



LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vår ref.: 2024/911-31

Deres ref.:

Dato: 11.11.2024

Lillestrøm kommune - Detaljreguleringsplan - Energihuset Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - uttalelse til offentlig ettersyn - vedtak

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.

Saksframlegg med fullstendig saksgang er vedlagt.

PKKM plan

Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 22 05 50 00

E-post: post@afk.no

Internett: www.afk.no

Org.nr.: 930580783

Vennlig hilsen

Camilla Langedal
Fungerende avdelingsleder

Charlott Sandor Johansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 Saksframlegg med vedtak

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

STATENS VEGVESEN

Saksfremlegg til rådsmøte

Saksnr.: 2024/911

Behandling	Møtedato	Saksnr.
Fylkesrådets rådsmøte	07.11.2024	223/24

Lillestrøm kommune - Detaljreguleringsplan - Energihuset
Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - uttalelse til offentlig ettersyn

Fylkesrådets forslag til vedtak

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 betraktningvinkler 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.

**PS 223/2024 Lillestrøm kommune - Detaljreguleringsplan -
Energihuset Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - uttalelse til
offentlig ettersyn**

Fylkesrådets forslag til vedtak

3. 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 betrakningsvinkler 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.
4. Fylkeskommunen ber Lillestrøm kommune følge opp faglige råd til planen slik det redegjøres for i saksframstillingen.

Fylkesrådets rådsmøtes behandling av sak 223/2024 i møte den 07.11.2024:

Det ble ikke fremsatt endrings- eller tilleggssforslag.

Fylkesrådets vedtak

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 betrakningsvinkler 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.

04.11.2024

Anette Marie Solli
fylkesrådsleder

Solveig Schytz
fylkesråd for plan, kulturminnevern, klima og miljø

Kort om hva saken gjelder

Detaljreguleringsplan for Energihuset er lagt ut på høring og offentlig ettersyn av Lillestrøm kommune. Høringsfrist er satt til 27. oktober 2024. Fylkeskommunen har fått utsatt frist til 7. november 2024 for å behandle saken.

Saksopplysning

Formålet med forslaget til detaljreguleringsplan er å legge til rette for transformasjon av et sentralt kvartal i Lillestrøm by. Det skal etableres kunnskapsbaserte arbeidsplasser, utadrettet virksomhet og boligbebyggelse i kvartalet. Planforslaget skal også legge til rette for etablering av torg, lekeplass og grøntarealer. Planområdet er på cirka 7 300 m².

Planforslaget som er sendt på høring legger opp til etablering av et høyhus på 12 etasjer, som er avsatt til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kulturinstitusjon, kontor og bevertning, lavblokk på 4 etasjer med boliger mot jernbanen, 3-etasjer rekkehus mot Fabrikkgata, samt torg/lek og istandsetting av to eksisterende boliger. Det planlegges for cirka 26 nye boenheter. Energihuset skal romme mellom 900 og 1000 arbeidsplasser.

Planområdet, omtalt som SF30 i kommuneplanen, ligger sentralt i Lillestrøm sentrum, rett sør for jernbanen og cirka 400 meter øst for Lillestrøm stasjon. Området er i dag bebyggt med en tomannsbolig og to eneboliger, og avsatt til tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning og fremtidig område for sentrumsformål i kommuneplanen.

Ved varsel om oppstart, varslet Viken fylkeskommune mulig innsigelse i brev datert 9.08.2022 dersom kulturminneverdien ikke ble tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget. Det samme gjaldt dersom planen ikke ble utarbeidet med høydebestemmelser i tråd med vedtatt kommuneplan. Fylkeskommunen varslet mulig innsigelse i uttalelse til tilleggsvarsel, datert 19.06.2023, dersom planforslaget ved offentlig ettersyn var i strid med kommuneplanen. Dette gjaldt dersom planforslaget tillot boligutvikling som formål og la til rette for ytterligere boenheter på området.

Planforslaget legger opp til etablering av nye boenheter innenfor planområdet, som er i strid med gjeldende kommuneplan for Lillestrøm. Det legger også opp til en høydeutnyttelse av området som ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan; Kommuneplanen åpner for intil 10 etasjer, mens planforslaget legger opp til 12 etasjer. Planforslaget anses også å være i strid med oppfølging av kommuneplanens kriterier knyttet til estetikk og hensyntar ikke områdets kulturminner. Det fremmes derfor innsigelse til planforslaget som er sendt på høring.

Kommunale og regionale planer er viktige styringsverktøy. I henhold til plan- og bygningsloven § 1-1 skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Langsiktige løsninger vektlegges, og konsekvenser for miljø og

samfunn beskrives. Planprosess etter plan- og bygningsloven skal sikre demokratisk prosesser med involvering og omforente løsninger. Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med grundig medvirkning og et politisk vedtak i kommunestyret. Kommuneplanbestemmelsene er vedtatt for å bidra til å sette en retning for utvikling av Lillestrøm sentrum.

Problemstillinger og alternative løsninger

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er nylig vedtatt fra juni 2023, og planforslaget avviker fra flere bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Disse er:

Formål

Planområdet er avsatt til tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning og fremtidig område som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er klar på at det ikke skal tilrettelegges for boligformål innenfor planområdet, slik som planforslaget gjør.

Ivaretagelse av kulturmiljø

Fabrikkgata 2 og 6 er nevnt i kulturminnevernplanen for Skedsmo med vernekategori 4 henholdsvis 2. Fabrikkgata 6 er et pusset murhus fra 1906 i to etasjer, med saltak og branngavler. Nord for, og tett inntil, denne bygningen er det tenkt plassert en fire etasjers boligblokk (studentboliger) med flatt tak. Det foreslåtte nybygget fremstår ikke som særlig tilpasset det verneverdige huset.

Kommuneplanbestemmelse § 1-8 Estetikk påpeker at «*Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.*» Boligblokken er plassert så tett inntil kulturmiljøet at det fra alle normale betraktningvinkler fremstår som et tilbygg. Utformingen harmonerer heller ikke med den verneverdige murvillaen.

Utnyttelse

I henhold til kommuneplanbestemmelse § 2-3.2.1 *Sentrumsformål i Lillestrøm* skal det:

«I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig».

«I disse bygningene (hvor det tillates opp til 10 etasjer) 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».

Planforslaget, slik det nå foreligger, fastsetter en maksimal høyde på 12 etasjer innenfor feltet. Det er imidlertid ikke redegjort for plassering av heismaskineri og ventilasjon, noe som kan medføre at den faktiske høyden blir høyere enn oppgitt.

Leilighetsstørrelser

I tillegg til at planforslaget bryter med kommuneplanens føring om at det ikke skal bygges boliger på dette området, legger planforslaget opp til delvis avvik fra kommuneplanbestemmelse § 2-3.1.3 Formgivning og volumer c) Leilighetsstørrelser. Foreslåtte avvik er markert i kursiv:

- Minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m² BRA. *Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA,*
- Maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. *Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m².* Ingen kan være mindre enn 30 m².

Det er foreslått avvik i planbestemmelsene fra leilighetsfordelingen ved utbygging av studentboliger:

For studentboliger tillates ikke boenheter mindre enn 10 m² BRA. For sosiale boformer/ bofellesskap tillates ikke boenheter mindre enn 30 m² BRA.

Forholdet til Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

En transformasjon av området er i tråd med målsetningene i Regional plan for areal og transport. Det påpekes i retningslinje 6 at det i prioriterte vekstområder skal legges til rette for høy arealutnyttelse: i sentrumsområder, områder ved regionale kollektivknutepunkt og områder tilrettelagt for arbeidsplassintensive virksomheter forventes det særlig høy arealutnyttelse. Lillestrøm sentrum er prioritert vekstområde, og området er cirka 500 meter fra Lillestrøm stasjon. En utvikling av området, i kombinasjon med tydelige kvalitetskrav, er i tråd med regionale føringer.

Samtidig forventes det, i henhold til retningslinje 7 «Kvalitetskrav til arealutvikling» i regional plan for areal og transport, at det stilles kvalitetskrav ved all arealutvikling. Kvaliteten på boligområder bør appellere til en sammensatt befolkning med blant annet begrenset støy og forurensning, universell utforming, tilgjengelighet til grønnsstruktur, rekreasjons- og lekeområder og bredde i tilbud, tjenester og lokale møteplasser. Det vurderes av fylkeskommunen at planforslaget slik det legges frem ikke tilstrekkelig ivaretar disse kvalitetene.

Behandling i kommunen

I forbindelse med høring av planen anbefalte kommunedirektøren å ta ut lavblokken på 4 etasjer, studentboliger, og erstatte dette med en støyskjerm mot jernbanen. Kommunedirektøren ba også om at Energihuset ble nedskalert slik at det ble utarbeidet i tråd med kommuneplanens bestemmelser på 10 etasjer. Hovedutvalget for miljø og samfunn behandlet planforslaget i møte den 21. august 2024, og valgte å ikke følge kommunedirektørens anbefalinger på disse to punktene.

Andre vurderinger

Akershus fylkeskomme forventer at kommunen legger opp til en fortetting og transformasjon av kvartalene i Lillestrøm i tråd med bestemmelsene slik de er vedtatt i kommuneplanen.

Dersom dette forslaget til detaljreguleringsplan realiseres slik det her er foreslått, kan det skape en presedens som kan medføre en videreføring av den type utvikling av Lillestrøm sentrum som ikke er ønskelig eller i tråd med de kommunale føringer. Dette kan påvirke fremtidig byutvikling på en måte som avviker fra ønsket retning.

Vurdering

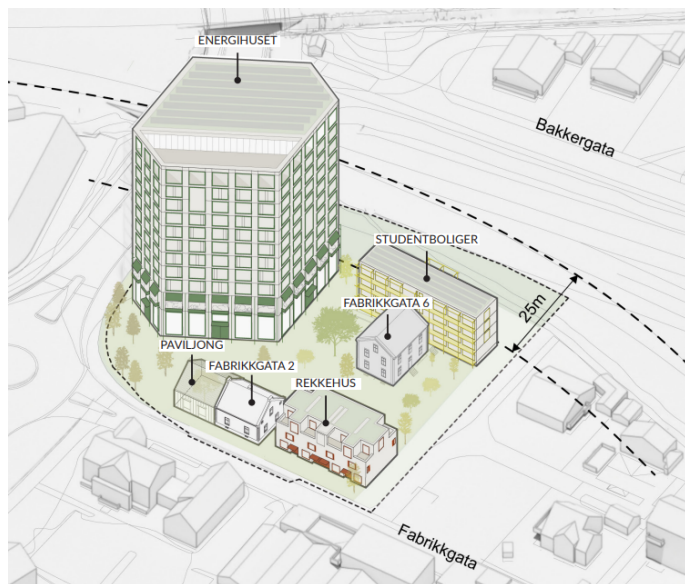
Planforslaget har positive aspekter ved at det blant annet legges opp til utvikling av flere arbeidsplasser innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon, noe som bygger opp under føringer i regional plan for areal og transport, er i tråd med kommuneplanbestemmelse § 2-3.1.2, og som ivaretar to verneverdige murhus innenfor planområdet. Fylkeskommunen mener imidlertid at planforslaget på flere punkter er i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, samt går utenfor rammen av retningslinjene i Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus (RP-ATP).

Gode byromskvaliteter er et svært viktig kriterium i byutvikling, og føringene i kommuneplanens arealdel må derfor bli ivarettatt for å bidra til en attraktiv stedsutvikling som sikrer en bo- og livskvalitet som appellerer til en sammensatt befolkning i Lillestrøm. Fortetting i knutepunkt og regionale byer støttes, men dette må gjøres ved å sikre god kvalitet for områdets beboere og brukere og innenfor de vedtatte rammene som er satt. Fylkeskommunen mener derfor at det er svært uheldig at nylig vedtatt kommuneplan ikke følges i dette planforslaget.

Formål

Dette er et av flere kvartaler i nærheten av jernbanestasjonen der det i kommuneplanen spesifiseres at det ikke skal tilrettelegges for bolig. Dette for å bygge opp om ABC-prinsippet for rett virksomhet på rett sted, med mest mulig arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet i umiddelbar nærhet til stasjonen. Området er også støyutsatt.

Planforslaget legger opp til formål «bolig» innenfor planområdet, som ikke er i tråd med



vedtatt kommuneplan. Innenfor felt SF30 har kommuneplanen vedtatt at det skal legges til rette for sentrumsformål som tjenesteyting, kontor, bevertning og forretning. Dette gjenspeiles i Byutviklingsplanen, som benevner området som «sentrum-øst» med hovedvekt på næringsfunksjon. Etablering av et kontorbygg på tomten, med utadrettede funksjoner i 1. etasje, og utadrettet virksomhet i Fabrikkgeta 2, anser fylkeskommunen som i tråd med kommuneplanbestemmelse § 2-3.1.2 Plassering av funksjoner, hvor det påpekes at

«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».

Utnyttelse

Videre tillater planforslaget maks kotehøyde på 12 etasjer, som ikke er i tråd med vedtatt kommuneplan som tillater 10 etasjer. Kommuneplanbestemmelse § 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by påpeker at «I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig». Fylkeskommunen mener at en utbygging av området er i tråd med målsetningene i den regionale planen for areal og transport om høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt. Samtidig er det en forventning i regional plan for areal og transport at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, i henhold til retningslinje 7 «Kvalitetskrav til arealutvikling» i regional plan for areal og transport. Store avvik utfordrer nemlig andre premisser i overordnet plan som er tuftet på høydebegrensningen, som bylandskap, byutvikling og kvalitet. En brytning med kommuneplan og en aksept for høyere bebyggelse enn det som er fastsatt i kommuneplanen vil også skape uheldig presedens. Dette kan åpne for flere byggeprosjekter med høyder som hverken er ønskelig eller i tråd med kommuneplanbestemmelsene. En slik utvikling kan føre til et mulighetsrom for avvikende prosjekter som utfordrer de langsiktige, vedtatte planene for området. Fylkeskommunen mener derfor at detaljreguleringsplaner skal være i tråd med vedtatte kommuneplaner, samt ivareta verneverdige kulturmiljøområder.

Fylkeskommunen ber om at etasjehøydene på Energihuset nedjusteres. Lillestrøm kommune har satt som satsningsmål at kommunen skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

Ivaretagelse av kulturmiljø

Det vurderes også at planforslaget ikke i nødvendig grad hensyntar det verneverdige kulturmiljøet i Fabrikkgata 6 og dens egenart som villa. Tiltaket berør to verneverdige murvillaer i Fabrikkgata, oppført etter at det kom murtvang i Lillestrøm i forbindelse med bybrannen i 1906. Planforslaget slik det nå fremstilles vil også få virkning for det større kulturmiljøet Jernbanegata/Fabrikkgata/Nesgata.

Murvillaer fra før første verdenskrig er en sjelden bygningstype i Akershus, men karakteristisk for Lillestrøm etter den store bybrannen i 1906. Kulturminnet er vurdert til å ha regional verdi (VK2) i kulturminnevernplanen for Skedsmo. Om VK2 i kulturminnevernplanen heter det:

«Kulturminne/ - miljø med stor lokal/regional betydning. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering til hensynssone bevaring.» I kommuneplanbestemmelsene heter det (§ 1-18.3.2): *«For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.»*

Fylkeskommunen kan ikke se at tiltaket i nødvendig grad hensyntar det verneverdige kulturmiljøets egenart som villa. Studentboligene som er foreslått nord for Fabrikkgata 6 er plassert så tett inntil den verneverdige bygningen at dette fra alle aktuelle betraktningssvinkler vil fremstå som et tilbygg. Fylkeskommunen mener dette er i strid med kommuneplanens bestemmelser § 1-8 Estetikk: *«Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.»*

I den kulturhistoriske stedsanalysen DIVE (128/2018), utført av NIKU på oppdrag av Lillestrøm kommune, inngår Fabrikkgata 6 i et større kulturmiljø:

«Jernbanegata, Fabrikkgata og Nesgata utgjør sentrale historiske strukturer fra etableringen av Lillestrøm i 1860 og framover mot 1920 og representer gjennom områdets eksisterende bebyggelse en stor tidsdybde og hendelser i Lillestrøms historiske utvikling.» NIKU påpeker at 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 murhus både innenfor og like utenfor planområdet. Den tidligere direktørboligen i Fabrikkgata 6 ble oppført i 1907 er ved siden av Jernbanegata 8 den mest interessante av disse murgårdene. Den tidligere lensmannsgården fra 1914 i Jernbanegata 8 er avsatt som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø i gjeldende kommuneplan, og er også vurdert til å ha regional verdi i kulturminneplanen. Fabrikkgata 2 er et murhus som er vurdert til å være i bevaringskategori 4 i kommunens kulturminnevernplan. Dette huset har verdi i lokal sammenheng, men inngår også som et viktig element i det historiske bygningsmiljøet.

Akershus fylkeskommune mener man skal legge stor vekt på å videreføre kvalitetene i kulturmiljøet Jernbanegata/Fabrikkgata/Nesgata, i tråd med DIVE-analysen. Det betyr ikke at det ikke kan bygges noe nytt i dette miljøet, men nybygg bør etter vår oppfatning tilpasses helheten. Fylkeskommunen vurderer at det forslåtte rekkehuset mot Fabrikkgata i for stor grad bryter med typologien i kulturmiljøet. Det vil også «bygge inne» kulturmiljøet i Fabrikkgata 6. Et nybygg her må reduseres betydelig i størrelse, for eksempel til en tomannsbolig med samme hovedform, takvinkel og gesims- og mønehøyde som Fabrikkgata 2. Byggelinjen mot Fabrikkgata bør også være den samme som for eksisterende bygning.

Konklusjon

Akershus fylkeskommune er, etter en samlet vurdering, kritiske til forslaget om etablering av lavblokk med formål bolig innenfor planområdet. Det er videre pekt på foreslått etasjehøyde for Energhuset..

Kommunen bes følge sine egne vedtatte planer, ettersom vedtak av detaljreguleringsplaner som strider med bestemmelser i kommuneplanen svekker individets rett til forutsigbarhet i demokratiske prosesser. Dette er også viktig for å opprettholde tilliten til nylig vedtatt kommuneplan og bidra til å sikre at vedtak er i tråd med de langsiktige målene for Lillestrøm sentrum og Lillestrøm kommune.

På bakgrunn av ovennevnte, fremmer fylkeskommunen innsigelse til planforslaget.

Fylkeskommunen har ytterligere planfaglige merknader knyttet til planforslaget:

Samferdsel

Planområdet omfatter deler av fv. 120 Jernbanegata med fortau/gang-/sykkelløsning på østsida av veien og rundkjøringen med Fabrikkgata. Planforslaget skal legge til rette for en utvidelse av gang- /sykkelareal (o_SK1) langs Jernbanegata innenfor planområdet, med tilpasning til dagens kryssing over Fabrikkgata ved rundkjøringen.

Akershus fylkeskommune har akseptert teknisk plan datert 28. juni 2024 som grunnlag for regulering av våre samferdselsanlegg i detaljreguleringen for Energihuset, jf. vårt brev av 29. august 2024. Dette tegningsgrunnlaget skal ligge til grunn for planen.

Rekkefølgebestemmelse

I henhold til rekkefølgebestemmelse 7.2 skal byggeplan for permanent eller midlertidig løsning for gående og syklende langs Jernbanegata (o_SK1) være godkjent av Akershus fylkeskommune før første igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg over bakken kan gis. Fylkeskommunen foretrekker at rekkefølgekravet om godkjent byggeplan for våre samferdselsanlegg knyttes til første IG innenfor planområdet, eller slik at kravet også gjelder for IG til fundamenteringsarbeid.

Ivaretagelse av bysentrumsfunksjoner

Kommuneplanbestemmelse § 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by påpeker følgende innenfor SF30:

«I disse bygningene (hvor det tillates opp til 10 etasjer) 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 kommer frem av saksframlegget at kommunen er usikre på om foreslått bestemmelser er å vurdere som «god nok» til å sikre hensynene bak kommuneplanens bestemmelse. Slik det nå presenteres i planforslaget skal 1. etasje inkludere et «makers space/skaperverksted» og en kaffemaskin. Som kommunen presiserer, så bør 1. etasje være forbeholdt publikumsrettede funksjoner.

Fylkeskommunen foreslår en presisering som «1. etasje av Energihuset skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, med formål som tjenesteyting, forretning, bevertning eller publikumsmottak for andre formål.»

Bærekraftsvurdering

Fylkeskommunen vurderer at planforslaget slik det fremstår har gode intensjoner, men har behov for noe moderering for å sikre en byutvikling i Lillestrøm som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Fylkeskommunen mener at en ytterligere boligutvikling på området ikke bygger opp under en god stedsutvikling i tråd med føringene i Lillestrøms kommuneplan. Videre er foreslåtte høyder en utfordring ved at det vil bidra til en forringelse av nærområdet med dårligere solforhold og tilknytning til områdets kulturminner. Lavblokken, slik den fremlegger, hensyntar heller ikke tilstrekkelig områdets kulturminner.

Det bes om at planforslaget endres i tråd med fylkeskommunens innsigelse, for å ivareta de samfunnsmessige bærekraft hensynene.

Konsekvenser

Dersom fylkesrådet fremmer innsigelse til planforslaget, vil planen ikke kunne gjennomføres slik den foreligger. Ved å imøtekomme fylkeskommunens innsigelser, kan planforslaget bli bearbeidet og dermed sikre en byutvikling i tråd med vedtatt kommuneplan.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med grundig medvirkning og et politisk vedtak i kommunestyret. Kommuneplanbestemmelsene er vedtatt for å bidra til å sette en retning for utvikling av Lillestrøm sentrum.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Vedtaksmyndighet

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Akershus og tildeling av innstillingsrett, punkt 3.5.2 f.

Vedlegg:

- 1 Bærekraftsjekk Energihuset
- 2 Saksframlegg Energihuset
- 3 Vedtak Energihuset
- 4 Plankart Energihuset
- 5 Bestemmelser Energihuset
- 6 Planbeskrivelse Energihuset

From: "houtsmaa" <matteis.houtsma@gmail.com>
Sent: Sat, 14 Sep 2024 11:09:42 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Innspill Plan-2102201
Categories: H.O.T.

Det er ikke ofte du mottar e-post fra matteis.houtsma@gmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Hei!

Vi i Arkitekturopprøret mener at selve «Hovedbygget» altså Energihuset er alt for høyt i forhold til de historiske bygningene rundt. Bygningen burde kraftig reduseres i høyde og arkitekturen bør ta mye større inspirasjon fra de historiske bygningen i omgivelsene.

Vi vil også sterkt anbefale å gå for alternativ 2 (Rekkehus med saltak) Dette er mye mer tilpasset eksisterende bebyggelse og kommer til å passe mye bedre inn med en tilbakeført Fabrikkgata 2. (Vi legger ved bilde nederst i mailen)

Paviljongen burde også ikke stå inntil Fabrikkgata 2. Dette kommer til å distrahere bort fra den flotte tilbakeførte fasaden. I tillegg har den et veldig rart utseende. Den ser ut som en halvferdig bygning og er en veldig rar å sette opp ved siden av en så flott historisk bygning. Ta heller inspirasjon fra paviljongen i Sørumparken eller eventuelt gjør noe lignende som i Groningen (Dette er litt mer likt dagens plan) bilde ligger under:



Her blokkerer ikke paviljongen like mye av fasaden som på dagens plan.

Studentboligen som kommer ved siden av Fabrikksgata 6 burde få lignende utforming som rekkehuset med saltak i Fabrikksgata 2, her burde da fargepaletten og detaljeringen fra Fabrikksgata 6 videreføres. På dagens illustrasjon er bygget overhode ikke tilpasset Fabrikksgata 6. Høydemessig ser studentboligen grei ut.

Alternativ 2 som vi sterkt anbefaler blir bygget:

Rekkehus med saltak

Boligene i Fabrikkgata kan også utformes med saltak, slik som eksisterende historisk murbebyggelse i området. Saltaket gjør at manet blir høyere enn ved flate tak. Symmetriske gavler peker til eksisterende bebyggelse med stor grad av symmetri. Fasadekomposisjon, symmetri og arkitektonisk utforming spiller eksisterende bebyggelse. Takoppbygg tilates for å øke brukbarheten av øverste etasje, samtidig som de ivaretar saltakets hovedform.

Bygget trekkes inn fra Fabrikkgata, og synliggjør gavlen på Fabrikkgata 2 fra øst. Det anlegges forhager mot gaten i sør, samt uteplasser mot gårdsrommet i nord. Taket kles med skjermtegl, som og trekkes delvis ned i fasaden, for å tilpasse seg gavlshøyde i Fabrikkgata 2, og Lemsnanngårdens karakteristiske mansardtak.

Hovedvolumet oppføres i tre etasjer med saltak. Fasadene utformes i murpuss eller tegl med innslag av elementer i sokkel og ved vinduer som skaper dybdeinriking og skyggespill. Vindusprofiler gis en grønn farge tilsvarende Fabrikkgata 2 og 6 i kvartalet. Fargebruk skal hentes fra eksisterende bebyggelse og stå i sammenheng med øvrig ny bebyggelse i feltet.

Illustrasjon 3D



Referanser og detaljering



Referanser: Valerio Olgiati, GFA GRUPPE FÜR ARCHITEKTUR GMBH, Petersen tegl

Utsnitt: Oppløft, skjermtegl, plantekasser og inngangsparti

Materialpalett

Skjermtegl på tak og delvis i fasade

Puss/tegl i fasade

Vindusprofiler, dører, beslag og detaljer

Mvh
Matteis Houtsma, Leder Arkitekturopprøret Lillestrøm

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Dato: 22.10.2024
Saksref: 202206978-10
Deres ref.: PLAN-21/02201
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake
Telefon:
Mobil: +4791655127
E-post: Gudrun.Cathrine.Laake@banenor.no

Lillestrøm kommune - Kunngjøring av offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Energihuset - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 30.08.2024.

Bane NOR har vurdert planforslaget, og har ingen merknader.

Vi minner om at tiltak nærmere spormidt enn 30 meter er søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Dette kan også gjelde tiltak knyttet til anleggsgjennomføring.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Gudrun C Laake
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Dato: 28.10.2024
Saksref: 202206978-11
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake
Telefon:
Mobil: +4791655127
E-post: Gudrun.Cathrine.Laake@banenor.no

Lillestrøm kommune - Detaljregulering Energihuset - Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 - Bane NORs supplerende uttalelse

Vi viser til vårt brev datert 22.10.2024.

Bane NOR har blitt gjort oppmerksom på at det ved politisk vedtak om utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn var forutsatt at det skal innarbeides endringer i planen før vedtak som kan ha betydning for jernbanen. Det framkommer ikke av mottatte plandokumenter at det er forutsatt å gjøre endringer som vil redusere byggeavstanden mot jernbanen. Bane NORs uttalelse er basert på mottatt planbeskrivelse, bestemmelser og plankart med målsatt byggegrense mot jernbanen. Vi ber kommunen vurdere om det er behov for ny høring av planforslaget dersom endringer omtalt i førstegangsbehandling, som ikke er innarbeidet i høringsdokumentene, har betydning for byggeavstand mot jernbanen.

Dersom planforslaget var ment å vise byggegrense nærmere jernbanen enn den som framkommer av foreliggende plankart, ville Bane NOR ha måttet vurdere planens konsekvenser for jernbanen på annen måte enn den vurderingen vi har av gjort av foreliggende planforslag.

Plandokumentene er ikke entydige mht formål. Illustrasjonsplanen, som viser studentbolig i felt KBA3, gjøres gjennom bestemmelsenes punkt 8 bindende. Kommunedirektørens forslag til bestemmelser har ikke bolig som formål i felt KBA3. Bestemmelsene viser til en illustrasjonsplan datert 06.06.2024, mens den versjonen som ligger i møteprotokollen har påført dato 31.05.2024 (dokumentnavnet sier 06.06.2024).

Illustrasjonsplanen viser trær og grøntareal på Bane NORs eiendom. Denne delen av illustrasjonsplanen inngår ikke i planavgrensningen, og Bane NOR anser den ikke førende for bruk av jernbanens arealer. Dersom det foreligger en illustrasjonsplan revidert 06.06.2024 med annen arealbruk mot jernbanen, ber vi om å få denne tilsendt.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Gudrun C Laake
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
LILLESTRØM KOMMUNE

Kopi:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Beboerne i Fabrikkgata 14

26.10.2024

Lillestrøm kommune

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Vi er naboer til tiltaket , Energihuset

Planforslaget synes ikke å være enhetlig. Så vidt vi kan se, er det selvmotsigelser og mange uavklarte momenter i det som er lagt ut til ettersyn, blant annet er eiendommen 81/13 hvor vi er deleiere foreslått vurdert som adkomstvei til Energibygget.

Vi ser at Energibygget nå foreslås med 12 etasjer. Da kommuneplanen var til behandling, var det helt tydelig at 10 etasjer var maksimum på området, og vi valgte å ikke uttale oss den gangen. Vi kan ikke aksepteres at kommuneplanen avvikes nå, og at en eventuell økning fra 10 til 12 etasjer på området eventuelt hører hjemme i rullering av kommuneplanen

Vi ber om å få planen til uttalelse når det foreligger et samlet og entydig forslag.

Vh

Christoffer Wangen og Camilla t. Wangen

Fabrikkgata 14

2004 Lillestrøm

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
05.09.2024
Deres dato

Vår referanse
2024/87-
Deres referanse
2021/2201

LILLESTRØM KOMMUNE

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Automatisk tilbakemelding - Kunngjøring av offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Energihuset

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 ivaretatt 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 tuneller 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 storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser 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

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vårt saksnummer	S233339
Deres referanse	PLAN-21/02201
Kundebehandler	Emilie Aaen emilie.aaen@elvia.no
Sted og dato	Skøyen, 25.10.2024

Uttalelse til offentlig ettersyn/høring av detaljregulering for Energihuset i Lillestrøm kommune

Elvia AS («Elvia») viser til offentlig ettersyn/høring av reguleringsplan.

1. Bemerkninger

Elvia viser til mottatt varsel om offentlig ettersyn. Nedenfor følger merknader som Elvia ber om at blir hensyntatt i det videre arbeidet.

3.3. Energiforsyning, pkt. 3.3.1 Nettstasjon

Planbestemmelse 3.3.1 er formulert slik: «*Nettstasjon skal være integrert i bebyggelsen.*»

Frittstående nettstasjoner etableres generelt etter standardspesifikasjoner, dvs nettstasjonene produseres og leveres som prefabrikkerte kiosker. Elvia har derfor ikke mulighet å styre den arkitektoniske utformingen av disse kioskene. Elvia etablerer et stort antall slike kiosker i sitt forsyningsområde og vedlikehold og forvaltning av slike krever at dette er kiosker som kan leveres som prefabrikkerte enheter.

Dersom det i denne planen settes særlige krav til utformingen så bør nettstasjonen etableres i et rom i en bygning som utbygger/grunneier er ansvarlig for både mht til etablering og senere eierskap. Rommet i et slikt bygg må etableres i samsvar med de kravene som settes av Elvia mht adkomst, ventilasjon, fremføring av kabler m.m.

Elvia ber om at de merknadene som fremgår av denne uttalelsen ivaretas inn i den videre planprosessen. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: firmapost@elvia.no



Med vennlig hilsen
Elvia AS

Emilie Aaen
Studentressurs
Avdeling Rettigheter
emilie.aaen@elvia.no

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Deres ref: 360_SvarUt_619755
Vår ref: 2024/225865
Dato: 25.10.2024

Innspill til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Energihuset i Lillestrøm kommune

Vi viser til brev datert 11. september 2024 med høring av detaljreguleringsplan.

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

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av kontorbygg og nye boliger.

Innspill

Det synes som det er gjort en god jobb med å hensynta drikkevannshensynet i plansaken. Det er for eksempel utarbeidet en VAO-plan, og rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur, inkludert drikkevann.

Vi forutsetter at kapasiteten i drikkevannsforsyningen er tilstrekkelig, og at dette ikke påvirker kapasiteten i distribusjonssystemet i området.

Det er en hovedledning i planområdet, som kommer i konflikt med bygning. Det er oppgitt at ledningen skal legges om i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Kommunen bør vurdere å sikre hovedledningen med hensynssone og relevant bestemmelse.

Lillestrøm sentrum har et gammelt distribusjonssystem for drikkevann, som til dels lekker mye. I forbindelse med gjennomføring av tiltaket bør det vurderes behov for fornyelse av drikkevannsledninger i planområdet.

Vi minner om viktigheten av å ta hensyn til drikkevannsledninger ved gravearbeider.

Med hilsen

Arne Sigurd Brørs
seniorinspektør

Björg Voje Heieren
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Asplan Viak AS
Postboks 708 Stoa
4808 ARENDAL

Deres ref.:
PLAN-21/02201

Vår ref.:
2022/1783/HILBJO

Arkivkode:
L13

Dato:
17.06.2022

Innspill ved oppstart av reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune – PLAN-21/02201

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Slik tilrettelegging er også viktig i anleggsperioden. Våre retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper kan leses på <http://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles 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.”*

Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur 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.

Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbare adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.

Viser for øvrig til plan- og bygningsloven kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløpsvann i regulert strøk.

Ved eventuelle krav om transportrelaterte tiltak knyttet til miljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet for syklende og gående bør dette ses i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer, slik at for eksempel tilrettelegging for gående og syklende og fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer ikke kommer i konflikt og slik at nye tiltak kan ivareta flere hensyn.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Høyspentlinjer i luftspenn (kjøreledning jernbane) kan gi begrensninger for brannvesenets innsatsmuligheter. Høyspentlinjer kan gi begrensninger for brannvesenets innsatsmuligheter med hensyn til bruk av høydemateriell. Det må være en sikkerhetssone på minimum 35m fra oppstillingsplass for lift, stigebil eller lignende til høyspentlinjer.

For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse. Solcelleanlegg kan skape sikkerhetsmessige utfordringer for brannvesenet ved en eventuell slokkeinnsats. For brannvesenet er det derfor viktig at det blir tatt hensyn til dette i forbindelse med prosjektering og utførelse av anlegget.

Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært 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.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/ plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Utbyggere må kartlegge og ta hensyn til eventuelle tidligere etablerte forutsetninger for eksisterende bebyggelse i området med hensyn til tilgjengelighet og tilrettelegging for brannvesenets slokke- og redningsinnsats. Det er viktig at eventuelle forutsetninger som tidligere er lagt til grunn for eksisterende bebyggelse blir opprettholdt både i byggeperioden og ved ferdigstillelse.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Da brannvesenets kartverk kun oppdateres to ganger i året, er det viktig at brannnummer er merket før brukstillatelse gis.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk 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 byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannnummer må være merket.

I byggesaken er det videre viktig at aktørene er oppmerksom på og tar hensyn til følgende:

- Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.
- Parkering, innsnevringer, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi
Lillestrøm kommune

From: "Hilde Bjørkeng" <Hilde.Bjorkeng@nrbr.no>
Sent: Mon, 2 Sep 2024 16:19:57 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Merknader ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Energihuset - PLAN-21/02201
Attachments: Innspill ved oppstart av reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune - PLAN-2102201.pdf
Categories: E.L.F.

Hei!

Viser til kunngjøring av offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Energihuset - saksnummer Plan-21/02201.

Brannvesenet har tidligere gitt innspill ved oppstart av reguleringsplanarbeid for Jernbanegata 6 og Fabrikkgata 2, 6 og 8 i Lillestrøm kommune - PLAN-21/02201, se vedlegg. Dette innspillet ble 17. juni 2022 sendt per e-post til følgende e-postadresser:

Gislunn.Halfdanardottir@asplanviak.no og postmottak@lillestrom.kommune.no

Vi kan imidlertid ikke se at våre innspill er referert i planbeskrivelsen eller er å finne i "vedlegg 24. Samledokument alle innspill til varsel om oppstart".

Innspillene er imidlertid fortsatt relevante.

Utover dette har vi følgende kommentarer:

- Det kommer ikke tydelig frem av illustrasjonsplanen om våre krav til svingradius og vendhammer vil bli tilfredsstillende ivarettatt. Våre krav er å finne i vår veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, <https://eur05.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fnrbr.no%2Fmedia%2Fpcfb1otj%2Fretningsli njer-for-rednings-og-slokkeinnsats-2023.pdf&data=05%7C02%7Cpostmottak%40lillestrom.kommune.no%7C574a1f70d7324f2e21e708dccb5a5469%7C6b3a1411b00c4757a457431727bbf88d%7C0%7C0%7C638608836801661161%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3 d8eyJWIjojMC4wLjAwMDAiLCJQIjojV2luMzIiLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&s data=aBxTxcnpdLrMO23cvpdkgj03xjfNpXonC4%2BrApi2DLY%3D&reserved=0>

- På illustrasjonsplanen er det inntegnet en oppstillingsplass for brannbil. Avstand fra oppstillingsplass til høyspentlinje i luftspenn (kjøreledning jernbane) kommer ikke tydelig frem på denne planen. Viser i den sammenheng til vedlagt innspill og gjør oppmerksom på at høyspentlinjer kan gi begrensninger

for brannvesenets innsatsmuligheter med hensyn til bruk av høydemateriell. Det må være en sikkerhetssone på minimum 35m fra oppstillingsplass for lift, stigebil eller lignende til høyspentlinjer.

Ellers ønsker brannvesenet å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeidet for området og i kommende byggesaker.

Mvh

Hilde Bjørkeng

branningeniør/fagleder plan- og byggesak

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

NRBR Sentralbord (Dagtid): +47 67910400

Direktenummer: +47 402 16 748

<https://eur05.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nrbr.no%2F&data=05%7C02%7Cpost mottak%40lillestrom.kommune.no%7C574a1f70d7324f2e21e708dccb5a5469%7C6b3a1411b00c4757a457431727b>

Følg Øst-110 sentral på twitter

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vår dato: 02.09.2024

Vår ref.: 202211720-8 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: PLAN-21/02201-95

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

NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Energihuset - Lillestrøm kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 30.08.2024.

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).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere 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](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE 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, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

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

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

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

Mottakere:

LILLESTRØM KOMMUNE



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

23.10.2024

Vår ref:

2022/18208

Deres dato:

30.08.2024

Deres ref:

2021/2201

LILLESTRØM KOMMUNE

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristian Tveiten, 32266833

Lillestrøm – Innsigelse og faglig merknader til høring av detaljregulering for Energihuset

Vi viser til brev datert 30. august 2024 med høring av detaljregulering for Energihuset i Lillestrøm kommune.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til forslag til detaljregulering for Energihuset i Lillestrøm kommune, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Planforslaget inneholder ikke et rekkefølgekrav som sikrer at alle boenheter får tilgang på minst et soverom med tilgang på stille side, selv om støyutredningen viser at dette er mulig gjennom støyskjerming i form av et tilbygg på felt KBA2. Fraværet av et slikt rekkefølgekrav medfører at ca. 19 % av boenhetene tillates etablert med dempet fasade som erstatning for stille side. Dette er å anse som et vesentlig avvik fra Klima- og miljødepartementet sin styrelinje T-1442/2021. Vi mener avviket er i et omfang som er i konflikt med nasjonale interesser på miljøområdet.

Ellers har vi faglige merknader knyttet til forholdet til kommuneplanens arealdel, samt medvirkning fra barn og unge.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for transformasjon av et sentralt kvartal i Lillestrøm by, i samsvar med sentrumsformålet i kommuneplanen. Planforslaget innebærer etablering av kunnskapsbaserte arbeidsplasser, utadrettet virksomhet og boligbebyggelse. I tillegg foreslås det etablert et torg, samt lekeplasser og grøntarealer.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av et høyhus på 12 etasjer (regulert til forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/kulturinstitusjon/kontor/bevertning), en lavblokk på 4 etasjer med boliger,

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



et 3-etasjers rekkehus mot Fabrikkgata, samt torg/lekeareal og istandsetting av to eksisterende boliger innenfor planområdet med kulturhistoriske verdier.

De deler av planforslaget som knytter seg til boligformål og maksimal byggehøyde avviker fra føringer i kommuneplanens arealdel. Område SF30 er ikke avsatt til boligformål og tillater maksimalt 10 etasjer for byggehøyder. Planforslaget åpner for etablering av inntil 26 boenheter og byggehøyde på 12 etasjer. Videre fremgår det av kommunedirektøren sitt saksframlegg at det knyttes usikkerhet til hvorvidt planforslaget ivaretar kommuneplanens krav om bysentrums- og publikumsfunksjoner i den foreslåtte arealdisponeringen i høyhuset sin førsteetasje.

Med bakgrunn i kommunen sin vurdering av planforslaget, består også høringen av kommunedirektøren sitt forslag til bestemmelser.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 4. juli 2022, med merknader knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unge, medvirkning, universell utforming, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, samt masseforvaltning. Vi ga innspill til varslet utvidelse av planområdet og nytt reguleringsformål, i vårt brev datert 6. juni 2023, med merknader knyttet til krav til konsekvensutredning, støy og barn og unge.

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.

Vurdering

Innledningsvis finner vi grunn til å knytte noen faglige merknader til de foreslåtte avvikene fra kommuneplanens arealdel. Planlegging og vedtak etter plan- og bygningsloven skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, med vekt på langsiktige løsninger og hensynet til miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd. Som overordnet og demokratisk forankret styringsverktøy, er kommuneplanen sentral i denne forbindelse, blant annet ved å ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. plan- og bygningsloven § 11-1.

På generelt grunnlag mener vi det er viktig at større avvik fra kommuneplanens arealdel unngås, 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 følgelig bidra til en gradvis uthuling av de overordnede hensyn som kommuneplanen skal ivareta, svekke dens forutsigbarhet ovenfor berørte interesser og myndigheter, og således medføre mindre effektiv og målrettet planlegging.

I denne saken oppfatter vi at Lillestrøm kommune er bevisst disse arealforvaltningsmessige forholdene, slik dette kommer til uttrykk i kommunedirektøren sin vurdering av planforslaget i saksframlegget.

Utover dette har vi følgende innsigelse og faglige merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser innen våre ansvarsområder:



Støy (innsigelse)

Planforslaget legger til rette for 26 boenheter, hvorav 22 av disse er prosjektert som studentboliger i en lavblokk innenfor felt KBA3. Planforslaget sikrer i utgangspunktet at minst 50 % av rom for varig opphold og minst et soverom skal ha tilgang på stille side, men dersom et tilbygg på felt KBA2 ikke bygges, tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 5 boenheter innenfor felt KBA3.

I saksframlegget problematiserer kommunen den foreslåtte boligbebyggelsen innenfor KBA3. Det er i dag ikke planrettslig adgang til å regulere studentboliger, hvilket medfører at det ikke er mulig å sikre at eventuelle boliger kun kan disponeres av studenter.¹ Kommunen setter spørsmålstegn ved områdets egnethet og den økonomiske og driftsmessige realismen knyttet til studentboligprosjektet. Som en konsekvens av dette vurderer kommunedirektøren at *«sannsynligheten for at det etableres studentboliger ikke er større enn for at det etableres ordinære boliger.»* Videre viser det til at *«det er ikke illustrert hvordan prosjektet vil se ut med ordinære boliger, kun studentboliger. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere hvordan bokvalitetene eventuelt vil bli ved eventuell etablering av ordinære boliger.»* Med bakgrunn i disse planrettslige og arealmessige forholdene, vurderer kommunen at KBA3 i stedet bør erstattes av en støyskjerm mot jernbanen. I kommunedirektøren sitt forslag til bestemmelser kan derfor ikke felt KBA3 utnyttes til boligformål.

Regjeringen forventer at kommunene sørger for bedre levekår og folkehelse gjennom arealplanleggingen, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Det er viktig å sikre at befolkningen ikke blir utsatt for forurensning, dårlig luftkvalitet og støy. Arealplaner skal blant annet legge til rette for gode bomiljøer og gode levekår, samt fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav e og f.

Selv om planområdet ligger sentralt i Lillestrøm by, viser kommunen til flere arealmessige forhold som tilsier at felt KBA3 i begrenset grad er egnet til boligformål. Det er heller ikke åpnet for slike boligformål i kommuneplanen, hvilket etter vårt syn må tillegges betydelig vekt, jf. merknaden ovenfor. Selv om planforslaget er innrettet slik at det i utgangspunktet er mulig å etablere boenheter med tilgang på minst et soverom vendt mot stille side innenfor felt KBA3, er det imidlertid ikke innarbeidet et rekkefølgekrav som sikrer at den nødvendige støyskjermingen i form av tilbygg på felt KBA2 opparbeides før bebyggelsen kan tas i bruk. Derfor er det i foreslått støybestemmelse også åpnet for at inntil 5 boenheter innenfor felt KBA3 kan få dempet fasade som erstatning for stille side, hvilket utgjør ca. 19 % av de 26 boenhetene som tillates etablert innenfor planområdet. Etter vårt syn er dette i et omfang som er å anse som et vesentlig avvik fra Klima- og miljødepartementet sin støyretningslinje T-1442/2021.

Med bakgrunn i det ovennevnte, fremmer vi innsigelse til manglende rekkefølgekrav knyttet til støyskjerming på felt KBA2 som sikrer at alle boenheter får tilgang på minst et soverom med tilgang på stille side. Det er dokumentert at det er mulig å sikre at alle boenheter får minst et soverom med tilgang på stille side, og vi kan ikke se det foreligger fyllestgjørende begrunnelse som kan forsvare det aktuelle avviket fra støyretningslinjen, jf. punkt 3.1 i T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

Samtidig vil vi presisere at selv om det er mulig å sikre at alle boenhetene får tilgang på stille side, deler vi kommunen sin helhetlige vurdering om at området fremstår i begrenset grad egnet til boligbebyggelse, især studentboliger/mindre leiligheter innenfor felt KBA3. I likhet med kommunen

¹ Tidligere i år hadde Kommunal- og distriktsdepartementet [forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på høring](#), som blant annet inkluderte innføring av «studentboliger» som et arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå.



mener vi planforslaget fremstår mangelfullt opplyst om hvordan eventuelt utelukkende ordinær boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal vil bygge opp under de fysiske rammene for et godt og stabilt bomiljø.

På denne bakgrunn vil vi sterkt anbefale at boligbebyggelse innenfor felt KBA3 utgår i den videre planbehandlingen, jf. kommunedirektøren sitt forslag til bestemmelser. Sekundært må planforslaget revideres slik at det sikres etablering av tilstrekkelig støyskjerming som medfører at alle boenheter får tilgang på minst et soverom med tilgang på stille side.

Medvirkning fra barn og unge (faglig merknad)

I vårt brev datert 4. juli 2022 vektla vi hensynet til barn og unges interesser, og fremhevet at det var positivt at det var lagt opp til et eget medvirkningsopplegg med involvering av barn og unge. I forbindelse med varslet inkludering av boligformål i planarbeidet, hadde vi i vårt brev datert 6. juni 2023 utdypende merknader til hensynet til barn og unge.

Det fremgår av planforslaget at medvirkning fra barn og unge først og fremst skal gjennomføres før rammesøknad, i forbindelse med prosjektering av byrom og førsteetasjer. Det er positivt at det vises til medvirkning fra barn og unge i denne sammenheng, og vi har forståelse for at det er nærliggende å trekke inn deres synspunkter ved detaljering av byrom og førsteetasjer. Samtidig bør ikke medvirkning på byggesaksnivå gå på bekostning av eller anses som fullverdig erstatning for medvirkning på plannivået. Vi understreker at plan- og bygningsloven, med tilhørende *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR BU), angir klare føringer for medvirkning i forbindelse med den kommunale *planleggingsprosessen*. Det er i denne fasen hovedrammene for arealdisponering blir fastlagt, og følgelig også her mulighetene for reell medvirkning er størst. Vi viser til de [utfyllende kommentarene](#) til punkt 4 d) 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.*» Vi forventer at kommunen nøye vurderer hvorvidt hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i den videre planbehandlingen, herunder i henhold til kravene til fysisk utforming og den kommunale planleggingsprosessen i RPR BU.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi imøteser nærmere dialog med innsigelsen.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernabdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107

OSLO

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

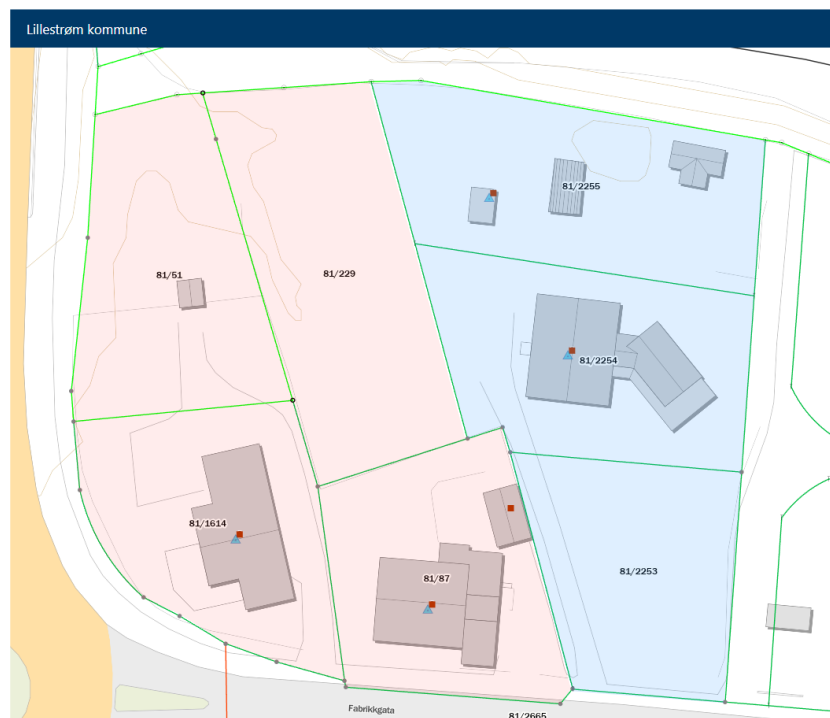
Offentlig ettersyn – detaljreguleringsplan for Energihuset

Vi viser til kunngjøringsbrev av 30.08.2024.

Undertegnede rammes av planen

Vi - Helene Eidem, Ulf Erik Bakke og Jon Gabrielsen, eier eiendommene 81/2253 (Bakke/Eidem), 81/2254 (to ideelle halvparter) og 81/2255 (Jon Gabrielsen) på til sammen 2093 m² og huset i Fabrikkgata 6 på brutto 385 m² som ligger innenfor planområdet for detaljreguleringsplan for Energihuset som er sendt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget åpner for, og til dels forutsetter, mange justeringer før andregangsbehandling, slik at planmaterialet ikke viser et endelig samlet forslag. Dermed blir det utfordrende å uttale seg til forslaget. Vi bemerker derfor at det kan stilles spørsmål om forslaget tilfredsstiller merknad til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslovens §6 som sier at «*Planen skal ha en forståelig og entydig form som viser reguleringsformål og reguleringsbestemmelser []*».



Figur 1 Våre tomter i blått, kommunens tomter i rødt

Med utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser om regulering av hele kvartaler, og formål «sentrumsformål», er forslagsstiller pålagt å foreslå våre tomter regulert til annet enn dagens bruk. Slik vi forstår det, hadde forslagsstiller i utgangspunktet begrenset interesse av å regulere, ei heller bygge boliger, avsette til torg eller bevare bygninger, på den snau halvparten av kvartalet som utgjøres av våre tomter.

Ståsted

Vi som bor i og eier Fabrikkgata 4, 6 og 8 ønsker primært å bo her og å holde mulighet for at våre tomter kan utvikles i framtida, eventuelt må vi kunne selge til en pris som åpner for gjenanskaffelse av tilsvarende kvaliteter.

Vi ønsker likevel ikke å komme i en situasjon hvor planen blir vedtatt som den nå foreligger uten at det settes rekkefølgekrav.

Planen innebærer at vi sitter igjen med et vernet hus, krav om allment tilgjengelig torg, vegarealer for adkomst til naboeiendommer, mulighet for en blokk og deler av et rekkehus.

Planforslagets disposisjoner på våre eiendommer blir etter vår oppfatning meningsløst når det ikke settes rekkefølgekrav som kan sikre en helhetlig utvikling av kvartalet

Vedtaket om kunngjøring av offentlig ettersyn

Den administrativt framlagte planen var en «alt-eller-ingenting-plan», med atkomst, vern, torg etc. Etter politisk førstegangsbehandling legges det *ikke* opp til rekkefølgebestemmelser som berører våre eiendommer, og det er eksplisitt vedtatt at det skal finnes løsninger for oppføring av Energibygget på kommunens tomter uavhengig av om vi er innløst eller ikke. Dette innebærer, etter vår oppfatning, at planen i realiteten vil bestå av separate deler: utviklingen på kommunens tomter, som skal kunne realiseres separat, og formål på våre tomter som kun kan realiseres i henhold til planen som en funksjon av at kommunens tomter utvikles slik planen viser.

Slik den er lagt ut nå, er planen ikke komplett, i det den må omarbeides betraktelig med hensyn til adkomst og internt trafikkareal på bekostning av for eksempel torg, og det må benyttes omfattende dispensasjoner for å realisere forslagsstillers initiale intensjon med forslaget – et kontorbygg med den størrelse og plassering som planen viser.

Forslagsstiller kan altså gjennomføre alle sine primærønsker, inklusive høyder utover kommuneplanens bestemmelser, mens våre eiendommer får en regulering til vern, allment tilgjengelige arealer og boligbygninger. Nye boliger på 81/2255 blir for smale for faktisk utbygging på grunn av krav til avstand til jernbanen på den ene siden og eksisterende hus på den andre siden. Boligene på 81/2253 er vist over tomtegrensen til kommunens tomt og kan ikke realiseres uten et helhetsgrep.

Høyde

Energihuset er i det utsendte forslaget vist med 12 etasjer, og en maks høyde på kote 154,5. Det innebærer om lag en 48 meter høy bygning tett opp mot vår bolig. Sju meter høyere enn Scandic hotell og så vidt lavere enn den 15 etasjers blokka i Meierikvartalet. Forslagsstiller argumenterer med at de negative konsekvensene av de to siste etasjene, som jo må være ca åtte meter, er begrenset og gir økt antall arbeidsplasser på tomten. Åtte meter ekstra høyde utgjør 25 meter ekstra skygge kl 16 ved vår- og høstjevndøgn her hos oss.

Kommuneplanen er eksplisitt på at det kun tillates 10 etasjer på feltet selv om næring er formålet. Som nabo er det vanskelig å se at negative effekter av åtte meter ekstra høyde ikke har betydning, all den tid det kan påberopes for alle høydebegrensninger. Vi ber om at kommuneplanens regler følges uavhengig av om vårt hus blir regulert til bevaring eller ikke.

Atkomst

De utsendte planbestemmelsenes 3.2.2 fastslår at atkomst skal være via gatetun f_GT1 og f_GT2. Vedtakets punkt 2.a. sier at det skal vises en løsning for «felles innkjøring i tråd med vurderinger annet sted i saken» – dvs. via en tomt - 81/13 - øst for reguleringsområdet som er ment, og utformet som, veg inn til området. Denne innebærer uansett at f_GT2 over eiendommen 81/2255 må benyttes for å komme fram til Energihuset. Videre sier vedtakets punkt 2.i. at «Rekkefølgekrav skal ikke stå i veien for at deler av prosjektet kan realiseres selv om det ikke oppnås enighet om tomteerverv med alle grunneiere.» Dette annullerer i tilfelle begge de to foregående bestemmelsene, og det er umulig for oss, og eventuelle andre, å uttale seg om atkomstløsningen til Energihuset.

Torg

Så å si alt uteareal på vår eiendom 81/2254 – Fabrikkgata 6 – er avsatt til torg, benevnt f_TO2. Torget er dog ikke avgrenset til vår eiendom, men går også over på kommunens eiendommer. Torget skal ifølge bestemmelsenes 4.9 være allment tilgjengelig, og inneholde minst 150 m² lekeplass. Vi finner det urimelig at vi før eller senere må bidra med utearealer for å innfri totale ambisjoner for kvartalet.

Foreslår avgrensing av planens virkeområde.

Med utgangspunkt i at forslaget viser utstrakt vilje til å omgå kommuneplanen der det måtte være opportunt, gjentar vi konklusjonen fra vårt innspill før utlegging til offentlig ettersyn. Den synes enda mer aktuell etter politisk behandling: *Det må lages en plan som sikrer et energihus, vern av kulturminner og grønt/offentlig tilgjengelig areal hovedsakelig innenfor kommunens tomter. Fabrikkgata 4, 6 og 8 får uendret status fra i dag.*

Med vennlig hilsen

Jon Sigurd Gabrielsen

Helene Eidem

Ulf Erik Bakke

Lillestrøm kommune

Sendes på e-post til:

lillestrom.kommune@postmottak.no

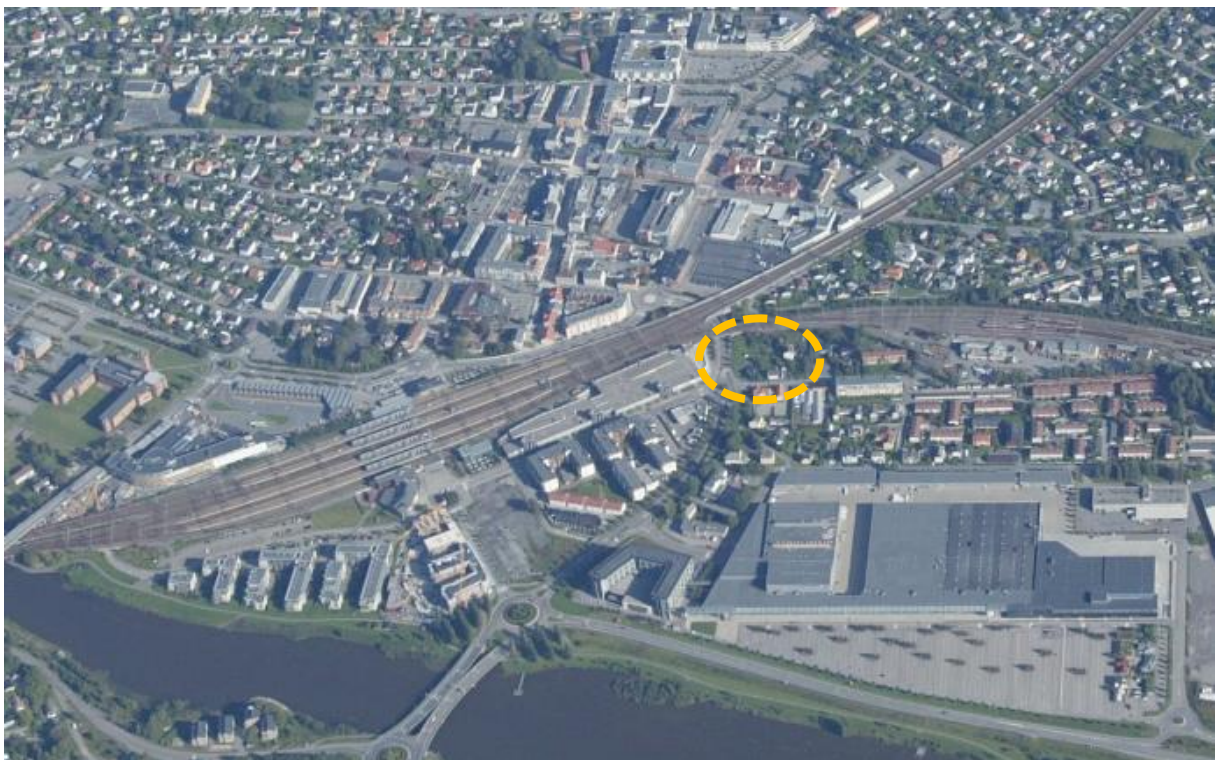
lisa.lyngmo@lillestrom.kommune.no

Lillestrøm, den 27.10.24

Plan-2102201 – Innspill til planforslag for Energihuset

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

Som nærmeste nabo til prosjektet Energihuset tillater vi oss å komme med følgende innspill til planforslaget som er lagt ut til offentlig ettersyn, som er utarbeidet i fellesskap med personer som innehar arkitekturfaglig kompetanse.

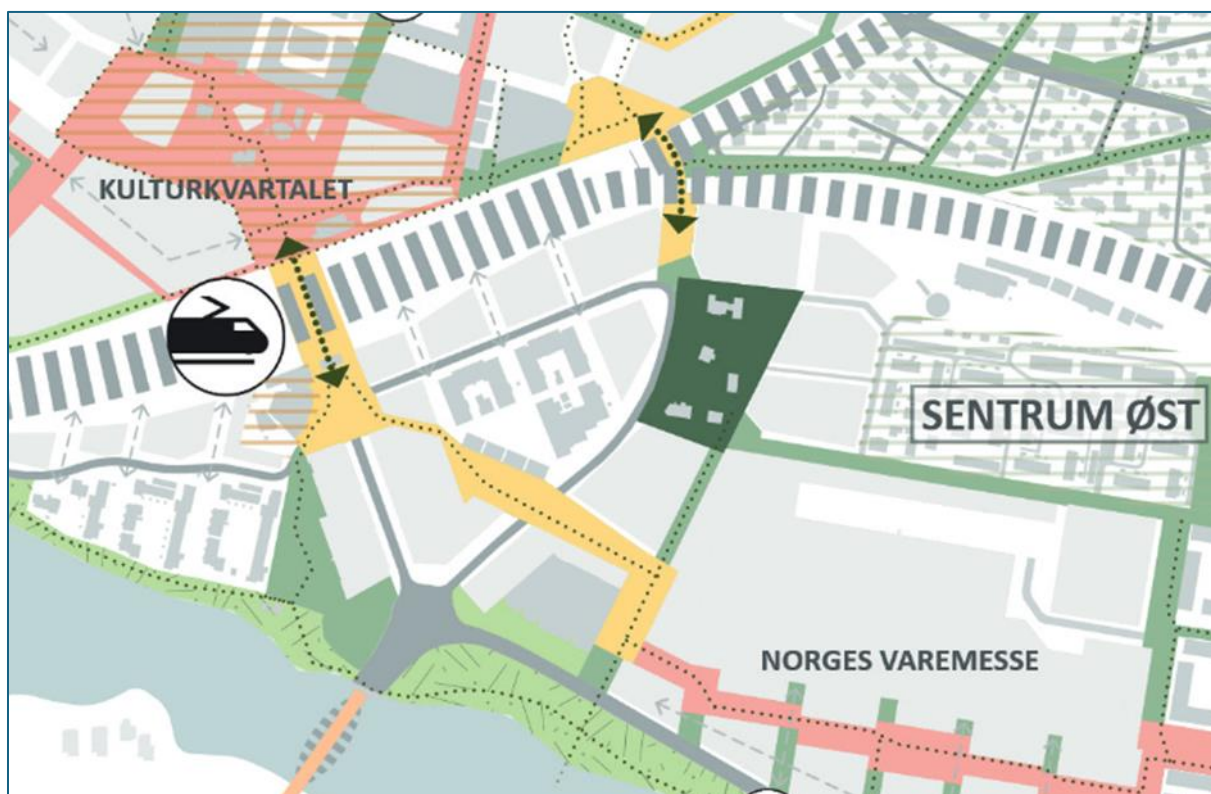


Lillestrøm kommune har hatt en sterk vekst i de senere år med store boligprosjekter og sterk befolkningsvekst. Det har samtidig vært viktig for kommunen å opprettholde karakteren av en selvstendig bydannelse og ikke bli bare en boligforstad - *en drabantby* - til Oslo. Næringsutvikling og nye arbeidsplasser er i denne sammenheng vesentlig for å lykkes med å skape en mangfoldig og funksjonsblandet by. Planforslaget vil tilføre et stort næringsareal som gir mange arbeidsplasser, i et sentralt og lavt utnyttet område av Lillestrøm.

Samtidig er dette et område som i overordnede planer og strategier er definert som «sentrum øst» - et område som skal transformeres, fortettes og få urbane kvaliteter over tid. Planforslaget har høy tetthet og store volum, men det er i seg selv ingen garanti for bymessige kvaliteter. På tross av føringer lagt i overordnede planer og politisk vedtatte visjoner, forholder planen seg i liten grad til disse og vi ser ikke at planen har de kvaliteter som kan vise riktig utviklingsretning og være et forbilde for videre urbanisering av sentrum øst.

Jernbanegata og sentrum øst – viktig i fremtidens Lillestrøm

Jernbanegata er i strategiske planer utpekt som et viktig bindeledd som skal få en bymessig karakter og være attraktiv som gangforbindelse. Planforslaget må vurderes i dette perspektivet; vil det bidra til de overordnede målene og visjonene som kommunen har vedtatt – hvor arkitektonisk kvalitet, urbanitet, gode forhold for gående og kollektivbruk er viktige målsettinger. I planprosessen og dialog mellom forslagsstiller og planmyndighet, har slike temaer vært sentrale. Slik forslaget er beskrevet, er intensjonene tilstede i forslaget, men plangrep og arkitektonisk bearbeiding har i liten grad bidratt til at man har lyktes i å realisere de gode intensjonene.

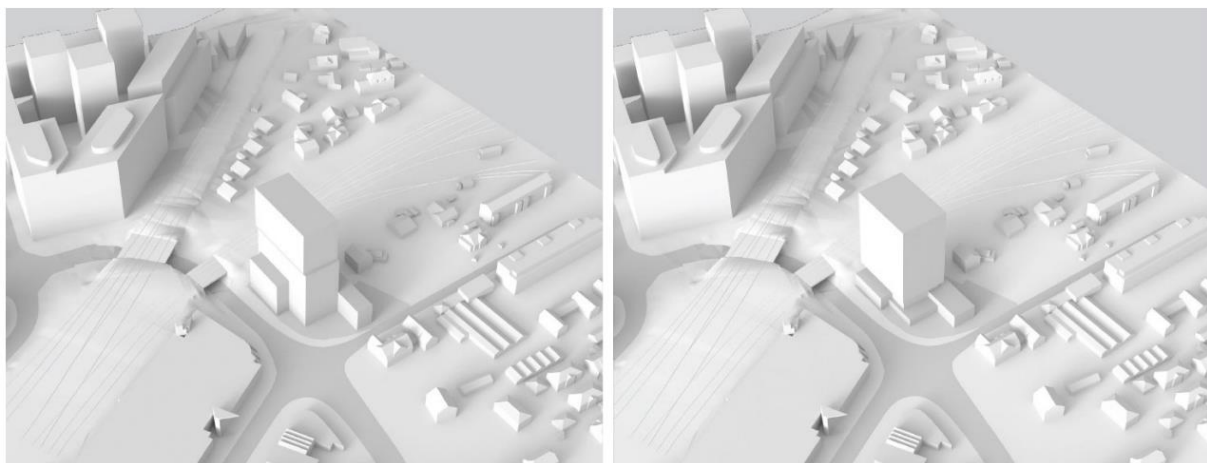


Den vedtatte visjonen for «sentrum øst» hvor planområdet blir et viktig område som skal bidra til å gjøre forbindelsen mot eksisterende sentrum i nord attraktiv, samtidig som det skal forholde seg til parkområdet og den småskalige historiske bebyggelsen i øst.

Prosjektets fremste kvalitet er å utnytte et sentralt og lavt utnyttet område, gi ny næringsutvikling og arbeidsplasser til byen. Illustrasjonene viser ikke at området tilføres

romlige eller opplevelsesmessige kvaliteter som kan bidra til å realisere visjonene for sentrum øst. Forslagsstiller hadde i utgangspunktet utbyggingsplaner for de kommunalt eide tomtene langs Jernbanegata. Når planmyndighetene satte krav til en samlet regulering for et større område, inkludert privat eid og verneverdig bebyggelse, må det antas at det er utfra et ønske om at forslagsstiller skal utvikle et plangrep som viser en tilpasning til eksisterende bebyggelse og en dialog mellom verneverdig bebyggelse og foreslått nybygg.

Høyhusets form, et sluttet sekskantet bygg, fremstår som et solitært, frittstående monument – et grep som ville vært logisk om den kommunale tomten var et isolert areal uten nære naboer. Det er ingenting ved utformingen som viser at et større planområde, med eksisterende bebyggelse, har påvirket det opprinnelige prosjektet. Det er fortsatt et forslag som har de samme svakheter som høyhuset i planinitiativet, som kommunen beskrev slik: *«Den blir altfor dominant og bidrar til «dverging» av den historiske bebyggelsen. Dette er svært uheldig.....Lillestrøm kommune er svært positive til prosjektets høye ambisjoner, men er negative til valgt dimensjon og form på hovedbygg, spesielt kombinasjonen av en enorm høyde og enorm bredde på et svært synlig sted i byen.*



De to alternativene i planinitiativet

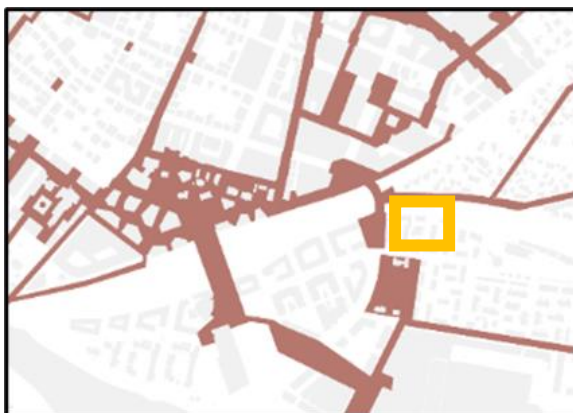
Hensikten med å lage en samlet plan for et større planområde, bør være å sikre en best mulig løsning utfra overordnede målsettinger og hele planområdets potensial. Slik planen er utformet, er det en maksimering av utnyttelsen på de kommunale / forslagsstillerens tomter, mens øvrig del av planområdet, er gitt en svært lav utnyttelse. Resultatet er en stor kontrast i høyder og volum. Hvis man i større grad hadde vurdert å følge føringer i overordnede plan når det gjelder høyder og bebyggelsesmønster, ville man kunne skapt et mer samlet og harmonisk kvartal.



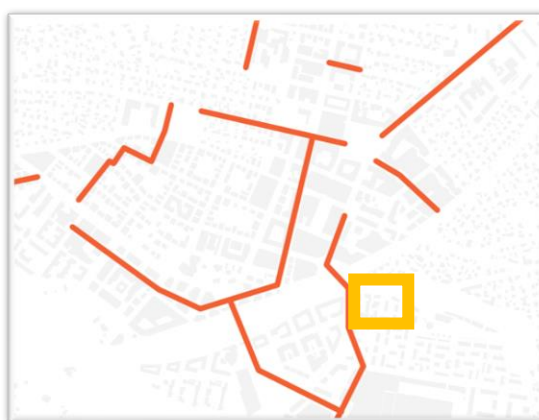
Kontrast i form og skala; en fragmentariske og oppløst situasjon .

Formvalg og høyde

Stillverksveien mot jernbanen er utpekt som et fremtidig byutviklingsområde. En viktig forbindelsesgate i sentrum øst, fra stasjonsområdet og til Jernbanegata under sporområdet som leder til eksisterende sentrum med bl.a Meierikvartalet og Lillestrøm Torv. Planområdet ligger i siktlinjen og et nybygg vil bli et fondmotiv og visuell avslutningen av gateløpet mot nordøst. Det kan være mulig å argumentere for at tomte derfor bør få en bebyggelse som fungerer som orienteringspunkt og landemerke – et «signalbygg». En slik posisjon i bybildet tilsier høy arkitektonisk kvalitet og helst noen publikumsrettede, offentlige funksjoner. Hvis denne rollen i bylandskapet oppnås bl.a. ved å gi bygget en større høyde enn omgivelsene, vil også silhuettvirkning og fjernvirkning være viktige kriterier å vurdere forslaget etter. Volum og form på Energihuset har ikke fått en form og artikulering som svarer til synlighet og dominans i bylandskapet.



Fra «visjonsplanen»: samfunnsakser



viktig forbindelser

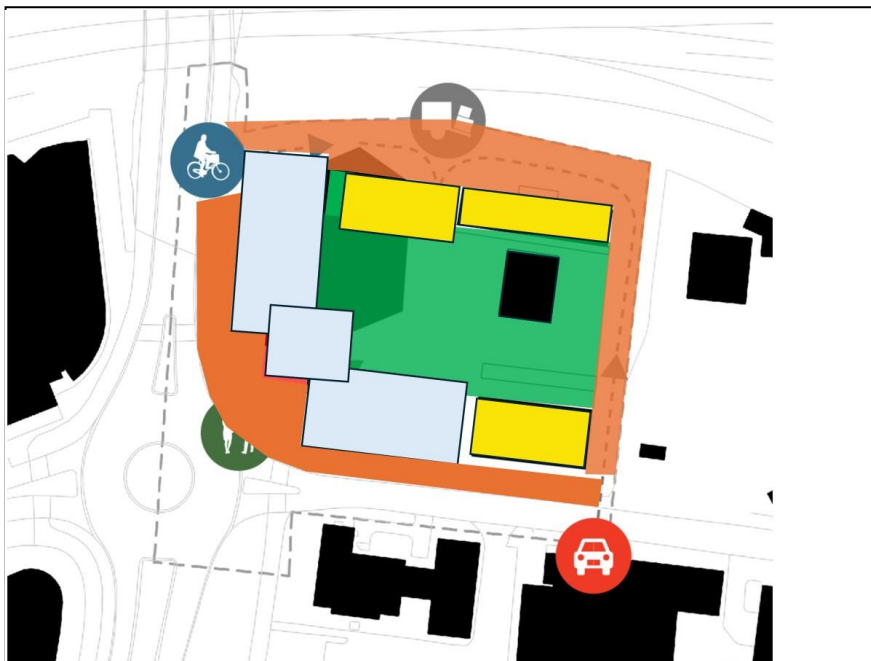
Punkthus og kvartalsstruktur

Lillestrøms kvaliteter er i stor grad knyttet til rutenettsplanen – et robust plangrep som gir fleksibilitet til ulike form og utnyttelse innenfor felles spilleregler. Kvartalene er byggesteinen i bystrukturen, som også visjonen for Lillestrøm fastholder som fremtidig strategi. Kvartalet som bebyggelsesmønster, kjennetegnes av at ulike tomteer i kvartalet, følger en felles fasadelinje mot det offentlige rom. Et punkthus med sekskantet grunnplan, gir få muligheter for å skape et bykvartal, slik intensjonene i «Fremtidsvisjon 2060» viste.



Illustrasjonen fra visjonen viser volum med boligdybder, men det ville vært mulig å få realistiske og gode dybder for næringsbygg i en tilsvarende bebyggelsesstruktur.

For å få en bedre sammenheng i kvartalet og en høyere utnyttelse på den østre delen, ville det vært relevant å vurdere nybygg framfor tilbakeføring av Fabrikkveien 2.



Kvartalsprinsippet er anvendbart også med næringsformål og større bygningsdybder. En kombinasjon av bolig og næringsbygg ville være mulig, omkring et felles, skjermet gårdsrom, med det offentlige byrommet mot Jernbanegata. Ved å fjerne Jernbanegata 2, ville man kunne oppnådd ønsket næringsareal ved å utnytte både randsonen mot Jernbanegata og mot Fabrikkgata på en likeverdig måte innenfor et kvartalsmønster.

Med hilsen

ØIE AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ronny Engebretsen'.

Ronny Engebretsen

Daglig leder