DETALJREGULERINGSPLAN FOR LAHAUGMOEN – MINDRE ENDRING AV FELT Z3

PLANID: 0231_453

PLANBESKRIVELSE DATO: 03.04.2024

FORSLAGSSTILLER: LAHAUGMOEN AS V/ ANTHON EIENDOM AS

Innhold

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE 4
1. Sammendrag av planforslaget 4
2. Bakgrunn 4
2.1. Planområdet 4
2.2. Hensikten med planen 5
2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer 5
2.4. Tidligere vedtak i saken 5
2.5. Utbyggingsavtaler 6
2.6. Krav om konsekvensutredning 6
3. Planprosessen 6
4. Planstatus og andre føringer 6
4.1. Overordnede planer 7
4.2. Gjeldende reguleringsplaner 7
4.3. Tilgrensende planer 8
4.4. Temaplaner 8
4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer 8
5. Planforslaget 9
5.1. Landskap 9
5.2. Arealbruk 10
5.3. Bebyggelsens utforming 11
5.4. Nærmiljø 15
5.5. Barn og unges interesser 16
5.6. Støy 16
5.7. Klima og biologisk mangfold 17
5.8. Kulturminner 20
5.9. Rekreasjon 22
5.10. Trafikk *Se også Trafikkanalyse Norsam, datert 29.10.2018* 24
5.11. Tilgjengelighet og universell utforming 26
5.12. Teknisk infrastruktur 27
5.13. Sosial infrastruktur 31
5.14. Næring 32
5.15. Landbruk/skogbruk 32
5.16. Grunnforhold/geoteknikk 32
5.17. Forurenset grunn 33
5.18. Risiko- og sårbarhetsanalyse 34

6. Plangjennomføring 34
7. Innkomne forhåndsuttalelser 38

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

1. Sammendrag av planforslaget

Gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen ble vedtatt 26.03.2008. Z-feltene i planen består i dag av gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) 62/20, 62/26, 62/27 og 62/19. Eiendommen 62/20 er i dag bebygd med et industribygg på 24 000 m^2. Lahaugmoen AS v/ Anthon Eiendom AS ønsker å kunne oppføre et nybygg på 62/27, noe som medfører behov for en justering av grensen mellom regulert industriområde 62/27 og grøntområde 62/2. Dette innebærer en mindre endring av gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Feltet forslagsstiller ønsker å regulere, felt Z3, er på totalt ca. 21 dekar[1] (daa). Dette inkluderer en utvidelse på ca. 5 daa mot sør. Felt Z3 ligger lengst vest på Lahaugmoen næringsområde. I tillegg ønsker forslagsstiller å omregulere deler av felt S1 fra *kombinerte bygge- og anleggsformål* til formål *turdrag*, som erstatningsarealer for deler av friluftsområdet som ønskes innlemmet i felt Z3. Det planlegges også etablering av et vegetasjonsbelte langs Oldtidsveien/pilegrimsleden i Dragonveien.

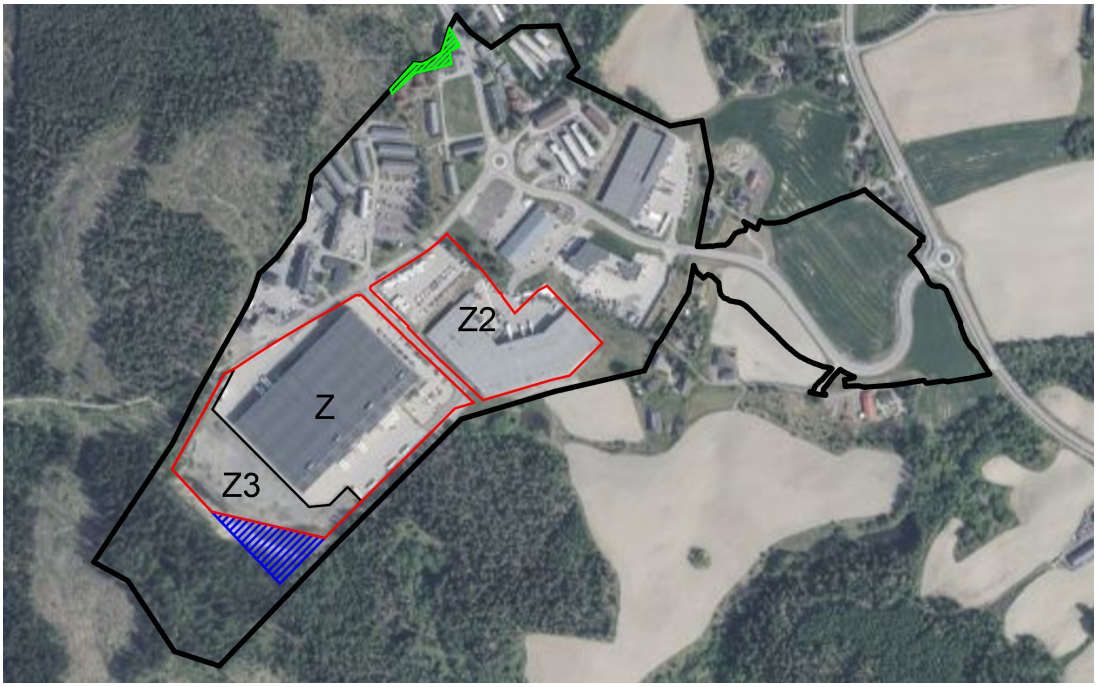
For å skille tiltaket på gnr./bnr. 62/27 fra de andre tomtene som er en del av felt Z i gjeldende reguleringsplan, er det foreslått å dele felt Z i tre deler (se figur 1):

- Z3 – dette planforslaget, også kalt *planområdet* i dette dokumentet
- Z – Staples-/Lyreco-bygget
- Z2 – Blomsterringen-bygget

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet er en del av gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen.



Figur 1: Ortofoto av Lahaugmoen. Felt Z, Z2 og Z3 er vist med rødt. Den blå trekanten markerer utvidelsen av felt Z3 (5 daa). Grensen for hele reguleringsplanen er vist med sort strek.

[1] 1 dekar = 1000 m^2

Avgrensingen i øst går langs eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 62/20 og 62/27. I vest foreslår forslagsstiller en utvidelse ut i dagens friområde. I tillegg videreføres regulert mulighet for å etablere en fjellhall under deler av friområdet.

Omfanget av reguleringsendringen er som følger:

Industri/lager (felt Z3), inkluderer utvidelse på 4 982 m^2 i regulert friområde	20 891 m^2
Turdrag (TD7), kompensasjonsområde tidligere del av felt S1	1 177 m^2
#1, bestemmelsesområde for fjellhall [2]	12 483 m^2
#2, bestemmelsesområde for trær og vegetasjon langs pilegrimsleden	1 669 m^2
#3, bestemmelsesområde for fordrøyningsbasseng	2 718 m^2

2.2. Hensikten med planen

Gnr./bnr. 62/27 er i dag regulert til lett industri med tilhørende lagervirksomhet. Utvidelse av tomten er nødvendig for at man skal kunne utvikle et rasjonelt næringsbygg som vil tilfredsstille en konkret brukers reelle arealbehov. Utearealene må også kunne tilfredsstille brukers funksjonsbehov samt brannvesenets aksjonstilgang rundt planlagt bygg. Endringen innebærer at Z3 utvides med 4 982 m^2, og tilliggende friluftsområde reduseres tilsvarende. Som erstatning for det reduserte friluftsområdet endres formålet i nordre del av S1 fra *kombinerte bygge- og anleggsformål* til turdrag, i tillegg til at areal nord for Dragonveien skal beplantes med trær. Bevaringshensynet videreføres gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø.

Hensikten er å legge til rette for næringsbebyggelse på felt Z3. Høyder og utnyttelsesgrad forutsetter ingen endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser.

I tillegg til de foreslåtte endringene, er plankartet og bestemmelsene endret til å være i samsvar med de siste endringene i plan- og bygningsloven.

2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller	Lahaugmoen AS ved Anthon Eiendom AS, Magne Ridderholt tlf: 901 75 319
Fagkyndig	Civitas, ved Reidun Rimberg tlf: 977 51 608, Daniel Mathé tlf: 905 00 812

Tabellen under viser berørte eiendommer og grunneiere:

Gnr./bnr.	**Eier/fester**	**Areal innenfor gjeldende reguleringsplan i m^2**
62/20	Privat	48 369 m^2
62/26	Privat	8 906 m2
62/2	Privat	133 307 m^2
62/27	Privat	15 909 m^2

2.4. Tidligere vedtak i saken

- Politisk vedtak av reguleringsplan for Lahaugmoen, saksnr. 2004/7610, fattet av kommunestyret i Skedsmo kommune, 26.03.2008.

[2] Dette området er med i gjeldende regulering, men blir først nå tegnet inn på kartet.

- Politisk vedtak om mindre endring av reguleringsplan for Lahaugmoen – nytt (daværende) felt Z2, saksnr. 2016/5100, vedtatt av hovedutvalg for tekniske tjenester i Skedsmo kommune, 19.10.2016.
- Administrativt vedtak om midlertidig brukstillatelse for Staples-/Lyrecobygget, saksnr. 2015/17984, fattet av byggesaksavdelingen i Skedsmo kommune, 21.03.2017.
- Kommuneplanens arealdel, saksnr. 2020/61591, fattet av kommunestyret i Lillestrøm kommune, 14.06.2023.

Mellom opprinnelig vedtak av reguleringsplanen, og siste vedtak av mindre endring av felt Z2, har det vært vedtatt flere mindre endringer:

- Saksnr. 2009/523, Mindre endring for regulering av parkbelte mellom felt W og Z
- Saksnr. 2011/2944, Mindre endring for regulering av midlertidig anleggsområde (anleggsbelte)
- Saksnr. 2011/9010, Mindre endring for regulering av hovedveien gjennom Lahaugmoen

2.5. Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt eller behov for å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken.

2.6. Krav om konsekvensutredning

Endringen av gjeldende plan er vurdert opp mot plan- og bygningslovens §12-10 første ledd og §§4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Videre er forslaget vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§6, 8 og 10. Omdisponeringen av grøntarealet medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og det er ikke behov for konsekvensutredning i forbindelse med planforslaget.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøte, varsel om oppstart

Planforslaget er en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen. Det har derfor ikke blitt varslet om oppstart, eller vært gjennomført et oppstartsmøte slik det er angitt i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8. Planforslaget skal sendes på en begrenset høring til direkte berørte grunneiere og festere av eiendommene i området, samt berørte regionale myndigheter jf. pbl § 12-14.

3.2. Planprogram

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

4. Planstatus og andre føringer

Formålet med dette kapittelet er å beskrive hvilke føringer ulike overordnede dokumenter gir for utviklingen i planområdet.

4.1. Overordnede planer

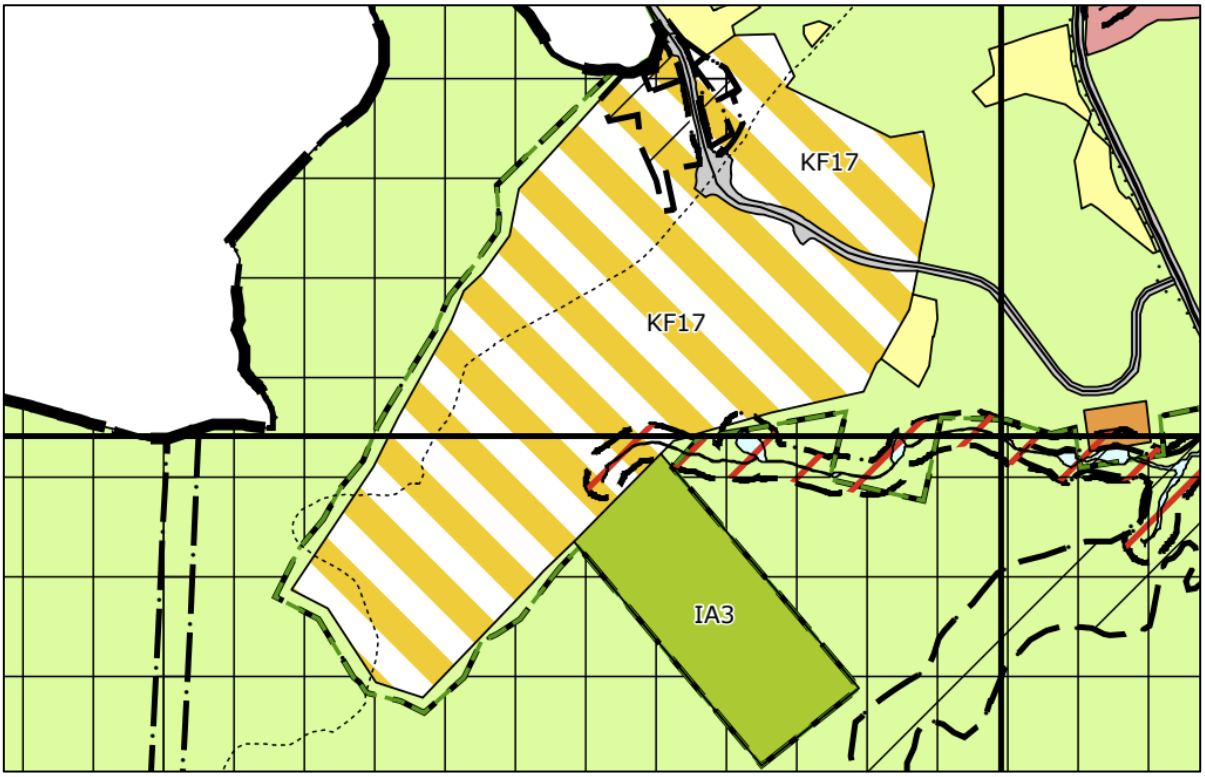
- Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (2015)
Den regionale planen nedfeller flere strategier for å styrke Osloregionen som en bærekraftig og konkurransedyktig region i europeisk sammenheng. Det er særlig tre av strategiene som er relevante for denne planendringen:

  - Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.
  - Utvikle terminalområder og regionale næringsområder for gods og logistikk utenfor byene.
  - Utvikle et godstransportsystem som gir mer gods på sjø og jernbane, og avlaster tettbygde områder for unødvendig godstransport.

- Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (2023)

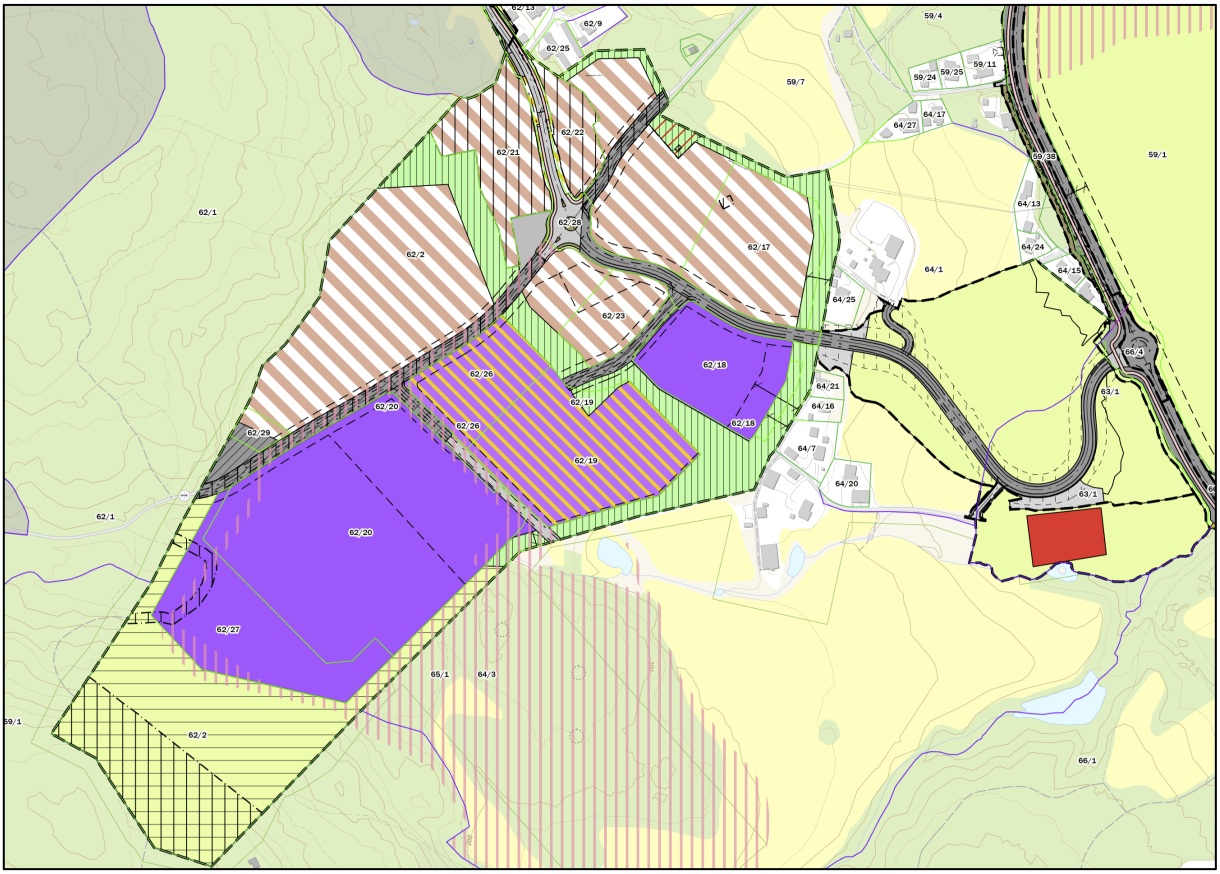
Området felt Z3 er i er avsatt til *kombinerte bebyggelse- og anleggsformål* i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2023.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2023). Kilde: Lillestrøm kommune.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Lahaugmoen (PlanID: 0231_453) er gjeldende reguleringsplan, og skal fortsatt gjelde for områdene som ikke foreslås omregulert.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen. Det u-formede, skraverte feltet, viser tidligere trasé for Oldtidsvegen/pilegrimsleden. Kilde: Lillestrøm kommune

4.3. Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Lahaugmoen grenser i øst til *regulering av Bråteveien fra Trondheimsveien til Rikard Nordraaks vei på Skjetten* (PlanID: 0231_013). I samme område grenser planen også til *reguleringsplan for del av Hellerud gård* (PlanID: 0231_141).

I nord grenser planen til *reguleringsplan for Lahaugmoveien* (PlanID: 0231_467).

4.4. Temaplaner

Klimastrategi for Lillestrøm kommune handler om hvordan regionen skal kutte sine klimagassutslipp med blant annet klimavennlig lokalisering av bolig- og næringsbebyggelse.

4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

<u>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SPR BATP) (2014):</u>

Retningslinjene (fastsatt 26.9.2014) har til hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Målet med retningslinjene er at planleggingen av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (1995):
Retningslinjen forutsetter at dersom areal som benyttes eller kan benyttes til lekearealer, tas i bruk til andre formål, skal det finnes erstatningsarealer. Se omtale under punkt *5.5. Barn og unges interesser*.

5. Planforslaget

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

1. *Dagens landskap*
   Lahaugmoen næringsområde befinner seg på et høydedrag sør-øst for Gjelleråsen. Området er omringet av naturområder, mens størstedelen av Lahaugmoen er bebygget med lager- og industribygg. Mot øst er det større landbruksarealer, som strekker seg ned mot daldraget der E6 går. Mot nord og vest er Gjelleråsen, som skiller næringsbebyggelsen på Lahaugmoen fra boligområdene på Vestli i Oslo kommune, og Skillebekk i Nittedal kommune.

   Felt Z3 ligger lengst sørvest på Lahaugmoen, og er avgrenset av en fjellskrent som er resultatet av sprengningsarbeider for å klargjøre tomten og tilgrensende tomter for utbygging. Skrenten er avgrenset med et gjerde som går langs eiendomsgrensen.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Siden tomten i stor grad er planert, bortsett fra «trekanten» som foreslås omregulert fra friområde til industri og lager, vil det planlagte tiltaket ikke føre til vesentlige inngrep i landskapet. Deler av fjellskrenten som ligger innenfor trekanten, må tas bort for å gi plass til planlagt bygg på tomta. Inngrepet resulterer i en forlengelse av eksisterende fjellskjæring mot sørøst. Mot den nye fjellskjæringen skal planlagt bygg plasseres ca. 20 m fra formålsgrensen på plankartet.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Forslagsstiller vurderer de foreslåtte endringene i landskapet til å være av liten betydning for det omkringliggende området. Fra skrenten og sørover stiger terrenget med om lag 50 høydemeter. Ny bebyggelse vil bli plassert mellom eksisterende bygg i øst og fjellskjæringen mot friluftsområdet i sørvest, og vil derfor ikke ligge eksponert i landskapet.

Figur 4: Nybygget på felt Z3, markert med rød pil, kan så vidt skimtes oppe til venstre på bildet.

5.1.2. Solforhold

Solforhold er ikke et relevant for denne planendringen. Næringsbygg har ikke krav om solbelyste arealer.

5.1.3. Lokalklima og luftkvalitet

Vurderinger av lokalklima og luftkvalitet er ikke relevant for denne planendringen. Utbygging på felt Z3 vil ikke ha vesentlige følger for lokalklimaet. Det er lite til moderat luftforurensning i området, ifølge oversikt fra Miljødirektoratet. Økt aktivitet som følge av reguleringsendringen antas å ikke føre til vesentlige endringer i luftkvalitet.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Deler av Lahaugmoen har nasjonale verneinteresser, men disse er ikke særskilt begrunnet med estetiske hensyn, eller hensynet til landskapet. Pilegrimsleden krysser området fra sørvest til nordøst, gjennom Lahaugmoen som allerede er godt utbygd. Se «5.8 Kulturmiljø» for en beskrivelse av hvordan kulturminner på Lahaugmoen skal ivaretas i endringsforslaget.

5.2. Arealbruk

1. *Dagens situasjon*
   I reguleringsplanen for Lahaugmoen er gnr./bnr. 62/27 regulert til *industri- og lagerformål*, og trekanten regulert til *friluftsformål.* Gnr./bnr. 62/27 (markert med rødt på neste side) står ubrukt, og inngjerdet. Deler av tomta er en fordrøyningsdam. Trekanten som i dag er regulert til friområde, består av ung barskog, en skrent ned til dagens gnr./bnr. 62/27, og en løsmassehaug på tomten. Skrenten deler trekanten i to, med ca. 2,6 daa over skrenten, og 2,3 daa nedenfor skrenten.

Figur 5: Bildet viser avgrensningen av gnr./bnr. 62/27 (felt Z3) markert med rødt. Utvidelsen i dagens friområde er den blå trekanten. Den grønne linjen markerer omtrentlig plassering av skrenten i området som foreslås innlemmet i Z3.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Planforslaget innebærer at en mindre del av friluftsområdet omreguleres til industri og lager. En ubebygd del av felt S1 foreslås omregulert fra spesialområde bevaring – bebyggelse til grønnstruktur - turdrag (grøntbelte).

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Trekanten har en størrelse på 4 982 m^2. Fordelene med omreguleringen av trekanten til industri- og lagerformål, er en mer rasjonell utnyttelse av tomten. Forslagsstiller får innpasset bygg med adkomst og parkeringsarealer, og nødvendige endringer på dagens fordrøyningsbasseng. Reduksjon av friluftsområdet i vest kompenseres ved erstatningsareal på den ubebygde del av felt S1. Kompensasjonsarealet har en størrelse på 1 177 m^2. Selv om erstatningsarealet ligger inntil arealer med kulturminneinteresser, vurderer forslagsstiller at fordelene oppveier for ulempene ved reguleringsendringen.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

1. *Dagens situasjon*
   Lahaugmoen består av mindre næringsbygg i nord, og et felt med større industri- og lagerbygg i sør, som felt Z3 er en del av. I nord finnes også det som er igjen av Lahaugmoen leir, med tidstypiske kaserne- og forpleiningsbygg fra okkupasjonstiden – se avsnitt 5.8

Kulturminner for mer informasjon. Felt Z3 er i dag ubebygd.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Endringen av felt Z3 vil legge til rette for at det kan innpasses et logistikk-/lagerbygg tilpasset øvrig næringsbebyggelse som allerede er etablert i feltene Z, Z2 og på felt W.

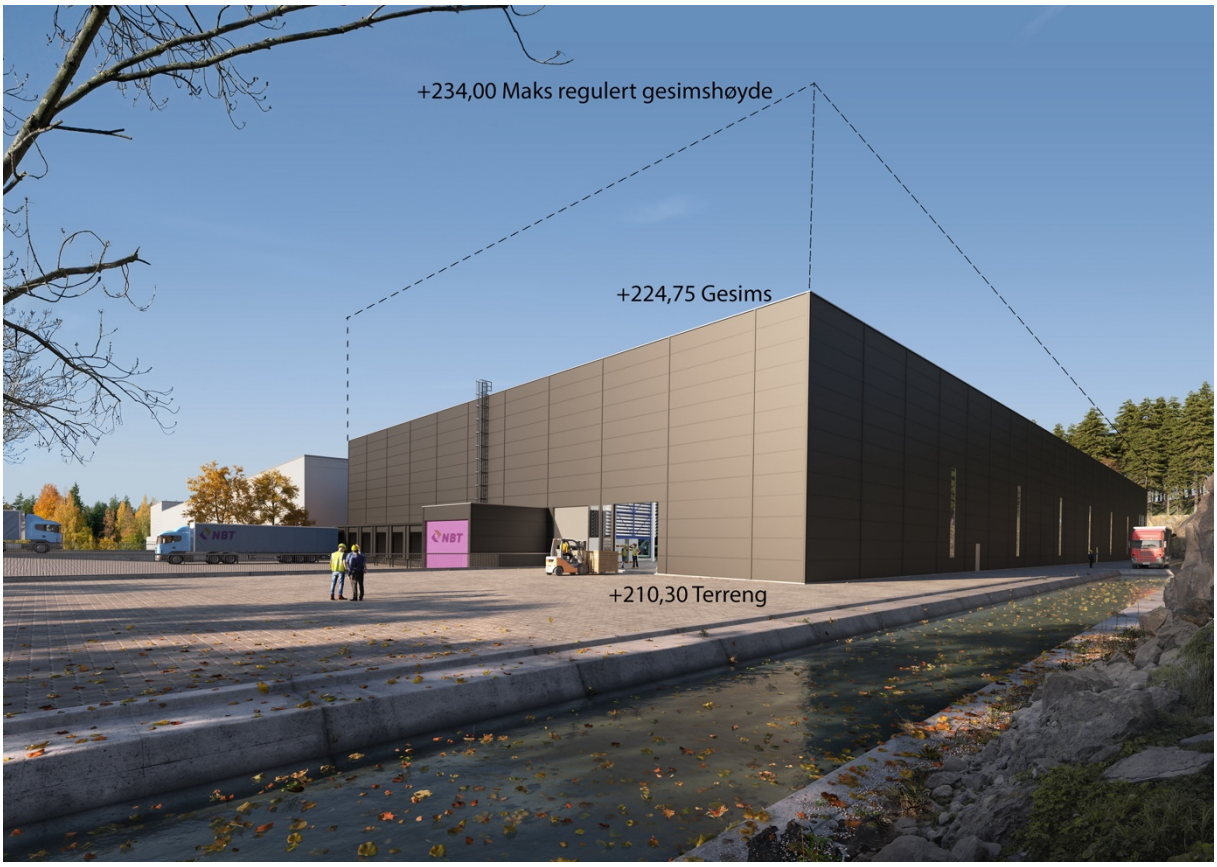
3. *Konsekvenser av forslaget*
   Det foreslåtte nybygget vil ikke medføre vesentlige endringer i bygningstypologien, men føye seg inn blant lignende bygg, og avslutte rekken av større næringsbygg på Z-feltene.

5.3.2. Grad av utnytting, volumer.

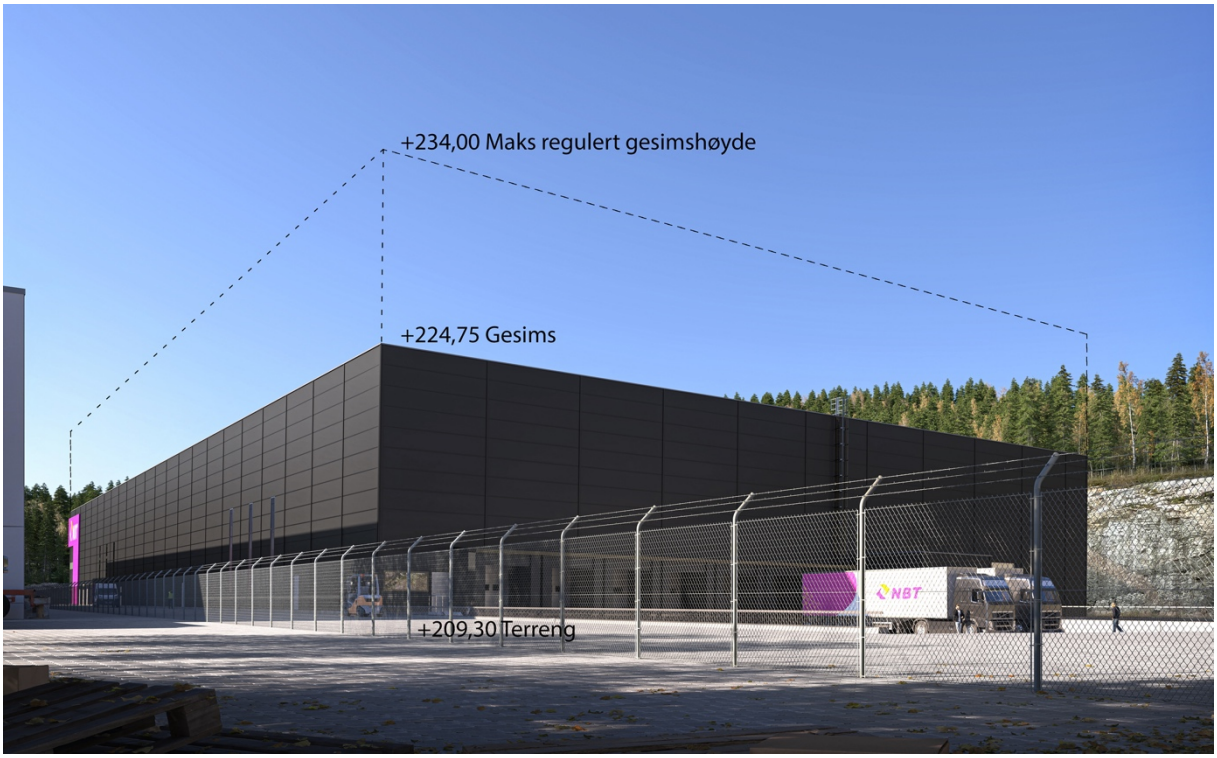
1. *Dagens utnyttelse*
   Delområdene med industri-/lagerformål i Lahaugmoen næringsområde er regulert med en utnyttelsesgrad på BRA = 80 % for felt Z2 og 90 % for feltene Z og Z3. Maksimalt tillatte byggehøyder er kote +234 og +225,5 på felt Z, kote +225,5 og kote +215,5 på felt Z2 – i henhold til gjeldende regulering. Staples/Lyreco-bygget på gnr/bnr. 62/20 (felt Z) er oppført med en gesimshøyde på 15 meter (kote +225,5).

2. *Hva forslaget innebærer*
   Dagens utnyttelsesgrad og høyde på felt Z3 foreslås videreført, henholdsvis tomteutnyttelse 90% og gesimshøyde kote +234 m. Ut fra et tomteareal på 20.891 m^2 kan det innpasses maks. 18 802 m^2 BRA på feltet.

   Illustrert prosjekt har et areal på 8 740 m^2 BRA i 1. etasje og 1 118 m^2 BRA i 2. etasje. I tillegg er det mulig i henhold til maks. utnyttelse, å legge inn ytterlige dekker på 7684 m^2 BRA. Medregnet parkeringsareal på bakken kan feltet få en utnyttelse på 90 % av tomtearealet.



Figur 6: Illustrasjon av høyde på planlagt bygg, pluss mulig påbygg innenfor regulert makshøyde på kote +234. Perspektiv fra nord-vest (med fordrøyningsdam).



Figur 7: Illustrasjon av høyde på planlagt bygg, pluss mulig påbygg innenfor regulert makshøyde på kote +234. Perspektiv fra nordøst.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Foreslått utnyttelse er den samme som nabotomten i øst, og videreføring av gjeldende regulering innebærer at ny bebyggelse her ikke vil skille seg vesentlig fra bebyggelsen på øvrige felt i området. Planforslaget tillater en rasjonell utnyttelse av tomten, samtidig som byggehøyder og volumer vil være tilpasset øvrig bebyggelse på Z-feltene.

5.3.3. Byform, stedets karakter

Dette temaet er ikke relevant for planendringen. Området har hverken preg av, eller mål om å ha bymessige kvaliteter.

5.3.4. Estetiske vurderinger

1. *Dagens bebyggelse*
   Dagens bebyggelse i nærheten av felt Z3 er for det meste store logistikk- og lagerbygg, der form følger funksjon i utformingen. Det er lagt vekt på en rasjonell utbygging av tomtene, i henhold til høyde- og utnyttelseskrav i planen. Den mest særpregede bebyggelsen i området er byggene som en gang var Lahaugmoen leir, under 2. verdenskrig.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Ny bebyggelse skal tilpasses industri- og lagerbyggene på felt Z og Z2.
   Reguleringsbestemmelsene viderefører miljø- og kvalitetskrav i gjeldende plan, og stiller dessuten krav til utforming av ny bebyggelse på felt Z3, med tanke på etablering av grønne tak (jf. Punkt 5.4.8).

   Illustrasjonen på neste side viser hvordan et nytt bygg kan se ut.
   Forslagsstiller ønsker ikke å bruke tre i fasaden på grunn av drifts- og vedlikeholdskostnader, men vil søke å redusere utslipp av klimagasser på andre måter.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Byggene som en gang var Lahaugmoen leir vil ikke påvirkes av utbyggingen på felt Z3. Se mer under «5.8 Kulturmiljø». Den estetiske helheten i området vil bli ivaretatt med nybygget på felt Z3. Den vil føye seg fint inn i rekken av lignende bygninger i området.

Figur 8: Illustrasjon av hvordan nybygget kan bli seende ut. Perspektiv mot sør-vest.

Figur 9: Grovskisse av nybygget på felt Z3

5.4. Nærmiljø

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

De nærmeste boligområdene er langt unna (500 m i luftlinje), og ligger lavere i terrenget, slik at utbygging på Z3 ikke vil påvirke disse. Størstedelen av nybygget vil ligge bak bygget på nabotomten.

5.4.2. Demografi

Endringene vil ikke direkte føre til demografiske endringer. Den foreslåtte næringsetableringen vil kunne tiltrekke seg arbeidstakere fra andre kommuner.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

Det er enkelte tjenestetilbydere innenfor lager, logistikk og industriprodukter i området. Økt aktivitet i området vil kunne bidra til å styrke dette tjenestetilbudet.

5.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

Temaet er ikke relevant for denne planendringen.

5.4.5. Folkehelse

Temaet er ikke relevant for denne planendringen.

5.5. Barn og unges interesser

1. *Dagens situasjon*
   Lahaugmoen er ikke et sted der det vanligvis ferdes barn og unge. Av sikkerhetshensyn er gnr./bnr. 62/27 gjerdet inn slik at ingen har tilgang til området, og heller ikke risikerer å falle utfor skrenten dersom man ferdes i skogsterrenget i sørvest.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Skrenten mellom Z3 og friområdet i sørvest skal fortsatt sikres med gjerde. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at dette skal oppføres før brukstillatelse. Skrenten vil derfor ikke utgjøre en sikkerhetsrisiko for barn og unge i friområdet. Som kompensasjon for at deler av friområdet omreguleres til industri- og lagerformål, skal den nordlige delen av felt S1 omreguleres fra spesialområde bevaring - byggeområde til grønnstruktur- turdrag i planforslaget (felt TD7 på plankartet).

   Dette området er imidlertid noe mindre enn det arealet som omreguleres til byggeområde. Planting av trær langs Dragonveien vil kompensere for dette. Krav om planting av trær langs Dragonveien ligger allerede inne i gjeldende bestemmelser for Lahaugmoen. I tillegg er det nå stilt noe mer detaljerte krav til beplanting av trær, og det er lagt til en rekkefølgebestemmelse som sier at før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Z3 skal bestemmelsesområde #2 opparbeides med vegetasjon.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   De foreslåtte endringene i planen vil ha små følger for barn og unge, sammenlignet med dagens situasjon.

5.6. Støy

5.6.1. Støynivå og støykilder

1. *Dagens situasjon*
   Området rundt Z3 har ikke støyfølsom bebyggelse[3]. Støy utgjør ikke et problem for virksomhetene i området. Trafikken er hovedkilden til støy, men uten vesentlige følger for

[3] Støyfølsom bebyggelse er for eksempel boliger, barnehager, skoler og sykehus.

omkringliggende, og ikke-støyfølsom, bebyggelse.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Planendringen vil ikke føre til vesentlige endringer i støysituasjonen. Det skal derfor ikke gjennomføres støytiltak.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Da utbygging i henhold til planforslaget ikke vil endre støysituasjonen, vil situasjonen også etter utbygging bli akseptabel for de andre logistikk- og lagervirksomhetene i nærområdet.

5.6.2. Utendørs støy

1. *Dagens situasjon*
   Det er ikke støyfølsomme arealformål i den omkringliggende bebyggelsen.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Planendringen vil ikke innebære nye områder med støyfølsomme bygninger i gul eller rød støysone. Tabell 2 i retningslinje T-1442/21 kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Dette er ikke relevant i denne saken, fordi næringsbygg ikke har krav om støyfrie uteoppholdsarealer.

5.6.3. Innendørs støy og fasade

Dette temaet er ikke relevant for arealformålene industri og lager, og bebyggelsen i området. Ingen av virksomhetene er arbeidsplasser med krav om lavt støynivå, jf. tabell 5 i retningslinje T-1442/21.

5.6.4 Støy i byggetiden

Nærmeste naboer til felt Z3 er industri- og næringsbygg, som ikke er støysensitive arealformål. Retningslinje T-1442/21 gjelder ikke for denne typen bebyggelse. Det er derfor liten fare for at grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjen overskrides.

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

Se også notat fra Biofokus, datert 23.05.23.

1. *Dagens situasjon*

   Størstedelen av arealet som foreslås omregulert til Z3 er allerede sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Det er i dag en grusplass på nesten hele arealet, og dagens fordrøyningsdam har ingen arter av forvaltningsinteresse. Det er registrert enkeltobservasjoner av rødlistearter som grønnfink, taksvale og sanglerke i nærområdet. Haugen med løsmasser i planområdet (trekanten - blå strek, figur 5) hadde flere fremmedarter som er vurdert å ha svært høy spredningsrisiko. Skogarealet innenfor trekanten som foreslås innlemmet i Z3, er ung og uten spesielle biologiske kvaliteter.

Figur 10: Bilde av haugen med løsmasser på felt Z3. De spirende plantene på bildet er hagelupiner. Bakerst i bildet skimtes gjerdet rundt tomten i dag.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Biofokus vurderer i notatet at området som er foreslått omregulert har en begrenset funksjon for biologisk mangfold. Området består i stor grad av sterkt endret natur, med marginale betydning for biologisk mangfold. Løsmassehaugen bør ikke deponeres andre steder for å hindre spredning av fremmede arter. Reguleringsbestemmelsene (11.2) stiller krav om at det før det gis rammetillatelse skal redegjøres for hvordan fremmede arter i området kan fjernes på en forsvarlig måte. Masser med fremmede arter skal ikke deponeres på nye steder innenfor felt Z3 med mindre artene er fjernet på forsvarlig godkjent måte og slik at det ikke blir risiko for spredning.

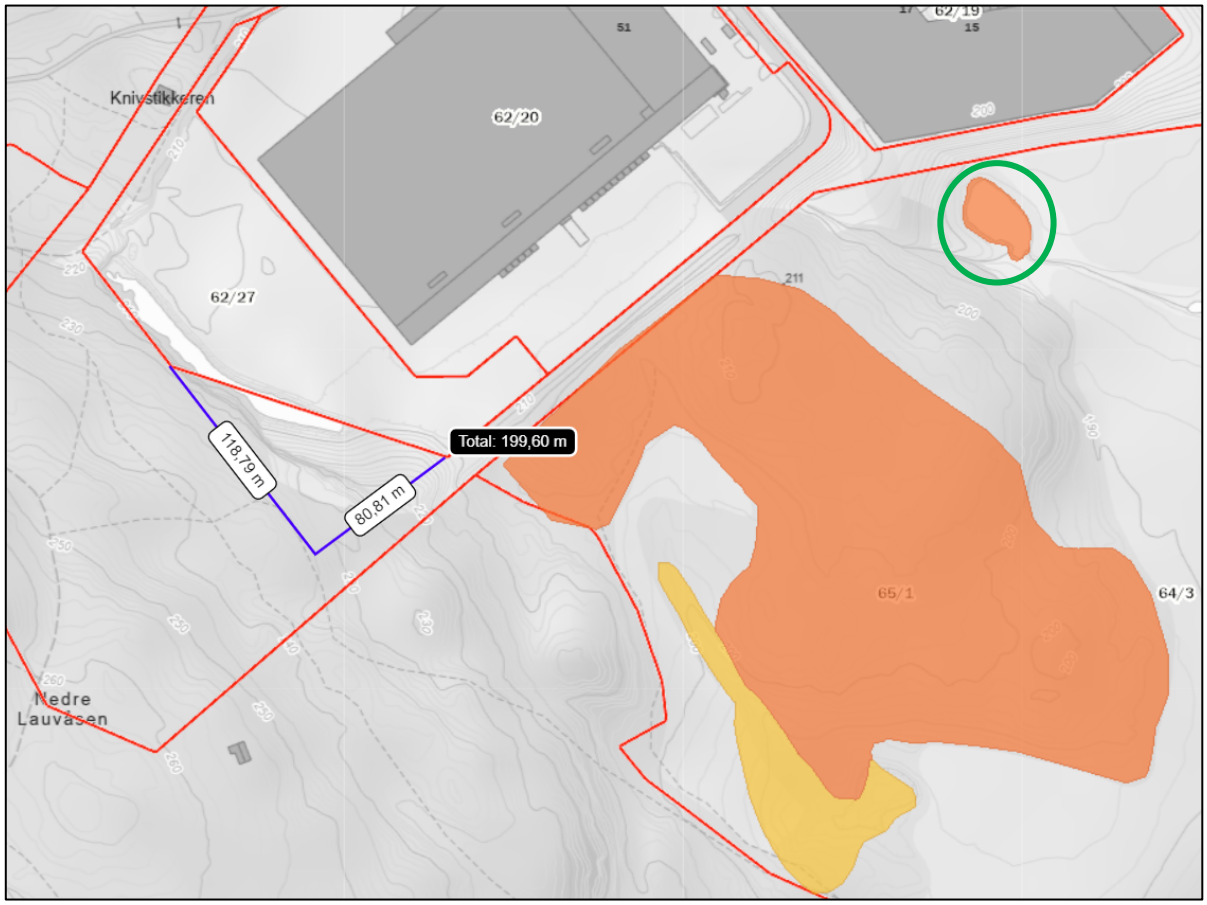
3. *Konsekvenser av forslaget og forholdet til naturvernloven*
   Planområdet vurderes som godt nok kartlagt for naturverdier til å gå videre med planarbeidet, jf. naturmangfoldloven § 8. Føre-var-prinsippet, jf. § 9, er også oppfylt fordi området er kartlagt og eventuelle naturverdier belyst.

   Når det gjelder naturmangfoldloven § 10, om økosystemtilnærming og samlet belastning, har all utbygging av arealer en negativ konsekvens for biologisk mangfold. Her er arealene likevel såpass påvirket av menneskelig aktivitet, at det ikke er funnet spesielle verdier knyttet opp mot biologisk mangfold innenfor planområdet. Jf. naturmangfoldloven § 11, er det tiltakshaver som skal bære kostandene for å forhindre eller begrense virkningene av tiltaket på naturverdiene. Siden tiltaket har begrenset virkning på et område uten spesielle biologiske kvaliteter, vil denne plikten først og fremst gjelde de fremmede artene som er funnet i området med løsmasser i «trekanten». Dersom løsmassene på felt Z3 skal flyttes/deponeres andre steder, så skal det skje slik at det ikke blir risiko for spredning. Dette er sikret i bestemmelsene, pkt. 11.2.

   I henhold til § 12 i naturmangfoldloven skal tiltakene gjennomføres slik at nåværende og fremtidig bruk av det biologiske mangfoldet gir best resultater for samfunnet.

5.7.2. Andre naturverdier

Sørøst for felt Z3, utenfor reguleringsplanområdet, er det en lokalitet med boreonemoral blandingsskog med stor verdi[4]. Det er regulert et grøntbelte (friluftsformål) på 15 m mellom næringsområdet og skogen i gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen. Dette grøntbeltet, med voll mot skogområdet, forblir uendret etter foreslått planendring. Iht gjeldende tegneregler er formålsbenevnelsen grønnstruktur – friområde.



Figur 11: Det store, oransje området viser utbredelsen av boreonemoral blandingsskog (BN00122288) i nærheten av planområdet. Lahaugmoendammen (BN00122287) er markert med grønn ring. De blå linjene markerer omtrentlig omfang på utvidelsen av Felt Z3. Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet.

Øst for felt Z3 ligger Lahaugmoendammen, som også er et viktig naturområde. Dette er en kunstig dam, anlagt i ca. 2005. Dammen ble først registrert i 2017, i forbindelse med konsekvensutredning av detaljregulering for Lahaug skytebane (PLAN-ID: 0231_573). Årsaken til naturverdien er funn av storsalamander (nær truet art) i dammen. Lahaugmoendammen er resipient for vannet fra fordrøyningsbassenget på Z3. Bassenget er utformet etter VA-blad nr. 75 *Utforming av overvannsdammer* (2007)[5]. Det sørger for å fordrøyning og rens av vannet før det renner ut i Lahaugmoendammen. Fordrøyningsbassenget på felt Z3 sikres med bestemmelsesområde med krav

[4] Etter Miljødirektoratets klassifisering av naturverdier. Stor verdi betyr at lokaliteten har høy eller svært høy kvalitet, og/eller at det finnes truede arter innenfor lokaliteten.
[5] https://www.va-blad.no/wp-content/uploads/2014/11/Blad-75_09.11.08.pdf

om renseeffekt som sikrer at vann fra planområdet ikke påvirker naturtypene negativt.

5.7.3. Klimagassutslipp

1. *Dagens situasjon*
   Det er ikke gjort detaljerte beregninger av klimagassutslipp. Det er flere virksomheter på Lahaugmoen, der det ikke er selve byggene som fører til utslipp, men transporten av varer til og fra byggene. Virksomhetene i næringsområdet er koblet til nærvarmeanlegget i området.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Utbyggingen vil kunne føre til en økning av klimagassutslipp på kort sikt, både under anleggsperioden, og i begynnelsen av driftsfasen. Det skal etableres ladepunkter for el-kjøretøy – i tråd med § 1-12 i kommuneplanens arealdel. Dette vil redusere byggets klimafotavtrykk.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Lahaugmoen er et godt etablert område for logistikk og transportintensive næringer. Det er derfor hensiktsmessig å samle transportintensive virksomheter på ett sted, både av forretnings- og innovasjonshensyn, og for å begrense transportarbeidet – dermed klimagassutslippene i kommunen. Forslaget bygger opp om dette.

5.8. Kulturminner

1. *Dagens situasjon*

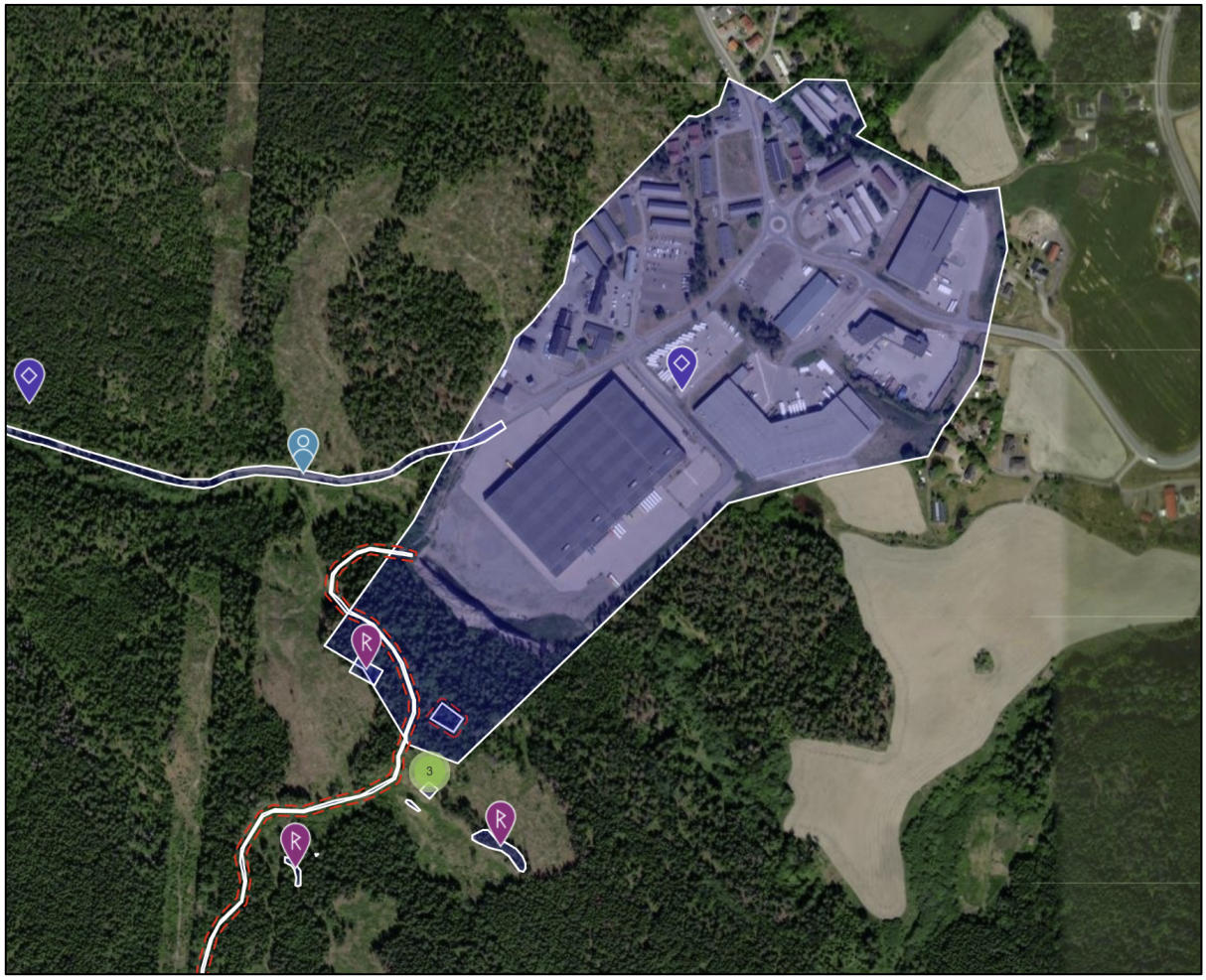
   Lahaugmoen har en lang historie som militært anlegg, og knutepunkt langs Trondhjemske kongevei. Lahaugmoen ble først etablert på slutten av 1700-tallet som ekserserplass på grunn av sin plassering i landskapet og langs den sentrale transportåren nordover fra Kristiania.

   Under 2. verdenskrig ble det etablert en militærleir på Lahaugmoen av okkupasjonsmakten. Denne ligger nord i gjeldende reguleringsplan. Flere av byggene fra 2. verdenskrig, samt ekserserplassen og telthuset – begge fra 1700-tallet, er vernet etter forskrift[6]. Flere er også listeført[7] i forsvarets landsverneplan fra 2004.

   I sørvest, gjennom deler av friområdet, går Gjelleråsen oldtidsvei. Denne er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Pilegrimsledens rute gjennom Gudbrandsdalen følger denne traséen, og fortsetter langs Dragonveien, og videre langs Kaptein Koss vei ut av planområdet i nordøst. Trondhjemske kongevei, som er statlig listeført, går over Gjelleråsen og ender opp i Dragonveien ved felt Z3.

   Lengst sør i reguleringsplanområdet, er det en automatisk fredet forsvarsskanse. Og syd for denne er flere skytterstillinger, som ikke er fredet – fra den store nordiske krig på 1700-tallet.

[6] https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-05-06-718?q=lahaugmoen
[7] (Statlig) listeført tilsvarer en nasjonal verneinteresse.



Figur 12: Flyfoto som også viser beliggenheten til kulturminnene i området. Den rødstiplede veien er traseen til Oldtidsveien/pilegrimsleden frem til felt Z3. Veien lenger nord er Gamle Trondhjemske kongevei. Kilde: Riksantikvaren

2. *Hva forslaget innebærer*

   Området i nord, med bygningene fra okkupasjonstiden, blir ikke berørt av planendringen og etableringen på Z3. Det foreslåtte kompensasjonsarealet (felt TD7) for omdisponeringen av friområdet, vil bevare grøntområdene rundt bebyggelsen felt S1, som huser flere av de vernede byggene. Hensynssone bevaring kulturmiljø vil erstatte spesialområde bevaring over S1, inkludert over omregulert turdrag (TD7).

   Pilegrimsleden, og forbindelsene til Oldtidsveien/pilegrimsleden ligger i dag innenfor felt Z3. Traséen er markert på plankartet med hensynssone *H570_1-2 bevaring kulturmiljø*. Deler av traseen, i området ved Knivstikkeren og Dragonveien, må flyttes noe for å få til en funksjonell adkomst til det planlagte bygget. Ny trasé for leden skal avklares med Akershus fylkeskommune (regional kulturminnemyndighet). Bestemmelsene stiller krav om at før igangsettingstillatelse for felt Z3 skal pilegrimsleden være flyttet.
   Langs pilegrimsleden i Dragonveien, blant annet forbi felt Y, skal det plantes trær og annen vegetasjon. Det er avsatt et bestemmelsesområde (#2) inne på felt Y, for å gi plass til beplantingen. Hensikten er å markere traséen for pilegrimsleden gjennom næringsområdet, og skille den fra virksomhetene.

Figur 13: Oldtidsvegen/pilegrimsleden slik den ligger i dag er markert med rødt. Flybildet er tatt i 2023. Kilde: Norge i bilder

3. *Konsekvenser av forslaget vurdert mot verneinteresser*
   Deler av traseen, i området ved Knivstikkeren og Dragonveien, må flyttes noe for å få til en funksjonell adkomst til det planlagte bygget. Endringer i traseen for Oldtidsveien/pilegrimsleden har tidligere blitt godkjent av regionale kulturminnemyndigheter. Ny trasé for leden skal avklares med Akershus fylkeskommune (regional kulturminnemyndighet) i planfasen. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at før det kan gis igangsettingstillatelse i felt Z3 skal pilegrimsleden være flyttet.

   Når det gjelder kulturminnene i sør – skansene og skytterstillingene, ligger disse mye høyere i terrenget enn planlagt nybygg på felt Z3. Maksimal tillatt byggehøyde på felt Z3 er opptil kote + 234. Kulturminnene i sør ligger på rundt kote + 260. Den store høydeforskjellen, avstanden fra Z3, skogen i området, og at nybygget skal etableres inntil fjellskjæringen på felt Z3, gjør at bygget blir lite synlig fra området med kulturminnene. Forslagsstillers oppfatning er derfor at planendringen vil få små følger for dette området med kulturminnene i nærområdet.

5.9. Rekreasjon

5.9.1. Private og felles uteoppholdsarealer

1. *Dagens situasjon*
   Grøntkorridorer skiller Z-feltene og felt Y fra de andre næringsområdene i nord. Det er også grøntområder som skiller næringsområdene fra boligfelt i nord og øst for gjeldende

reguleringsplan. Deler av grøntkorridoren i sør-øst utgjør en buffer mot det verdifulle skogsområdet.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Som kompensasjon for deler av friluftsområdet som foreslås omregulert til lager og industri, viser forslaget et nytt grøntareal, TD7, som i dag er et ubebygd areal nord i felt S1. Dette grøntområdet blir en fortsettelse av grøntdraget mellom S1, med deler av den verneverdige bebyggelsen, og felt Y, med små og mellomstore næringsbygg. Felt TD7 er på 1,3 dekar.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   De private grøntarealene i gjeldene reguleringsplan blir ikke negativt berørt av forslaget til reguleringsendring. Grøntarealene utvides med område TD7. Øvrige private grøntarealer berøres ikke. Siden planforslaget bare vil ha næringsbebyggelse, er ikke spørsmålet om uteromskvaliteter for beboere relevant.

5.9.2. Offentlige friområder

1. *Dagens situasjon*
   I gjeldende regulering er det et offentlig friområde sørvest for felt Z3. Deler av dette friområdet grenser også til Z3 øst og i nord. Som omtalt over, er delen som er foreslått omregulert av begrenset biologisk verdi. Delen av friområdet øst for Z og Z3 fungerer også som en buffer mot skogområdet med høy biologisk verdi.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Nevnte friområde i sørvest ligger inne i gjeldende plan og vil utgjøre ca. 37 daa etter at trekanten foreslått omregulert til næringsformål (ca. 5 daa) er trukket fra.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Forslagsstiller vurderer tilgangen på offentlige friområder som fortsatt god etter endringen av felt Z3. Størstedelen av friområdet som er foreslått omregulert er en bratt skrent, en løsmassehaug, og en skogflekk med begrenset biologisk verdi. Viktige passasjer gjennom friområdet, som Oldtidsveien og gamle Trondhjemske hovedvei, blir ikke berørt av at denne delen av friområdet reguleres til industri og lager.

5.9.3. Turdrag

1. *Dagens situasjon*
   Grøntarealene i gjeldende regulering har benevnelsen *parkbelte i industriområde* fra gammel plan- og bygningslov.

2. *Hva forslaget innebærer*
   I planendringen er disse grøntarealene endret til arealformålet grønstruktur - *turdrag*, i henhold til formål i plan- og bygningsloven fra 2008. Turdragene forblir uendret i planendringen, bortsett fra TD7, som utgjør et erstatningsareal for utvidelsen av felt Z3.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Endringen av Z3 fører til noe reduksjon av et offentlig friområde. Forslagsstiller mener at kompensasjonsområdet TD7 vil være i et mer tilgjengelig og brukervennlig område for

allmennheten. Turgjengere vil få en ny trasé for Oldtidsvegen/pilegrimsleden, rundt felt Z3 som ikke ender i skrenten ned mot feltet, slik den er regulert i dag.

5.10. Trafikk

Se også Trafikkanalyse Norsam, datert 29.10.2018

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. *Dagens situasjon*
   Veinettet på Lahaugmoen er godt utbygd og fungerer for de etablerte virksomhetene, og er tilknyttet det overordnede veinettet med Lahaugmoveien som går fra nord til syd-øst gjennom planområdet. Virksomhetene er godt skiltet, og det er god framkommelighet for både lette og tunge kjøretøy.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Adkomst til felt Z3 skjer på egen tomt, fra Dragonveien.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Den nye adkomsten fra Dragonveien, vil være den siste avkjøringen, før veien fortsetter som grusvei (Trondhjemske kongevei), mot Gjelleråsen og videre til Skillebekk i Nittedal kommune. Endringen av felt Z3 antas ikke å ha merkbare konsekvenser for trafikksikkerhet.

5.10.2. Atkomst for myke trafikanter

1. *Dagens situasjon*
   Myke trafikanter bruker gang- og sykkelveinettet i området. Dette er godt utbygd, med gang- og sykkelvei langs hovedadkomstveiene i området, og tar myke trafikanter til alle delområdene på Lahaugmoen. Det brukes også av de som ferdes på Trondhjemske kongevei/pilegrimsleden.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Planendringen legger ikke opp til etablering av publikumsfunksjoner, eller en virksomhet med kundebesøk eller lignende som tiltrekker seg myke trafikanter. Det er derfor ikke gjort spesielle tiltak for disse, og gjeldende plan er videreført.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Løsningen for felt Z3 anses som tilfredsstillende, med tanke på at nybygget ikke skal huse publikumsrettede funksjoner. Endringen av traseen for Oldtidsveien vil være positiv for turgåere og pilegrimer.

5.10.3. Veier i planområdet

I den foreslåtte planendringen legges det opp til en adkomstvei fra Dragonveien til nybygget. Etableringen krever ikke utvidelse av eksisterende veier, eller endringer av dagens veitraseer.

5.10.4. Løsning for varelevering

1. *Dagens situasjon*
   Det er ikke varelevering til felt Z3 i dag.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Adkomst til nybygget skal dimensjoneres for trailere og semitrailere for levering av varer. Den skal utformes i henhold til Vegvesenets håndbok.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Adkomstveier skal utføres i henhold til Vegvesenets håndbok N100, og vil da ivareta trafikksikkerhet for myke og harde trafikanter.

5.10.5. Parkeringsplasser

1. *Dagens parkeringsdekning.*
   Det er ikke parkering på felt Z3 i dag.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Kravet i gjeldende kommuneplan er 0,4 plasser per 100 m^2, eller 4 per 1 000 m^2 bruksareal (BRA). Grunnlaget for å beregne antallet p-plasser er en utnyttelse på 18 802 m^2 BRA, fratrukket 1 260 m^2 som er arealet som vil medgå til parkering på bakkeplan (70 plasser à 18m^2). Beregningsgrunnlaget blir derfor 17 542 m^2BRA, noe som gir et maksimalt antall på 70 p-plasser. Av disse skal min 15 % være plasser for bevegelseshemmede og min 20% av plassene ha lader for elbil.

   Ved maks antall p-plasser for bil (70 plasser) vil det være krav om at min. 11 av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede og at min. 14 av plassene har lader for el-bil.
   I henhold til normen er det lagt opp til 44 sykkelplasser.

   Med utgangspunkt i parkeringsbehov ved planlagt bebyggelse er det tilrettelagt for 39 p-plasser, som gir krav om min. 6 plasser for bevegelseshemmede og min. 8 plasser med el-ladere. Illustrasjonsplanen viser mulighet for innpassing av parkeringsplasser for både bil og sykkel ved maks utnyttelse, inkludert plasser for bevegelseshemmede. Planlagt bebyggelse utløser opparbeidelse av minimum 25 sykkelplasser.

3. *Vurdering av ny situasjon*
   Forslaget til parkeringsløsning tar utgangspunkt i gjeldende norm i kommuneplanens arealdel 2023-2035, og gir nybygget det nødvendige antallet plasser til den daglige driften.

5.10.6. Kollektivtilbud

1. *Dagens situasjon*
   De nærmeste bussholdeplassene er Lahaugmoen og Hellerud, på riksvei 22, nord for planområdet. Det er ca. 12 minutters gange til hver av disse. Fra disse holdeplassene er det to avganger i timen til Oslo sentrum, én avgang i timen til henholdsvis Lillestrøm, Nittedal, Lørenskog, og til Oslo Lufthavn.

2. *Forslaget og konsekvenser av forslaget*
   Tilgang på buss i nærheten gir de ansatte flere valgmuligheter dersom de ikke kan bruke bil eller sykkel til jobb.

5.10.7. Trafikkvekst

1. *Dagens situasjon på veiene i nærområdet*
   Veiene i området er ikke særlig preget av kø i rushtiden. Det er jevnt med trafikk innenfor ordinær arbeidstid. Det er mest trafikk til industri-/lagerområdene kl. 07-08, og kl. 15-16. Veiene er dimensjonert for trafikkmengden, og ble utvidet da årsdøgntrafikken (ÅDT) i området gikk over 2000 i 2018, da bygget på felt Z ble etablert. Gjennomsnittlig yrkesdøgntrafikk (YDT) var 2747 i samme år. Det er ikke grunn til å anta at det har skjedd vesentlige endringer i disse tallene, siden det ikke har vært nye utbygginger på Lahaugmoen siden 2018.

2. *Forventet endring etter gjennomføring av forslaget*
   Veiene på Lahaugmoen vil ikke å endres merkbart etter gjennomføring av reguleringsendringen.

3. *Trafikksituasjonen etter gjennomføring av forslaget*
   Det forventes ikke en særlig endring av trafikksituasjonen i området, tross økt aktivitet på felt Z3. Veiene er dimensjonert for å håndtere trafikkmengden på Lahaugmoen, inkludert trafikken til og fra Z3.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

Utforming av nybygg skal gjøres i henhold til § 12-1 i TEK17, eller tilsvarende i gjeldende forskrift ved søknad om rammetillatelse.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

Området ved inngangsparti og parkeringsplass vil ha en helningsgrad som ivaretar hensynet til universell utforming. Utover dette er ikke dette punktet relevant.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

1. *Dagens situasjon*
   Det er ingen veier innenfor planområdet som omfattes av endringene.

2. *Krav etter gjennomføring av forslaget*
   Adkomsten fra Dragonveien vil ikke kunne tilfredsstille kravene til universell utforming. Parkeringsarealene og inngangspartiet til nybygget skal ha en helning som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift.

3. *Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget*
   Forslagsstiller mener forslaget vil gi en god adkomst til bygget, og god forbindelse til gangveier og fortausnett på Lahaugmoen. Siden bygget ikke skal huse publikumsfunksjoner eller besøksintensive virksomheter, vurderer forslagsstiller tilgjengeligheten som tilfredsstillende for byggets fremtidige funksjon som industri- og lagerområde.

5.12. Teknisk infrastruktur

Se også Rammenotat VA med vedlagte illustrasjoner, utarbeidet av Sweco, 24.01.24.

5.12.1. Vann- og avløpsnett

1. *Dagens situasjon*
   Det er etablert et VAO-anlegg[8] på felt Z (Staples/Lyreco) som er tilkoblet kommunalt anlegg i Dragonveien på nordsiden. I samme område er det et spillvannanlegg. Det er kapasitet på både forbruksvann- og spillvannsnettet, ifølge Lillestrøm kommune.

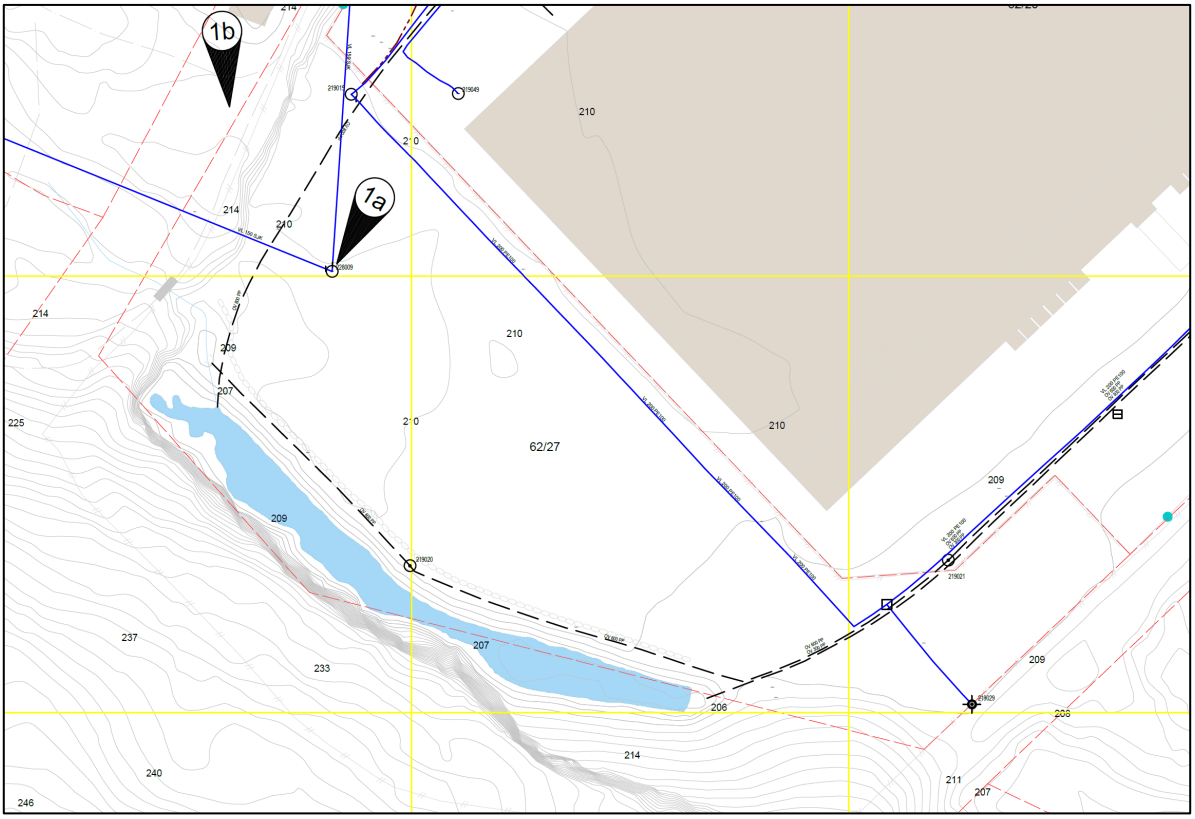
2. *Nødvendige tiltak for gjennomføring av forslaget*
   Nybygget skal kobles til eksisterende kommunal kum i Dragonveien. Spillvannskummer skal etableres inne på felt Z3, og skal dimensjoneres for å håndtere vannforbruket til nybygget. Det skal utarbeides en detaljert plan for disse arbeidene før det kan gis igangsettingstillatelse.

3. *Situasjonen etter gjennomføring av forslaget*
   Tiltakene beskrevet i punkt 2, vil gi tilstrekkelig med forbruksvann, og forsvarlig håndtering av avløpsvannet på felt Z3.

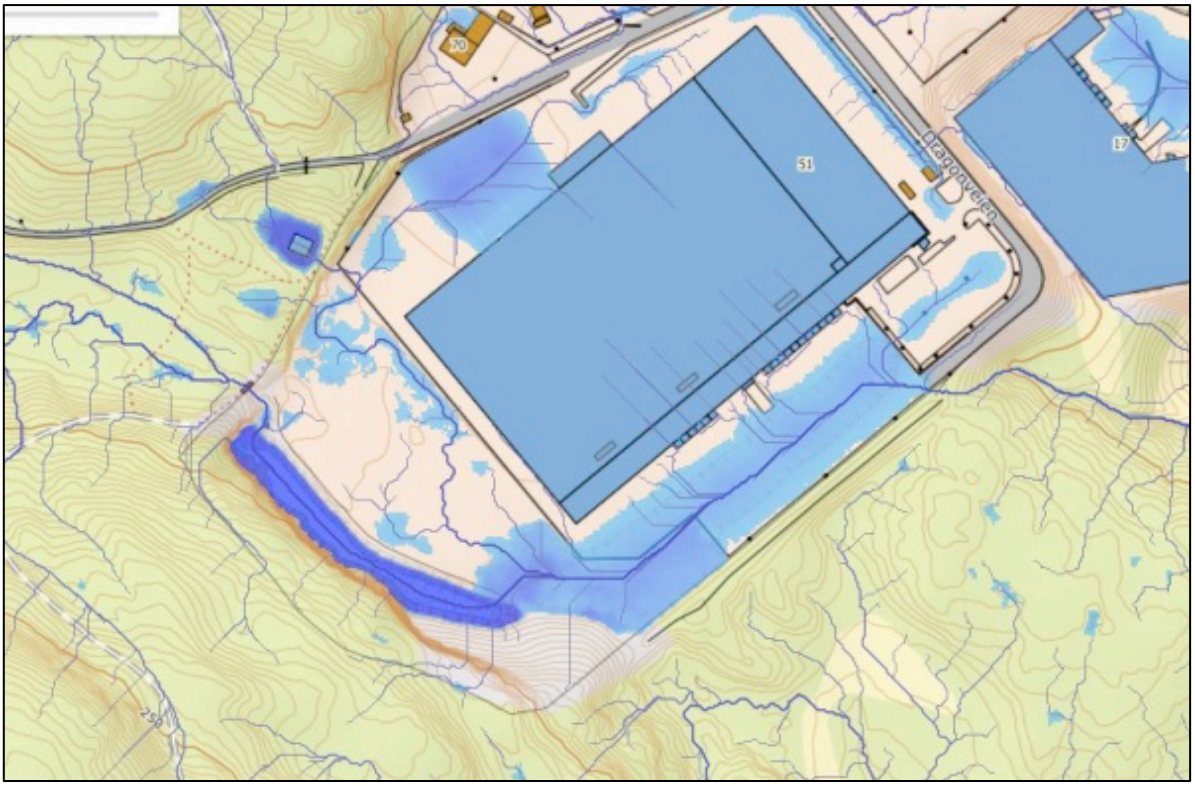
5.12.2. Overvannshåndtering

1. *Dagens situasjon*
   Felt Z3 består for det meste av bart fjell, som har dårlig infiltrasjonsevne. Deler av feltet består av sprengstein, som er noe bedre. Bekken nordvest for felt Z3 er derfor lagt i rør og ledet inn på felt Z. I et annet rør ledes vann fra fordrøyningsdammen på Z3 samme vei. Begge rørene er dimensjonert for å bremse påslippet til resipienten øst for felt Z3 og Z.

[8] Vann-, avløp-, og overvannsanlegg.



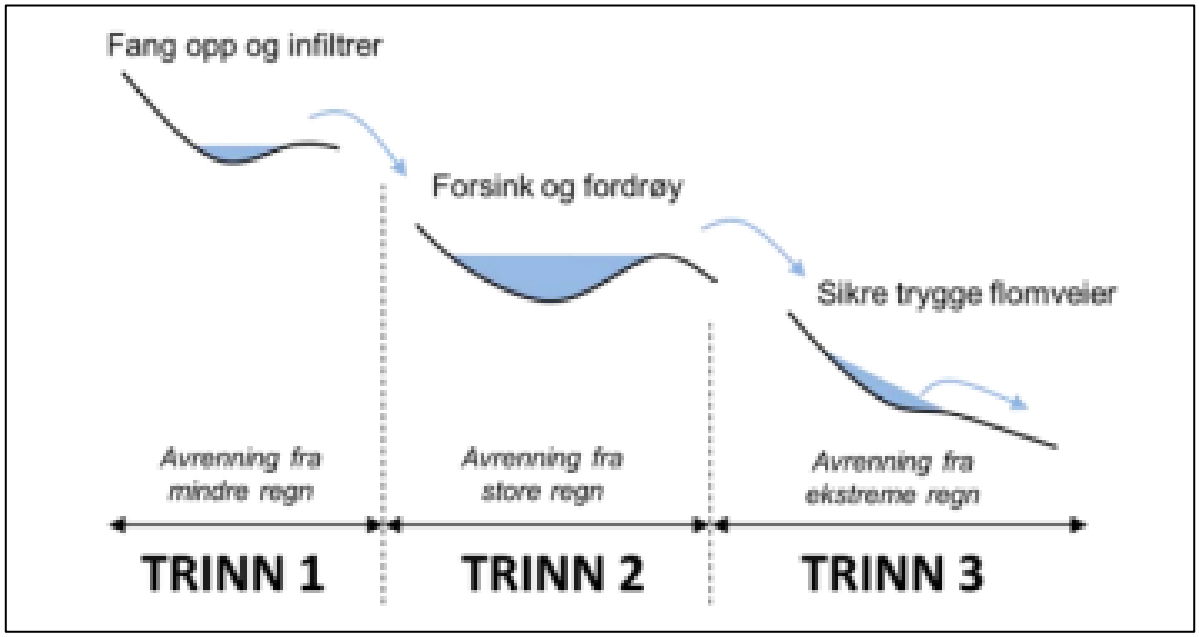
Figur 14: Kartet viser dagens overvannsledninger som stiplede linjer. Kilde: Sweco



Figur 15: Kartet viser flomveiene i dag. Ved etableringen av nybygget skal flomveien ledes rundt bygget, blant annet ved hjelp av en ny fordrøyningsdam og overvannsrør. Kilde: Sweco

2. *Tiltak for gjennomføring av forslaget*
   Nedslagsfeltet i dagens situasjon for planområdet er på ca. 78,5 daa, ekskludert nedslagsfeltet for bekken. Takarealet i planområdet skal ha redusert avrenningskoeffisient grunnet fordrøyningsmekanismer, i form av struping/terskeling av takvann. Avrenningskoeffisient er redusert til 0,4 for takkonstruksjoner til fordrøyningsbasseng.

   Ny løsning for overvann skal følge tre-trinnsstrategien for overvannshåndtering (se figur 14). Beregningene som ligger til grunn for valgte løsninger har 50% klimapåslag.



Figur 16: Illustrasjon av tre-trinnstrategien for overvannshåndtering. Kilde: Asplan Viak

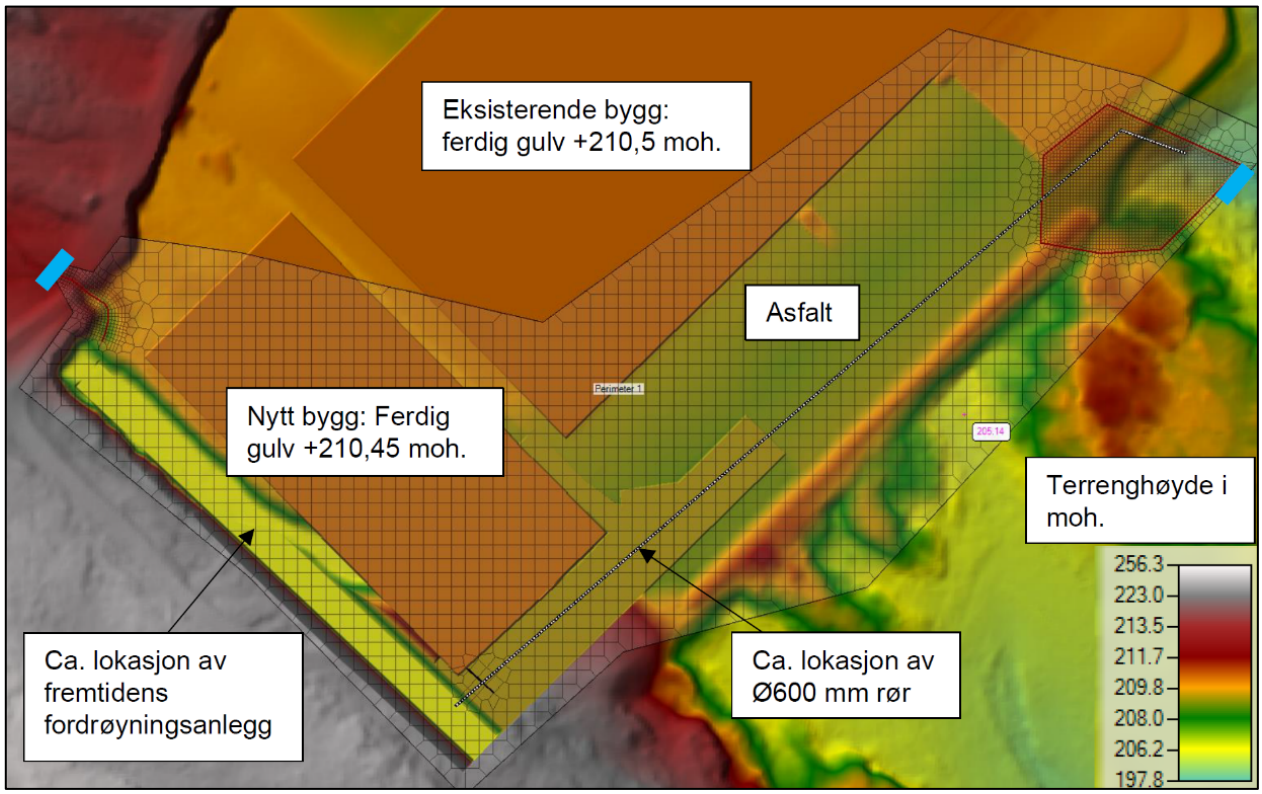
   På felt Z3 skal trinnene inneholde følgende tiltak:

   Trinn 1: Normalregnet vil delvis infiltrere gjennom grusmassene i området, grøftene i utkanten av området, og det legges også opp til at fordrøyningsmagasinet i sørvest også kan ta unna dette.
   Trinn 2: 20-årsregn ledes til det nevnte fordrøyningsmagasinet.
   Trinn 3: Det skal etableres sikre flomveier rundt nybygget som håndterer vannet videre til resipient.

3. *Situasjonen etter gjennomføring av forslaget*
   Ny situasjon vil sørge for at overvann ledes vekk og fordrøyes, før det skjer en kontrollert påslipp til resipient. Å lede vannet til fordrøyningsdammen, og videre gjennom avløpsrør sørøst for bygget vil gi tilstrekkelig sikkerhet for flom. Røret er dimensjonert slik at det tåler at 1/3 av diameteren fylles med sedimenter, kvist og lignende fra omgivelsene.

   Ved en 200-årsflom er røret ikke stort nok til å ta unna alt flomvannet, og noe av flomvannet vil renne over den asfalterte flaten på baksiden av Staples-/Lyreco-bygget. Gjennomsnittlig dybde på vannet i dette området vil være mellom 0,5 og 1 m. Topografien i området gjør at vannet vil renne mot resipienten i øst. Nybygget på Z3 skal bygges slik at vann fra en slik flom

ikke vil komme inn i bygget. Staples/Lyreco-bygget på felt Z ligger høyt nok til at det ikke berøres, slik det er vist nedenfor.



Figur 17: Området for flomberegning. Figuren viser også plasseringen til nytt overvannsrør. Kilde: Sweco

5.12.3. Brannvann/slokkevann.

1. *Dagens situasjon*
   Det finnes et brannvannsanlegg på felt Z3 i dag. Ledningen går i tomtegrensen til felt Z.

2. *Evt. behov for tiltak for gjennomføring av planen*
   Ledningen i tomtegrensen må flyttes på grunn av avstandskrav. Det skal etableres to nye hydranter for å gi god nok dekning på både nord- og sørsiden av nybygget. Disse skal kobles på vannledningen inne på felt Z, for å gi tilstrekkelig tilgang til vann. Sprinkleranlegget skal kobles til samme vannledning.

3. *Situasjonen etter gjennomføring.*
   Tiltakene vil gi sikker og tilstrekkelig tilgang på slukkevann, og alle fasader av bygget vil kunne dekkes av en brannbil, i tillegg til et sprinklersystem inne i bygget.

5.12.4. Elektrisitetsnett

1. *Dagens situasjon*
   Planområdet/felt Z3 er ikke tilkoblet elektrisk infrastruktur i dag. Forsyningssikkerheten vurderes som akseptabel av forslagsstiller.

2. *Evt. behov for tiltak for gjennomføring av planen*
   Forslaget utløser ikke vesentlige endringer i el-nettet, som vil påvirke de andre feltene i gjeldende regulering. Trafo-stasjon skal etableres i nybygget. Videre er skal det legges til rette for solcelleanlegg på hele taket, for å supplere forsyningen fra el-nettet.

3. *Situasjonen etter gjennomføring*
   Fordi reguleringsendringen ikke utløser endringer for andre felt på Lahaugmoen, og fordi deler av behovet for elektrisitet vil kunne dekkes med strøm fra solcelleanlegg, anser forslagsstiller løsningen som tilfredsstillende for det planlagte nybygget.

5.12.5. Avfall

1. *Dagens løsning*
   Felt Z3 er ubebygd, så det finnes ingen avfallshåndtering på tomta. De øvrige feltene håndterer avfall på egen tomt.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Det er planlagt avfallscontainere over bakken, ved den nordvestlige veggen til nybygget.

3. *Situasjonen etter gjennomføring*
   Plasseringen gir god adkomst for renovasjonsbil. Det er også tilstrekkelige snumuligheter.

5.12.6. Energiforsyning og energikilder

1. *Dagens situasjon*
   Alle industribyggene er tilknyttet nærvarmesentralen på Lahaugmoen. Det er tilstrekkelig forsyning av elektrisitet i området.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Planlagt bygg vil ikke ha vesentlig påvirkning på energiforsyningen i området. Området ligger utenfor konsesjonsgrense for fjernvarme. Bygget skal knytte seg til nærvarmeanlegget på Lahaugmoen.

3. *Situasjonen etter gjennomføring*
   Bygget skal kobles til nærvarmesentralen på Lahaugmoen, som er CO_2-nøytral. Forsyningssikkerheten ansees som god.

5.13. Sosial infrastruktur

Dette temaet er ikke relevant for planforslaget. Det legges ikke opp til etablering av sosial infrastruktur som følge av foreslåtte tiltak i planen. Planforslaget vil heller ikke få direkte konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur i Lillestrøm kommune.

5.14. Næring

1. *Dagens situasjon*
   Det er mellom 400-500 arbeidsplasser på Lahaugmoen i dag, fordelt på mer enn 100 000 m^2 næringslokaler. Det er i hovedsak lager- og logistikkvirksomhet, små og mellomstore verkstedbedrifter, og mellomstore industrifirma og salgsbedrifter. Nord i næringsparken finnes innkvarteringsbygg og utleie av pendlerboliger på kort og lang sikt, samt kontorarbeidsplasser.

2. *Hva forslaget innebærer*
   Forslagsstiller kjenner ikke nøyaktig antall arbeidsplasser virksomheten i nybygget kan huse, men anslår om lag 20 faste kontoransatte. I tillegg kommer lageransatte og sjåfører. Totalt antall kan bli ca. 180 personer. Det planlegges for etablering av en logistikk- og lagervirksomhet. Fratrukket parkingsarealer på bakken kan det bli ca. 17.500 m^2 BRA med næring på felt Z3.

3. *Situasjonen etter gjennomføring av forslaget*
   Forslagsstiller mener virksomheten planendringen legger opp til, hører naturlig hjemme på Lahaugmoen. Lahaugmoen er en etablert næringspark, godt plassert mellom Oslo og Gardermoen. Det er god adkomst til viktige transport- og kommunikasjonsårer som E6 og Rv 4, Oslo Lufthavn, og jernbanenettet på det sentrale Østlandet. Dette er gunstig for en logistikk- og lagervirksomhet som det skal legges til rette for på Z3.

5.15. Landbruk/skogbruk

Gjeldende reguleringsplan for Lahaugmoen omfatter nærmere 43 dekar med LNF-formål. Disse ligger lengst øst i gjeldende reguleringsplan. Arealene forblir uendret i dette forslaget om endring av felt Z3.

5.16. Grunnforhold/geoteknikk

Se også geoteknisk vurdering av Veidekke, utarbeidet 06.05.23. Kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak, ved SWECO, datert 06.11.23

1. *Dagens situasjon*
   Konklusjonen i vurderingen er at det er neglisjerbar risiko for skredhendelser i området. Det er stabile grunnforhold. NGUs geologiske kart viser at området for utbygging er preget av bart berg – som fjellskjæringen i sørvest, og stedvis tynt løsmassedekke (lyserosa felt på kartet nedenfor). Nærmeste område med risiko for kvikkleire er 1,2 km nordøst for felt Z3.

2. *Eventuelle tiltak for gjennomføring av forslaget*
   Fordi grunnen er stabil, kreves det mest sannsynlig ikke større sikringstiltak. Sikring av fjellskjæringen på felt Z3, må prosjekteres og utføres i detaljfasen.

3. *Konsekvenser av forslaget*
   Det er stabile grunnforhold i området. Nybygget skal fundamenteres direkte på fjell og sprengstein. Det er derfor heller ikke fare for at det vil forverre stabiliteten i området.

Figur 18: Utsnitt fra NGUs geologiske kart. Omtrentlig plassering av felt Z3 er markert med rødt. Kilde NGU

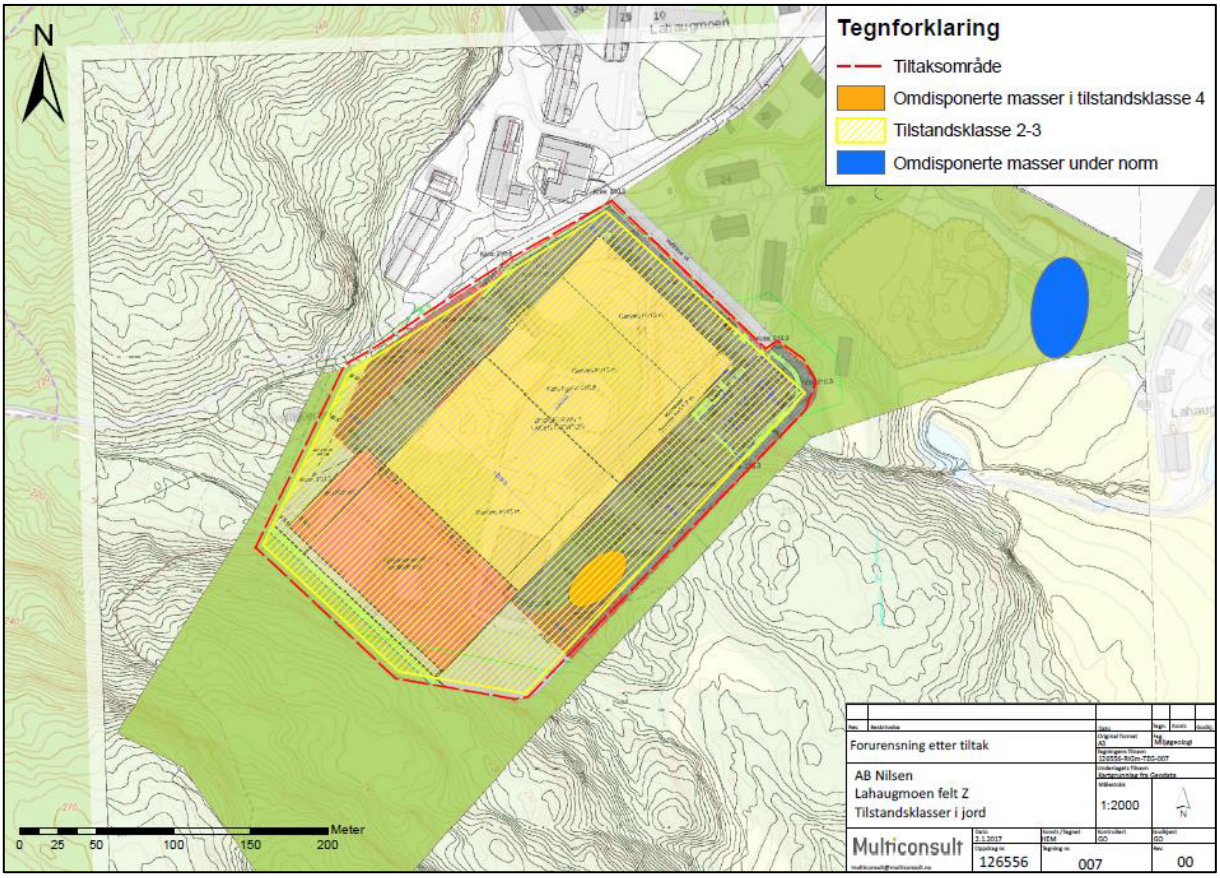
5.17. Forurenset grunn

Se også sluttrapport om sanering av forurenset grunn, av Multiconsult, datert 03.02.17.

1. *Dagens situasjon*
   I forbindelse med etableringen av Staples-/Lyrecobygget på felt Z, i 2016, ble det i forkant ryddet opp i grunnforurensningen på det som i dag kalles felt Z, Z2 og Z3. 425 500 tonn med sterkt forurensede masser ble sanert, og levert deponi. Grunnforurensningen stammet i hovedsak fra området som tidligere ble brukt som skytevoll. Dagens aktivitet i området skjer innenfor gjeldende regelverk, og det har ikke foregått spesielt forurensende aktiviteter siden saneringen i 2016-2017.

2. *Evt. behov for tiltak for gjennomføring av planen*
   Det er lite sannsynlig at det vil forekomme akutt grunnforurensning under etableringen av nybygget, på grunn av opprydningen som er gjort. Skulle det forekomme tilfeller av grunnforurensning, vil dette håndteres etter forurensningsloven. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal foreligge en tiltaksplan for forurensede masser før det kan gis rammetillatelse for tiltak på Z3.

3. *Situasjonen etter gjennomføring av forslaget*
   Forslagsstiller vurderer situasjonen som akseptabel.



Figur 19: Kart som viser forurensningssituasjonen i Z-feltene, etter saneringsarbeidet, vist i «Sluttrapport felt Z1 - forurenset grunn», datert 03.02.2017. Kilde: Multiconsult.

5.18. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se også ROS-analyse, utarbeidet av Civitas, datert 28.06.23, rev.24.03.2024..

Det er gjennomført en ROS-analyse begrenset til området som endres**.** ROS-analysen gjennomgår mulige uønskede hendelser gruppert etter:

- Naturfare
- Menneske- og virksomhetsbasert fare
- Forsynings- og beredskapsfare

Det er valgt å gå videre med risikovurdering av to hendelser:

- Overvannsflom gir vanninntrenging i bygget
- Skogbrann når bygget

ROS-analysen foreslår flere avbøtende tiltak. Ut fra dette er det tilføyd et punkt i reguleringsbestemmelsene med krav til overvannshåndtering og sikkerhet mot flomskader (reguleringsbestemmelser pkt. 5.4.6, 5.4.7, 10.3, 11.1.7, 11.2.).

6. Plangjennomføring

I tillegg til videreføring av gjeldende plans dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser, gjelder følgende for felt Z3.

Dokumentasjonskrav for felt Z3

1. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan, som minimum skal vise:
    - Bebyggelsens plassering
    - Internt gangveisystem
    - Kjørearealer
    - Varelevering
    - Parkering for sykkel og kjøretøy
    - Gjerder
    - Område for renovasjon
    - Innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen)
    - Nyplantede trær og busker,
    - Eksisterende og nye terrengkoter
    - Støttemurer
    - Støyskjermer
    - Uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper
    - Løsninger for overvannshåndtering og nødvendige arealer med relevante funksjoner som vegetasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.
    - Belysning
    - Valgte overflatematerialer (eks. gress, belegningsstein og asfalt)

Rekkefølgekrav for felt Z3

<u>Før rammetillatelse</u>

1 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge massehåndteringsplan godkjent av Lillestrøm kommune.

2 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge en tiltaksplan for forurensede masser godkjent av Lillestrøm kommune.

3 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det redegjøres for hvordan fremmede arter i området kan fjernes på en forsvarlig måte. Masser med fremmede arter skal ikke deponeres på nye steder innenfor felt Z3 med mindre artene er fjernet på forsvarlig godkjent måte og slik at det ikke blir risiko for spredning.

4 Før det gis rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge utomhusplan iht 4.3.1 godkjent av Lillestrøm kommune.

5 Før rammetillatelse for felt Z3 skal det foreligge helhetlig VA-plan inkludert overvannshåndtering, godkjent av Lillestrøm kommune

6 Før rammetillatelse for felt Z3 skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert.

<u>Før igangsettingstillatelse</u>

7 Før igangsettelsestillatelse for felt Z3 skal pilegrimsleden være flyttet.

8 Før første igangsettingstillatelse for felt Z3 skal Lillestrøm kommune ha godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Lillestrøm kommune skal ha godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

9 Før igangsettingstillatelse for felt Z3 skal miljøoppfølgingsplan i henhold til NS 3466 eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard være sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune.

Før første igangsettingstillatelse kan gis for bebyggelse over bakken for felt Z3 skal driftsklarbefaring for tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent av Lillestrøm kommune.

Før brukstillatelse

10 Før brukstillatelse for felt Z3 skal godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent av kommunen.

11 Før brukstillatelse for felt Z3 skal bestemmelsesområde #2 være beplantet og opparbeidet med vegetasjon og trær, kfr. pkt. 10.2, og felt TD7 være opparbeidet med vegetasjon.

12 Før brukstillatelse for felt Z3 skal overgangen mellom o_FRI og felt Z3 være sikret med flettverksgjerde (ref. 5.4.9).

13 Før brukstillatelse for bebyggelse i felt Z3 skal lader for elbil være etablert i henhold til punkt 5.5.1.

14 Før brukstillatelse for felt Z3 skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før ferdigattest

15 Før ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt Z3 skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumenter sendt inn og godkjent av Lillestrøm kommune minst to uker før.

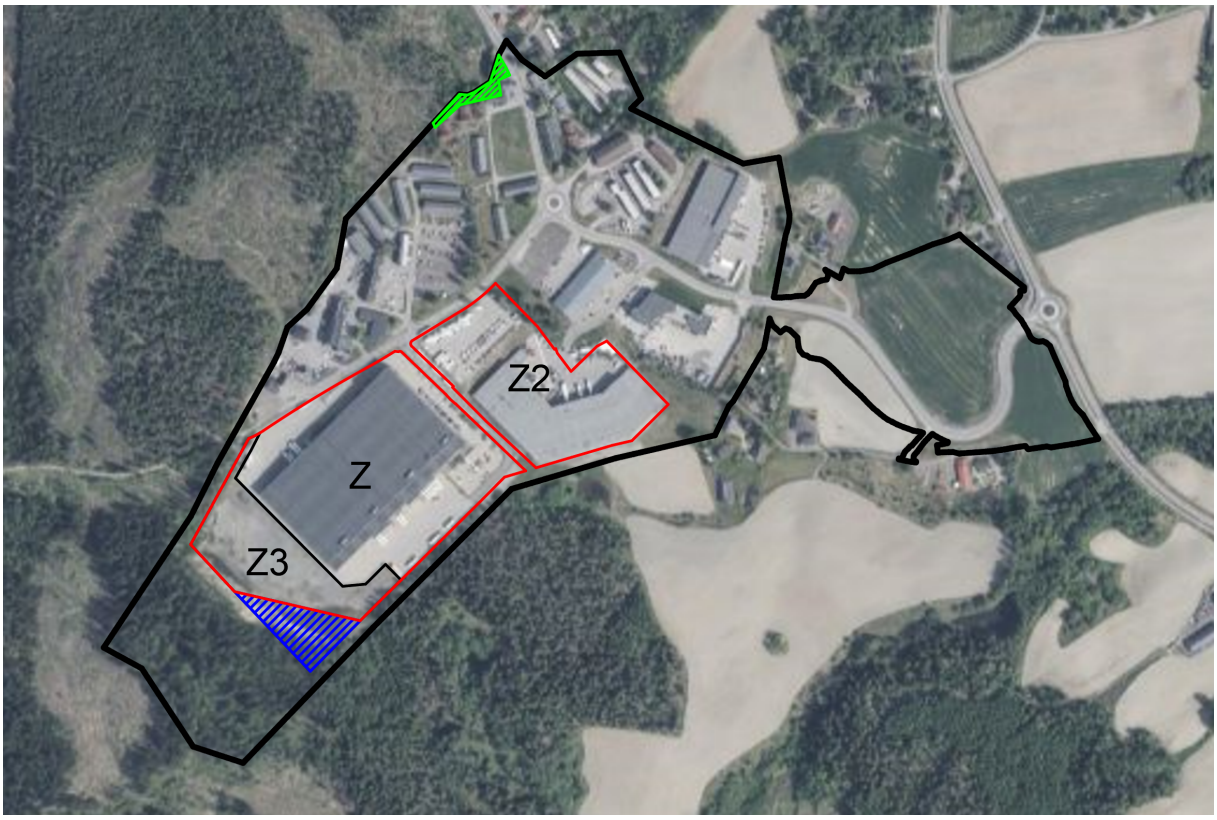
Utbyggingsavtale
Det er ikke planer om utbyggingsavtale med kommunen i dette forslaget til planendring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Denne planendringen gir ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, i form av for eksempel driftsansvar.

Konsekvenser for næringsinteresser
Planendringen vil føre til økonomisk utvikling på Lahaugmoen. Etableringen på Z3 vil styrke Lahaugmoens posisjon som et lager- og logistikknutepunkt i Nedre Romerike.

Forholdet til overordnede føringer og planer
Forslaget til planendringen er i tråd med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP) og de nevnte strategiene i regional plan for areal- og transport i Akershus, fordi typen virksomhet planlagt på Z3 er på «rett sted». Lokalisering av større logistikk- og lagervirksomheter bør skje i områder der det allerede er samlet slike, fremfor enkeltetableringer ved hvert veikryss, eller verdifull matjord. Det er allerede på plass veier og annen teknisk infrastruktur på Lahaugmoen.

For utviklingen av felt Z3 skal også bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (2023-2035) gjelde.



Figur 20: Oversiktsbilde av Lahaugmoen.

Interessemotsetninger
Planendringen vil ha begrensede konsekvenser for Oldtidsveien/pilegrimsleden gjennom området. Det blir ikke konflikt mellom hensynet til næringsutvikling og bevaring av kulturminner, fordi de fleste feltene på Lahaugmoen allerede er utbygd. Denne planendringen vil sikre at Oldtidsvegen/pilegrimsleden vil få en bedre trasé gjennom Lahaugmoen, enn den har i dag. Andre kulturminner i nærområdet (blant annet skansene og skytterstillingene) blir ikke berørt i særskilt grad.

Når det gjelder inngrepet i friområdet, vil virkningene for naturverdier være små. En stor del av trekanten som er foreslått innlemmet i felt Z3, er allerede preget av menneskelig aktivitet, og har flere fremmedarter. Dette vil bli ryddet opp i ved etablering av nybygget på felt Z3. De viktigste naturverdiene i nærheten, blir ikke berørt av omreguleringen.

Avveining av virkninger
Positive virkninger for Oldtidsveien og pilegrimsleden
Endringsforslaget vil gi en bedre og tydeligere trasé for Oldtidsveien/pilegrimsleden gjennom næringsområdet. Når det gjelder skansene sørvest for planområdet, så vil nybygget ha minimal påvirkning. Det er store høydeforskjeller i området – skansene ligger over nybygget på felt Z3.

Fordelen av å styrke Lahaugmoen som et knutepunkt for logistikk- og lagervirksomheter og næringsutvikling, og bidraget til økt aktivitet i kommunen, veier opp for de virkningene etableringen av nybygget får for disse kulturminnene.

Fjerning av fremmede arter
Etableringen på Z3 vil også medføre at de fremmede artene i området blir fjernet på en forsvarlig

måte, og man får en endelig og tydelig avgrensning av næringsområdet mot friområdet i sør. Grøntarealene rundt kulturminnene nord i planområdet blir tilgjengelig for allmennheten.

7. Innkomne forhåndsuttalelser

Planen utarbeides som en mindre reguleringsendring etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14. Det er derfor ikke innhentet forhåndsuttalelser til endringsforslaget. Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn skal vedlegges i et eget notat, vedlagt plansaken.

Vedlegg

- Plankart i SOSI- og PDF-format 24.03.2024
- Reguleringsbestemmelser 24.03.2024
- Trafikktelling Norsam 23.10.18.
- Trafikkanalyse Norsam 29.10.18
- Naturfaglig vurdering Biofokus 23.05.23
- Geoteknisk vurdering Veidekke 05.06.23
- Kontroll geoteknisk vurdering Sweco 06.11.23
- Flom og vannlinjeberegning Sweco 24.01.24
- Rammenotat VA Sweco 21.03.24, med vedlegg
- Sluttrapport, forurenset grunn felt Z Multiconsult 03.02.2017
- ROS-analyse Civitas 28.06.23, rev. 24.03.24
- Fasadeillustrasjoner
- Illustrasjonsplan og snittegninger