



Asplan Viak

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristian Tveiten, 32286833

Att.Gislunn Halfdanardottir

Lillestrøm – Innspill til utvidelse av varslingsområdet og nytt reguleringsformål for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2 – 6 og 8

Vi viser til deres oversendelse datert 26. mai 2023 med varslutvidelse av varslingsområdet og nytt reguleringsformål for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med utvidelsen av området er å kunne legge til rette for å bredere fortau, i tilfelle behov. Videre skal det nå ses på mulighet for å tilrettelegge for innslag av boligformål på tomten, utover det opprinnelige formålet med planarbeidet som er å legge til rette oppføring av kontorbygg.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål, spesifisert som tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning.

Vi ga innspill til det opprinnelige varselet om oppstart av planarbeid, i vårt brev av 4. juli 2022. Vi hadde merknader knyttet til tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport, barn og unges interesser, universell utforming, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, samt masseforvaltning.

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

Forslagstiller konkluderer 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. Vi 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 vi også oppmerksom på vedlegg II nr. 10 bokstav b «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»

Utover dette, samt det vi omtaler i vårt innspill til opprinnelig varslet planarbeid, har vi følgende merknader til tilleggsvarselet:

Støy

Hele planområdet ligger i rød og gul støysone. 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 (uten tiltak nært boenheten), 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 kompenserende 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. Vi viser spesielt til punkt 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i *alle* aldre. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at eventuelle 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 ivarettatt.

Vi viser til pkt. 3.2.6 i Kommunal- og distriktsdepartementets [veileder om barn og unge i plan og byggesak](#) når det gjelder planbeskrivelsen og de vurderinger som må gjøres. Det skal blant annet fremgå av beskrivelsen hvordan kravene til fysisk utforming er oppfylt. Under pkt. 3.2.28 er det om detaljregulering og vurderingstemaer for barn og unges interesser beskrevet at det for å ivareta slike interesser vil være aktuelt å vurdere elementer som blant annet uteoppholdsarealer, utelekeplasser, lys- og solforhold, hva som er attraktiv del av tomta, avstand mellom uteareal/lekeplass og bolig, synsfelt fra bolig, tilgang til grøntstruktur, gangveier, stier og trafikksikkerhet. Vi forventer at planforslaget synliggjør slike forhold slik at dets konsekvenser for barn og unge er tilfredsstillende opplyst i henhold til kravet om den kommunale planleggingsprosessen i pkt. 4a i RPR-BU.



Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023](#) 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
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

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 24
1301 SANDVIKA

Dato: 16.06.2023
Saksref: 202206978-5
Deres ref.: PLAN-21/02201
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake
Telefon:
Mobil: +47 91655127
E-post: Gudrun.Cathrine.Laake@banenor.no

Lillestrøm kommune - PLAN-21/02201: Tilleggsvarsel Utvidet varslingsgrense og reguleringsformål - Detaljregulering Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - Energihuset - Bane NORs uttalelse

Vi viser til tilleggsvarsel mottatt 26.05.2023.

Vi forutsetter at våre merknader oversendt tidligere ivaretas i planarbeidet, og at den foreslåtte utvidelsen av planområdet ikke berører jernbanen.

I følge 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.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Gudrun C Laake
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
ASPLAN VIAK AS
Kopi:
LILLESTRØM KOMMUNE

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår dato: 31.05.2023

Vår ref.: 202211720-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: Gislunn Halfdanardottir

Saksbehandler: Andreas Skullerud/
22959703/asku@nve.no

NVEs generelle innspill - Tilleggsvarsel - Utvidet varslingsgrense og nytt reguleringsformål - Lillestrøm kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 25.06.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

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. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Førstekonsulent

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

ASPLAN VIAK AS

Kopimottakere:

LILLESTRØM KOMMUNE

Lillestrøm kommune - Detaljreguleringsplan - Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - gbnr 81/229 m.fl. - uttalelse til tilleggsvarsel for utvidet planområde – varsel om mulig innsigelse

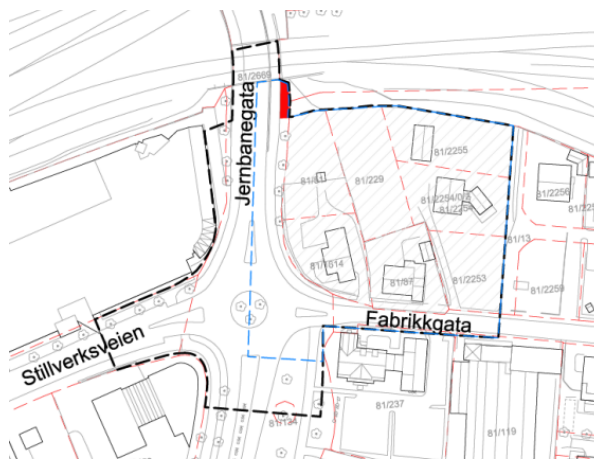
Det vises til oversendelse datert 26. mai 2023 av varsel om utvidelse av påbegynt detaljregulering i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Bakgrunn

Oppstart av planarbeidet ble opprinnelig varslet i juni 2022. Tilleggsvarselet gjelder at det nå skal sees på muligheter for å tilrettelegge for boligformål på tomten, ut over det opprinnelige formålet oppføring av kontorbygg. Det varsles også en utvidelse av planområdet langs Jernbanegata i tilfelle behov for å utvide fortau. Utvidelsen er på cirka 45 m².

Området er uregulert, og avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og spesifisert som tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning.

Planforslaget er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune viser til tidligere uttalelse, datert 9. august 2022, og har følgende ytterligere merknader:



Planfaglige merknader

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

Dagens boligbygg med tilhørende hage i Fabrikkgata 6 planlegges videreført, i henhold til varsel om oppstart fra sommer 2022. Det kommer ikke frem fra tilleggsvarket hvordan utvidet boligformål er tenkt utformet. Vår uttalelse legger til grunn at nye boenheter er tenkt etablert i bygg foreslått i det opprinnelige varselet.

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*:

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 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 punktthus 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.**

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Kopi til:

LILLESTRØM KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Runa Himle

Geir A. Strandberg Sørgård

Peder Figenbaum

Vi viser til tilleggsvarsel om reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 mfl. i Lillestrøm.

Vi viser til vår tidligere uttalelse, der vi skrev: 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. Denne står ved lag mht ev utvidelse av fortau.

Lykke til med planarbeidet!

Med vennlig hilsen

Astri Heill Paaske

Plan og infrastruktur Vest

Ruter As

Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus

Dronningens gate 40

Postboks 1030 Sentrum

NO-0104 Oslo

Telefon +47 458 52 287

Sentralbord +47 400 06 700

www.ruter.no

Hei,

Elvia har ingen merknader utover det som ble sendt ved varsel om oppstart den 13.06.2022. Legger for ordens skyld ved uttalelsen som ble gitt ved oppstart.

Mvh

MADS WESTBY.

Rådgiver Rettigheter | Elvia AS



Asplan Viak AS
Gislunn Halfdanardottir

Deres ref: PLAN-21/02201
Vår ref: 22/00233-5
Dato 19.06.2023

INNSPILL TIL: TILLEGGSVARSEL JERNBANEGATA 6 OG FABRIKKGATA 2, 6 OG 8 I LILLESTRØM

Vi viser til ovennevnte sak om nytt reguleringsformål og videre til vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeid datert 22.06.2022.

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.

Vi ber derfor om at ROAF kontaktes så tidlig som mulig i planarbeidet slik at ovennevnte blir ivarettatt og tilstrekkelig areal for renovasjonsløsningen blir regulert.

ROAF yter fri konsulenthjelp i saker som omhandler renovasjon i våre eierkommuner. Ta kontakt med oss på samfunnsutvikling@roaf.no for å avtale et møte.

Med vennlig hilsen

Martin Frilseth Haugen
Seniorrådgiver

Ellen Thomsen Halaas
Avdelingsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

ASPLAN VIAK
v/ Gislunn Halfdanardottir
Sendes pr e-post til:
gislunn.halfdanardottir@asplanviak.no

Lillestrøm, den 19.06.23

ENERGIHUSET – DETALJREGULERING PLAN 21/02201

Det vises til mottatte varsel om oppstart av planarbeid for ovennevnte detaljregulering.

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.

Vi ønsker lykke til med prosjektet, og ber om å bli orientert videre i prosessen.

Med vennlig hilsen
ØIE AS



Ronny Engebretsen
Daglig leder

Kopi: Lillestrøm kommune, postmottak.

From: Catrine Hovland Ottervig <xatrine@gmail.com>
Sent: tirsdag 30. mai 2023 14:16
To: Gislunn Halfdanardottir <gislunn.halfdanardottir@asplanviak.no>
Subject: Solforhold kveldssol - PLAN-21/02201

Hei

Jeg bor i Ekelundstien borettslag, noen hundre meter fra der Energihuset skal bygges
: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/2023/tilleggsvarsling-jernbanegata-6-og-fabrikkgata-2-6-og-8/>

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.

Med vennlig hilsen
Catrine Ottervig