



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

04.07.2022

Vår ref:

2022/18208

Deres dato:

10.06.2022

Deres ref:

PLAN-21/02201

ASPLAN VIAK AS AVD OSLO
Postboks 337 Sentrum
0101 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kristian Tveiten, 32286833

Att. Gislunn Halfdanardottir

Lillestrøm - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2 - 6 og 8

Vi viser til deres oversendelse datert 10. juni 2022, med varslet oppstart av detaljregulering for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av kontorbygg med utadrettet virksomhet/privat tjenesteyting på bakkeplan mot Jernbanegata og Fabrikkgata. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål; tjenesteyting, kontor, bevertning og forretning. Varslingsområdet utgjør ca. 10 dekar og inkluderer nærliggende veiareal for å muliggjøre endringer av veiene inntil utbyggingsområdet.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Innlednings vil vi fremheve at det er positivt at det skal tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet og publikumsrettet tjenesteyting tett på Lillestrøm stasjon. Vi har på bakgrunn av dette følgende konkrete innspill til det videre planarbeidet:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger tett på Lillestrøm stasjon og vi forventer derfor at føringene i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* legges til grunn i utformingen av planforslaget. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker

reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer vi at det settes en meget streng maksimumsnorm for parkering.

I gjeldende kommuneplan er det fastsatt konkrete bestemmelser som vektlegger klima- og miljøvennlige løsninger knyttet til utforming, plassering og omfang av bil- og sykkelparkering for den aktuelle arealbruken. Vi forventer derfor at disse føringene i overordnet plan legges til grunn i utarbeidelsen av planforslaget.

Barn og unge og medvirkning

Det må legges vekt på løsninger som hensyntar trafikksikkerheten 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. Ytterligere føringer for universell utforming er spesifisert i § 1-7 i kommuneplanen, og vi forventer derfor at disse hensynene blir ivaretatt i planforslaget. I denne sammenheng anbefaler vi også Kommunal- og distriktsdepartementets veileder [Universell utforming i planlegging](#).

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. Føringene i [statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I [klimaprofilen for Oslo og Akershus](#) anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på dimensjonerende nedbør med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til et innholdsrikt utemiljø. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig.

Områdestabilitet er også nevnt som et tema som skal inngå i ROS-analysen. ROS-analyse skal følge planforslaget ved offentlig ettersyn, og vi forutsetter at geotekniske undersøkelser gjennomføres og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

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. For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. Det er i den forbindelse viktig å sortere masser etter hvilke disponeringsløsninger som kan være aktuelle. Deponering bør beholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

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

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Kristian Tveiten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lillestrøm kommune
Viken fylkeskommune

Postboks 313
Postboks 220

2001
1702

LILLESTRØM
SARPSBORG

Asplan Viak AS
Postboks 337 Sentrum
0101 OSLO

Vår ref.: 460085/2022 - 2022/39386
Deres ref.: 21/02201
Dato: 09.08.2022

Lillestrøm kommune - Detaljreguleringsplan - Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - gbnr. 81/229 m.fl. - uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 10. juni 2022 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Bakgrunn

Området er avsatt til sentrumsformål (tjenesteyting, kontor, bevertning, forretning) i kommuneplanens arealdel og er uregulert.

Hensikten med planen er å utvikle tomten for oppføring av kontorbygg, med utadrettet virksomhet/privat tjenesteyting på bakkeplan mot Jernbanegata og Fabrikkgata. Dagens boligbygg med tilhørende hage i Fabrikkgata 6 planlegges videreført. Nye bygg foreslås oppført i høyder på 13-14 etasjer, 5-6 etasjer og 2-3 etasjer. Planområde er på cirka 10 dekar.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader:

Vurdering

Medvirkning

Medvirkning i planprosesser er lovpålagt etter pbl §5-1, der det står at «enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte».

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

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Etter vår vurdering er en utbygging av området i tråd med målsetningene i den regionale planen om høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt. Samtidig er det en forventning i den regionale planen at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, i henhold til retningslinje R7 'Kvalitetskrav til arealutvikling'.

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. I henhold til kommuneplanbestemmelse § 2-3.1.4 Formgivning og volumer:

- a) Byggehøyder: Innenfor felt til sentrumsformål skal det være en variert byggehøyde. 3-6 etasjer er normen.
... Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm, som var på høring sent 2021, foreslår et snitt på 5 etasjer i byen. Planen er et styrende verktøy for å sikre at Lillestrøm utvikler seg på et helhetlig vis. Det tillates dermed bygg opp mot 6. etasjer på området, men med nyere føringer om en noe lavere snitthøyde for sentrum. 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.

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. 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.** Det bør gjøres en grundig vurdering av byggets høyder opp mot ønsket oppfylld av kommunens kvalitetskrav i byrom. Høydebestemmelser for området bør ses i sammenheng med den kommende Byutviklingsplanen og vedtatt kommuneplan.

Det pågår en betydelig transformasjon av Lillestrøm med et ønske om mer konsentrert utvikling, og fylkeskommunen påpeker at Lillestrøms eksisterende særpreg bør brukes aktivt i planleggingen. Stedskvalitetene må ivaretas og det bør bygges attraktivt og godt for både eksisterende og nye innbyggere. Fylkeskommunen minner om veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens 4 anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet. Ønsket bykvalitet bør innarbeide eksisterende bygg og strøk sømløst med nye bygg og infrastruktur for å ivareta det stedsegne og historiske ved Lillestrøm. Gode solforhold for brukerne av området er svært viktig. Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig

knyttet til lys, støy og grøntarealer. God stedsutvikling må ivareta disse kvalitetene på en tilfredsstillende måte slik at det bidrar til gode bomiljøer og trygge oppholdsområder.

Fylkeskommunen ber kommunen sikre at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

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.

Området som ligger mellom fortauet langs Jernbanegata og eiendomsgrensene til gbnr. 81/51 og 81/1614 må reguleres til formål annen veigrunn - grøntareal. Tilsvarende må eksisterende grøntrabatter ved veiarmene til rundkjøringen reguleres til annen veggrunn - grøntareal.

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. Fylkeskommunen minner om at det bør legges til rette for et samspill mellom de ulike kvartalene i Lillestrøm by for å bidra til å skape attraktive, opplevelserike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene.

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 er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold. Lillestrøm kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer.

Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. 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.

Selve planområdet er preget av moderne aktivitet, spesielt knyttet til veiutbygginger, og potensialet for at det skal eksistere ukjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet vurderes dermed som lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil ikke være nødvendig.

Fylkeskommunen vil allikevel gjøre oppmerksom på at det kan påtreffes fredete kulturminner under realisering av tiltakene som den foreslåtte planen åpner for. Vi ber derfor om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis biter av trebåter, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling e.l., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Vi gjør oppmerksom på at det er kulturminneinteresser både innenfor og like utenfor planområdet.

Planområdet ligger innenfor bydelen Nesa. På Nesa, i området Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata, er det bevart flere bygninger som ble oppført i mur, etter at det ble innført murtvang i sentrale deler av Lillestrøm som følge av brannen i 1906. Den kulturhistoriske stedsanalysen DIVE (128/2018) utført av NIKU på oppdrag av Lillestrøm kommune har vurdert dette området som et større kulturmiljø: «Jernbanegata, Fabrikkgata og Nesgata utgjør sentrale historiske strukturer fra etableringen av Lillestrøm i 1860 og framover mot 1920 og representerer gjennom områdets eksisterende bebyggelse en stor tidsdybde og hendelser i Lillestrøms historiske utvikling.» Bebyggelsen i Jernbanegata og Fabrikkgata forteller om «... storbrannen, bygningsregler og sentrumsutviklingen i Lillestrøm, men også om hvor de velstående i Lillestrøm bodde tidlig på 1900-tallet.»

Det er bevart flere slike murhus både innenfor og like utenfor planområdet. Den tidligere direktørboligen i Fabrikkgata 6 ble oppført i 1907. Fabrikkgata 6 og 8 er vurdert til å være i bevaringskategori 2 i Skedsmo kommunes kulturminneplan (2010). Det vil si at de har stor lokal og regional kulturminneverdi. Bebyggelsen i Fabrikkgata 8 var opprinnelig et uthus som tilhørte Fabrikkgata 6. Vi forstår det sånn at dette uthuset allerede er revet.

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.

Like utenfor planområdet, i Jernbanegata 8, ligger den tidligere lensmannsgården oppført i 1914. Jernbanegata 8 er avsatt som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø i gjeldende kommuneplan, og er vurdert til å ha regional verdi i kulturminneplanen.

Vurdering av byggehøyder

Det planlegges å oppføre et høyhus i opp mot 14 etasjer innenfor planområdet.

Illustrasjonene i varslingsbrevet viser et høyhus lengst nord i planområdet med nedtrapping mot øst. Videre er det planlagt et bygg i opp mot tre etasjer i sør.

I referatet fra forhåndskonferansen med Lillestrøm kommune kommer det fram at kommunen vurderer at tiltaket vil ha en klart negativ påvirkning på kulturminnene og kulturmiljøene i området. Kommunen påpeker blant annet at det pågår planarbeid for flere nærliggende områder, at det bygges svært tett på det historiske bygningsmiljøet fra flere sider, og at de planlagte høydene vil bli svært dominerende. Vi støtter denne vurderingen, og ser ikke at de planlagte byggehøydene er forenlige med å ivareta kvalitetene i det historiske bygningsmiljøet.

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 mot kulturmiljøverdiene i Jernbane- og Fabrikkgata. Vi støtter også kommunens 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. Vi viser også til bestemmelse §1- 18 i kommuneplanen hvor det blant annet heter at: «Kvaliteten i kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturverdier i landskapselement, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og markterrasseringer registrert i Skedsmo kommune sin Kulturminnevernplan med tilhørende temakart for sårbare objekt: Kulturlandskapsområder og Kulturminner, skal tas vare på , både ved regulering, ombygginger og nybygging.[...] Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.» Vi viser også til de planfaglige vurderingene når det gjelder høyder og stedsutvikling i denne uttalelsen da disse vurderingene også berører kulturminnetematikken.

I den regionale planen for areal og transport (2015) forventes det kvalitetskrav til arealutvikling, også innenfor de regionale byene som Lillestrøm. Dette innebærer, ifølge planens retningslinje R7, at kommunen legger til rette for ivaretagelse av både viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. Vi minner også om de regionale planretningslinjene i Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019) hvor spesielt punkt 2 og 3 er relevante for dette planarbeidet, se kapittel 6 i den regionale planen: <https://viken.no/f/p1/ib4830f37-ac8b-4876-8cc8-c35aaa269d47/regional-plan-for-kulturminner-i-akershus.pdf>

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 vi vurdere å legge saken frem for politisk behandling med forslag om innsigelse. Vi deltar gjerne i en videre dialog rundt utarbeidelse av planen.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Charlott Sandor Johansen
Rådgiver

Kopi til:

LILLESTRØM KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Torhild Sletten

Geir A. Strandberg Sørgård

Camilla P. Nilsen

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato: 05.07.2022
Saksref: 202206978-2
Deres ref.: PLAN-21/02201
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken

E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

Lillestrøm kommune - Varsel om oppstart av planarbeid Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - Bane NORs uttalelse

Viser til deres brev med vedlegg vedr. ovennevnte der frist for innspill er 08.08.22.

Lillestrøm er en viktig stasjon, der Kongsvingerbanen, Gardermobanen og Hovedbanen alle går gjennom og/eller har togstopp på. De nevnte banestrekningene er av nasjonal- og regional betydning for både person- og godstogtrafikken, men i tillegg er Lillestrøm et viktig knutepunkt med en viktig rolle i forhold til jernbanens drift, vedlikehold og beredskap.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener

Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan derfor være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Vi er derfor opptatt av å sikre mulighetene for videre utvikling.

Planområdet ligger tett inntil jernbanen og jernbanens drifts-/driftsbanegård. Vi forutsetter overordnet kommuneplan følges og at planarbeidet dokumenterer om tiltakene planen legger til rette for kan utsette jernbanen for økt fare for flom-, erosjons- eller setningsskader. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres planmessig som rekkefølgekrav.

Byggegrenser mot jernbanen fremgår også av kommuneplan bestemmelser og vi minner derfor om Jernbaneloven § 10. Vi forutsetter det legges til grunn 30 m byggegrenser mot nærmeste spormidte i planarbeidet. Av illustrasjonsskissene forelagt med varselet ser det ut som en mindre byggegrense mot jernbanen enn lovens 30 meter er tenkt. Det kan ikke ventes aksept for dette. Dersom mindre byggegrenser skal vurderes må viktige jernbanehensyn dokumenteres og ivaretas, og vi vil forutsette dialog med oss om dette. I tillegg er det viktig at ikke jernbanedriften blir skadelidende som følge av planarbeidet, verken i anleggsfasen eller permanent. Bane Nor har sin beredskap for Gardermobanen stasjonert i Fabrikkgata og denne veien må i tillegg være tilgjengelig hele døgnet.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk:

<http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/> Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har følgende merknader

Vi 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 oss, Ruter og Viken. Vi mener det er viktig å se disse planene i sammenheng, og at prosessene bør foregå parallelt.

Med vennlig hilsen

Jostein Berger Meisdalen
fung. sjef planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

ASPLAN VIAK AS

Kopi:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
LILLESTRØM KOMMUNE

Vår saksbehandler
Kjersti Gran, tlf.

Dokumentdato
23.06.2022
Deres dato

Vår referanse
2022/31 GRKJ
Deres referanse
PLAN-21/02201

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

Automatisk tilbakemelding - PLAN-21/02201: Varsel om oppstart av planarbeid Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

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.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkesanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykeforskriften.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap -Arkiv

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Kjersti Gran
konsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

Telefon
33 41 25 00

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983

Postboks 2014
3103 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Internett
www.dsb.no

Asplan Viak AS

v/ Gislunn Halfdanardottir

Deres ref: Plan-21/2201

Vår ref: 2022/122174

Dato: 23.06.2022

Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID JERNBANEGATA 6 OG FABRIKKGATA 2-6-8 I LILLESTRØM

Mattilsynet viser til deres brev datert 10. juni 2022 med varsel om oppstart av planarbeid i Lillestrøm kommune.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Nasjonale mål for vann og helse, Matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Formål

Målet med reguleringen er å legge til rette for bygging av kontorbygg med tjenesteyting på bakkeplan ved adressene Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2-6-8.

Kommunens og vannverkseiers plikter

Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk, jf § 26 i drikkevannsforskriften.

I plan og bygningsloven er det kommet en ny bokstav i § 3-1 (oppgaver og hensyn i planleggingen). Bokstav i sier at en skal legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur. Dette betyr at de som arbeider med plansaker tidlig må være i dialog med Vann og avløpsavdelingen i kommunen og få inn gode løsninger for vann og avløp.

Innspill

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

I referatet 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. Det er ikke angitt noe ytterligere om kapasitet i den aktuelle ledningen eller kommunens vannforsyning generelt. Vi forutsetter også at kapasiteten på drikkevann i kommunens hovednett er tilstrekkelig, og om nødvendig økes, slik at tiltaket/utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen ellers.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt 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.

Med hilsen

Arne Sigurd Brørs
seniorinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

LILLESTRØM KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 313
Postboks 325

2001
1502

LILLESTRØM
MOSS



Kommune: 3030 Lillestrøm (Viken)

PlanID: L036

Dato for kartanalyse: 11.06.2022

Dato for automatisk innspill: 29.06.2022

Lenke til kommunalt planregister: [Plandokumenter](#)

NVEs automatiske innspill - PlanID L036 - 3030 Lillestrøm (Viken)

Dette er et automatisk generert innspill til planarbeidet. Innspillet er basert på sammenstilling av planområdets geografiske utstrekning og kart knyttet til interesser som NVE er satt til å ivareta. NVE tester ut denne formen for innspill til varsel om oppstart i utvalgte kommuner i 2022. Tilbakemelding og spørsmål knyttet til innspillet innhold og form kan sendes til nve@nve.no.

Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til

- sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann
- allmenne interesser i vassdrag og grunnvann
- anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft

Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sitt rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#). For mer informasjon om hvordan NVEs temaer skal avklares før planen sendes på offentlig ettersyn, se [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#).

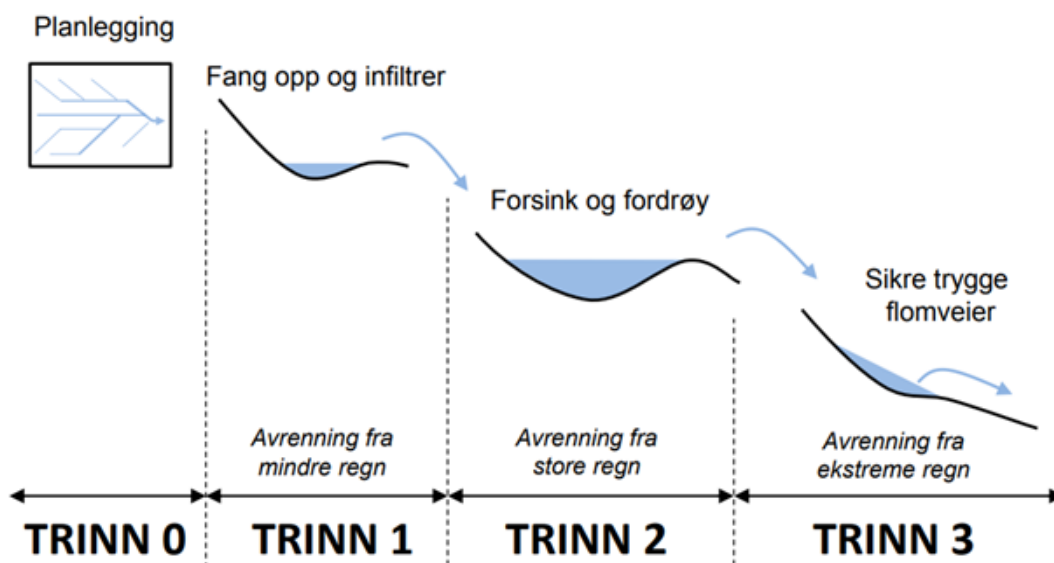


Overvann

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien (se figur). Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.

- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).
- Bestemmelser bør sikre:
 - bruk av tretrinnsstrategien og naturbaserte, åpne løsninger
 - at små og mellomstore regn infiltreres og fordrøyes på egen eiendom, med føringer for hvordan dette skal gjøres
 - at tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder, flomveier bør holdes åpne
 - at avrenningen til naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen
 - forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag for å motvirke korte og spisse flomtopper
 - avrenningen fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Hvis slikt nett mangler, kan trygg bortledning sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale
- Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, disse kan f.eks. avsettes som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer.

Strategi for overvannshåndtering



Kilde: K Haukeland Paus, Asplan Viak

For ytterligere informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging, se [NVEs kartbaserte veiledere for reguleringsplaner](#), NVEs sider om urbanhydrologi og www.miljokommune.no.

Vi viser også til følgende publikasjoner fra [Norsk Vann](#):

[Veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering»](#)

[Rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»](#)

[Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.

Sikkerhet mot flom

NVEs aktsomhetskart for flom viser at det i deler av planområdet kan være fare for flom. Kartet er egnet til bruk i kommuneplanens arealdel. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Se [produktark for flomaktsomhet](#) for mer informasjon om aktsomhetskartet.

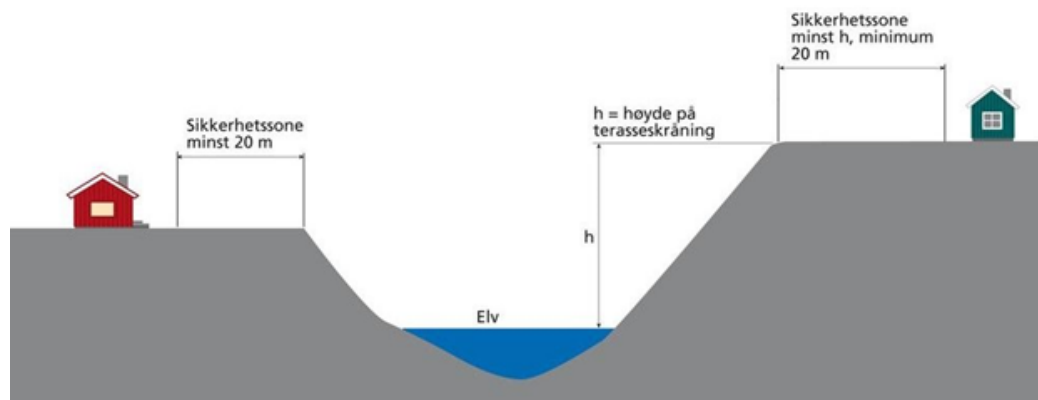
Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i [TEK 17 § 7-2](#) i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se [NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar](#) for mer informasjon om videre fremgangsmåte.

Alternativt kan det dokumenteres at man i planen forholder seg byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs [veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker](#).

Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Sikkerhet mot erosjon

For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter (se figur). Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.



For kart og mer informasjon om flom og erosjon, se [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#).

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør [byggteknisk forskrift § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner

og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, må dette [meldes inn til NVE](#). Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

For kart og mer informasjon om sikkerhet mot kvikkleireskred, se [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#).

Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til et verna vassdrag. Kommunens arealplanlegging må ikke legge til rette for utvikling som er i konflikt med vernegrunnlaget. Vernet gjelder for vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse. Vernet gjelder også andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

Finn verneplanen til vassdraget på [NVEs nettsider om Verneplan for vassdrag](#). For mer info les også [vannressursloven om vernede vassdrag](#), og [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#). For noen av de verna vassdraga er det utarbeidet differensierte forvaltningsplaner.

Forbehold

Vi forutsetter at forslagsstiller og planmyndighet sørger for at disse hensyn blir tilstrekkelig ivarettatt før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplanen må være gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til byggeteknisk forskrift, kapittel 7. Det kan ikke utelukkes at de digitale kartanalysene og dette automatisk genererte innspillet har gått glipp av vesentlige forhold knyttet til ivarettelse av interesser knyttet til NVEs myndighetsområde i det aktuelle planområdet.

Mer informasjon

På www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging ligger mer informasjon om våre myndighetsområder og hvordan disse skal ivaretas i reguleringsplanarbeidet. Ved behov for ytterligere informasjon og veiledning, ta kontakt med NVE via nve@nve.no.

Kilder

NVE Flomsoner
NVE Flom aktsomhet
NVE Skredhendelser
NVE Skredfaresoner
NVE Snøskred aktsomhet
NVE Steinsprang aktsomhet
NGI Snøskred-Steinsprang aktsomhet
NVE Jord- og flomskred aktsomhet
NVE Fjellskred
NVE Tsunami
NVE Kvikkleiresoner
SVV Kvikkleire punkt
SVV Kvikkleire områder
NGU Maringrense
NGU Mulig Marin Leire

FKB vann
NVE Verneplan for vassdrag
NVE Nettanlegg
NVE Trafostasjoner
NVE Kulturminner dam
NVE Kulturminner Kraftverk
NVE Kulturminner Trafo
NVE Kulturminner Anlegg
NVE Kulturminner Anleggspunkt
NVE Kulturminner Kraftledning
NVE Vindkraft
NVE ikke utbygd Nettanlegg
NVE ikke utbygd Trafo
NVE sikringstiltak
FKB AR5
NVE vannkraft dam
NVE vannkraft ikke utbygd dam
NVE vannkraft vannvei



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Asplan Viak Oslo
Postboks 337
0101 OSLO

Dato: 16.06.2022
Vår ref: 22/04420-2
Deres ref: PLAN-21/02201

Uttalelse uten merknad til varsel om oppstart av reguleringsplan for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, mottatt 10. juni 2022.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Uttalelse uten merknad fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8.

Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Henning Sigstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Henning Sigstad



Mottakere:

Asplan Viak Oslo

Postboks 337

0101 OSLO

Kopi til:

Lillestrøm kommune

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 mfl. i Lillestrøm kommune.

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 vi ikke at denne muligheten bygges ned for framtida.

Med vennlig hilsen
Kirsti Mobråten Gundersen
Plan og infrastruktur

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no

Asplan viak
Kongens gate 1
0101 OSLO
Gislunn Halfdanardottir

Deres ref: PLAN-21/02201
Vår ref: 22/00233-2
Dato 22.06.2022

INNSPILL TIL PLAN-21/02201: VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID JERNBANEGATA 6 OG FABRIKKGATA 2, 6 OG 8 I LILLESTRØM [SAK# 21586]

Viser til dokument, datert 10.06.2022, vedrørende overnevnte sak.

Det foreligger ingen krav om kommunal renovasjon på områder regulert til næringsvirksomhet. Eier / bruker står fritt til selv å velge leverandør av renovasjonstjeneste. På generelt grunnlag anbefaler vi at man setter av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og renovasjonsbilens manøvrering på et tidlig stadium i prosessen.

Dersom ROAF skal betjene løsningen, må vi involveres tidlig i utforming av renovasjonsløsning. ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy.

Renovasjonsløsningen må utformes på en slik måte at andre leverandører av avfallstjenester ikke blir ekskludert i fremtiden.

ROAF forutsetter at det fremtidige tiltaket ikke vil være til hinder for renovasjon hos eksisterende abonnenter i det berørte området.

ROAF yter fri konsulenthjelp relatert til renovasjon i saker som berører våre eierkommuner.

Med vennlig hilsen,

Aina N. Stensønes

Rådgiver samfunn og utvikling

Kopi til:

Lillestrøm kommune, Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Deres dato
2022-06-10Vår dato
2022-06-13Deres referanse
PLAN-21/02201Vår referanse
118363Vår saksbehandler
Mads Westby

Asplan Viak v/ Gislunn Halfdanardottir

Kopi til
Lillestrøm kommune

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune

Elvia AS («Elvia») viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune. Høringsfristen er 08.08.2022 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Lillestrøm kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også 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 imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg 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 imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon

Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende ekeisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk – husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

mads westby

Mads Westby

Studentressurs

Avdeling Rettigheter

mads.westby@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt

Ulf Erik Bakke og Helene Eidem
Fabrikkgata 6
2004 Lillestrøm

2. august 2022

Gislunn.Halfdanardottir@asplanviak.no
Kopi: postmottak@lillestrom.kommune.no

Saksnummer: PLAN-21/02201

Innspill til reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm.

Vi viser til varslingsbrev i denne saken.

Vi eier eiendommene 81/2253 på 580 m² og 81/2254-1 (ideell halvpart av 2254 på 740 m² tomt og hus med ca 385 m² bruttoareal). Altså har vi om lag 950 m² tomt i planområdet, samt 205 m² av husets brutto boligareal.

Her responderer vi på varslingsbrevet og referatet fra oppstartmøtet og ser også til hva som står i det opprinnelige planinitiativet.

Kommuneplanens felt «SF30» består av fire tomter som etter hvert har blitt kjøpt av kommunen, og tre tomter som eies av oss 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. Vi 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. Vi er innforstått med at dette er regelen og at reguleringsplanen dermed vil kunne omfatte våre eiendommer.

Praktiske anliggende

Vi (Fabrikkgata 6) har vann og avløp tilknyttet i Jernbanegata – altså over eiendommene 81/229 og 81/1614.

Foreslått løsning på kommunens tomter

Med utgangspunkt i at det definerte kvartalet er avsatt til sentrumsformål, ser vi positivt på utbyggingsløsningene for kommunens tomter som er vist i anbefalingskartet i varslingsbrevet. Her er forslagsstillers opprinnelige innspill justert slik at høy bebyggelse er skjøvet nordover. Dette samsvarer også mer med de idéer som ble offentliggjort tidligere. Hvis det ender opp med en løsning som innebærer at vårt hus blir stående som bolig, ber vi om at «baksidefunksjoner» som ned- eller innkjøring, søppelhåndtering, varelevering etc ikke legges inn mot vår eiendom – eventuelt integreres i de nye bygningskroppene.

Fabrikkgata 6 og vår hage

Varslingsbrevet vises det til at «Kulturminnehensyn vil avklares som del av videre planprosess og utvalgte kulturminner vil kunne sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Dette gjelder særlig bebyggelsen på Fabrikkgata 6 med tilhørende hage». Det står ett hus (tomannsbolig) på vår eiendom. Huset er i kulturminnevernplanen fra 2010 gitt vernegrad 2. Den planen er, så vidt vi vet, basert på en sefrak-registrering fra 1988 gjennomført på mer eller mindre frivillig basis og ganske løst begrunnet. Registreringen var ikke til hinder for at vi fikk oppføre tilbygget i øst i 2006.

Hagen sør for vårt hus – vår eiendom 81/2253 – refereres fra oppstartmøtet til å være «naturlig å se i sammenheng med det helhetlige kulturmiljøet i området» og anbefales bevart. Når denne tomten framstår slik den gjør, er det ut fra de preferanser vi har hatt gjennom de åra vi har eiet den. Eksempelvis ville andre eiere kunne ha foretrukket å bebygge tomten (før 2011), sette opp garasje, gruse til parkeringsplasser, bygge andre «hageelementer» eller valgt en annen type vegetasjon som tujahekker, plenflater framfor trær osv.

En eventuell bevaring av hagen må i tilfelle beskrive hvilke begrensninger som legges på bruk og forvaltning av tomten.

Økonomiske utfordringer med foreslått regulering

De økonomiske og eiermessige forholdene er i utgangspunktet reguleringssaken uvedkommende. Likevel er det en realitet at man her, som følge av reguleringen, vil stå overfor store planskapt verdier, men også potensiell verdireduksjon som følge av planen.

Derfor vil vi fra vårt ståsted forsøksvis gjøre rede for situasjonen vi som eier av bolig og hage, kommunen som eier av fire tomter i kvartalet og forslagsstillere som opsjonshaver på kommunens tomter, befinner seg i.

Vi har hatt samtaler med forslagsstillere om eventuelt kjøp av våre eiendommer. Avstanden mellom tilbud og motkrav har vært stort, og vi har ikke kommet til enighet. Prisen på boligeiendommer med det som må anses som stor hage, sentralt i Lillestrøm – som er det vi i tilfelle må gjenskaffe – er utbyggerdrevet og særdeles høy. I tillegg må vi ved salg til annet formål enn bolig forutsette at salget blir beskattet. Kommuneplanens formål kan altså, ifølge forslagsstillere, ikke forsvare utkjøp til en pris som sikrer gjenanskaffelse av tilsvarende kvaliteter. Regulering til formål vern av bygning og hage vil forsterke dette misforholdet ytterligere.

Vi har bodd 30 år i Fabrikkgata 6 og trives svært godt. Beliggenhet og størrelse på hage og hus i kombinasjon med sentraliteten gjør det, som beskrevet, utfordrende så vel praktisk som økonomisk å finne tilsvarende bokvaliteter. I utgangspunktet er vi derfor innstilt på å bli boende uavhengig av reguleringsformål dersom forslagsstillere eller andre ikke kan kjøpe oss ut for en sum som sikrer at vi gjenskaffer tilsvarende kvaliteter. Vi lever dog ikke evig, og en dag vil vi eller andre måtte ta stilling til om eiendommene våre skal selges.

Løsningene i varslingsbrevet virker etter vår oppfatning urimelige når det kommer til økonomiske og praktiske konsekvenser.

- Vern av huset i Fabrikkgata 6: I referatet vises det til at «bygningene her blir regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø». Huset er vurdert til vernegrad 2 i den tidligere omtalte registreringen. Kommunens hus i Fabrikkgata 2 har fått vernegrad 3 selv om det er fra samme periode og har omtrent tilsvarende utførelse – muligens fordi det var litt mer transformert den gangen vurderingen ble gjort. Jernbanegata 6 ble heller ikke vurdert for vern i det hele tatt den gangen – antakelig fordi det rett og slett bare var ca 30 år gammelt. Det huset er minst like mye et uttrykk for den langvarige murtvengen som preget hele området Jernbanegata – Fabrikkgata i mer enn 70 år etter bybrannen i 1905.
- Varslingsbrevet påpeker at vår hage inngår i et grøntdrag vist i utkastet til byutviklingsplan. Byutviklingsplanen er pr i dag ikke vedtatt, og de skissemessige

løsningene viser *også* løsninger med en karétstruktur for kvartalet hvor også vår hage er bebygget.

Det synes underlig at vår fortrukne utnyttelse av vår hage hittil skal gjøre denne mer egnet til grøntdrag og kulturmiljø enn kommunens egne eiendommer, hvorav en ligger brakk og en annen fortsatt framstår som «eplehage» slik vår tomt er benevnt referat fra oppstartmøte. I og med at planinitiativet er basert på en avtale mellom kommunen som grunneier på de fire vestligste tomtene, så blir høy utnyttelse og verdiøkning lagt til disse delene av kvartalet, mens verneformålet legges på den private delen av kvartalet selv om kommunens arealer har representative bygg, minst like store sammenhengende grøntområder og har vært i kommunens eie i mange år.

Dersom man har som intensjon om at formål bevaring av vårt hus og hage skal gagne offentligheten utover det rent visuelle, og man vil legge en plan som skal komme til gjennomføring, må det legges inn som en rekkefølgebestemmelse eller lignende. Vi vil i så tilfelle måtte gjenta det tidligere kravet som er basert på gjenanskaffelse av arealer med tilsvarende sentralitet og skattekrav fordi planen legger opp til utkjøp til annet formål enn bolig – og fordi hagen vår er skilt ut som egen tomt. Det vil da i realiteten bli å anse som en heftelse på kommunens tomter når disse skal kjøpes, med tilhørende verdireduksjon.

Alternativt: hvis ikke verneformålet på våre eiendommer sikres gjennom rekkefølgebestemmelser, vil vi sitte igjen med sterk verdireduksjon som gjør det umulig for oss eller arvinger å gjenskaffe tilsvarende verdier som vi har.

Oppsummering

Kommunen som reguleringsmyndighet må sammen med forslagsstiller etter vår oppfatning 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.

Med vennlig hilsen

Helene Eidem (sign)

Ulf Erik Bakke (sign)

From: [Knut Vedal](#)
To: [Gislunn Halfdanardottir](#); postmottak@lillestrom.kommune.no; [Kari Syvertsen](#); [kjell silkoset](#); [Maud Sjøstrøm](#); [Roger Wilsberg](#); tomoller14@hotmail.com
Subject: Planarbeid Jernbanegata 6 og Fabrikkgt. 2,6 og 8
Date: tirsdag 28. juni 2022 13:26:32

Saken ble behandlet på møte i Tilgjengelighetsgruppa 15.06.22.

Vi har følgende kommentarer på nåværende tidspunkt:

Når det gjelder stigningsforhold i prosjektet skal det være på 1:20.

Uteområder:

Ved fortau og andre steder hvor det skal være kantstein må denne være lys mot svart asfalt av hensyn til svaksynte. Ikke bruk noen form for brostein i gangarealer.

Ved fotgjengeroverganger må det være varslingsfelt . Nedre kant mot asfalten må ha en høyde på max 2 cm.

Ikke legg dreneringsstein gjennom fotgjengeroverganger.

Ser at det er tiltenkt gatetun. Blir det mulighet for gjennomgang i forbindelse med dette, bør det legges inn enkel ledelinje slik at synshemmede kan finne fram.

Ved møblering innenfor området må det tas hensyn både til rullestolbrukere og synshemmede.

Eventuelle bord må være tilpasset slik at rullestolbrukere har mulighet til å benytte disse.

Benker bør ha ryggstøe og armlener. Belysning bør være på stolper. Skal det brukes pullerter må disse ikke virke blendende på svaksynte.

Ikke bruk planter som gir allergiske reaksjoner.

HC-parkeringsplasser skal ha en størrelse på 6m ganger 4,5m. Antallet bør tilpasses ut fra hvilke funksjoner som skal være i området ikke bare etter 5% reglen.

Inngangspartier må være trinnfrie og ha elektriske døråpnere.

Bygninger:

Heiser skal være av type bæreheis. Plassering av betjeningstablå må tilpasses rullestolbrukere og barn.

Ved utforming av arbeidsplasser bør disse være tilpasset slik at funksjonshemmede også kan jobbe der.

For Tilgjengelighetsgruppa i Råd for personer med funksjonsnedsettelse i Lillestrøm kommune.

Knut Vedal

Leder

Sendt fra min iPad

From: [Sissel Strand](#)
To: [Gislunn Halfdanardottir](#); postmottak@lillestrom.kommune.no
Cc: ["Bente Moen Torgersen"](#)
Subject: INNSPILL- PLAN-21/02201 fra Eldrerådet i Lillestrøm Kommune
Date: torsdag 23. juni 2022 11:43:06

PLAN-21/02201: Varsel om oppstart av planarbeid Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm

Eldrerådet i Lillestrøm Kommune har følgende innspill til oppstart av planarbeidet.

Dette er et interessant og spennende prosjekt.

Eldrerådet 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 sykkel-tilgang til sentrum. Denne trafikken vil øke betraktelig med den utbyggingen som er i gang på sydsiden av jernbanelinjen.

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

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

For Eldrerådet
Sissel Strand