

Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-21/02201-84
Saksbehandler Lisa Lyngmo

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg miljø og samfunn	21.04.2024

Førstegangsbehandling - detaljreguleringsplan for Energihuset i Lillestrøm by

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Energihuset, med plankart for vertikalnivå 1 og 2 datert 06.06.2024, og kommunedirektørens forslag til bestemmelser datert 20.06.2024, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før saken kan tas til andregangsbehandling, skal følgende være justert:
 - a. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
 - b. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
 - c. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 10 etasjer.
 - d. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres, slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.
 - e. Det må gjøres en vurdering av hvilke rapporter og utredninger som må oppdateres som følge av at lavblokk mot jernbanen tas ut.
 - f. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
 - g. Det må gjøres nye støyvurderinger for planområdet. Utformingen av eventuelle støyreduserende tiltak skal være omforent med administrasjonen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.
 - h. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
 - i. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgen må være omforent med administrasjonen.
 - j. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter.
 - k. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.
 - l. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med administrasjonen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
 - m. Massehåndteringsplan skal være oppdatert og godkjent av kommunen.
 - n. Alle dokumenter, inkludert plankartet, må oppdateres slik at de er i tråd med endringene som gjøres.

Vedlegg:

1. Plankart - 06.06.2024
2. Kommunedirektørens forslag til bestemmelser - 20.06.2024
3. Planbestemmelser - 18.06.2024
4. Planbeskrivelse - 18.06.2024
5. Byromsprogram - 18.06.2024
6. Illustrasjonshefte – 05.06.2024
7. Estetisk redegjørelse – 05.06.2024
8. Volum- og funksjonsanalyse - 06.06.2024
9. Illustrasjonsplan - 06.06.2024
10. Sol og skygge
11. Lenke til 3D-modell
12. ROS-analyse - 13.05.2024
13. Økologinotat - 22.12.2023
14. Geoteknisk undersøkelse og notat - 27.11.2023
15. Støynotat - 03.02.2024
16. Luftkvalitet - 27.10.2023
17. Trafikkanalyse - 06.11.2023
18. Veitegninger - 04.12.2023
19. Rammeplan VA og overvann med vedlegg - 06.06.2024
20. Massehåndteringsplan - 11.04.2024
- 20.1. Massehåndtering_Areal m punkt
21. Miljøprogram med innledende MOP - 01.12.2023
22. Tiltaksplan forurenset grunn - 05.01.2024
23. Referat fra oppstartsmøte
24. Samledokument alle innspill til varsel om oppstart
- 24.1. Samledokument alle innspill tilleggsvarsling mai 23
- 24.2. Samledokument alle innspill til tilleggsvarsling jan 2024
25. Varslingsannonse oppstart
- 25.1 Varslingsbrev oppstart
26. Varslingsannonse tilleggsvarsling mai 23
27. Varslingsbrev tilleggsvarsling mai 23
28. Varslingsbrev tilleggsvarsling jan 24
29. Faktaark
30. Tilleggsnotat - mulige konsekvenser av krav til utbyggingsrekkefølge
31. Grunneieres uttalelse til førstegangsbehandling, 21.06.2024

Innholdsfortegnelse

1	Oppsummering	5
2	Bakgrunn	5
2.1	Sakens forhistorie, behov for reguleringsplan, hensikten med planen	5
2.2	Tidligere vedtak	6
2.2.1	Byutviklingsplan for Lillestrøm by, vedtatt i sak 6/23, 25.01.2023	6
2.3	Dagens situasjon	6
2.4	Gjeldende planstatus	7
2.4.1	Kommuneplan, vedtatt i sak 76/2 14.06.2023, revidert i sak 2/24 24.01.2024	7
2.4.2	Reguleringsplan	7
3	Faktaopplysninger	7
3.1	Planprosess og medvirkning	7
3.1.1	Krav om konsekvensutredning og offentlig ettersyn av planprogram	7
3.1.2	Varsel om oppstart	8
3.1.3	Merknader til varsel om oppstart	8
3.1.4	Tilleggsvarsling(er)	8
3.1.5	Medvirkning	9
3.2	Presentasjon av forslagsstillers planforslag	9
3.2.1	Bebyggelse	9
3.2.2	Leilighetsfordeling	13
3.2.3	Uterom, uteoppholdsareal, areal for barn	13
3.2.4	Offentlige områder, grønnstruktur og møteplasser	14
3.2.5	Mobilitetsløsninger	16
3.2.6	Teknisk infrastruktur	17
3.3	Utredninger	17
3.3.1	Støy	17
3.3.2	Luftkvalitet	18
3.3.3	Geoteknikk/grunnforhold/områdestabilitet	18
3.3.4	Miljøteknikk/grunnforurensning	19
3.3.5	Naturmangfold	19
3.3.6	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	20
3.4	Plangjennomføring og utbyggingsavtale	21
3.4.1	Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav	21
3.4.2	Utbyggingsavtale	21
4	Vurderinger	22
4.1	Funksjon og formål i planområdet	22

4.2	Oppfølging av kommuneplanens arealdel	24
4.2.1	Etasjehøyde	24
4.2.2	Kommuneplanens krav til bebyggelsen i SF30	25
4.2.3	Inngang hver 20. meter	26
4.2.4	Krav til andel glass i fasade på gateplan	26
4.2.5	Leilighetsfordeling	27
4.3	Behandling av balkonger	27
4.4	Fabrikkgata 2 og 6	27
4.5	Uteområder	28
4.5.1	Beplantning	28
4.5.2	Minste uteoppholdsareal for rekkehus	28
4.5.3	Formål	29
4.5.4	Henvisninger til «Energihuset» og historien til Akershus Energi	29
4.6	Formgivning	29
4.6.1	KBA1 - kontorbebyggelse	29
4.6.2	Rekkehusbebyggelse langs Fabrikkgata	30
4.6.3	Utvendige branntrappes	31
4.7	Teknisk infrastruktur	31
4.7.1	Avkjøring fra Fabrikkgata til planområdet	31
4.7.2	Opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata	32
4.7.3	Opparbeidelse av gang- og sykkelvei	33
4.8	Flom	34
4.9	Støy	35
4.10	Massehåndteringsplan	35
4.11	Plangjennomføring og eierskap	35
4.12	Konsekvenser for klima og miljø	37
4.13	Økonomiske konsekvenser	38
4.14	Endringsbehov i planforslaget	38
5	Alternative innstillinger	39
6	Konklusjon	40

1 Oppsummering

Planområdet ligger svært sentralt i Lillestrøm by, med umiddelbar nærhet til togstasjonen. Hensikten er å legge til rette for transformasjon av et sentralt kvartal i Lillestrøm by i samsvar med kommuneplanens sentrumsformål. Det skal etableres kunnskapsbaserte arbeidsplasser, utadrettet virksomhet og boligbebyggelse i kvartalet. I tillegg foreslås det etablert torg samt lekeplass og grøntarealer.

Planforslaget viser et høyhus på 12 etasjer avsatt til «forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/ undervisning/ kulturinstitusjon/kontor/bevertning», en lavblokk på 4 etasjer med boliger mot jernbanen, 3-etasjers rekkehus mot Fabrikkgata, samt torg/lek og istandsetting av to eksisterende boliger i planområdet med kulturhistoriske verdier.

Nytt kontorbygg og Fabrikkgata 2 med tilbygg skal danne offentlig torg med tyngdepunkt mot Jernbanegata, mens grøntarealene avgrenses av boligbebyggelsen og får en delvis privat karakter.

Gang- og sykkelveien langs Jernbanegata foreslås oppgradert til dobbelt sykkelfelt med eget gangareal fra overgangen sør i planområdet til møtet med undergangen nord i planområdet. I deler av kjørebane i Fabrikkgata erstattes asfalt med stein, for å skape en tydeligere kobling mellom planområdet og Lensmannsgården med fremtidig park.

Det har vært en utfordring i planarbeidet å balansere hensynet til utvikling av et sentralt område mot hensynet til kulturminner og planskapt verdier, for å sikre gjennomføring av plan. Forslagsstiller eier/disponerer ikke alle eiendommene i planområdet. Det gjør det mer krevende å stille krav om gjennomføring som sikrer det kommunedirektøren ønsker å oppnå i området, og som samtidig er økonomisk gjennomførbart for utbygger.

Fakta om planforslaget	
Planområdets areal (m ²)	7 313 m ²
Andel grønt (m ²)	0 m ²
Utnyttelse (% BRA)	286 %
Andel bolig (m ²)	1 620 m ²
Fordeling bolig – næring (%)	12 % / 88 %
Antall boliger (stk.)	26
Bidra til samfunnet (tiltak som opparbeides/sikres opparbeidet)	Gang- og sykkelvei

Kommunedirektøren anbefaler at administrasjonens bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, ikke forslagsstillers. Dette er forsøkt tydeliggjort i saksfremlegget når det redegjøres for de respektive forslagene.

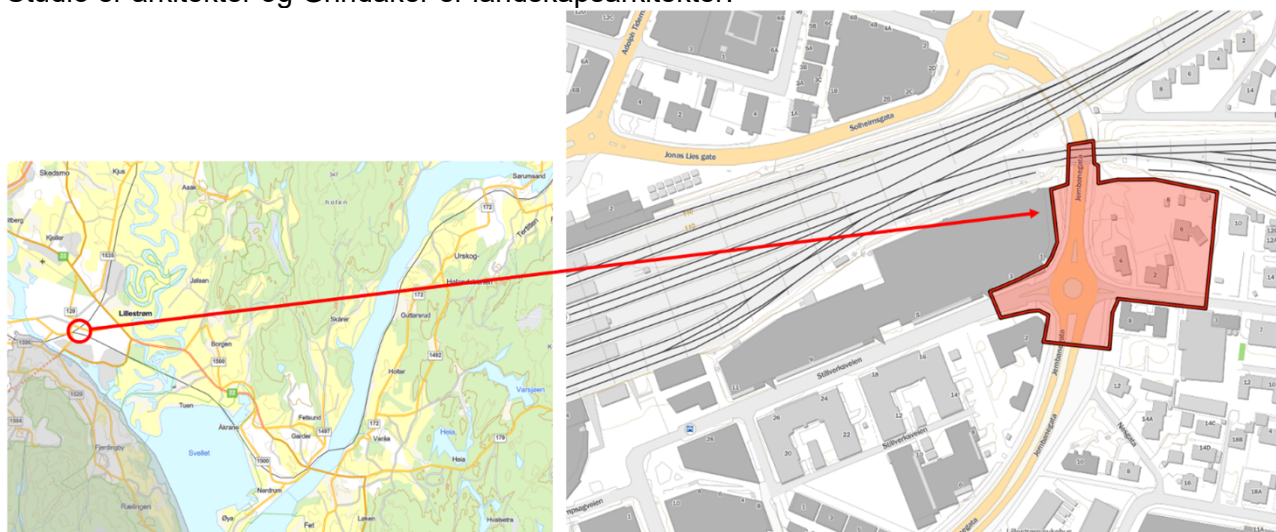
2 Bakgrunn

2.1 Sakens forhistorie, behov for reguleringsplan, hensikten med planen

Bakgrunnen for reguleringsønsket er at Akershus Energi og OBOS ønsker å etablere et kontorbygg. Ambisjonen er at dette skal fungere som en «hub» for virksomheter innen energi, bærekraft og teknologi. Deler av bygget skal være tilgjengelig for publikum – også etter vanlige åpningstider. Bevaring og transformasjon av historiske bygg, i tillegg til etablering av park, skal bidra til å trekke folk inn i planområdet. Rekkehus langs Fabrikkgata bidrar til å lukke kvartalet og skape en sammenheng med områdene videre innover i Fabrikkgata.

Området er i dag uregulert. For å kunne realisere utviklingsønsket, må området detaljreguleres.

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



Figur 1 oversiktskart, med planavgrensning som fulgt ved varsel om oppstart

2.2 Tidligere vedtak

2.2.1 Byutviklingsplan for Lillestrøm by, vedtatt i sak 6/23, 25.01.2023

Byutviklingsplanen er et strategidokument tilknyttet kommuneplanen. Det skal være en veileder for utviklingen av Lillestrøm by.

Planområdet er en del av området som i byutviklingsplanen er benevnt "sentrum øst", - et byområde med hovedvekt på næringsfunksjoner. Identiteten til sentrum øst skal være næringsliv og byliv. Et viktig premiss er at det er byrommene mellom bygningene som skal være de viktigste møteplassene.

I tilgrensende planområdet er det foreslått en park langs Jernbanegata, fra Lensmannsgården og ned til Nesgata. Et annet relevant prosjekt i nærområdet er forlag om stenging av Jernbanegata for unødvendig trafikk og gjøre undergangen bedre utformet for gående og syklende, med belysning som gjør undergangen til en hyggelig adkomst til sentrumskjernen.

2.3 Dagens situasjon

Planområdet er bebygd med en tomannsbolig og to eneboliger. I tilknytning til tomannsboligen er det etablert en hage.

Nord i planområdet er det hovedsakelig gresskledd og asfaltert areal.



Figur 2 revidert planavgrensning

Utsnittet til venstre viser dagens bruk av området, med revidert planavgrensning markert med rød strek



2.4 Gjeldende planstatus

2.4.1 Kommuneplan, vedtatt i sak 76/2 14.06.2023, revidert i sak 2/24 24.01.2024

Området er i kommuneplanen avsatt til «Tjenesteyting/Kontor/Beverting/Forretning» og fremtidig område for sentrumsformål, med feltbenevnelse «SF30». Området inngår også i gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810_1).

I tillegg til generelle kvalitetsbestemmelser og krav i kommuneplanens arealdel, er det gitt særskilte bestemmelser som følger:

- 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.
- 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

Planavgrensningen inkluderer hele felt SF30 i kommuneplanen, Fabrikkgata, samt Jernbanegatas halve bredde forbi planområdet.

2.4.2 Reguleringsplan

Planområdet er uregulert, og er i hovedsak omkranset av reguleringsformål for teknisk infrastruktur for bane, bil og gående/syklende.

PlanID 0231_292, vedtatt 18.6.1997, «Lillestrøm sydområde»

Øst for planområdet er det avsatt areal til «kjørevei» og «gang-sykkelvei» i og langs med Jernbanegata. Planforslaget innebærer tiltak i gang- og sykkelanlegget, men ikke kjørebanen.

PlanID 0231_1_57, vedtatt 02.12.1998, «Reg.-plan for Nesa-området (vest)»

Nord for planområdet er det areal avsatt til «2028 – annen banegrunn, tekn.anl». Planforslaget fordrer ikke endring av formål eller planavgrensning

PlanID 0231_347, vedtatt 11.9.2002, «Reg.plan med best for gbnr. 81/1061, samt del av Fabrikkgata»

Sør for planområdet er det areal avsatt til «kjørevei» og «gang-sykkelvei».

3 Faktaopplysninger

3.1 Planprosess og medvirkning

3.1.1 Krav om konsekvensutredning og offentlig ettersyn av planprogram

Planønsket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1. Planprogram og § 4-2.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Det er ikke krav til planprogram for denne plansaken, jf. forskriftens § 8 bokstav a.

3.1.2 Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort i Romerikes Blad den 11.06.2022, samt lagt ut elektronisk på kommunens hjemmeside samme dag. Naboer og berørte parter ble varslet i eget brev samme dag. Frist for å komme med merknad til planarbeidet var 08.08.2022.

I forbindelse med varslingen ble det avholdt et åpent informasjonsmøte 22.06.2022, i tillegg til et åpent medvirkningsmøte og workshop 17.10.2022.

3.1.3 Merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 13 merknader til varsel om oppstart – 12 fra offentlige myndigheter og råd, og 1 fra privatperson(er).

Merknadene gikk i hovedsak ut på:

- Forventning om omfattende medvirkning
- Frarådelse om avvik fra overordnede føringer om høyder – kulturminnene må ivaretas
- Viktigheten av næring og publikumsrettede funksjoner i nærhet til stasjonen
- Planleggingen må ta hensyn til faren for flom og overvann i området
- Uteoppholdsarealer må utformes så de appellerer til barn og unge
- Planforslaget må forholde seg til byggegrense mot jernbanen
- Fordeling av verdier i planområdet må begrunnes
- Positivt at Fabrikkgata 6 bevares. Det foreslås også bevaring av Fabrikkgata 2
- Behov for utbedring av gang- og sykkelanlegget i undergangen
- Strøm og elanlegg må hensyntas – både nåværende og fremtidige

Fylkeskommunen har i sin merknad konkludert med at dersom høydene ikke reduseres slik at det i større grad tas hensyn til kulturminnene, vil fylkeskommunen vurdere å legge frem saken til politisk behandling med forslag om innsigelse.

Merknadene er lagt ved i sin helhet i vedlegg 21 – 21.2. Forslagsstiller kommentar til merknadene kan leses i planbeskrivelsen, vedlegg 3.

3.1.4 Tilleggsvarsling(er)

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

Merknadene gikk i hovedsak ut på:

- Henvisninger til tidligere merknader
- Konsekvensutredningsvurderingen er for «tynn» – det må gjøres en konkret vurdering
- Støy må avklares tidlig og tiltak må begrunnes
- Det må sikres tilstrekkelig areal for lek og opphold for barn og unge
- Høydene som foreslås har en uheldig virkning på kulturminner i området
- Utforming og materialbruk må tilpasses omkringliggende bebyggelse
- Prosjektet forholder seg ikke til kommuneplanen og byutviklingsplanen på en god måte
- Sol/skygge for omkringliggende bebyggelse
- Utforming av boligformål er ikke vist, som tvinger myndighetene til å forutsette utvikling basert på forrige varsel – som igjen medfører uttalelser på feil situasjon

Fylkeskommunen minnet om varsel om mulig innsigelse ved varsel om oppstart, og fulgte opp med et nytt varsel om innsigelse dersom boligformål tillates i området.

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

Merknadene var i hovedsak henvisninger til tidligere innspill i prosessen, med unntak av en merknad fra eier av Fabrikkgata 6 om at de ønsker å bli boende, og at en utvikling hvor eiendommen må fraflyttes ikke er ønskelig.

3.1.5 Medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart ble det gjennomført informasjonsmøte og workshop. Det har vært avholdt møter med grunneierne i området, arrangert av både forslagsstiller og administrasjonen.

Det er en forventning fra både kommunen og overordnede myndigheter at det gjennomføres et eget medvirkningsopplegg hvor barn og unge også involveres. Forslagsstiller har kommentert i planbeskrivelsen at det er planlagt medvirkning før rammesøknad, når byrom og førsteetasjer skal prosjekteres.

Det må avholdes et fysisk informasjonsmøte, med mulighet for digital deltakelse, i forbindelse med offentlig ettersyn.

3.2 Presentasjon av forslagsstillers planforslag

3.2.1 Bebyggelse

Hovedvolumet, et kontorbygg i 12 etasjer, er plassert nordvest på tomten langs Jernbanegata. Fabrikkgata 2 og 6 foreslås bevart. Nord for Fabrikkgata 6 foreslås en lavblokk i 4 etasjer. I forlengelsen av Fabrikkgata 2 mot vest foreslås en transparent paviljong. Det foreslås etablert rekkehus langs Fabrikkgata i 2-3 etasjer. Ny bebyggelse foreslås med flate tak, og hovedsakelig bruk av tre i fasadene.



Figur 3 foreslått utforming av kontorbebyggelsen mot Jernbanegata, sett fra rundkjøringen.

Utgangspunktet for plassering av bebyggelsen er å ivareta siktlinjen fra Stillverksveien mot Fabrikkgata 6. Passasjen mellom Fabrikkgata 2 og rekkehusene skal ivareta en visuell forbindelse til Fabrikkgata 6 og gårdsrommet fra Fabrikkgata. Bebyggelsen legger opp til et torg mot sørvest, som leder inn mot et mer tilbaketrukket gårdsrom sentralt i kvartalet.

Det foreslås etablert maksimalt 26 boenheter. I tillegg foreslås det kjørevei, torg, gatetun, teknisk infrastruktur og grøntareal, kombinert formål for samferdselsanlegg, bevaring av kulturmiljø, hensynssone flomfare og plassering av felles lekeplass.

Boligformål er ikke i tråd med formål gitt i kommuneplanen, hvor SF30 er avsatt til *sentrumsformål*, med tillatte arealformål angitt som *tjenesteyting/kontor/beverning/forretning*.

Vedlagte illustrasjonsplan er ikke er gjenstand for vedtak og er derfor ikke juridisk bindende. Den skisserer en mulig maksimal utbygging i henhold til planforslagets rammer.

Bebyggelsen langs Jernbanegata er vist som et 12-etasjers kontorbygg, med fasade i tre og solcellepanel i underkant av vinduene. Bygget planlegges ifølge planforslaget som et senter for virksomheter innen energi, bærekraft og fremtidsrettet teknologi. Etableringen vil gi mange kunnskapsbaserte arbeidsplasser tett på stasjonen. Eksisterende bebyggelse i Jernbanegata 6, et bolighus som i dag står tomt, foreslås revet.

Kommuneplanen stiller krav om at de to nederste etasjene skal ha bysentrums- og publikumsfunksjoner for bygninger på opptil 10 etasjer. Planforslaget foreslår å etablere kontorbygget med «samskapende kontorløsninger» og utadrettet funksjon i de to nederste etasjene, i tillegg til i toppetasjen. I forslagsstillers forslag til bestemmelse, foreslås kommuneplanens bestemmelse fulgt opp slik;

Det tillates ikke ordinære kontorarbeidsplasser i 1. etasje, men felles samskapende kontorløsninger kan tillates, herunder resepsjon, sosiale arealer, skaperverksted, kantine og lignende.

Foreslått etasjehøyde er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser, som sier at det maksimalt tillates 10 etasjer for bebyggelse i felt SF30. I samme bestemmelse fremgår det at bebyggelsen skal utformes slik at eldre bebyggelse «hensyntas særlig».



Figur 4 Sett fra Stillverksveien. T.v: 10 etg. F.h: 12 etg

Forslagsstiller argumenterer for at påvirkningen 12 etasjer har på kulturminner og solforhold, sammenlignet med 10 etasjer, er begrenset – slik at de negative konsekvensene fra det økte etasjeantallet ikke øker vesentlig. Ved å bygge to ekstra etasjer anføres det at det er mulig å etablere 200 ekstra arbeidsplasser i kontorbebyggelsen, noe som er i tråd med kommunens ønske for utvikling av næring og kunnskapsbaserte arbeidsplasser i Lillestrøm. Forslagsstiller vurderer at hensynet bak kommuneplanen ikke tilsettes ved å bygge 12 i stedet for 10 etasjer.

Når det gjelder kommuneplanens krav om innganger hver 20. meter, er begrunnelsen for hvorfor dette ikke er fulgt opp i planforslaget, at fasaden har et hellende terreng ned mot jernbaneundergangen. En eventuell inngang må derfor legges 0,7 meter over tilgrensende gang- og sykkelvei. Det vises til at det ikke er plass til trapp og rampe i dette arealet. Videre pekes det på at bygget tilfredsstiller kommuneplanens krav på to av tre fasader som vender mot torg og gate.

Planforslaget foreslår bevaring av Fabrikkgata 2 og 6. I bestemmelsene er det gitt fellesbestemmelser som stiller krav om at det tas særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet innenfor hensynssonen. Det er i tillegg gitt egne bestemmelser for hhv. Fabrikkgata 2 og 6, hvor det foreslås tillatt fasadeendringer og ombyggingstiltak på bebyggelsen.

Fabrikkgata 2 er foreslått med tilsvarende formål som kontorbebyggelsen. Det foreslås også å tilbakeføre Fabrikkgata 2 til sin opprinnelige form, med farger og detaljering. Huset foreslås supplert med en lett paviljongstruktur som vi koble seg på gavlen mot vest. Bygget er i dag i bruk som bolig.



Figur 5 Utsnitt fra 3D-modell, planområdet sett fra Fabrikkgata..

Planforslaget søker å bevare Fabrikkgata 6, som et karakterskapende element i planområdet. Bygget foreslås brukt som felleshus, og vil kunne inneholde utadrettet virksomhet. Bygget er i dag i bruk som bolig. I planbeskrivelsen fremgår det at både Fabrikkgata 2 og 6 skal tilbakeføres til opprinnelig form. Men det er ikke i forslagsstillers forslag til planbestemmelser gitt rekkefølgekrav for tiltak på, eller tilbakeføring av, Fabrikkgata 6 – slik som foreslått for Fabrikkgata 2.

Rekkehusene langs Fabrikkgata foreslås tillatt etablert med næringslokale i en del av førsteetasjen ut mot Fabrikkgata.

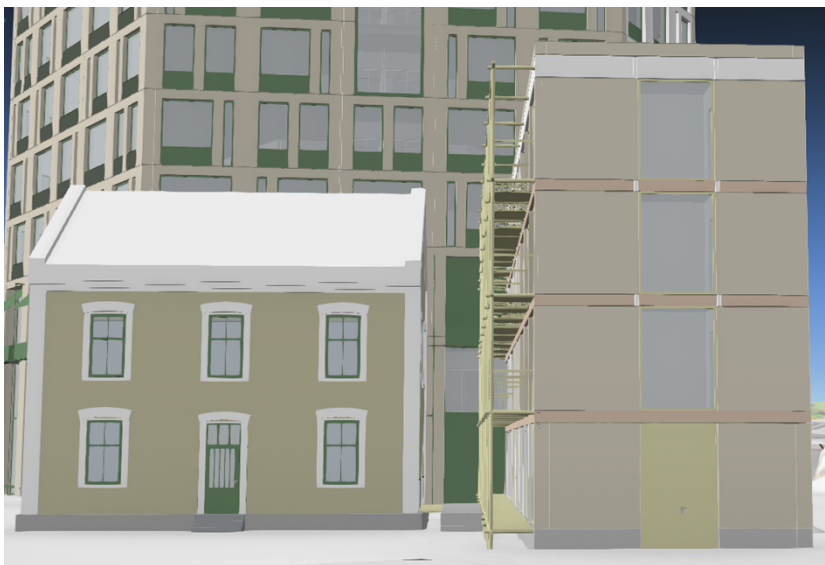
I forslag til bestemmelser er det foreslått at bebyggelsen kan etableres med både flate tak og saltak. Grepet med flate tak har vært hovedgrepet for forslagsstiller. Rekkehusene med flate tak foreslås oppført i tre etasjer, med nedtrapping i alle hjørner, samt fasade mot Fabrikkgata for å redusere høydevirkning. Fasadene er vist i tre, med røde detaljer som en henvisning til Fabrikkgata 2.

I tråd med tilbakemeldingene fra kommunedirektøren er det i den estetiske redegjørelsen også vist rekkehusbebyggelse med saltak. Rekkehusene planlegges oppført i tre etasjer og utformes med murpuss, med grønne detaljer som henvisning til Fabrikkgata 2.

Lavblokken mot jernbanen er en smal bygningskropp mellom Fabrikkgata 6 og jernbanelinja. Den vil kunne fungere som støyskjerm for uteområder og rekkehusene mot Fabrikkgata. Det foreslås tillatt å etablere bolig i hele bebyggelsen, men i bestemmelsene åpnes det i tillegg opp for å etablere forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/bevertning i de to nederste etasjene. Det er foreslått at boligene skal være for studenter. Da det ikke er anledning til å regulere studentboliger, er de foreslåtte bestemmelsene for lavblokken utformet som ordinære boligbestemmelser.

Hoveddelen av lavblokken foreslås bygget i tre, mens balkongene skal være en lett struktur på utsiden av trehuset i møte med Fabrikkgata 6. Det er også foreslått utvendige trapper mot nord.

Som følge av byggegrensen mot jernbanen, er det begrenset med byggbart areal mellom jernbanelinja og Fabrikkgata 6. Dette medfører at ny bebyggelse foreslås relativt tett på eksisterende. I tråd med tilbakemeldingene har forslagsstiller tegnet et prosjekt som forsøker å gi luft til Fabrikkgata 6, i stedet for utgangspunktet som var at ny bebyggelse skulle ta inn i seg eksisterende bebyggelse



Figur 6 Avstand mellom Fabrikkgata 6 og foreslått lavblokk

De nye boligene i lavblokken og rekkehusene vil kunne gi en større variasjon i boligtyper og demografi i området. Nye og varierte byrom og møteplasser, med utadrettede funksjoner langs de sentrale fasadene, vil kunne legge til rette for økt byliv. En gjennomføring av planen vil ifølge planforslaget gi området et mer urbant preg, og tilby et bedre tilbud for byen både estetisk og funksjonelt – sammenlignet med dagens tilbud.

3.2.2 Leilighetsfordeling

Det er foreslått en leilighetsfordeling i prosjektet som til dels er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Tekst i **fet** er videreført i bestemmelsene, mens tekst i *kursiv* er utelatt i planforslaget:

- **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.**

I bestemmelsene er det også foreslått fravik fra leilighetsfordelingen dersom det bygges studentboliger og andre sosiale boformer;

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

For rekkehusene langs Fabrikkgata tillates det etablert maksimalt 4 boenheter.

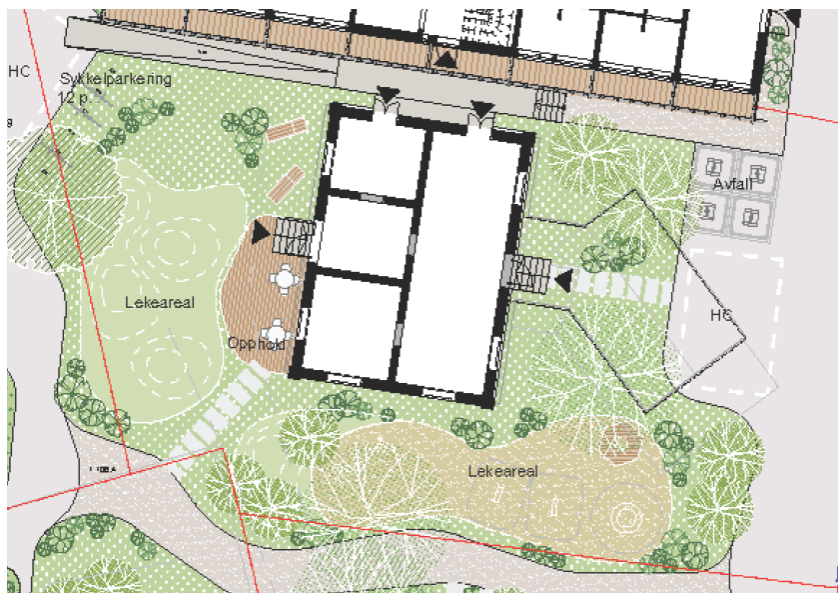
3.2.3 Uterom, uteoppholdsareal, areal for barn

Foreslåtte krav til MUA er tilsvarende bestemmelsene i kommuneplanen, med unntak av bestemmelsene som regulerer MUA for rekkehus. Det totale MUA-kravet for rekkehus er tilsvarende kommuneplanens bestemmelser. Kravet til andelen løst på privat areal er noe lavere. Andelen som kan tillates løst på fellesareal er noe høyere.

I byromsprogrammet er fellestorget (lekeplass og grøntarealer) beskrevet opparbeidet med elementer som fremmer naturlig lek. Det foreslås naturmaterialer som bark, gress og grus, som er

lette å vedlikeholde og fornye. Naturlige lekeområder med tre og vann skal sikre lekeområder som ikke nødvendigvis er aldersbestemt.

Utforming av uterommene er i bestemmelsene foreslått sikret ved at lekeplassen skal ha «god standard» og skal rammes inn av beplantning. Bestemmelsene konkretiserer ikke hva som menes med «god standard» eller hva slags vegetasjon lekeplassen skal rammes inn med.



Figur 7 Utsnitt av illustrasjonsplan.

Lekeplassene og arealet rundt Fabrikksgata 6 er tenkt som offentlig tilgjengelige arealer. Dette sikres med tinglyst ferdselsrettsavtale. Arealene i tilknytning til rekkehus, som forhager og boder, vil være private arealer.

Videre er foreslått at:

Lekeplassen(e) skal ha en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid, tilpasset barn i aldersgruppen 2-5 år. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Lekeplassen har krav til solbelyste arealer i tråd med kommuneplanen. Det foreslås å dele kravet til inngangslekeplass (150 m²) i to mindre områder.

De offentlige og private utearealene foreslås adskilt med beplantning, levegg, natursteinmur o.l.

3.2.4 Offentlige områder, grønnstruktur og møteplasser

Forslagsstiller vurderer at planen tilfører nye og varierte byrom, med utadrettede funksjoner langs sentrale fasader. Dersom planen gjennomføres, vurderer forslagsstiller at området vil få et mer urbant preg og gir et bedre tilbud både estetisk og funksjonelt.

Med unntak av adkomst for varelevering, renovasjon og parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne, er planområdet tilnærmet bilfritt.

Planforslaget foreslår flere ulike møteplasser og byrom, med variasjon i opparbeidelsen. Det foreslås regulert et torg mellom kontorbebyggelsen og Fabrikksgata 2, i tråd med kravene i kommuneplanen, men torget reguleres ikke som offentlig. Det er dog stilt krav om tinglyst

ferdselsrett for å sikre at torget skal være allment tilgjengelig. De aktive fasadene skal bidra til å skape byliv. Torget er tenkt opparbeidet med et stort innslag av natur.

Det foreslås en paviljong med utadrettet virksomhet i tilknytning til Fabrikkgata 2, slik vist i følgende skisser.



Figur 8 Perspektiver av torg foran kontorbygget.

Arealet i nord, f_GT1, skal fungere som adkomst og snuareal for varelevering og renovasjon. Det foreslås opparbeidet med belegg som samsvarer med lek og opphold. Feltet er foreslått samordnet med torgene gjennom lik belysning, møblering og beplantning.

For fellestorget, f_TO2 er det foreslått lek, trening, opphold og rekreasjon. Det foreslås private hageparseller for rekkehusene, for å skape en buffer mot lekearealene f_TO2.

Lekeplassen, torget og gårdsrommet er omgitt og beskyttet av bygninger og vegetasjon. Det er ikke foreslått bestemmelser som sikrer et gitt antall eller type trær eller beplantning, men det er foreslått bestemmelser som sier noe om minimumsomkrets på trær som plantes. I byromsprogrammet er det gitt prinsipper for grønnstruktur for de ulike byrommene. Selv om byromsprogrammet er bundet opp i bestemmelsene, er ikke innholdet foreslått som kvalitetskrav.



Figur 9 Perspektiv som viser rekkehus med forhager og lek mot Fabrikkgata 6.

3.2.5 Mobilitetsløsninger

Planområdet ligger ca. 400 meter fra jernbanestasjonen i Lillestrøm by og ca. 500 m fra Lillestrøm bussterminal. Knutepunktet er Norges tredje mest trafikkerte, med hyppige avganger og linjer. Med bakgrunn i det, foreslås ikke bilparkering for besøkende og beboere ut over minimumskravet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og gjesteparkeringsplasser – totalt 4 bilparkeringsplasser. Kommunedirektøren er ikke kjent med om det foreligger avtale om adkomst over privat grunn.

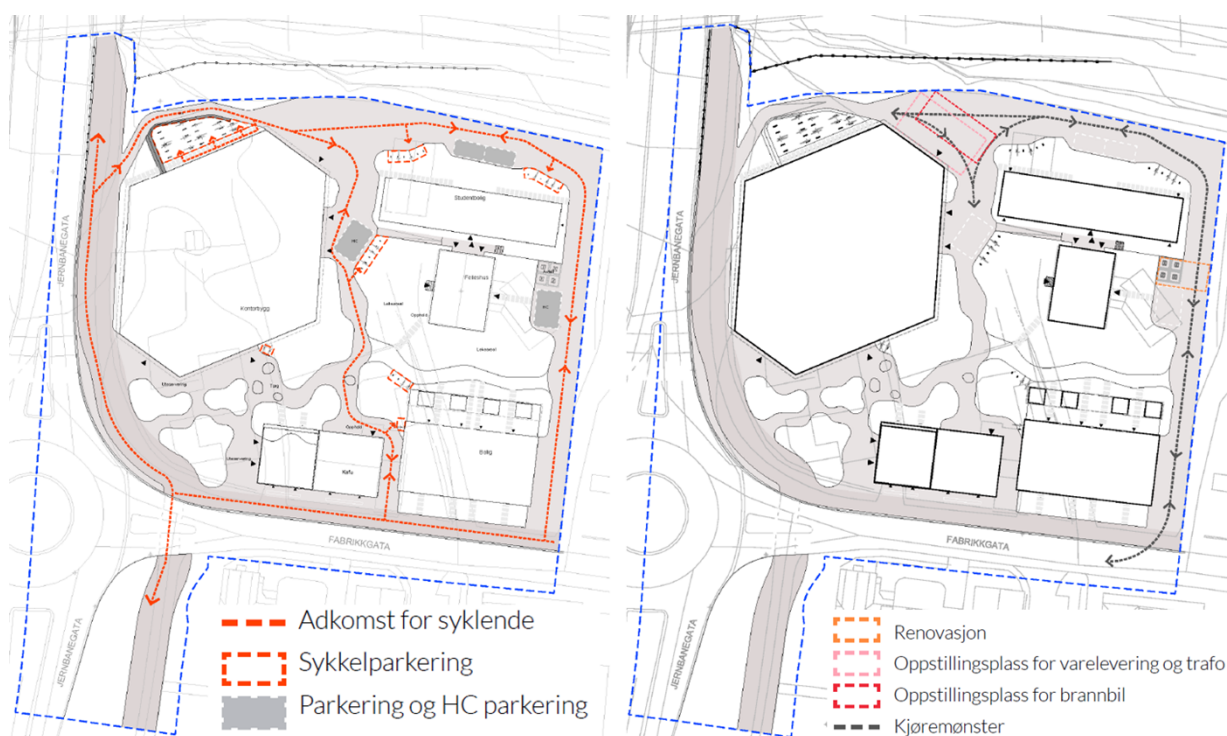
Sykkelparkering foreslås i hovedsak løst ved et større sykkelparkeringsområde nord i planområdet, ved jernbaneundergangen. I tillegg er det foreslått at 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. En andel av disse skal settes av til lastesykler og sykkelvogner.

Det foreslås en felles adkomst fra Fabrikkgata. Denne skal håndtere all bil-, nytte- og driftstrafikk til og fra planområdet. For syklende og gående vil det være fire mulige adkomster; to fra Jernbanegata og to fra Fabrikkgata.

I bestemmelsene er det foreslått bestemmelser som hjemler at fortau i Fabrikkgata og kjøreveier er offentlige. Mens fortauet skal «opparbeides med høy kvalitet», er det stilt krav om at kjøreveiene «(...) skal gis en helhetlig og estetisk utforming».

I planforslaget ligger det et forslag om kontantbidrag for å sikre opparbeidelse av et dobbelt sykkelfelt gjennom planområdet, som kobler seg på nytt anlegg sør for planområdet. Dette er i tråd med sykkelstrategien for Lillestrøm. Som en følge av at løsningen kun sikres med kontantbidrag, foreslås det opparbeidet en midlertidig, men fullgod, løsning. Midlertidigheten er ikke vist eller sikret i planforslaget.

Trafikkanalysen konkluderer med at planforslaget ikke vil endre de trafikale forholdene, og at det ikke medfører en vesentlig økning av kjørende trafikk. Derimot vil det generere betraktelig flere gående og syklende til planområdet. Oppgraderingen av gang- og sykkelvei vil kunne bedre trafikksikkerheten og tilgjengeligheten for myke trafikanter.



Figur 10 Illustrasjon av mønster for kjørende og syklende

3.2.6 Teknisk infrastruktur

Overvann

Realisering av planforslaget innebærer en større andel tette flater enn i dagens situasjon. Planen legger til grunn tretrinnsstrategien. I planbeskrivelsen fremgår at det er planlagt tiltak på bakken og på tak for å håndtere mengden overvann – blant annet via fordrøyningsmagasin, forsenkede grøntarealer, utnyttede takflater, samt flomveier til kommunal pumpestasjon ved flom. Løsning for håndtering av overvann skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Vann og avløp

Ny bebyggelse kommer i konflikt med eksisterende anlegg. Den nødvendige omleggingen er omfattende, med krevende fallforhold, store dimensjoner og mye teknisk infrastruktur i grunnen. Før tiltakene detaljeres videre, anbefales det å kontrollmåle og verifisere høyder og dimensjoner på eksisterende anlegg.

Planen foreslår å legge traseen for vann- og avløpsledninger på østsiden av kontorbebyggelsen for å gå klar av undergangen og minimere behovet for teknisk kulvert. Løsningen fordrer avvik fra krav til fall på selvfallsledninger og i vertikalavstand i krysningpunkt mellom rør. Dagens pumpehus plasseres i nytt kontorbygg. Oppstillingsplass etableres utenfor inngangsdør til pumpestasjonen.

Det er foreslått rekkefølgekrav om helhetlig VA-rammeplan for rammetillatelse, samt opparbeidet og godkjent VA-anlegg før bebyggelsen kan tas i bruk.

Renovasjon- og varelevering

Kjøremønster for renovasjons- og varelevering kan ses i figuren over. Sporingskurvene viser at ideelt kjøremønster vil kunne komme i konflikt med opparbeidet grøntareal, spesielt nord i planområdet hvor bilene må snu.

Energi

Planområdet er omfattet av konsesjon. Tiltaket skal tilknyttes fjernvarme – med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

Det er vurdert om ny trafostasjon kan erstattes med en batteriløsning, men konklusjonen er at en batteriløsning ikke er driftssikker nok. Det tillates etablert solcelleanlegg på henholdsvis kontor- og lavblokkbebyggelse.

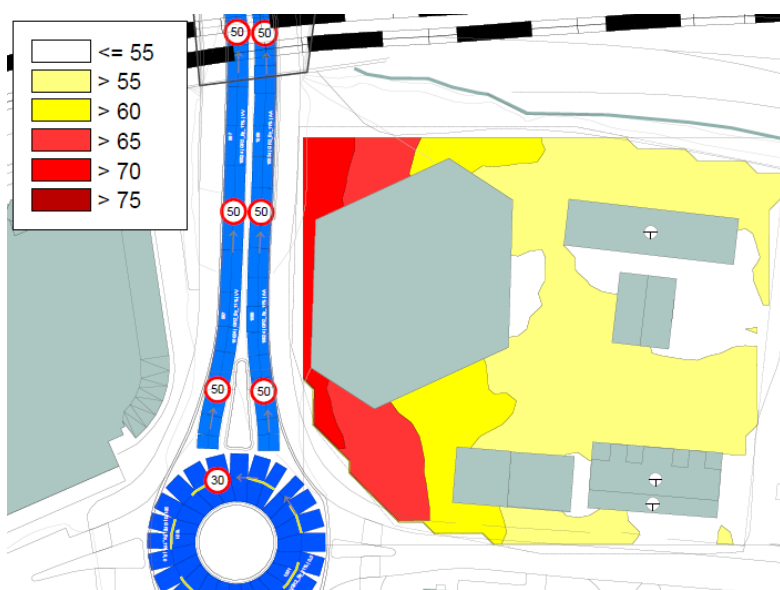
3.3 Utredninger

3.3.1 Støy

Støyrapporten, se vedlegg 12, konkluderer med at kontorbygget er utsatt for støy fra vei- og jernbanetraffikk. Bebyggelsen er avsatt til næringsformål er det ikke de samme kravene til støynivå utenfor vindu som til boligformål. Bygget må likevel ha tilfredsstillende nivå innendørs iht. forskrift og standarder. Basert på de høye støynivåene utenfor, må det forventes tung vindsperre og vinduer med høye lydkrav. Krav til støy detaljprosjektertes i senere fase.

For boligene konkluderer rapporten med at disse er plassert slik at byggene skjermes så godt som mulig mot støy. Det oppgis at rekkehusene har marginale overskridelser av støy fra vei- og jernbanetraffikk i noen punkter. Med foreslått planløsning er det mulig å få til at 50 % av rom for varig opphold og minst et soverom er mot stille side.

Lavblokken er foreslått utformet slik at alle private rom er mot sør, hvor det er stille side fra både vei og jernbane. Fellesarealer mot nord har overskridelser av støy fra jernbane.



Figur 11 Sumstøy fra vei og jernbane iht. T-1442 på uteoppholdsarealer. Beregninger er utført 1,5 m over bakken.

Det er foreslått bestemmelser i tråd med rapporten og kommuneplanens bestemmelser. Støyrapporten er bundet opp i bestemmelsene og skal legges til grunn ved videre prosjektering og detaljering.

3.3.2 Luftkvalitet

Luftkvalitetsvurderingen, se vedlegg 13, konkluderer med at grenseverdiene ikke overskrides i planområdet, men området ligger ifølge luftsonekartet i gul sone. Tiltaket i seg selv vurderes å ikke forringe luftkvaliteten.

Av rapporten fremgår det at det er høyest luftforurensning mot Jernbanegata. Det er positivt at lekeplass, torg og gårdsrom foreslås beskyttet av bygg og vegetasjon. Fordi det foreslås boliger, bør det ifølge retningslinjene i T-1442 vurderes hvilke grep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt i gårdsrommet.

Avbøtende tiltak kan være lavere fartsgrense forbi planområdet, vegetasjon, tette rettverk og bygningsmasse. Ved vegetering anbefales det flersjiktet vegetasjon, som bartrær med vintergrønne busker under trekronene. I planforslaget fremgår det ikke om noen av de avbøtende tiltakene følges opp. Det henvises kun til at det er mulig å gjøre avbøtende tiltak.

Luftkvalitetsvurderingen er bundet opp i bestemmelsene og skal legges til grunn ved videre prosjektering og detaljering.

3.3.3 Geoteknikk/grunnforhold/områdestabilitet

Den innledende geotekniske vurderingen konkluderer med at prosjektet tilhører tiltakskategori K4. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løsneområde eller utløpsområde for et kvikkleireskred. Områdestabiliteten er tilfredsstillende. Utredningen av områdestabilitet er avsluttet ved punkt 3 i del 1 iht. tabell 3.1 i veilederen. Det er ikke krav til uavhengig kvalitetssikring.

Det er ingen registrerte faresoner i nærområdet, men at hele tiltaksområdet er innenfor «aktsomhet marin leire». Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddmateriale i prøvene som er tatt.

Veileder 1/2019 om stabilitet for områdeskred er fulgt, og områdestabiliteten for utbygging i henhold til planforslaget er avklart i henhold til veilederen. Geoteknisk rapport, datert 27.11.2023, ble innsendt til NADAG 28.02.2024.

3.3.4 Miljøteknikk/grunnforurensning

Miljødirektoratets veileder anbefaler et minimum av 18 prøvepunkter i et område av planområdets størrelse. Det var kun mulig med 7, fordi deler av tiltaksområdet er utilgjengelig fordi det er private boliger og tomter samt at noe av arealet ligger innenfor sikkerhetsavstanden til jernbanen. I desember 2023 ble det gjennomført prøvetakinger i planområdet. Det planlegges totalt 11 supplerende prøvepunkter ved oppstart av prosjektet innenfor tiltaksområdet slik at antall prøvepunkter i Miljødirektoratets digitale veileder blir oppfylt.

Det er påvist overskridelser av normverdiene for ΣPAH-16, benzo[a]pyren og enkelte metaller (arsen, bly, kadmium, kobber og sink) i jordens topplag (0-1 m). Det er i deler av tiltaksområdet påvist konsentrasjoner som overskrider grenseverdier for aktuell arealbruk, og massene som er representert av disse prøvene må graves ut og leveres godkjent mottak. Det anses ikke å være fare for spredning av forurensning når føringene i rapporten følges.

Tiltaksplan for forurenset grunn skal godkjennes av kommunen før terrenginngrep kan iverksettes. Det er sendt inn en massehåndteringsplan for området, som vist i vedlegg 17 og 17.1.

3.3.5 Naturmangfold

Økologinotatet (vedlegg 10) anbefaler ivaretagelse av tre trær som anses som økologisk viktige. Det dreier seg om rødlistet ask og epletrær med hulrom og sprekker. Videre konkluderes det med:

Den tette vegetasjonen er et økologisk viktig habitat som bør ivaretas, fordi den fungerer som skjul for lokale fuglearter, deriblant rødlistet tyrkerdue og grønnfink. Den tette vegetasjonen anbefales ivaretatt eller forbedret med andre treslag, som selje og ask, som i dag finnes på eiendommene. Den artsfattige enga bør ivaretas eller forbedres. Der det foreslås ivaretagelse, og dette ikke er mulig, anbefales kompensering av tapte økologiske verdier, om ikke forbedring av økologiske verdier.

Anbefalinger med hensyn til fugl ivaretas ved anbefalinger om trær og tett vegetasjon, men også ved videreføring av mating via fuglebrett eller forstasjon, som vil gagne fuglearter knyttet til bebyggelse. For å forbedre dagens økologiske situasjon med flere type fuglearter, anbefales et vannelement med tilhørende akvatiske vegetasjon, som kan tiltrekke mer akvatiske fugler, men også insekter og vannlevende dyr. Fuglelivet i området bør hensyntas ved at arbeider som medfører høye, plutselige lyder, som sprengning og spunting, unngås i hekketiden.

Notatet konkluderer med at følgende tiltak med fordel kan tas med i miljøoppfølgingsplanen;

Tema	Tiltak
Trær	Ivaretagelse av ask ID 1 og epletre ID 5 og ID 7. Ivareta eller forbedre den artsfattige enga nordvest i området. Ivaretagelse eller gjenskape tett vegetasjon som blir brukt av fugler i dag. Skjerme trær som ønskes ivaretatt under anleggsfase Gjenbruke vegetasjon som ikke ønskes ivaretatt levende, som død ved. Spesielt gamle og hule epletrær som allerede er habitat for vedboende arter
Fremmede arter	For å unngå spredning kartlegges og bekjempes fremmede arter i forkant av anleggsarbeider. Masser med fremmede arter håndteres spesielt.
Fugl	Høye, plutselige lyder unngås i perioden april – juni. Fjerning av eventuelle trær gjennomføres før hekketiden. Etablere forstasjon eller fuglebrett for spesielt tyrkerdue og gråspurv. Forebygge vinduskollisjoner med hjelp av bevisst valg av glasstyper, oppheng eller usynlige "tegninger" på vinduene.
Våtmark	Inkludere et vannelement til fordel for akvatiske dyr og planter.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 kan oppsummeres slik:		
§8	Kunnskapsgrunnlaget	Vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, er innhentet ved kartlegging av aktuelle eiendommer gjennomført av økologer fra WSP i 2021 og 2023, og databasene Artskart og Naturbase.
§9	Føre-var prinsippet	Planlagte prosjekt vurderes til å ikke utgjøre vesentlig risiko for skade på lokalt naturmangfold. Påvirkninger for planlagte tiltak er gjengitt økologinotatet.
§10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Påvirkningen på aktuelle økosystem er skrevet i kapittel 4 i økologinotatet.
§11	Kostnader dekkes av tiltakshaver	Forvaltning, med eventuell skade, av eksisterende vegetasjon og beplantning av ny vegetasjon planlegges av landskapsarkitekt og finansieres av byggherre.
§12	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Det skal benyttes sikre driftsmetoder som begrenser skade på naturmangfoldet. Ytterligere krav til miljøhensyn er gitt i miljøoppfølgingsplan og miljøprogram.

Det er ikke regulert inn hensynssoner, bestemmelsesområder eller foreslått bestemmelser som følger opp forslagene til avbøtende tiltak.

3.3.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg 10. ROS-analysen har vurdert mulige uønskede hendelser i permanent fase, etter at planen er gjennomført. Forhold i anleggsfasen og internt i bebyggelsen ivaretas gjennom annet regelverk. Under følger mulige uønskede hendelser som analysen har identifisert.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Flom i sjø og vassdrag	1. Regulere hensynssone for flom, med tilhørende bestemmelser 2. Tiltak må dimensjoneres så de tåler 200-årsflom. 3. Ikke tillate etablering av tiltak i sikkerhetsklasse F3. 4. Ikke tillate varig opphold under kote 106,2. 5. Prosjektere at bebyggelse under kote 106,2 tåler 200-årsflom. 6. Installere tilbakeslagsventil for avløp og vannforsyning. 7. Plassere elektriske installasjoner over flomfare.
Uban flom/overvann	1. Forsvarlig overvannshåndtering 2. Tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett. 3. Sikre trygge flomveier 4. Plan for overvannshåndtering vedlegges søknad om tiltak.
Skred	1. Velge fundamentering om sikrer akseptabel setning på bygg og omkringliggende infrastruktur. 2. Involvere geoteknikker tidlig i byggefasen. 3. Sikkerhet mot bunnoppressing, grunnbrudd, bunnheving og glidning ivaretas. 4. Sikkerhet mot oppdrift ivaretas. 5. Lokalstabilitet mot jernbanen og tilgrensende areal ivaretas.
Mindre ulykker på vei	1. Trygg kryssing av vei for å hindre ulykker 2. Gode løsninger fortau/sykkelfelt
Brann i bygninger og anlegg	1. Sikre rømningsveier og oppstilling for brannbil 2. Bebyggelse har brannvegg mot øst.

3.4 Plangjennomføring og utbyggingsavtale

3.4.1 Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

I bestemmelsene som forslagsstiller har utarbeidet er følgende utbyggingsrekkefølge foreslått:

- *Felt KBA1 skal bygges ut før eller samtidig med felt KBA3 og KBA4*
- *Utbedring av bevaringsverdig bygg på felt KBA2 skal være igangsatt før eller samtidig med felt KBA1, ref. 7.3*
- *Felt KBA3 skal bygges ut før eller samtidig med felt KBA4*

Bestemmelsen sier at kontorbebyggelsen/»Energihuset» skal bygges ut før, eller samtidig, med lavblokken mot jernbanen og rekkehus langs Fabrikkgata. Bestemmelsen regulerer også at det ikke vil være mulig å bygge ut KBA3 og KBA4 før KBA1 (kontorbebyggelsen) er påbegynt. Siste strekpunkt sier at lavblokken mot jernbanen skal være påstartet før, eventuelt samtidig med, rekkehusene langs Fabrikkgata.

Selv om det er foreligger forslag til utbyggingsrekkefølge, er forslagsstillerens ønske at det ikke skal stilles noen krav til utbyggingsrekkefølge, slik at planen kun skal vise grepene (vedlegg 30).

Strekpunkt to stiller krav om at utbedring av Fabrikkgata 2 skal igangsettes senest samtidig med kontorbebyggelsen. De stilles ingen krav til utbedring eller restaurering i tid av Fabrikkgata 6 i forslagsstillerens bestemmelser.

Videre er det foreslått at følgende tiltak opparbeides før brukstillatelse:

Før næringsbebyggelsen/Energihuset kan tas i bruk foreslås det at:

- Gang- og sykkelvei langs Jernbanegata, nord for overgangen i Fabrikkgata, er opparbeidet eller sikret opparbeidet
- Gang- og sykkelvei langs Jernbanegata, sør for overgangen i Fabrikkgata, er sikret opparbeidet
- Torg ut mot Jernbanegata/Fabrikkgata, f_TO1, er opparbeidet
- Intern kjørevei skal være opparbeidet, eventuelt at midlertidig atkomst er sikret og opparbeidet.

Før boliger mot jernbanen og rekkehus langs Fabrikkgata kan tas i bruk, foreslås det at:

- Øvrig torg og grøntanlegg skal være opparbeidet
- Adkomst fra Fabrikkgata og kjørevei til boliger langs jernbanen skal være opparbeidet,
- Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være opparbeidet
- Fortau i Fabrikkgata skal være opparbeidet,

Opparbeidelse av anlegg for VA og overvannshåndtering, samt driftsklarbefaring, knyttes til «før omsøkt tiltak» kan få brukstillatelse.

3.4.2 Utbyggingsavtale

Som det fremgår av rekkefølgekravene i punktet over, foreslås det to tiltak som kan opparbeides eller sikres opparbeides gjennom utbyggingsavtale:

- Gang- og sykkelvei langs Jernbanegata, nord for overgangen i Fabrikkgata, er opparbeidet eller sikret opparbeidet
- Gang- og sykkelvei langs Jernbanegata, sør for overgangen i Fabrikkgata, er sikret opparbeidet

Gjennom bestemmelsen «sikret opparbeidet» åpnes det for at tiltaket kan anses som opparbeidet dersom det betales inn et kontantbidrag til å dekke en fremtidig opparbeidelse av tiltaket.

Selv om det er tatt inn bestemmelser som åpner for bruken av kontantbidrag i utbyggingsavtale, er det ikke inngått utbyggingsavtale eller påbegynt forhandlinger om en. Dette bør komme på plass i løpet av reguleringsprosessen.

4 Vurderinger

4.1 Funksjon og formål i planområdet

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, med presisering om at det er formålene «tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning» som tillates. Som et virkemiddel for å planlegge et sentrumsområde med funksjonsblanding for å sikre aktivitet større deler av døgnet, mener kommunedirektøren det er riktig å tillate en mindre andel boligformål i planområdet, løst ved rekkehusene mot Fabrikkgata. Det er etablerte boliger i nærområdet, noe som tilsier mulighet til å inngå i et godt bomiljø.

Kommuneplanen krever høy andel næring nær kollektivknutepunktet. Det har vært viktig for kommunedirektøren næring er hovedformålet i planområdet. Vurderingen er at en mindre andel boliger ikke vil bryte med intensjonen om sentrumsformål i området, gitt at hovedformålet er næring. Når kommunen i dialog med forslagsstiller åpnet for å se på hvilken bebyggelse som kunne vært aktuell, var kommunedirektørens utgangspunkt utvidet næringsformål langs jernbanen, og boliger langs Fabrikkgata eller mot øst.

I planforslaget er det foreslått lavblokk med (student)boliger langs jernbanelinja og rekkehus langs Fabrikkgata. Forslagstillers begrunnelse for boliger langs jernbanen er at arealet er for smalt for næringsbebyggelse. Kommunedirektøren mener det er meget viktig å etablere flere studentboliger i Lillestrøm sentrum. I det angjeldende området har tilbakemeldinger vært at det er usikkert om studentboliger bør etableres akkurat her. Det er i tillegg stilt spørsmål ved gjennomførbarheten av studentboliger, basert på at det kun foreslås 22 boenheter.

For at en samskipnad skal overta et studentboligprosjekt, er det ofte ønskelig med mer enn 200 sengeplasser, slik at driftskostnadene ikke skal overstige inntektene (husleie). Ved overtakelse av prosjekt med færre enheter stilles det krav om at det finnes andre studentboliger i umiddelbar nærhet. Her vil studentboligene i Nesgata 6 være for langt unna. Hadde det derimot vært aktuelt å bygge studentboliger på nabotomta til planområdet, ville situasjonen vært en annen, men per juni 2024 er det ikke planlagt flere studentboliger i området. Kommunedirektøren er også skeptisk til at et prosjekt med 22 sengeplasser vil være aktuelt for en privat utleier. Kommunedirektøren har vært i kontakt med en stor aktør innen studentboliger, som bekrefter at de foreslåtte studentboligene neppe er et økonomisk gjennomførbart prosjekt.

Forslagsstiller argumenterer på sin side at det er gjennomførbart, og at boligene er en viktig planskapt verdi i et område med hovedsakelig næring.

Med utgangspunkt i forslagsstillers forslag til bestemmelser, kan ikke kommunen forhindre etablering av ordinære boliger dersom det viser seg at studentboliger ikke er økonomisk gjennomførbart. Kommunedirektøren opplever at sannsynligheten for at det etableres studentboliger ikke er større enn for at det etableres ordinære boliger. Utbyggingsrekkefølgen foreslått av forslagsstiller legger også opp til at realisering av lavblokken kan falle på de private grunneierne i området. Forslagsstiller kan da prioritere å kun realisere kontorbygget på kommunens eiendom.

Boliger langs jernbanelinja vil bidra til å privatisere området. Kommunedirektøren mener fokuset først og fremst bør være utadrettet virksomhet og byliv. 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 en helhetlig vurdering hvor det i tillegg legges vekt på raskest mulig prosess og minst mulig ressursbruk, anbefaler ikke kommunedirektøren krav om at planforslaget må oppdateres med ordinære boliger før saken tas til førstegangsbehandling.

Kommunedirektøren mener det er viktig forsøke å øke andelen næring i de områdene hvor det er hensiktsmessig. I den pågående prosessen har administrasjonen derfor foreslått å erstatte (student)boligene med næring. Forslagsstiller har gitt tilbakemelding om at tomtens beskaffenhet, sett i sammenheng med byggegrensen mot jernbanelinja, gjør det umulig å etablere et næringsbygg og samtidig opprettholde en avstand til Fabrikkgata 6. Et næringsbygg vil innebære at Fabrikkgata 6 delvis vil måtte innlemmes i ny næringsbebyggelse for å skape den dybden i bebyggelsen som er nødvendig for å få til et hensiktsmessig næringsbygg. En løsning hvor Fabrikkgata 6 innlemmes i ny bebyggelse er ikke nødvendigvis en løsning kommunedirektøren er negativ til. Basert på de løsningene som er foreslått i planforslaget, er kommunedirektøren likevel usikker på om det arkitektoniske grepet vil bli godt nok ved et slikt grep.

Som et ledd i å forsøke og legge til rette for næringsvirksomhet i lavblokken, ble det våren 2024 avholdt møter mellom BaneNOR og kommunen. Administrasjonen oppfordret BaneNOR til å vurdere muligheten for å justere byggegrensen. Etter å ha gjort en ny vurdering, konkluderte BaneNOR med at det ikke er mulig, da det er nødvendig med et relativt stort handlingsrom for å sikre den fremtidige utviklingen av jernbanen gjennom Lillestrøm by.

Kommunedirektøren har i prosessen rundt planforslaget forsøkt å innpasse bygningsmasse i KBA3. Dette for å skape reelle planskapt verdier fordelt i planområdet, ramme inn sentrumskvartalets byrom samt etablere bebyggelse som støyskjerm mot jernbanen. Men områdets begrensninger i størrelse og utforming, tilsier at det vanskelig lar seg gjøre å plassere bebyggelse i KBA3. Kommunedirektøren mener derfor at KBA3 bør erstattes av en støyskjerm mot jernbanen i et endret planforslag. Etter en helhetlig vurdering er **lavblokken mot jernbanen fjernet** i kommunedirektørens forslag til bestemmelser.

Før saken kan tas til andregangsbehandling anbefales det at planmaterialet oppdateres i tråd med kommunedirektørens anbefalinger.

Forslagsstillers intensjon er å bruke lavblokken som studentboliger. Da det ikke er anledning til å regulere studentbolig i bestemmelsene, må disse for lavblokken være ordinære boligbestemmelser. Intensjonen om studentboliger framgår i planbeskrivelsen. Likevel er det viktig å få fram at dersom det vedtas å legge forslagsstillers forslag ut til offentlig ettersyn, vil dette med stor sannsynlighet legge grunnlag for at det etableres ordinære, små boliger i lavblokken. Da må forslagsstillers forslag til bestemmelser revideres slik at det ikke er med egne bestemmelser for studentboliger, før saken kan tas til andregangsbehandling. Krav til studentboliger, og hvilke avvik fra forskrift som kan godtas, er noe som må vurderes i en eventuell byggesak.

Vurderingene som følger, tar utgangspunkt i en løsning hvor lavblokk ikke videreføres som formål. Der hvor kommunedirektøren vurderer at det må gjøres endringer i forslagsstillers forslag dersom det legges ut til offentlig ettersyn, er det presisert.

4.2 Oppfølging av kommuneplanens arealdel

4.2.1 Etasjehøyde

Foreslått etasjehøyde for selve Energihuset er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser, som sier at det maksimalt tillates 10 etasjer for bebyggelse i felt SF30. I samme bestemmelse fremgår det at bebyggelsen skal utformes slik at eldre bebyggelse «hensyntas særlig».

Som illustrasjonen under viser, er det ikke voldsomme påvirkninger på solforholdene inne i planområdet når bebyggelsen øker fra 10 til 12 etasjer. Den største påvirkningen vil bli for et bolighus på andre siden av jernbanen. Det er tillatt med inntil 10 etasjer på eiendommen, noe som innebærer at sannsynligheten er stor for at øvrig bebyggelse i området vil kunne bli påvirket av ny bebyggelse. Kommuneplanen har ikke konkretisert hvor på eiendommen den høye bebyggelsen skal legges, men basert på ønsket om å tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende bebyggelsen, er det nærliggende å anta at ny bebyggelse vil måtte komme langs jernbanen og mot Fabrikksgata.

21. mars kl 15



21. mars kl 15



Figur 12 Prosjektets påvirkning på solforhold i og utenfor planområdet. T.v: 10 etg. / T.h: 12 etg.

Høydenes påvirkning på kulturminnene er stor. Det vurderes dog å være begrenset hvor mye bedre situasjonen blir av at kontorbebyggelsen tas ned til 10 etasjer. Dersom bebyggelsen reelt sett skal ta hensyn til kulturmiljøet og være en overgang til bebyggelsen i Fabrikksgata, må bebyggelsen tas ned betraktelig. Dette vil på sin side umuliggjøre konseptet forslagsstiller ønsker og har behov for på eiendommen, i tillegg til den utviklingen kommunen ønsker i området. Det kan oppleves som at kommuneplanens bestemmelse om «inntil 10 etasjer» ikke harmoniserer med ønsket om tilpasning til øvrig bebyggelse i dette feltet. Uavhengig av hvor på tomten et bygg på inntil 10 etasjer plasseres, vil det ha påvirkning på kulturmiljøet.

Hvis kommuneplanens bestemmelse tolkes som at ivaretagelse av den historiske bebyggelsen kan skje gjennom *bevaring* av byggene og tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, vurderer kommunedirektøren at forslagsstillerens planforslag oppfyller kommuneplanens krav til ivaretagelse. Høydene er dog fremdeles ikke i tråd med bestemmelsen.

Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller i at den visuelle forskjellen ved 10 og 12 etasjer er relativt liten. Bebyggelsen som er foreslått framstår som ganske ruvende. Den vil være svært synlig i bybildet uavhengig av om det er 10 eller 12 etasjer.

Selv om den visuelle effekten ikke er så forskjellig, gir 12 etasjer dårligere solforhold for boliger på andre siden av jernbanen og er i strid med kommuneplanens bestemmelse. Med bakgrunn i det, vurderer kommunedirektøren at plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 10 etasjer, før saken kan tas til andregangsbehandling.

Kommuneplanen har bestemmelser som sier at for bebyggelsen som tillates etablert i 10 etasjer, gjelder følgende: «(...) i disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje».

Førsteetasjeplanen i illustrasjonsmaterialet, som figuren under, viser at med unntak av resepsjon/kafe, er alt areal ut mot Jernbanegata vist som «*makers space*/skaperverksted» - et samlingspunkt hvor skapere kan møtes for å utveksle og utvikle ideer. Selv med en bestemmelse som sier at det ikke er tillatt med ordinære kontorplasser, er funksjonene «skaperverksted» eller «sosiale soner» vanligvis noe som kun er tilgjengelig for leietakere eller spesielt inviterte.



Kommunedirektøren er usikker på om prosjektet kan sies å oppfylle kravene til «bysentrums- og publikumsfunksjoner» kun fordi det er vist en resepsjon hvor det er mulig å ha en kaffemaskin. Kommunedirektøren er heller ikke sikker på at bestemmelsens krav om «utadrettede funksjoner» er tydelig nok til at det kan tas stilling til om dette er i tråd med kravet eller ikke. Kommunedirektøren vurderer at det er positive funksjoner som vises, men stiller spørsmål ved hvem disse arealene i praksis vil være tilgjengelige for.

25

bestemmelsen i kommuneplanen, eller om det er en bestemmelse som åpner for at førsteetasjen tas i bruk til aktiviteter som utelukker andre enn de som har arbeidsplass i kontorbygget.

Det er en forutsetning for kommunedirektøren at det før andregangsbehandling gjøres en vurdering av hvorvidt bestemmelsen ivaretar hensikten i kommuneplanen. Tilsvarende vil være gjeldende dersom forslagsstillers planforslag legges ut til offentlig ettersyn.

4.2.3 Inngang hver 20. meter

Som figur 10 viser, er det ikke foreslått innganger hver 20. meter, kun innganger ved torget og mot øst. Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller i at inngangen fra torget vil kunne fungere godt, men vil understreke viktigheten av å sikre utadrettede virksomheter i førsteetasje i kontorbebyggelsen – i tråd med kommuneplanens bestemmelse.

Begrunnelsen til forslagsstiller om at det ikke kan etableres en inngang hver 20. meter fordi det vil være en høydeforskjell på 0,7 meter, kan utfordres. Argumentasjonen til forslagsstiller går i hovedsak ut på hvorfor det ikke lar seg gjøre, mer enn at det sees på ulike måter intensjonen bak bestemmelsen kan innfris, for eksempel ved løsninger internt i bebyggelsen.

Byggteknisk forskrift (TEK/TEK17) har en rekke preaksepterte løsninger, men åpner også for andre løsninger så lenge intensjonen og hensyn i lov og forskrift følges. Kommunedirektøren kan ikke se at det er vurdert løsninger hvor høydeforskjellen kan tas internt. Et eksempel kan være å etablere to nivåer i førsteetasje, hvor adkomsten mellom de to nivåene kan løses med ramper og trapp internt. En annen løsning dersom dette ikke er ønskelig, er å legge et hevet tredekke i nivået som er senket, som kan fjernes dersom lokalene senere gjøres om til separate rom.

Kommunedirektøren tror at en løsning som gir plass til en ekstra inngang, vil gi mer liv i fasaden og åpne for en fremtidig butikk eller kaffebar på en sentral plass i byen.

Poenget til kommunedirektøren er ikke å gi konkrete forslag til hvordan det *skal* løses, men å poengtere at argumentasjonen til forslagsstiller om hvorfor kommuneplanens bestemmelse ikke lar seg oppfylle, ikke er tilstrekkelig til å godta et avvik fra bestemmelsen.

Det viktigste for kommunedirektøren er at det ikke planlegges for det som i praksis vil fremstå som et solitært kontorbygg. Per nå foreslås kun utadrettede funksjoner mot torget, og det er ikke foreslått tiltak som vil kunne skape økt liv og trygghetsfølelse lenger ned mot jernbaneundergangen.

Før saken kan tas til andregangsbehandling, vurderer kommunedirektøren at det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20. meter.

Tilsvarende krav bør også stilles hvis det vedtas å legge forslagsstillers forslag ut til offentlig ettersyn.

4.2.4 Krav til andel glass i fasade på gateplan

Kommuneplanen stiller krav om at det skal være 80 % glass i fasadene på gateplan. Planforslaget legger opp til glass i kun 70 %.

Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller at en økning i glassfasader ikke er forenlig med kravet som er stilt om at bygget skal fremstå som et trebygg.

Det vurderes at fordelene ved å fravike fra kommuneplanens bestemmelse er større enn ulempene, og innstillingen er derfor å ikke ende forslagstillers planforslag på dette punkt.

4.2.5 Leilighetsfordeling

Forslagsstillers forslag til bestemmelser foreslår en leilighetsfordeling uten krav til en minste leilighetsstørrelse for ordinære boliger. Kommunedirektøren er ikke negativ til å avvike fra kommuneplanens leilighetsfordeling, gitt at løsningen ivaretar de hensynene kommuneplanen søker å ivareta. Kommunedirektøren kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen om et maks antall mindre leiligheter er ivaretatt i planforslaget, og mener at kommuneplanens bestemmelse må medtas dersom planforslaget med lavblokk mot jernbanelinja legges ut til offentlig ettersyn.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er ikke lavblokken mot jernbanen medtatt. Bestemmelser som omhandler leilighetsfordeling for ordinære boliger og studentboliger, er derfor ikke aktuelt. Planforslagets bestemmelse om etablering av inntil 4 boenheter i rekkehus langs Fabrikkgata støttes av kommunedirektøren.

4.3 Behandling av balkonger

I planforslaget er det vist balkonger i lavblokken mot jernbanen. Prinsipper for balkongene er omtalt i den estetiske redegjørelsen, men det er ikke foreslått bestemmelser om utformingen. Det er viktig at balkongene har god arkitektonisk utforming. I tillegg til å være et gode for beboere, må disse bidra positivt til området rundt. I tillegg til bestemmelser om rekkverk, er det spesielt viktig med fokus på behandling av balkongenes sider og undersider.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er ikke lavblokken mot jernbanelinja medtatt. Bestemmelser som berører behandling av balkonger er derfor ikke aktuelt.

Ved utleggelse av forslagsstillers planforslag, vurderer kommunedirektøren at det før andregangsbehandling må være innarbeidet omforente bestemmelser om utforming av balkonger.

4.4 Fabrikkgata 2 og 6

Kommunedirektøren er positiv til tilbakeføringen og istandsettelse av Fabrikkgata 2 og 6 til opprinnelig uttrykk.

For Fabrikkgata 2 er det i forslagsstillers bestemmelser kun foreslått krav om igangsatt arbeid, men ikke stilt krav til tilbygget som er illustrert – heller ikke stilt krav til tidspunkt for ferdigstilling. Kommunedirektøren vurderer at tilbygget er en stor del av uttrykket som er vist i planen, og mener det må stilles krav om opparbeidelse samtidig med istandsetting av øvrig bebyggelse. Å holde tidspunkt for etablering åpent, er en løsning som ikke vurderes som god nok.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er det foreslått at tilbygget skal være ferdig før brukstillatelse for KBA1. Kommunedirektøren har også foreslått at Fabrikkgata 2 skal være istandsatt før brukstillatelse for KBA1.

I planbeskrivelsen fremgår det at både Fabrikkgata 2 og 6 skal tilbakeføres til opprinnelig form, men i bestemmelsene er det kun gitt rekkefølgekrav for tiltak på Fabrikkgata 2. Det er ikke gitt bestemmelser for tilsvarende tiltak for Fabrikkgata 6.

I tillegg til at istandsetting av Fabrikkgata 6, er viktig for å styrke kulturmiljøet som bebyggelsen er en del av. Istandsettingen er et sentralt ledd i å gjøre de foreslåtte grøntarealene så attraktive og tilgjengelige som mulig for offentligheten. Det vil ikke være mulig å bruke grøntarealene på den måten som er skissert i plan uten at tiltakene foreslått for Fabrikkgata 6 gjennomføres.

Som et ledd i å sikre gjennomføringen av plan i tråd med det som er foreslått, vurderer kommunedirektøren at det før andregangsbehandling må tas inn en bestemmelse også for Fabrikkgata 6.

4.5 Uteområder

Ved transformasjon av et så sentralt plassert sentrumskvartal, der ca. halvparten av grunnen i kvartalet er i kommunalt eie, er det spesielt viktig at plangrepet gir noe tilbake til byen. Området bør framstå som attraktivt – både som torg, park og uterom. Etableringen av byrommene vil være avgjørende for at området transformeres på en måte som kan være til glede for alle innbyggere, - ikke bare ansatte i den nye kontorbebyggelsen.

Forslagsstillers forslag til bestemmelser åpner for at flere forpliktelser/oppgraderinger gjenstår når KBA1 er bygget, og den merverdien byrommene representerer vurderes ikke som sikret. For vurderinger som går på utbyggingsrekkefølge og plangjennomføring, se punkt 4.11.

4.5.1 Beplantning

Det er positivt at det i bestemmelsene er foreslått at fremtidig detaljprosjektering skal være i tråd med byromsprogrammet. Dette viser store trær og busker og mye frodig vegetasjon. Det er samtidig viktig for kommunedirektøren at det som vises er reelt. Som et ledd i å sikre opparbeidelsen av alle de positive kvalitetene vist i planen, mener kommunedirektøren det er viktig med konkrete bestemmelser om høyde/størrelse på nye trær, minimumsstørrelse på grønne arealer, jorddybde og et minimumsantall trær som skal plantes.

Forslagsstiller har inkludert bestemmelser om stammeomkrets på trær, men ønsker ikke å sikre et minimumsantall av trær – da oppfatningen er at det er noe som må detaljprosjekteres og behandles i byggesaken. Kommunedirektøren er enig i at det må være et visst handlingsrom mellom planfasen og byggesaksbehandlingen, og at bestemmelsene må utformes på en måte som gir prosjektet mulighet til å velge bedre løsninger eller tilpasse seg nye utfordringer uten at det må dispenseres fra planen. Kommunedirektøren mener dog at løsningen ikke er å unnlate et antallskrav i sin helhet, men å foreslå et *realistisk antall*, som sikrer et minimum av vegetasjon i planområdet. Dersom det oppleves som utfordrende å sikre det antallet trær som er vist i illustrasjonsmaterialet, kan det være en indikasjon på at det som illustreres ikke er helt reelt.

Kommunedirektøren mener at det foreslåtte grepet for uteområdene er godt. Det har kvaliteter som gjør at området vil kunne bli meget attraktivt. Denne oppfatningen er direkte knyttet til det som er illustrert. Med bakgrunn i det anbefales at det tas med bestemmelser om etablering av de trærne som er vist. Endringen må gjøres før saken kan tas til andregangsbehandling, uansett hvilket alternativ som legges ut til offentlig ettersyn.

4.5.2 Minste uteoppholdsareal for rekkehus

Det er foreslått avsatt areal på 90 m² MUA for rekkehusene, i tråd med kravene i kommuneplanen. Det er dog foreslått en mindre andel privat uteoppholdsareal og større andel felles uteoppholdsareal. Forslagsstiller begrunner dette med den sentrale beliggenheten. Fellesarealer er vektet som viktigst å prioritere. Kommunedirektøren mener at det ikke bør aksepteres en løsning hvor det private arealet innskrenkes. Det er nødt til å sees på løsninger med større forhager eller skjermet areal mot Fabrikkgata for å oppfylle kravene i kommuneplanen.

Kommunedirektørens forslag om at lavblokken tas ut av planen, vil kunne frigi arealer til rekreasjon. Uteområdene må følgelig omprosjekteres før saken kan tas til andregangsbehandling. For å spare tid og ressurser foreslås det ikke krav om at forslagsstiller planforslag må oppdateres iht. kommuneplanen før saken tas til førstegangsbehandling.

I kommedirektørens forslag til bestemmelser er kommuneplanens krav til fordeling av privat og offentlig uteoppholdsareal videreført.

Hvis forslagsstiller forslag til bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, bør dette punktet revideres tilsvarende kommunedirektørens forslag, før saken kan tas til andregangsbehandling.

4.5.3 Formål

Alt rekreasjonsareal er av forslagsstiller foreslått gitt formålet «torg». Kommunedirektøren er enig i at arealet rammet inn av kontorbygget, Fabrikkgata 2 og rundkjøringen Jernbanegata opparbeides som torg og gis «torg» som formål. Derimot bør øvrig rekreasjonsareal ha annet formål. o_TO2 er ikke vist opparbeidet som torg, men som klassisk grøntareal med mulighet for både opphold og lek. Ved å skille på formålene vil det også være enklere å utarbeide konkrete bestemmelser til de ulike uteområdene.

Kommunedirektøren vurderer at areal vist som o_TO2, før andregangsbehandling skal gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.

4.5.4 Henvisninger til «Energihuset» og historien til Akershus Energi

I saken benyttes navnet Energihuset på kontorbygget med omgivelser, da det ble fra oppstarten av planprosessen. Underveis har Akershus Energi landet på Enervi – som er et spennende navn for framtidig utvikling på energiområdet.

Det er viktig for kommunedirektøren at det på torget og i grønnstrukturen er henvisninger til Energihuset (Enervi), historien til Akershus Energi og den historien det er ønskelig å bygge videre på. I planprosessen har forslagsstiller selv vært tydelig på viktigheten av å koble sammen det som skal inne og ute. Kommunedirektøren er enig i at slike henvisninger er viktig, og mener det vil kunne bidra til å bygge opp under den nye identiteten til området. Kommunedirektøren har tidligere spilt inn forslag til kunst, lek, installasjoner og aktiviteter som kan være med på å bygge opp under identitet rundt energi, men kan ikke se at det er videreført i plandokumentene. Dette bør sikres for å unngå at bygget med omgivelser kun vil få identitet som et vanlig kontorbygg.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er det tatt med en bestemmelse som sier at:

Ved utforming av byromsmøbler på o_TO1, lek/aktivitet i o_TO2 og utforming av sambruksarealer i f_GT1, skal det benyttes referanser til «Energihuset» eller historiske referanser til driften av Akershus Energi.

Dersom forslagsstillers forslag til bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at det må være med tilsvarende krav – eller bedre - før saken kan legges fram til andregangsbehandling.

4.6 Formgivning

4.6.1 KBA1 - kontorbebyggelse

Ved oppstart av reguleringsplanprosessen ble forslagsstiller oppfordret til å velge materialer, form og farger som vil gi prosjektet en egenart. Bygget som ble presentert etter arkitektkonkurransen som ble gjennomført internt hos forslagsstiller før planoppstart, ble fra administrasjonens side vurdert som for massivt. I prosessen er det utarbeidet flere anbefalelseskart etter hvert som ulike hensyn har gjort seg gjeldende. Prosjektet har utviklet seg, men forslagsstiller har holdt på hovedprinsippene i utforming etter arkitektkonkurransen.

Kontorbygget kan fortsatt oppleves som for massivt. Bebyggelsen fra bakkeplan kan muligens oppleves annerledes fra bakkeplan. Beplantning langs Jernbanegata, jernbanelinja som barriere, Meierikvartalet, studentboligene i Nesgata samt bebyggelsen langs Jernbanegata er elementer som vil være med på å redusere opplevelsen av bygget som høyt og massivt.



Figur 14 prosjektet sett fra Nesgata - uten beplantning

En reduksjon av høyder fra 12 til 10 etasjer, som foreslått i kommunedirektørens forslag til bestemmelser, vil bidra til at høydevirkningen reduseres ytterligere.

Bebyggelsen som foreslås ligger sentralt i byen. Det skal ifølge forslagsstiller framstå som et signal- og foregangsbygg. Når det gjelder form og uttrykk på det foreslåtte bygget, vurderer kommunedirektøren at det ikke i stor nok grad innehar de arkitektoniske grepene som vil kunne være med på å oppnå dette. Valget av seks sider er med på å gi noe mer enn et firkantet bygg. Ut over det kan ikke kommunedirektøren se at form og uttrykk representerer noe som utmerker seg spesielt arkitektonisk. Et positivt aspekt ved formen som er foreslått, er at det bidrar til å minimere behovet for baksider, noe som vil bidra positivt til området. I tillegg kan det være gunstig i forhold til soloppfanging og lysforhold for ansatte og besøkende.

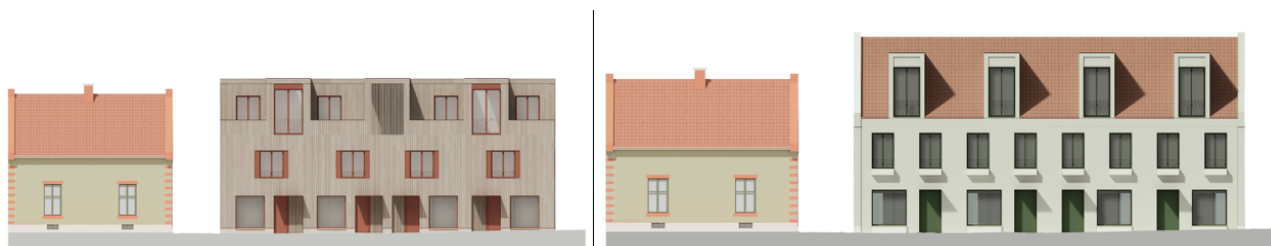
Kommunedirektøren mener at det ikke nødvendigvis er selve formen på bebyggelsen som er mest problematisk, men hvordan den forholder seg til omkringliggende bebyggelse og areal. Viktigst er at det vises en løsning som henvender seg til gatenivået på en attraktiv måte.

4.6.2 Rekkehusbebyggelse langs Fabrikkgata

I planforslaget er det foreslått tillatt både saltak og flate tak for rekkehusbebyggelsen langs Fabrikkgata. Det er i all hovedsak vist flate tak i illustrasjonsmaterialet.

All bebyggelsen i planområdet er foreslått med flate tak og med materialer som står i kontrast til den eksisterende bebyggelsen som skal bevares. At det foreslås flate tak på kontorbebyggelsen, og på den eventuelle lavblokken mot jernbanen, mener kommunedirektøren kan godtas – men til gjengjeld vurderes det som viktig at rekkehusbebyggelsen i større grad tilpasses det historiske miljøet.

Det har vært viktig for kommunedirektøren å stille krav om bebyggelse som i stor grad tar hensyn til kulturmiljøet i og rundt planområdet, i tillegg til å bygge videre på bebyggelsesmønsteret langs Fabrikkgata – hovedsakelig bebyggelse med saltak. Det er også vurdert som viktig at bebyggelsen tar opp fasadeuttrykket til Fabrikkgata 2 og 6 med fasade i puss.



Figur 15 Til venstre; rekkehus med flatt tak og trefasade. Til høyre: rekkehus med saltak og

Som vist i figuren over, er bebyggelsen noe høyere enn ved etablering med flate tak. Saltakene vil også redusere det private uteoppholdsarealet til boligene, sammenlignet med rekkehus med flate tak – noe som vil øke avviket fra kommuneplanens bestemmelser. Kravene i kommuneplanen er gitt av en grunn, og det er viktig at bestemmelsene ikke fravikes uten at det kan vises til løsninger som er like gode eller bedre. I umiddelbar tilknytning til rekkehusene foreslås det etablert både torg og lekeplass/uteoppholdsarealer, i tillegg til at det er foreslått en forhage for hver bolig. Dette vurderes som positive kvaliteter, som til en viss grad vil kunne kompensere for mindre privat uteoppholdsareal. Kommunedirektøren har også foreslått å øke kravene til privat uteoppholdsareal i forslaget til bestemmelser, også i forslagsstillers forslag til bestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer at de totale fordelene av saltak vurderes som vesentlig større for området som helhet, enn de negative ulempene ved saltak. For å sikre etablering av et prosjekt med saltak, er det i kommunedirektørens forslag til bestemmelser foreslått en bestemmelse som *kun* tillater saltak for dette feltet.

Ved utleggelse av forslagsstillers planforslag, vurderer kommunedirektøren at bestemmelsen må revideres til at det kun tillates saltak på ny bebyggelse i feltet før planforslaget kan tas til andregangsbehandling.

4.6.3 Utvendige branntrapper

Boligene i felt KBA3, som kommunedirektøren ikke anbefaler at realiseres, er vist med utvendige trapper. Kommuneplanens § 2-1.6 sier at: «(...) For nybygg tillates ikke åpne branntrapper».

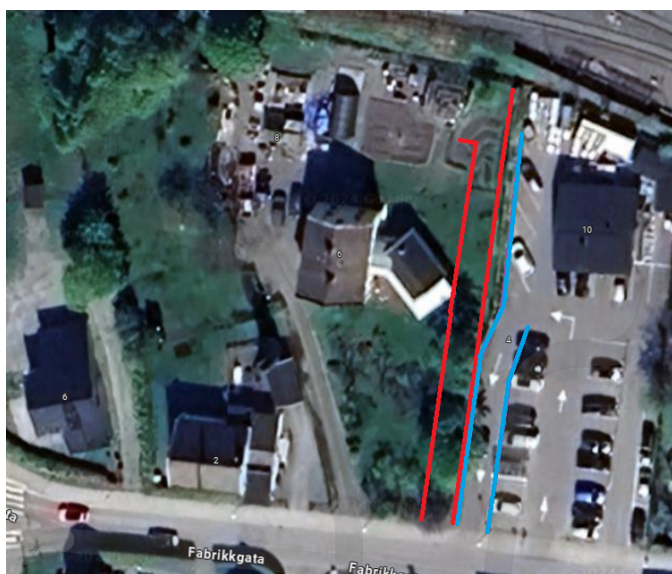
Kommunedirektøren vurderer ikke at branntrappene tilfører prosjektet noe som gjør at det ville vært aktuelt å fravike kommuneplanens bestemmelse.

Illustrasjonene må oppdateres slik at de er i tråd med kommuneplanen før andregangsbehandling.

4.7 Teknisk infrastruktur

4.7.1 Avkjøring fra Fabrikkgata til planområdet

I planforslaget er det foreslått adkomst helt vest i planområdet. Adkomsten ligger ved siden av en adkomst som i dag benyttes av Hageland sine kunder.



Figur 16 Adkomst til planområdet markert med rødt. Innkjøring til Hageland markert med blått. Omtrentlige linjer.

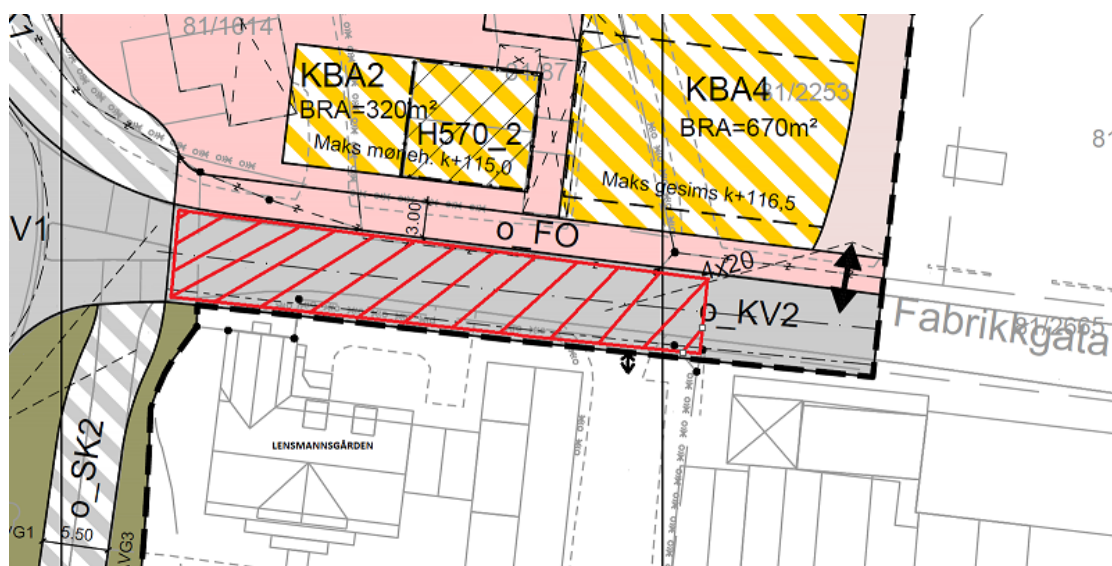
I planprosessen har forslagsstiller fått tilbakemelding om at det vurderes som lite hensiktsmessig å ha to adkomster rett ved siden av hverandre, og blitt oppfordret til å gå i dialog med grunneier for å få til en løsning med felles innkjøring. Forslagsstiller har stilt seg negativ til tilbakemeldingen, med bakgrunn i at det oppleves som krevende med slike forhandlinger, samt at prosjektet ikke ønsker en løsning som er avhengig av enighet og avtale med tredjeparter.

Kommunedirektøren har forståelse for at forhandlinger om felles adkomst kan være krevende, men mener likevel det er en dårlig løsning å planlegge for to parallelle veier. Det må i tillegg være et mål å begrense de grå arealene i et planområde, noe en felles adkomst vil kunne bidra til.

Kommunedirektøren vurderer at det før andregangsbehandling må vises en løsning for felles innkjøring for de to eiendommene.

4.7.2 Opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata

Fabrikkgata er en gate med lav ÅDT, antatt mindre enn 500 biler, og er en adkomstgate med begrenset aktivitet. I planprosessen har det blitt stilt krav om at deler av kjøreveien i Fabrikkgata skal opparbeides med storgatesten.



Figur 17 rød skravur markerer ca. område opparbeidet med storgatesten.

Bakgrunnen for kravet er et ønske om å koble planområdet på Lensmannsgården i sør, hvor det i byutviklingsplanen er vist en ny bypark. En løsning hvor en strekning med asfalt erstattes med gatesten vil skape en visuell sammenheng mellom områdene. Det vil bidra til å bygge oppunder intensjonen om at dette skal være et sammenhengende, grøntområde i byen. Selv om det ikke er konkrete planer for en realisering av området i sør i tråd med byutviklingsplanen, vurderer kommunedirektøren at det er riktig å planlegge for den endringen vi ønsker i området. Oppgradering av Fabrikkgata vil være et viktig første steg.

I tillegg til at gatesten vil kunne gi en bedre visuell kobling med området i sør, vil valget av nytt kjøredekk kunne bidra til å redusere både fartsnivå og biltrafikk inn Fabrikkgata. At dekket er noe annet enn asfalt, gir et signal til sjåføren om at det kan være en begrensning for kjørende og at det må tas særlige hensyn. Dette er en konsekvens kommunedirektøren vurderer som meget positiv.

Gatesten i kjørebane vil også kunne gjøre det attraktivt å ta i bruk arealet på alternative måter, for eksempel til studentdager, bondens marked, arrangementer i samarbeid med Energihuset o.l. – hvor veien kan stenges, og det kan skapes synergier mellom det som skjer i gaten og de tilbudene

som finnes i planområdet. Arrangementer som tar i bruk veiene og gatene i sentrum på alternative måter er viktig for å demonstrere fordelene med bilfrie gater i praksis.

I forslagsstiller forslag til bestemmelser er det ikke foreslått en bestemmelse som sikrer opparbeidelsen av Fabrikkgata, men i planbeskrivelsen er det omtalt at deler av kjørebane i Fabrikkgata skal opparbeides med et dekke av høy kvalitet. Dersom forslagsstillerens bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at det medtas en bestemmelse som sikrer opparbeidelse før planforslaget kan tas til andregangsbehandling.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er det tatt med et rekkefølgekrav som sier at før det kan gis brukstillatelse, må;

«o_KV2 (Fabrikkgata) være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan».

4.7.3 Opparbeidelse av gang- og sykkelvei

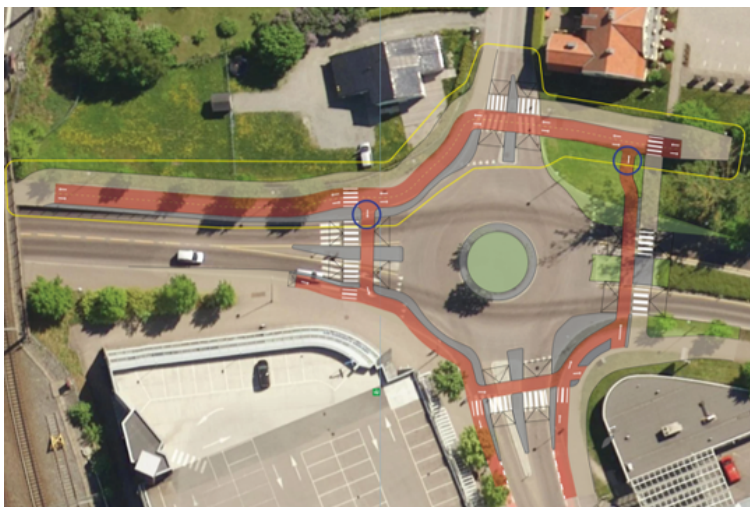
I planprosessen har det vært diskutert ulike løsninger for opparbeidelse av gang- og sykkelvei i planområdet (o_SK1-2). Bakgrunnen for diskusjonene har i stor grad vært at det er usikkerhet rundt hva som skal skje med Jernbanegata. På sikt må det vurderes om dagens kjøremønster skal opprettholdes, om eventuelt et felt eller gata i sin helhet skal stenges for biltrafikk.

Dersom det legges til grunn at det skal skje noe med Jernbanegata, har kommunedirektøren vurdert at det ville være feil bruk av ressurser å opparbeide et tiltak som få år senere må endres fordi det åpner seg andre muligheter i Jernbanegata. En slik situasjon kunne løses ved at forslagsstiller opparbeider en midlertidig løsning som sikrer en tilstrekkelig god situasjon for syklende, samt at det blir betalt inn et kontantbidrag tilsvarende differansen kostnaden for opparbeiding av midlertidig tiltak og permanent situasjon.

En utfordring med en slik løsning, innbetaling av kontantbidrag i stedet for opparbeidelse – er at kommunen må benytte et eventuelt kontantbidrag til avtalt tiltak innen 10 år. Det er ingen garantier for at en beslutning blir tatt om Jernbanegata i tide. Det er altså en fare for at kommunen senere må bekoste hele tiltaket. Dette er en utfordring i alle saker hvor det blir enighet om at forslagsstiller kan betale inn et kontantbidrag i stedet for å opparbeide et viktig tiltak.

I tillegg er det et moment at reguleringsplanen ikke skal regulere for midlertidige løsninger, men de permanente. Dersom det viser seg at det er behov for en midlertidig løsning i anleggsfasen, før det permanente tiltaket kan opparbeides, er det noe som må løses i en eventuell byggesak.

Kommunedirektøren mener at usikkerheten rundt framtidige løsninger for Jernbanegata er for stor til at det kan legges føringer for opparbeidelsen av nytt gang- og sykkelanlegg i den angjeldende reguleringsprosessen.



Figur 18 Gang- og sykkelveiløsning, sett fra Stillverksveien. Forslagsstillers opparbeidelse markert med gult.

Et annet moment som har vært vurdert i prosessen, er at det ikke finnes tilsvarende gang- og sykkelløsning hverken nord eller sør for planområdet. Det innebærer at det kun er internt i dette planområdet det er en løsning med tofelts-sykkelvei og adskilt gangvei – et strekke på ca. 110 m.

Løsningen for syklende gjennom området er alt for dårlig i dag, spesielt når det gjelder kryssingen av Fabrikkgata. For kommunedirektøren er det viktig at arbeidet med en helhetlig løsning i tråd med sykkelstrategien påbegynnes. Det pågår et planarbeid for NOVA Spektrum, hvor det vil bli stilt krav om at det må opparbeides tilsvarende gang- og sykkelløsning fram til planområdet for Energihuset. For areal nord for planområdet, på andre siden av jernbaneundergangen, er det foreløpig ingen planer om tiltak. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er grunnlag for å utsette opparbeidelsen i det angjeldende planområdet.

I forslagsstillers forslag til bestemmelser er det foreslått at o_SK1 skal opparbeides, mens o_SK2 kun skal «sikres opparbeidet» - altså et kontantbidrag. Med bakgrunn i argumentasjonen over, mener kommunedirektøren at hele strekket skal opparbeides.

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser er det derfor foreslått at o_SK1 og o_SK2 (gang- og sykkelløsningene) skal være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før brukstillatelse kan gis for felt KBA1 (kontorbygget).

Det er ikke tatt stilling til konkrete krav til materialbruk og utforming for anlegget. Det må løses i dialog med forslagsstiller før saken kan tas til andregangsbehandling. Det er viktig for kommunedirektøren at det foreslås materialer og utforming som gjør at løsningen oppleves som trygg, også for gående og brukere av arealet foran KBA1. Før saken kan tas til andregangsbehandling må det i tillegg foreslås en løsning for hvordan avslutningen på gang- og sykkelveien skal være i sør og mot undergangen i nord.

Dersom forslagsstillers forslag legges ut til offentlig ettersyn, vurderer kommunedirektøren at bestemmelsene må oppdateres tilsvarende forslaget fra kommunedirektøren før saken kan tas til andregangsbehandling.

4.8 Flom

I forslagsstillers bestemmelse er det foreslått bestemmelser for areal som er omfattet av flomsonen. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er tilstrekkelig at bestemmelsene kun gjelder for hensynssonen, og har i forslag til bestemmelser lagt inn en fellesbestemmelse som sier at:

«Tiltak innenfor planområdet skal utformes og dimensjoneres slik at de tåler oversvømmelse av en flom med 200 års gjentakintervall. Det tillates ikke rom for varig opphold under kote 106,2. Bebyggelse under kote 106,2 skal tåle belastningen ved 200-årsflom».

Kommunedirektøren kan ikke se at det er foreslått bestemmelser som sier noe om hvilke forutsetninger som må være på plass for at terrenget kan tillates senket. Bestemmelsene må oppdateres med det, før saken kan tas til andregangsbehandling. Tilsvarende endringer må gjøres hvis forslagsstillers forslag legges ut til offentlig ettersyn.

4.9 Støy

Som et ledd i at kommunedirektøren foreslår at lavblokkene mot jernbanelinja, er det behov for annen støyskjermingen for rekkehusene mot Fabrikkgata. Det må gjøres beregninger for å konkludere med hvilke tiltak som vil være mest effektive. Deretter må reguleringsbestemmelsene om støy oppdateres, slik at de ivaretar eventuelle nye tiltak og hensyn. Ved etablering av støyskjerm skal utformingen være omforent mellom forslagsstiller og kommunen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.

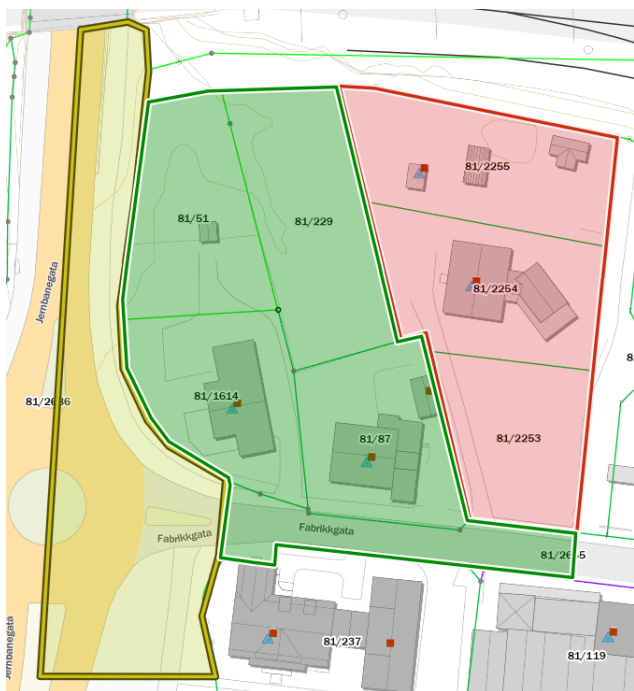
4.10 Massehåndteringsplan

Innsendt massehåndteringsplan er for tynn, og oppfyller ikke krav til innhold gitt i kommuneplanen. Gitt usikkerheten rundt hvilke formål som legges ut til offentlig ettersyn; lavblokk eller ikke, vurderer kommunedirektøren at det er mer hensiktsmessig å avvente en revidering av massehåndteringsplanen til det er tatt stilling til hva som skal legges ut til offentlig ettersyn.

Før planen kan tas til andregangsbehandling må massehåndteringsplanen være oppdatert og godkjent av kommunen.

4.11 Plangjennomføring og eierskap

Status per juni 2024 er at forslagsstiller ikke eier eller har inngått avtale med all grunneierne i planområdet. Omtrent halve planområdet eies av kommunen, hvor forslagsstiller har en opsjonsavtale om kjøp av arealet. Veiarealet eies av fylkeskommunen, og øvrige arealet er eid av private grunneiere. Mens kommunen ønsker en utvikling av området i tråd med kommuneplanen, har de private grunneierne i hovedsak gitt signal om at de ønsker å bo i eksisterende boliger i området. Forslagsstiller har ikke inngått avtale med andre grunneiere enn kommunen.



Figur 19 Gule arealer tilhører fylkeskommunen, grønne er kommunale og røde er i privat eie.

Slik som forslagsstillers bestemmelse om utbyggingsrekkefølge er utformet, vil de kunne bygge ut areal markert med grønt og gult, og overlate eventuell gjennomføring av arealene vist med rødt rødt til de private grunneierne. Det positive for forslagsstiller ved slik bestemmelser er at de hvis planen vedtas, kan begynne prosessen med realisering på det som nå er kommunens eiendom.

Bestemmelsen slik den er foreslått av forslagsstiller legger ansvaret for opparbeidelse av grøntområder, rekkehus og istandsetting av Fabrikkgata 6, over på de private grunneierne i området. Kommunedirektøren er tydelig på at det ikke kan aksepteres en bestemmelse som åpner for at en profesjonell aktør kun etablerer kontorbebyggelsen, og legger ansvaret for opparbeidelse av park og offentlig tilgjengelige arealer over på privatpersoner. Den foreslåtte rekkefølgen gir en stor risiko for at de viktige offentlig utearealene ikke realiseres. Kommunedirektøren anbefaler ikke bestemmelsene om utbyggingsrekkefølge som er foreslått av forslagsstiller.

Selv om de private grunneierne ønsker å bli boende etter at bebyggelse er etablert på kommunens eiendom, mener kommunedirektøren at det ikke vil være en god løsning – verken for området som en helhet eller for de som på sikt ville blitt boende i området. Dagens bebyggelse i nord vil miste solen allerede klokken 15 de 15.juni, mens Fabrikkgata vil ha hele sin eiendom og utearealer skyggelagt klokken 17. I prosjekter hvor det har blitt stående igjen eneboliger ved utvikling, har det vært boligfunksjon som har blitt etablert. I denne planen foreslås det etablert et kontorbygg som potensielt vil kunne romme 900 – 1000 ansatte. Det er et stort antall som skal til og fra jobb hver eneste dag, og som skal benytte utearealene tett opp til de eksisterende boligene. Med utadrettet virksomhet i Fabrikkgata 2 i tillegg, får området et tydelig næringspreg. Belastningen på naboeiendommene blir såpass store at det ikke vurderes som mulig å opprettholde en god boligfunksjon midt i utviklingsområdet.

Kommunedirektøren anbefaler på det sterkeste at de planlagte offentlige arealene i området sikres. En gjennomføring av *hele* planen vil kunne bidra positivt til utviklingen av denne delen av Lillestrøm by, og være et viktig bidrag inn i arbeidet med å gjøre byen grønnere og mer tilgjengelig for hvert prosjekt som utvikles. Da er det nødvendig at prosjekter faktisk gjennomføres etter

intensjonene, slik som de er illustrert og planlagt. Med bakgrunn i det vurderer kommunedirektøren at det må foreslås et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av alle uterommene.

Kommunedirektøren mener det ikke er riktig at forslagsstiller kan komme i en posisjon hvor de ikke trenger å bidra i opparbeidelse av uteområdene. Det må være en forutsetning at forslagsstiller etablerer byrommene de har foreslått og trekker frem som sentrale elementer i transformasjonen av planområdet.

Når det gjelder forslagsstillers forslag i vedlegg 30 om at det ikke skal stilles krav til utbyggingsrekkefølge, mener kommunedirektøren at det i realiteten vil gi samme utfall som et vedtak av bestemmelsen som er gitt i forslagsstillers forslag til bestemmelser.

Fordi kommunedirektøren foreslår en løsning uten lavblokk mot jernbanen, er bestemmelsen foreslått uten felt KBA3:

«Felt KBA2, H570_1-2 skal bygges ut før eller samtidig med felt KBA1».

Opparbeidelse av torg og grøntarealer er foreslått knyttet til brukstillatelse for KBA1.

En bestemmelse som stiller krav til at dette bygges ut samtidig, medfører at forslagsstiller må ha tilstrekkelige avklaringer og avtaler på plass med alle grunneiere i området for å kunne starte realisering av planen. Dersom partene ikke kommer til enighet i minnelighet, vil ekspropriasjon være et virkemiddel for realisering. Før det kan søkes kommunen om rett til ekspropriasjon, stiller loven krav til at det skal være gjennomført reelle forhandlinger.

Kommunedirektøren er usikker på om en bestemmelse hvor om at hele området må bygges ut samtidig er hensiktsmessig. Risikoen når det gjelder forslagsstillers forslag er imidlertid for stor til at de bestemmelsene kan anbefales. Kommunedirektøren har respekt for de vurderingene som er gjort av forslagsstiller, som er gjengitt i punkt 3.4.1. Med kommunedirektørens innstilling vil det være naturlig å vurdere en annen feltinndeling hvis lavblokken i KBA3 ikke tas med i reguleringsplanen. Da kan det tas inn park som formål og grensene mellom feltene kan justeres.

Det må stilles krav om dialog mellom forslagsstiller og administrasjonen frem mot andregangsbehandling, slik at partene i felleskap kan komme frem til en utbyggingsrekkefølge og feltinndeling som ivaretar det som vurderes som viktigst for alle parter. Dette gjelder uansett om lavblokken tas ut eller ikke.

4.12 Konsekvenser for klima og miljø

Etablering av kontorplasser, park og utadrettet virksomhet i nærheten av et sentralt kollektivknutepunkt er riktige og viktige tiltak. Det er positivt at det ikke foreslås økt parkeringsandel i området. I tillegg legges det godt til rette for mye sykkelparkering. Bevaring av Fabrikkgata 2 og 6 er positivt, ikke bare for kulturmiljøet de ligger i, men også for nærmiljøet.

At natur i planområdet må vike ved gjennomføring av planen, er noe kommunen har akseptert ved å vedta området utviklet til sentrumsformål i kommuneplanen. Det er likevel viktig at prosjektet i så stor grad som mulig gjennomfører bevarende eller avbøtende tiltak for å opprettholde og forbedre de økologiske verdiene i områdene. Av økologinotatet (vedlegg 9) er det gitt flere avbøtende tiltak som med fordel bør tas med og følges opp i miljøoppfølgingsplanen og prosjektet for øvrig. Kommunedirektøren kan ikke se at disse tiltakene er fulgt opp foreløpig. Dette må følges opp før saken kan tas til andregangsbehandling.

I planbeskrivelsen står det at «*kontorbebyggelsen skal ha høye miljøambisjoner (...)*», at prosjektet skal BREEAM-sertifiseres og at «*prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlig byggeri*». Virkemidler som kan benyttes er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen, se vedlegg 21.

FutureBuilt er et innovasjonsprogram for forbildeprosjekter innen bærekraftig arkitektur og by- og tettstedsutvikling. Lillestrøm kommune har vært partner siden 2021. Forbildeprosjektene skal oppnå et sett ambisiøse kriterier som omhandler klima, miljø, natur, energi, sosial bærekraft, m.m. Forslagsstiller har siden oppstart anført at prosjektet skal ha en tydelig miljøprofil og være et FutureBuilt-prosjekt. Det er signert intensjonsavtale med FutureBuilt om dette. Dette er kun omtalt avslutningsvis i planbeskrivelsen, hvor det henvises til at prosjektet er en FutureBuilt-kandidat. Forslagsstiller viser til at det kun er signert en intensjonsavtale, og at hvordan prosjektet skal løse FutureBuilt-krav tas skal ved detaljprosjektering.

Ved utforming av reguleringsbestemmelser er det viktig for kommunedirektøren at de kvalitetene som vises i prosjektet befestes og sikres opparbeidet. Det kan innebærer flere og detaljerte bestemmelser, men tidligere erfaringer viser at det er helt nødvendig for å sikre gjennomføring i henhold til intensjonene i vedtatt plan. Dersom det er et mål FutureBuilt-nivå, mener kommunedirektøren det må være en bærebjelke i utformingen av planen, slik at det ikke blir behov for dispensasjoner eller endring av plan ved byggesaksbehandling. Bestemmelsene som er lagt ved dette planforslaget er i stor grad prosjektilpasset og gir ikke nødvendigvis det handlingsrommet et FutureBuilt-prosjekt har behov for. I planprosessen er denne problemstillingen drøftet med forslagsstiller, uten at dette har gitt ønsket resultat. Kommunen kan på ingen måte kreve at Energihuset skal gjennomføres som et FutureBuilt-prosjekt, selv om nettopp dette bygget med store intensjoner i oppstarten har blitt sett på som en meget god kandidat av alle parter.

4.13 Økonomiske konsekvenser

Med utgangspunkt i at forslagsstiller har foreslått bestemmelser som fordrer innbetaling av kontantbidrag, må det forhandles frem en utbyggingsavtale. Det er varslet mulighet for forhandlinger av en utbyggingsavtale, men denne prosessen er ikke kommet i gang ennå.

4.14 Endringsbehov i planforslaget

Med bakgrunn i vurderingene i kapittel 4, er det behov for å gjøre endringer i planforslaget før saken kan tas til andregangsbehandling. Endringene som kreves tar utgangspunkt i kommunedirektørens forslag til bestemmelser. Behov for endringer dersom forslagsstillers forslag til bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn følger i kapittel 5 (alternativ innstilling 1).

Følgende punkter må følges opp før saken kan tas til andregangsbehandling:

- a. Det må medtas en bestemmelse om tilbakeføring og istandsetting av Fabrikkgata 6 før brukstillatelse kan gis for felt KBA1.
- b. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
- c. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
- d. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 10 etasjer,
- e. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.

- f. Det må gjøres en vurdering av hvilke rapporter og utredninger som må oppdateres som følge av at lavblokk mot jernbanen tas ut.
- g. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
- h. Det må gjøres nye støyvurderinger for planområdet. Utformingen av eventuelle støyreduserende tiltak skal være omforent med kommunen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.
- i. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
- j. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgen må være omforent med kommunen.
- k. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter.
- l. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med kommunen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
- m. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.
- n. Massehåndteringsplan skal være oppdatert og godkjent av kommunen.
- o. Alle dokumenter må oppdateres, inkludert plankartet, slik at de er i tråd med endringene som gjøres.

5 Alternative innstillinger

Mulige endringer og justeringer i planforslaget før offentlig ettersyn, kan utformes som tilleggspunkter til vedtaket.

Alternativt vedtak kan være å legge ut forslagsstillers planforslag inkludert tilhørende bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler at det da legges inn underpunkter som legger opp til gjøres endringer i planforslaget inkludert bestemmelsene før saken kan tas til andregangsbehandling.

Det er også et alternativ å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med presisering av hva som må endres for at saken kan tas opp til ny behandling.

Alt.1 Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med forslagsstillers bestemmelser

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Energihuset, med plankart for vertikalnivå 1 og 2 datert <dato>, og forslag til bestemmelser datert <dato>, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før saken kan tas til andregangsbehandling, skal følgende være justert:
 - a. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 10 etasjer,
 - b. Massehåndteringsplan må være oppdatert og godkjent av kommunen.
 - c. Det må medtas en bestemmelse om tilbakeføring og istandsetting av Fabrikkgata 6 før brukstillatelse kan gis for felt KBA1.
 - d. Det må medtas en bestemmelse om at Fabrikkgata 2, med tilbygg, skal være istandsatt og ferdig opparbeidet før brukstillatelse for felt KBA1.
 - e. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
 - f. Bestemmelsene må oppdateres til at det kun er tillat med saltak for felt KBA4 – rekkehus.
 - g. Bestemmelse om MUA for rekkehus må oppdateres slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.

- h. Det må medtas en bestemmelse om sier at ikke flere enn en av fem boenheter kan være mindre enn 35 m², i tråd med kommuneplanens bestemmelse.
- i. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.
- j. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
- k. Det må medtas omforente bestemmelser om utforming av balkonger.
- l. Bestemmelsen om opparbeidelse av gang- og sykkelvei i planområdet må oppdateres med krav om at både o_SK1 og o_SK2 må være opparbeidet før brukstillatelse for KBA1.
- m. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
- n. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med kommunen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
- o. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
- p. Det må medtas en bestemmelse som sikrer antallet trær og beplantning som vist i illustrasjonsmaterialet.
- q. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgen må være omforent med kommunen.
- r. Bestemmelser om flom må oppdateres, jf. 4.8.
- s. Det må medtas en bestemmelse som sikrer kunst/installasjoner/lek/aktivitet med referanse til ny bebyggelse og historien til energiutvinning i kommunen.
- t. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter.
- u. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.
- v. Bestemmelsene må oppdateres til å ikke ha egne bestemmelser for «studentbolig».
- w. Det må tydeliggjøres hvordan avbøtende tiltak fra økologinotatet følges opp i planen.
- x. Alle dokumenter må oppdateres slik at de er i tråd med endringene som gjøres

Alt.2 Saken sendes tilbake

1. Saken sendes tilbake.
2. Før saken kommer tilbake til 1.gangsbehandling skal:
 - a. .
 - b. .

6 Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planområdet hvor Energihuset skal etableres, utvikles med kontorbebyggelse, støyskjerm mot jernbanelinja, rekkehus i Fabrikkgata, opparbeidelse av torg, park, leke- og grøntområder samt bevaring av Fabrikkgata 2 og 6.

Kommunedirektøren mener det er behov for flere endringer og presiseringer før saken kan legges fram for andregangsbehandling, men det er likevel viktig å få lagt ut et planforslag til høring.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan for Energihuset, med kommunedirektørens forslag til bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn.

Dato: 01.08.2024

Lene Mürer

Direktør Kultur, miljø og samfunn

Dokumentet er elektronisk godkjent