og med at hele kvartalet måtte reguleres. Utformingen av høyhuset fremstår som et frittstående monument og ikke som en del av en større helhet. Det gis inntrykk av en maksimering av utnyttelsen på de kommunale tomtene, mens øvrig del av planområdet er gitt en lav utnyttelse, noe som gir stor kontrast i høyder og volum og dermed lite samlet og harmonisk. De mener volum og form på Energihuset ikke har tilstrekkelig kvalitet for å tilsi at det skal ha synlighet og dominans i bylandskapet. Et punkthus med sekskantet grunnplan, gir også få muligheter for å skape et bykvartal, slik intensjonene i «Fremtidsvisjon 2060» viste.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller mener planforslaget er i tråd med kommunens anbefalingskart. Det var i utgangspunktet et generelt ønske fra kommunen med kvartalsbebyggelse, men kulturminner, avstand til jernbane, siktlinjer og byrom skulle også hensyntas og har lagt sterke føringer for plangrep og utforming.

Arkitekturopprøret Lillestrøm

De mener at Energihuset er for høyt i forhold til de historiske bygningene. Bygget bør reduseres kraftig og hente inspirasjon fra de historiske bygningene.

De mener rekkehus med saltak er mer tilpasset og anbefaler dette. Studentboligene bør få lik utforming som rekkehusene. Fargepalett og detaljer fra Fabrikkgata 6 bør videreføres.

Paviljongen inntil Fabrikkgata 2 ønsker de heller skal se mer ut som paviljongen i Sørumsparken eller som i Groningen hvor paviljongen ikke blokkerer like mye av fasaden.

Forslagsstillers kommentar

Studentboliger og paviljong er tatt ut av planen. Fabrikkgata 2 og 6 reguleres til bevaring/tilbakeførelse. Estetisk redegjørelse viser historisk fargepalett for murbebyggelsen og redegjør for hvordan ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen.

8. Avsluttende kommentar

Lillestrøm kommune som grunneier har inngått en opsjonsavtale med Akershus Energi AS om salg av tomten. Akershus Energi har som hensikt å etablere sitt nye hovedkontor i bygget. Forslagsstiller er Energihuset Lillestrøm AS som har fått tiltransportert opsjonsavtalen fra Akershus Energi AS. Selskapet er eid av Akershus Energi AS og Obos Eiendom AS. Ambisjonen for Energihuset er at det skal fungere som et møtested og hub for virksomheter innen energi, bærekraft og fremtidsrettet teknologi, hvor innovasjon og nytenking står sterkt. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlig byggeri, og Energihuset planlegges for BREEAM-sertifisering og er FutureBuilt-kandidat. Prosjektet vil bidra positivt til byen gjennom etablering av kunnskapsarbeidsplasser, og å trekke byens befolkning inn i byrom og byggets nedre etasjer.

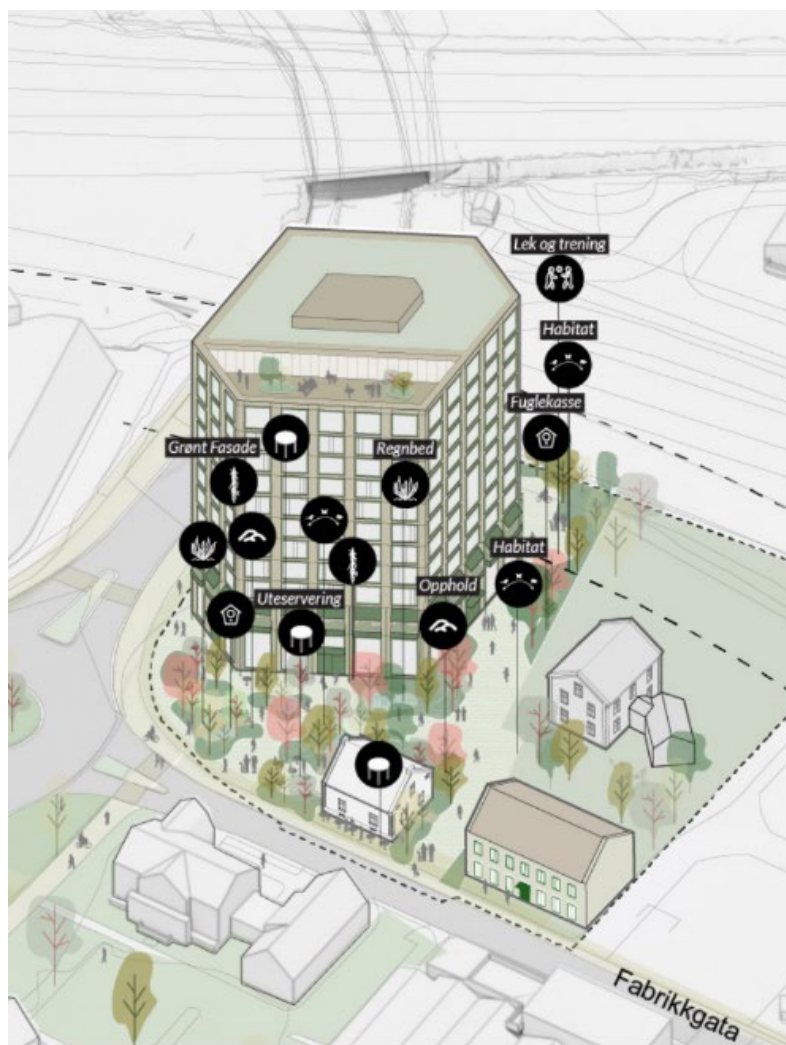
Planforslaget har som mål å skape et kunnskapssenter/hub for miljø og bærekraft, som knytter seg til Lillestrøms næringsstrategi. I tillegg til å bidra til nye arbeids- og møteplasser i byen, legges det opp til attraktive rekkehus eller et næringslokale langs Fabrikkgata. Planforslaget danner dermed et variert og aktivt kvartal, som skal bidra til økt byliv. Prosjektet ønsker også å styrke kulturminnene innenfor og utenfor planområdet.

Målsettinger:

- Skape aktive og utadrettede etasjer på bakkeplan
- Bidra til høy konsentrasjon av kunnskapsarbeidsplasser
- Tilrettelegge for grønn mobilitet
- Skape et åpent kvartal, samt. tilføre nye byrom
- Bidra til økt byliv
- Skape nye møteplasser som styrker sosial infrastruktur
- Fortette ved sentralt kollektivknutepunkt
- Høyt fokus på fornybar energi
- Prosjektet skal BREEAM-sertifiseres
- Styrke kulturminnene og øke lesbarheten av den historiske murbebyggelsen ved å skape visuelle sammenhenger
- Høyt fokus på arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming
- Bidra til å øke det biologiske mangfoldet på tomten, gjennom vegetasjonsbruk og åpen overvannshåndtering.

Suksesskriterier:

- Skape en ny inviterende og inkluderende destinasjon for befolkningen i Lillestrøm
- Knytte seg til byutviklingsplanens mål om å utmerke seg på teknologiforskning, særlig miljøteknologi.
- Bidra til økt sysselsetting og et aktivt byliv.
- Skape et forbildeprosjekt for bærekraftig stedsutvikling.



Figur 39 Illustrasjon innhold (Grindaker landskap og Transborder Studio)