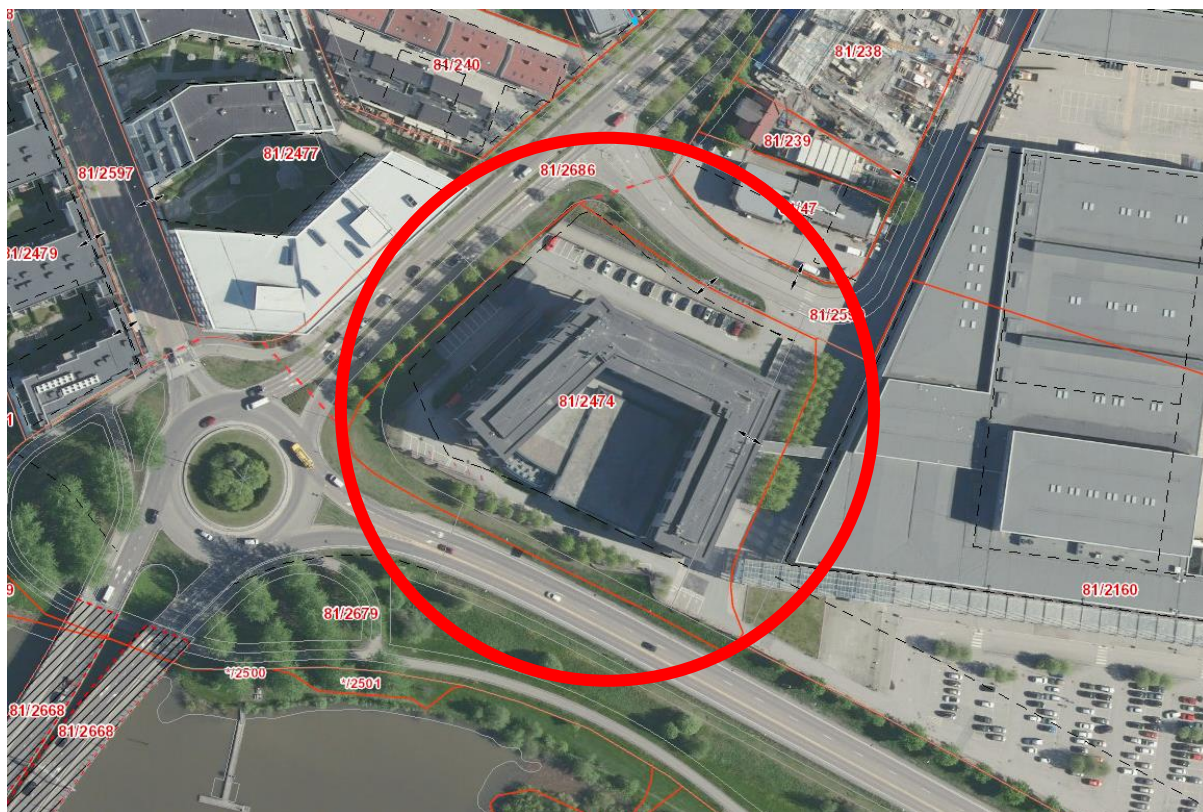


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Nesgata 1, Lillestrøm, gnr/bnr 81/2474



Utarbeidet av: A-LAB og Fabel Arkitekter

Dato: 20.02.2022

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	A-LAB
	Adresse	Pb 458 Skøyen, 0213 Oslo
	Org.nr	982 165 105
	Kontaktperson	Nina Ubisch
	E-post	nina@a-lab.no
	Telefon	45661190
Forslagsstiller	Firma	Thon Hotellbygg AS
	Adresse	Pb 489, 0105 Oslo
	Org.nr.	830898042
	Kontaktperson	Sjur Martinsen
	E-post	sjur.martinsen@olavthon.no
	Telefon	91676673
Hjemmelshaver	Navn	Thon Hotellbygg AS
	E-post / Telefon	23080000

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

2 Bakgrunn

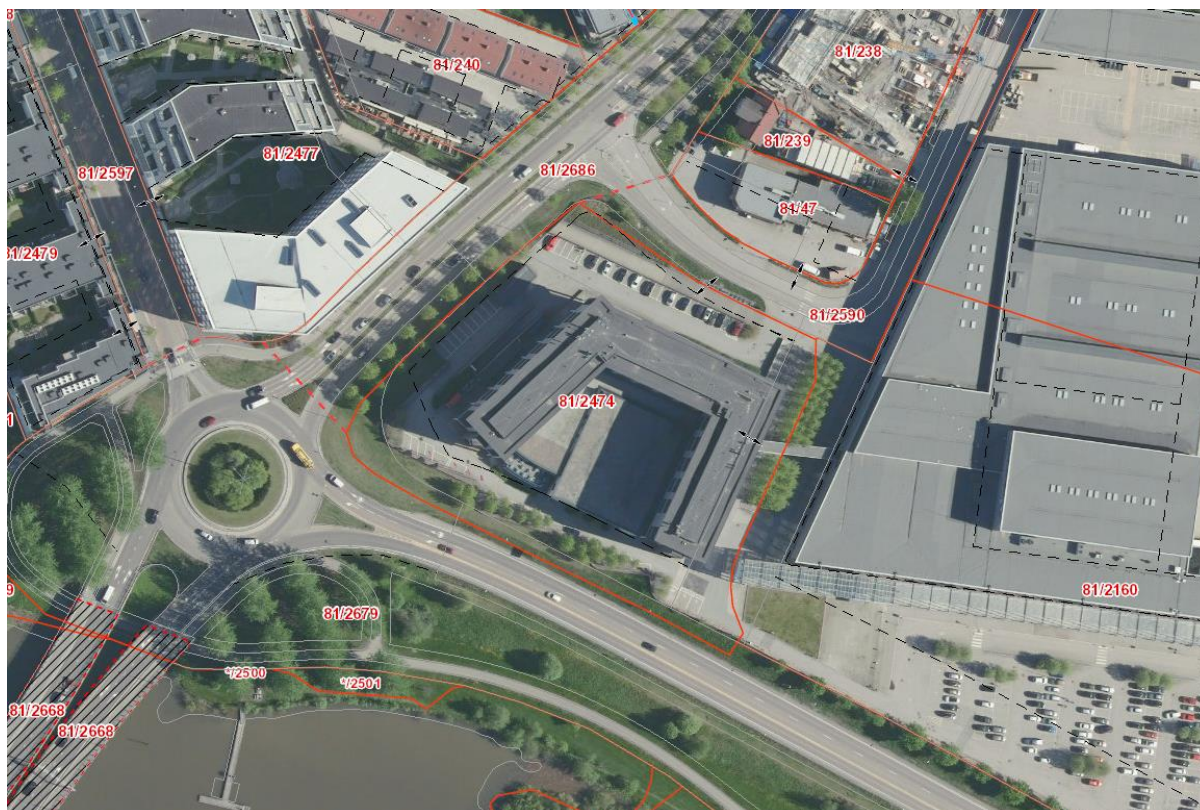
2.1 Formålet med planen

Byforming er et samspill mellom regulerende myndighet og de aktører som besitter eiendommer i området. Thon Hotel Arena ligger i en spennende overgang mellom Portalen som er oppført, Samskipnaden som er under oppføring, Glassmestergården, og den nye Varemessen/Nova Spektrum som er under utvikling. I utviklingen av planforslaget for Norges Varemesse har A-LAB introdusert begrepet «La Rambla», et attraktivt gangstrøk, fra stasjonsområdet til sentrum øst ved Varemessen. Dette er videreført i Byutviklingsplanen, der det også illustreres en mulig utvidelse av Thon Hotel Arena mot vest og nord. Olav Thon Gruppen skal opprettholde eksisterende hoteldrift og ønsker å utvide hotellet innenfor de rammer som Norges Varemesse og kommunen stiller.

2.2 Planområdet

Planområdet er ca. 12 000 m² og ligger ved Lillestrømbrua og grenser til Jernbanegata i nordvest, riksvei 159 i sør og Norges varemesse/Nova Spektrum i øst. Planområdets grense legger seg inntil avgrensingen for pågående plansak for Norges varemesse (planid: 0231_576).

Dagens planavgrensning går i ytterkant av hotellets bygningsliv. Det er primært et ønske fra både forslagsstiller, Nova Spektrum/Norges Varemesse og kommunens side at dette planinitiativet kan utarbeides som en del av pågående plansak, slik at utviklingen kan ses i sammenheng.



3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Thon Hotel Arena er et funksjonelt, veldrevet og populært hotell. Da hotellet stod ferdig i 2003 lå det helt for seg selv ute på «jordet». De siste 20 årene har imidlertid endret Lillestrøms karakter og hotellet vil nå ligge midt i det nye «downtown». Konstruktivt er det ikke mulig å bygge oppå eksisterende bebyggelse. På den nordre del av tomten er det i Byutviklingsplanen foreslått å utvide og styrke gangforbindelsen mellom kollektivknutepunktet og Varemessen. Det er også ønskelig å opprettholde en god siktlinje mot den nye vestvendte hovedinngangen på Varemessen. For å imøtekomme dette avstår Olav Thon Gruppen fra å regulere bygningsmasse på sin eiendom, nord for eksisterende hotell. Områdene vest og sør for eksisterende hotell blir derfor aktuelle for utvidelser. I sør er det naturlig å følge byggelinjen mot Rv 159, som Varemessens planforslag legger opp til. Mot vest foreslår vi å legge nytt bygningsvolum 15 meter fra midt veg, og tilsvarende slik Portal-bygget vis a vis forholder seg til rundkjøringen. Planlagt utvidelse må legge til rette for at varelevering og nedkjøring til parkeringsgarasje på nordsiden av hotellet opprettholdes.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyde på eksisterende hotell er 7 etasjer. Det er ønskelig å videreføre denne høyden i det foreslåtte bygningsvolumet på sydsiden mot elven. Det ledige tomtearealet på vestsiden av eksisterende hotell er relativt trangt, og det har vært nødvendig å foreta dagslysberegninger ned på romnivå for å sjekke at ikke utvidelsen forringer eksisterende hotellrom nevneverdig. Sammen med Portalbygget danner Thon Hotel Arena en av hovedadkomstene til Lillestrøm sentrum. Byplanteknisk vil dette forholdet styrkes ytterligere ved å trappe opp det nye, vestvendte volumet fra 7 etasjer mot nord til 13 etasjer mot sør. Da vil det nye Thon Hotell Arena og det stigende volumene på «Portalen» spille opp mot hverandre og danne en tydelig inngangsportal til byen. Den nye vestfløyen er relativt slank, så tårnet i enden vil få elegante proporsjoner. Det kan i den arkitektoniske detaljutformingen vurderes om tårnet kan spisses enda litt høyere helt ytterst i syd.



3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ved at Olav Thon gruppen's eiendom ikke blir bebygget i nord, kan «La Rambla» bli et attraktivt møblert og beplantet byrom, med utadvendte funksjoner på de nedre plan. Besøkende til Varemessen, hotellgjester, beboere i området og kulturinteresserte på veg til events, samt barn og unge, vil befolke området og finne attraktive tilbud her.



4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

4.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel – vedtatt av kommunestyret 17. juni 2020

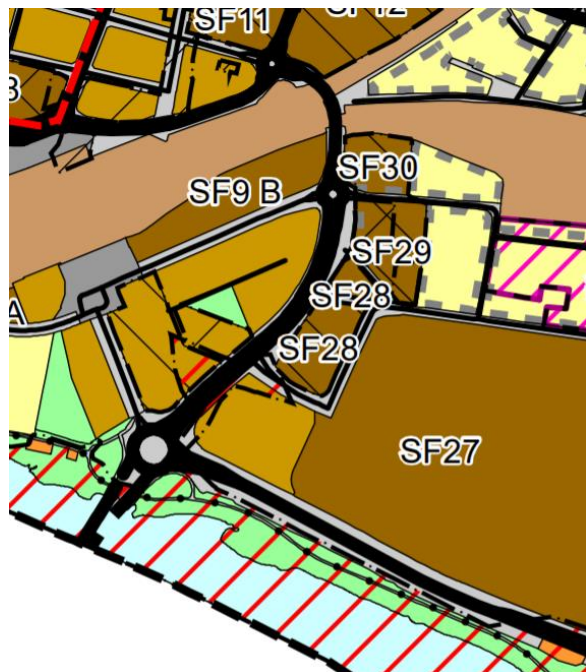
Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordnede plan og sier noe om hvilken retning utviklingen ønskes. Kommunens satsningsområde er klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon. Herunder vises det til følgende hoved- og delmål:

- Lillestrøm kommune skal redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst.
 - Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning
 - Redusert transportbehov og mer grønn mobilitet
 - Reduserte utslipp i egen virksomhet og i samfunnet
- Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn
 - Attraktive tettsteder og lokalsamfunn som gir gode liv
 - En regionby med attraktive arbeidsplasser, gode bomiljøer og et variert handels- og kulturtilbud
 - Kvalitet i bygg, grøntområder og infrastruktur
- Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser
 - Rett tjeneste, til rett tid, på rett nivå
 - Inkludering og trygghet for alle
 - Samarbeid på tvers av tjenester og med andre samfunnsaktører
- Lillestrøm kommune skal fremme åpenhet, læring og innovasjon
 - Miljøvennlig, framtidsrettet og omstillingsdyktig samfunn
 - Grønn og utslippsfri teknologi
 - En rettferdig, tilgjengelig og effektiv kommune

4.1.2 Kommuneplanens arealdel – vedtatt av kommunestyre 12. juni 2019 med endringer vedtatt 27. januar 2021

Kommuneplanens arealstrategi bygger opp under kommunens hovedmål om å være en av Norges mest attraktive bolig- og etableringskommuner, en flerkjernet utvikling med et arealeffektivt utbyggingsmønster, at økningen i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange (nullvekstmålet), og bevare landbruksområder og marka, samt videreutvikle blågrønn struktur gjennom bebygde områder. Kommuneplanens arealdel styrer gjennom plankartet og planbestemmelsene hvordan arealene i kommunen skal bebygges og disponeres i årene framover.

Planområdet er angitt som sentrumsformål, nåværende, i kommuneplanens arealdel.



Bestemmelser som gjelder for området:

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-6.1 (Byggegrense) Mot vei

Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommuneplankartet, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra veimidte jf. Vegloven § 29:

- Kommunal vei – 15 meter
- Riks – og fylkesvei – 50 meter

- Kryss – 40 (kommunalvei) /60 (riks- og fylkesvei) meter.

Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivarettatt i tråd med gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen. Internt i bygg og i og mellom uteoppholdsområder, skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Kunstige ledelinjer kan brukes for å sikre lesbare forbindelseslinjer for alle, men ved prosjektering skal det være en bevisst bruk av tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer.

§ 1-8 Krav om estetisk redegjørelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.

§ 1-8.2 Krav ved reguleringsplanforslag

1-8.2.2 Stedsanalyse

Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens veileder.

1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse

Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter, og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av bygget utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

1-8.2.4 Materialbruk

Bruk av tre/massivtre som bygnings- eller fasademateriale i bygg og konstruksjoner skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. Det skal i reguleringsplanforslaget redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre i bærende konstruksjoner og fasader. I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Trematerialer som benyttes skal være av god kvalitet.

1-8.2.5 Dokumentasjon

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk

modell som synliggjør bygningers estetikk, samspillet med omgivelsene, og utforming av gatefasader langs viktige akser.

Retningslinje: Illustrasjonsmateriale skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

1-8.2.6 Byromsprogram

Kommunen kan stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn.

1-8.2.7 Miljøoppfølgingsprogram

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av et reguleringsforslag.

1-8.2.8 Estetikk og utomhusplan

Estetikk og utomhusplan skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl § 11-9 nr. 8, § 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for den aktuelle type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføringen av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred eller nyere retningslinjer som erstatter disse. Kommunen kan kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser i plansaken, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser.

Kravet for utredning av kvikkleireskredfare gjelder kun under marin grense.

For tiltak som kan ha betydning for jernbaneinfrastruktur eller annen viktig samferdselsinfrastruktur, skal det dokumenteres at tiltaket ikke innebærer økt fare for erosjons-, setnings- og eller skredfare.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning

Planområdet ligger innenfor sone 1 i temakart for parkeringssoner, her er det følgende parkeringskrav som gjelder:

Arealformål	Bil	Sykkel	
Åpen småhusbebyggelse utenom 2-2.1 og 2-2.2	maks 1	min 2,2	per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	maks 1	min 2,2	per boenhet
Boligblokk og terrassehus	maks 0,7	min 2,2	per boenhet
Forretning, detaljhandel	maks 1	min 1,5	per 100 kvm BRA
Kontor	maks 0,25	min 2,5	per 100 kvm BRA
Industri / lager	maks 0,25	min 1	per 200 kvm BRA
Hotell	maks 0,1	min 0,1	per gjesterom
Restaurant / café	0	min 0,2	per sitteplass
Institusjoner (sykehjem, pleiehjem o.l.)	0,3 maks	min 0,2	per senge- /behandlingsplass
Barnehage, barnepark	maks 0,25	min 0,5	per ansatt
Barne- og ungdomsskole	maks 0,25	min 0,7	biloppstilling pr. ansatt, sykkeloppstilling per elev.
Videregående skole	maks 0,25	min 0,5	per ansatt
Kirke, kino, forsamlingslokaler	maks 0,2	min 0,2	per publikumsplass
Båthavner	maks 0,3	min 0,2	per båtplass

Annen off. / priv. Tjenesteyting**	maks 0,5	min 1,5	per ansatt
Bussholdeplass		min 4	Per holdeplass, per retning

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering

Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens vei- og gatenorm.

Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for konsentrert småhusbebyggelse, boligblokk og terrassehus i sone 3 og 4. Dersom det etableres parkeringsanlegg for slik bebyggelse i sone 1 og 2, skal det være felles.

Manøvrerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Garasje eller carport skal plasseres i samsvar med gjeldende vei -og gatenorm.

§ 1-12.4 Krav til handikapplasser

Minst 5%, og minst en, av oppstillingsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Unntatt fra kravet er bygninger til åpen småhusbebyggelse, styrt av § 2-2.1 og § 2-2.2. I enkeltsaker kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I områder med maksimumsnorm skal det uansett etableres et antall handikapplasser som tilsvarer minst 5% av gjeldende maksimumsnorm.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Plassene utformes i samsvar med kommunenes vei- og gatenorm og Statens vegvesens håndbok 278, om universell utforming.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for el-biler

I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for elbil. I alle bygg skal det være type 2-kontakter med minst 3,6 kW tilgjengelig effekt. Alternativt kan nye næringsbygg velge å erstatte 10 normalladepunkt med ett allment tilgjengelig hurtiglادepunkt med minst 50 kW tilgjengelig effekt og kabel for både CCS og ChaDeMo.

I boligutbygginger skal alle parkingsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for el-bil.

Ved etablering og vesentlige endringer av bensinstasjoner, skal det etableres minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtiglادepunkter for elbil, med minst 50 kW tilgjengelig effekt pr ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo.

§ 1-12.6 Krav til sykkelparkering

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen håndbok nr. 233 Sykkelhåndboka og gjeldende vei- og gatenorm.

Innenfor sone 1 og 2 kan kommunen kreve at all sykkelparkering skal være innendørs.

Oppstillingsplasser i tilknytning til forretning og offentlig og privat tjenesteyting må være allment tilgjengelig.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

1-14.1.1 Generelt for byggeområder:

Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende gjeldende Klima- og miljøverndepartementets styrelinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Retningslinjen skal følges, også for anleggsstøy.

At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

Bebyggelse i eksisterende støysoner kan likevel gjenoppbygges etter brann eller naturskade eller påbygges uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet

Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grøntstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til arealformål som åpner for etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg eller grøntstruktur, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Formål utsatt for luftforurensing etter andre ledd skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftskvalitetskriterier for rød sone fastsatt i gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Helseinstitusjoner, barnehager, og grunnskoler skal heller ikke etableres i gul sone.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

I reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

§ 1-14.6 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser

For arealer som ligger inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand gjelder følgende:

a) Vannforvaltningsklasse 1

Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet) dvs. deler av Nitelva, hele Sagelva og Leira ved Leirsund, skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

§ 1-14.7 Forurensing i grunnen

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

Ved oppfylld av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jamfør forurensningsregelverket. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal

håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og kommunens egen handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Retningslinje: Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggeprosa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale.

§ 1-15 Landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.2 Vern av naturkvaliteter

I reguleringsplaner og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning på biologisk mangfold vurderes (jf. naturmangfoldlovens kap. II). I naturområder som er registrert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) i Naturbase og kommunens kartlegging av biologisk mangfold, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. Midlertidig omdisponering av disse områdene er ikke tillatt.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

Retningslinje: Mottak og mellomlagring av overskuddsmasse, og etablering av avfallsdeponi, skal gjøres i henhold til regional plan for masseforvaltning, og de regionale planretningslinjene.

§ 1-16.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Terrenginngrep som omfatter en overflate på mer enn 5 000 m² eller 5 000 m³ forutsetter reguleringsplan.

Plankrav kan vurderes utover dette, dersom geologiske forhold eller andre hensyn tilsier det.

Midlertidig mellomlagring av overskuddsmasser er omfattet av bestemmelsen og av reglene om søknadsplikt for terrenginngrep.

Retningslinje: Mindre fyllinger er unntatt søknadsplikt, jf SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 7. Det presiseres at hva som anses som mindre fyllinger vil bero på en konkret vurdering avhengig av inngrepets størrelse, tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene. Tiltakshaver bør kontakte kommunen for vurdering av søknadsplikt.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

I reguleringsplaner skal det fremkomme hvordan masser brukes og gjenbrukes og hvordan overskuddsmasse håndteres. Planforslagene skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Det skal gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmasse, og hvor massene skal transporteres bort.

§ 1-16.4 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier, krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raver.

§ 1-20 Fare for kjellerflom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må disse være beregnet til å tåle belastning for 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring være etablert, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Dersom området er gitt et strengere flomvern etter §§ 1-19, 8-1.5, 8-1.6, 8-1.7 eller 8-1.8 gjelder det strengeste vernet.

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne

sted før bl.a. samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging. Dette er nærmere angitt i bestemmelsene om det enkelte felt i §§ 2-2.3.4, 2-2.3.5, 2-3.2 og 2-9.2.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)

I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres teknisk infrastruktur etter følgende krav:

2-1.2.1 Vann og avløp

En overordnet VA-plan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner) for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:

- Gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg i Skedsmo kommune
- Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
- Retningslinjer for sløkkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.

2-1.2.2 Energiforsyning (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 12-7)

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan.

For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre

enn 500 m2 BRA, samt 0- energihus eller pluss hus som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk, er unntatt fra tilknytningsplikten.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes i hele anleggsfasen.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet, inkludert løsninger for fossilfri og utslippsfri teknologi i anleggsfasen.

Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn. Der hvor kommunen er byggherre, stilles det krav om fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

2-1.2.3 Avfall

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet. Avfalls løsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Innenfor sentrumsformålet og visse felt med kombinerte formål gjelder i tillegg egne krav, se 2-3.1.6 og 2-9.1.6.

Kommunen kan stille krav om felles avfalls løsning for tilgrensende kvartaler. Alle prosjekter med mobilt avfallssug i sentrumsområder skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfalls sug felles for hele sentrumsområdet.

Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Retningslinjer: Kravet følger av antallet boenheter i et naturlig sammenhengende utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.8 Grønne tak

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5% skal være grønne, med mindre de brukes som takterrasser. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av åpen og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.

Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40-200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum;
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker;
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinjer: Ekstensive grønne tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet, beskytte mot UV-strålingens nedbrytende effekt på takmembran. Intensive grønne tak bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og / eller ansatte.

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrumsformål generelt

Felles bestemmelser for alle felt som er satt av til framtidig sentrumsbebyggelse eller ved nyregulering av felt som er vist som eksisterende sentrumsbebyggelse. Retningslinje: Når byutviklingsplanen er vedtatt, skal denne planens løsninger være førende for utforming av detalj- og områdereguleringsplaner

2-3.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

2-3.1.2 Dokumentasjonskrav

a) Byromsprogram

«Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune» skal legges til grunn ved utforming av detaljreguleringsplaner i områder for sentrumsformål. Detaljreguleringsplaner skal til førstegangsbehandling følges av et byromsprogram etter 1-8.2.6, som viser hvordan byromsnormen er ivarettatt. Varelevering og avfallshåndtering skal vises i byromsprogrammet som skal ligge ved reguleringsplanen.

b) Stedsanalyse

Det skal før oppstartsmøte med kommunen utarbeides en stedsanalyse etter 1-8.2.2.

c) Volum- og funksjonsanalyse

Det skal etter oppstartsmøtet, før førstegangsbehandling av planforslaget, utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter § 1-8.2.3.

d) Estetisk redegjørelse

Det skal i byggesaken kreves en estetisk redegjørelse i henhold til 1-8.3.1.

2-3.1.3 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingene. Det skal sikres plass til kontor, næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål. Eller
- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 m fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

2-3.1.4 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være en variert byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen.

Det kan tillates bygninger med større høyde enn norm dersom følgende kvalitetskrav er dokumentert i reguleringsplanforslaget:

- Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen
- Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse
- Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
- Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi
- Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger
- Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen
- Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene.

I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Svalganger

Svalganger tillates ikke innenfor sentrumsformålsområdet.

e) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4.0 m fra bakkenivå. Balkonger kan krage inntil 1.5 m ut fra fasadeliv mot gater, også om dette skulle medføre at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter. Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger. Her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasser inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av tredje og fjerde setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulike karakter.

f) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og boligbebyggelse utenfor 600 m sone fra stasjonen i Brøtergata på strekningen mellom Gjerdrumsgata og opp til Vestbygata. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp.

2-3.1.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Byromsnormen skal være retningsgivende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om slikt torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i 2-3.2.1 niende ledd.

Retningslinje: Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

2-3.1.6 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i 2-1.2.3 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

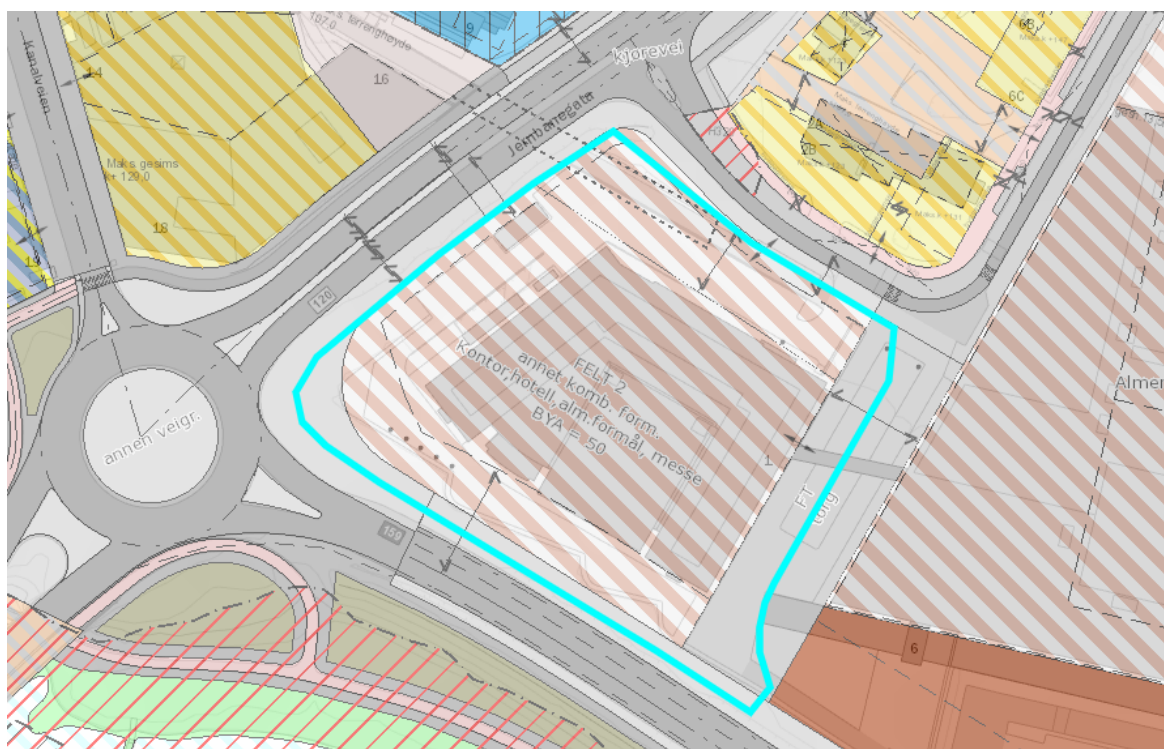
2-3.1.7 Støy

Innenfor sentrumsformålet gjelder støykravene for avviksområder, jamfør 1-14.1.2.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

4.2.1 Gjeldende reguleringsplan

Tomten er gjennom planid. 0231_322 (vedtatt 09.11.00) regulert til blandet formål: Kontor, hotell, allmennyttig formål, varemesse (felt 2) og felles torg (FT). Maks tillatt bebygd areal på felt 2 er BYA = 50 % og totalhøyde på 28 m innenfor en grunnflate med bruttoareal BTA = 3000 m². Øvrig tillatt gesimshøyde for bebyggelse innenfor feltet er maks 13 m. Ved beregning av BYA for felt 2 skal et areal av felles torg (FT) i 6,0 m bredde langs hele felt 2 legges til grunn. Reguleringsplanen åpner også opp for at det kan oppføres gangareal/gangbro over Jernbanegata.



4.2.2 Retningslinjer/temaplaner

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo kommune – vedlegg til kommuneplanen 2019-2030

Byromsnorm for sentrumsområder i Skedsmo gir retningslinjer for utforming av byrom i kommunens sentrale områder. Det legges særlig vekt på tilrettelegging for gående og syklende og at disse sikres ubrutte og tydelige forbindelseslinjer. For alle arealer som er avsatt til sentrumsformål skal det utarbeides et byromsprogram som en del av alle reguleringsplaner. Byromsprogrammet må inneholde utformingsplaner for gater, torg og parker som viser materialbruk, belysning, møblering, utsmykning og blågrønne elementer.

Byutviklingsplan for Lillestrøm by – høringsutkast november 2020

Byutviklingsplanen skal være et styrende verktøy for alle som er med på å utvikle byen, for innbyggere, utbyggere og kommunens selv. Byutviklingsplanen skal utgjøre en slik helhetlig plan for Lillestrøms utvikling frem mot 2060. Det er fire visjoner for fremtidens Lillestrøm. Lillestrøm skal bli

- Mulighetens by – et attraktivt sted å bo, jobbe og etablere arbeidsplasser
- Menneskenes by – En by for livskvalitet, tilhørighet og opplevelser
- Naturby – En by med grønne områder midt i byen og nærhet til naturen
- Mobilitetsby – En sammenkoblet by med kort avstand til alt

Byutviklingsplanen legger opp til at utvikling skal konsentreres i de urbane bydelene, sentrum vest, sentrumskjernen, sentrum øst og Nesa. Planområdet ligger i sentrum øst hvor det skal være næringsliv og «urban living». Sentrum øst skal ha en rolle som den største møteplassen i Norge for ulike fag- og publikumsmesser og konferanser og trekker til seg næringslivsinteressenter for hele Norge og utlandet. Bydelen skal utvikles som en mer urban bydel ved at ubebygde arealer som blant annet parkeringsplasser bebygges eller transformeres til møteplasser for mennesker. Eksisterende parkering for området skal håndteres med et nytt mobilitetshus ved innkjøringen til varemesssa. Det skal etableres samfunnsakser (markert i rødt i illustrasjonsplanen nedenfor) som har aktive funksjoner på gateplan i alle bygninger. En samfunnsakse er en gate der byfunksjoner konsentreres for å skape byliv og opparbeidelse av høy kvalitet. I denne bydelen er byrommene mellom

bygningene de viktigste felles møteplassene, men også elveparken med promenaden langs flomvollen er et viktig byrom for befolkningen.

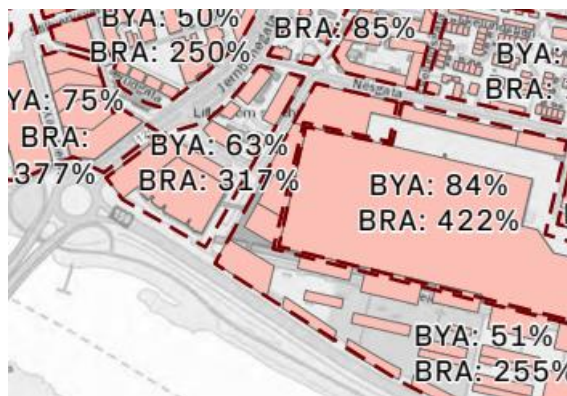
Byutviklingsplanen angir en visjon der Jernbanegata er transformert til bygate med fotgjengerovergang på gateplan og et fort nytt byrom med aktive fasader på alle byrommets vegger, inkludert Thon hotell, varemess, studentboligene og portalen. En transformasjon av Jernbanegata muliggjør en utvidelse av Thon hotell i vest og nord med ny fasade mot byrommet. Den nye atkomsten til varemesseområdet er et resultat av den nye inngangen som orienteres mot stasjonen. Varemessetorget skal opparbeides som en stor samlings- og oppholdsplass med høy kvalitet, benker, grønn vegetasjon og ulike soner for samling, opphold og bevegelse. Det er også en visjon å etablere nye gangforbindelser som forbinder byen med Nitelva og park- og rekreasjonsområdene her.

Riksvei 159 er en viktig forbindelse mellom omlandet til Lillestrøm og Oslo. For byen Lillestrøm er det viktig at denne forbindelsen transformeres til en byaveny som kan ligge inne i byen når byen vokser. Denne kan utvikles trinnvis slik at strekningen mellom Messeveien og Lillestrøm bru bygges først. For byen er det viktig å få bedre forbindelse til Nitelva og grøntområdene her.

I byutviklingsplanen presiseres det at gjennomsnittlig høyde i urbane bydeler i Lillestrøm by skal være på 5 etasjer.



Utsnitt av illustrasjonsplanen – Fremtidsvisjonen 2060



Kart som viser utnyttelsesgrad som byutviklingsplanen foreslår i de urbane bydelene

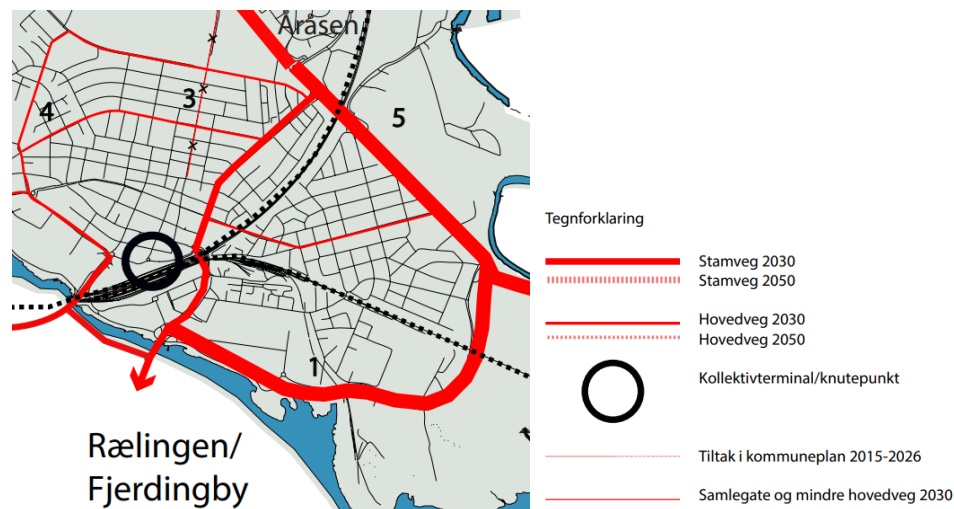
Samferdselsplan for Skedsmo 2016-2030 – behandlet i kommunestyret 25. januar 2017

Samferdselsplanen er et strategisk dokument som viser de viktigste samferdselstiltakene i tidligere Skedsmo kommune. Planen er vedtatt å gjelde i Lillestrøm kommune, for den tidligere Skedsmogeografien.

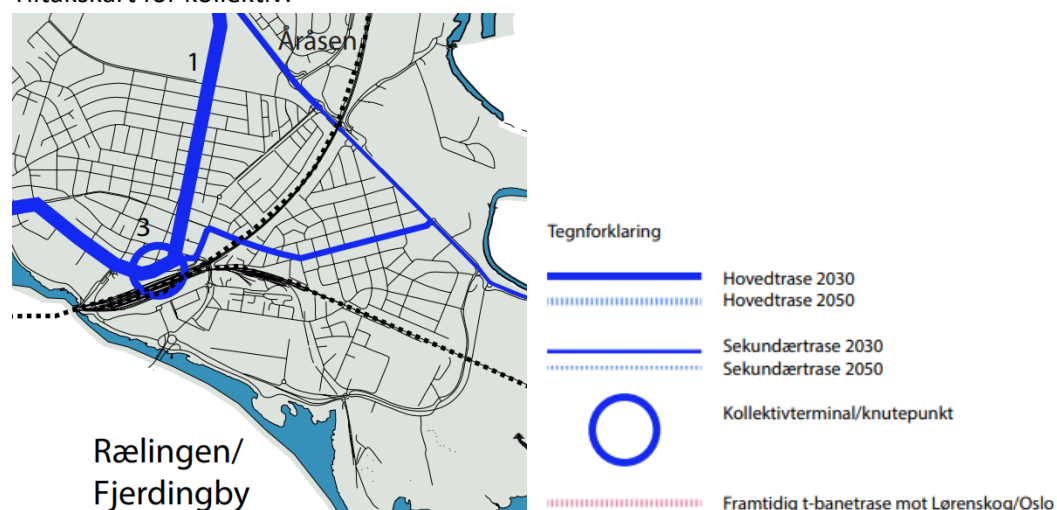
Samferdselsplanen for Skedsmo skal bygge opp under nasjonale, regionale og lokale mål om at all vekst i transportbehov skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Hovedmålet med Samferdselsplanen er å nå en miljøvennlig og bærekraftig areal- og transportutvikling. Delmål er å gjøre transportbehovet så lite som mulig, påvirke reisemiddelvalget bort fra bil, gjøre det trygt å ferdes på veiene, redusere ulempene ved å bo langs trafikkårene og bedre tilgjengeligheten for alle reisende.

Planen definerer Rv 159/Isakveien – ny bru på Rv 159 over Nitelva som et biltiltak. Det er en uavklart løsning for elvekryssing, kollektivfelt på eksisterende trasé vurderes og det må utarbeides et forprosjekt hvor tiltaket utvikles.

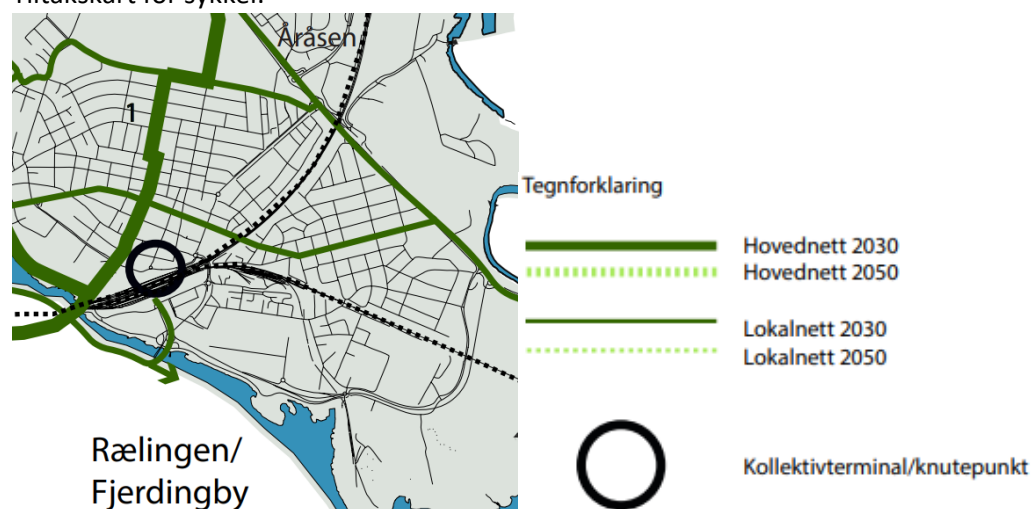
Tiltakskart for bil:



Tiltakskart for kollektiv:



Tiltakskart for sykkel:



Gåstrategi for Skedsmo kommune – mars 2014

Gåstrategien skal sikre de gående sin plass i planlegging. Formålet med gåstrategien er å tilrettelegge bedre for gående for å få flere til å gå mer og å gjøre gåing til en del av hverdagsreisen, også i forbindelse med kollektivreise. Det skal være enkelt og trygt å ferdes langs gatene og å bruke stier og snarveier for å komme seg raskere fram. Å gå skal være med på å skape liv i gatene og sosiale møteplasser for folk, samt arenaer der folk har lyst til å oppholde seg, og næringsliv etablere seg. Omgivelsene for de gående skal være attraktive og universelt utformet.

Sykelstrategi for Lillestrøm kommune – 15. januar 2021

Lillestrøm kommune har en visjon om at Lillestrøm skal være Norges ledende sykkelkommune og skal bli blant de beste sykkelbyene i Europa. Det er en målsetting om at det skal være 20 % sykkelandel i Lillestrøm by. For å få til dette må sykkel prioriteres med bedre fremkommelighet for sykkel, økt tilgjengelighet til sykkelinfrastruktur, økt trafiksikkerhet og sikker og god sykkelparkering.

Rv 159 forbi planområdet er markert som en «hovedrute by». Disse linjene bør ha en sammenhengende sykkelinfrastruktur. Jernbanegata er markert med lilla strek, dette er lokalruter, som er de viktigste sykkelrutene lokalt i et byområde eller tettsted. Disse kan både være i blandet trafikk eller ha egen sykkeltilrettelegging, og skal skiltes i henhold til skiltmanualen.



Klimastrategi for Lillestrøm kommune – vedtatt i kommunestyret 16. juni 2021

klimastrategien inneholder mål, og hovedområder for kommunens klimaarbeid med strategier og virkemidler. I tråd med kommuneplanens samfunnsdel har Lillestrøm kommune et hovedmål om å redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunene skal håndtere forventet befolkningsvekst.

Overordnede mål for klimastrategien er:

1. Lillestrøm lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet – hvor utslippene er under 1 tonn CO₂-ekvivalenter per innbygger per år.
2. Lillestrøm kommune markerer seg som foregangsaktør i det grønne skiftet.

bomiljøer som kan appellere til en bredt sammensatt befolkning, og gangavstand mellom funksjonene. Fotgjengere, syklistene og gode knutepunkt for kollektivtransport må prioriteres, samtidig som sentrum bør være tilgjengelige med bil.

Det legges opp til en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til prioriterte vekstområder som Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo by til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus. Lillestrøm er angitt som en regional by. Planen anbefaler en områdeutnyttelse på 80-100 % i regionale byer. I illustrasjonen på side 27, er det vist en anbefalt områdeutnyttelse på litt under 80 % for Lillestrøm.

4.4 Forholdet til andre regionale eller statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – fastsatt 26. juni 2014

Retningslinjene har som hensikt å sikre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet 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 kvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarked, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – fastsatt 20. september 1995

Formålet med retningslinjen er å:

1. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
2. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
3. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinjen stiller også krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som ivaretar barn og unge.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – fastsatt 28. september 2018

Formålet med planretningslinjen er å:

1. sikre at kommune og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.
2. sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene
3. sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når

utslippsreduksjonen og klimatilpasningen berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming – 2017

Formålet med retningslinjen er å:

1. Sikre at planlegging på alle forvaltningsnivåer bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn.
2. Klargjøre det offentliges ansvar for at universell utforming blir ivare tatt i planleggingen av byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur.
3. Stimulere til planlegging som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.
4. Legge særlig vekt på å ivareta hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne.
5. Styrke fylkeskommunens og fylkesmannens muligheter for innspill og medvirkning.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 – 11. juni 2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus – vedtatt 17. desember 2018

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus bygger på tilhørende regionale planretningslinjer. Formålet med den regionale planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg.

Regional planbestemmelse om lokalisering av handelsvirksomheter i sentrumsområder viser til at det kun er tillatt med nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet i sentrumsområder av byer og tettsteder, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan. Planretningslinjene angir at regional handel og tjenesteyting for flere kommuner skal legges til de regionale byene. De regionale byene er Sandvika, Asker, Lillestrøm, Jessheim, Ås og Ski.

Det er krav om handelsanalyse for tiltak som omfatter virksomhetsetableringer eller -utvidelser med samlet areal over 3000 m² BRA. Arealkravet omfatter summen av eksisterende og evt. Nytt areal. I de tilfellene der det kreves konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §14 om konsekvensutredninger, kan handelsanalysen inngå i denne.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljø i Akershus – Strategier, retningslinjer og handlingsprogram – vedtatt av fylkestinget 25. november 2019

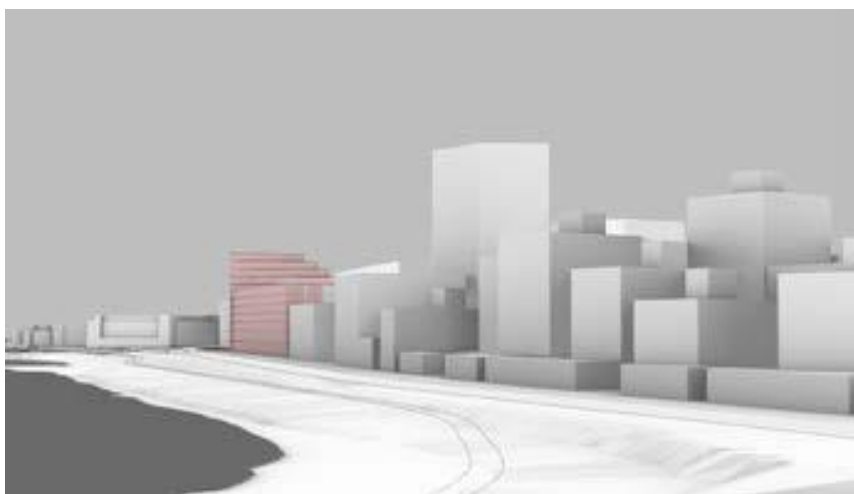
Hovedmålet med planen er å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping. Det er 3 delmål:

- Bevare et utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kulturhistorien i Akershus.
- Innhente, skape og formidle kunnskap om kulturarven gjennom dette øke forståelsen for dens betydning i samfunnet.
- Forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som en integrert del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Samferdselsstrategi 2022-2033 – Temastrategi for Viken fylkeskommune – vedtatt av Viken fylkesting 18. desember 2020

Samferdselsstrategien for Viken fylkeskommune 2022-2033 viser hvilken retning samferdsel skal utvikle seg, den samler og samordner føringene for samferdsel. Formålet er at prioriteringer for fylkesvei, kollektivtransport og andre samferdselsoppgaver, herunder bruk av fylkeskommunens fagressurser, skal bidra til å nå Vikens overordnede mål. Samfunnsstrategien legger bærekraft og de langsiktige utviklingsmålene til grunn. Samferdselsstrategien skal følges opp gjennom handlingsprogram for samferdsel, hvor de konkrete prioriteringene på samferdselsområdet vil skje. Fylkeskommunen er i gang med å utarbeide et handlingsprogram for samferdsel (2022-2025).

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser



- Landskap
I det store landskapsrommet vil bebyggelsen innenfor planområdet være eksponert fra åsen på sydsiden av elven, over tunnelen, og langs elven i hver retning. De høyeste volumene vil også være synlig fra de høye leilighetsbyggene på vestsiden av Lillestrøm sentrum. Hotellet, med mulige utvidelser, tilpasser seg bygningsstrukturen i området, og tydeliggjør portalen inn til byen. I tillegg danner bygningsvolumet en naturlig avslutning på den foreslåtte bebyggelsen mellom den eksisterende Varemessen og elven, og markerer inngangen til Lillestrøm sentrum ved rundkjøringen.
- Omgivelser
Langs elven, og langs Jernbanegata, vil fortsatt hotellets utadrettede virksomhet som konferansesenter og restaurant bli eksponert og styrket i de nederste etasjer. Den nye fløyen vil annonsere hotellet på en mer inviterende måte ut mot «Ramblaen». De to parallelle bygningsvolumene på her side av Jernbanegata, som trapper seg motsatt opp, danner et interessant og spenningsfullt arkitektonisk rom.
- Natur og ressursgrunnlag
Det vil ikke bli noen vesentlig endringer i natur og ressursgrunnlaget. Tomten vil etter utvidelsen bære preg av en mer bymessig bebyggelse. Overvannsproblematikk blir kommentert i eget punkt.

- Verneinteresser
Det vil ikke bli noen endring i forhold til verneinteresser ved en utvidelse av bebyggelsen på eiendommen. Det bør vurderes i hvilken utstrekning miljøtiltak skal implementeres i reguleringen.
- Trafikkforhold
Planforslaget for Norges Varemesse innebærer et forslag om å endre kjøremønsteret til hotellet, ved at dagens kryss mellom Jernbanegata og Nesgata flyttes lenger nord, nord for sykehuskvartalet. Kjøring til eiendommen vil deretter skje gjennom Nesgata i sørgående retning. Internt på tomten vil kjøremønsteret i det alt vesentlige bli opprettholdt. Undergangen som ligger på eiendommen, er behandlet i eget punkt. Trafikk- og logistikkmessige forhold utarbeides for planforslaget som helhet.
- Risiko og sårbarhet
Risiko og sårbarhetsanalyse vil bli utarbeidet for planforslaget som helhet.
- Teknisk infrastruktur
Trafo og annen teknisk infrastruktur må hensyntas ved en utvidelse av hotellet.
- Estetikk og byggeskikk
Den foreslåtte utbyggingen har en overordnet volumoppbygging som skal danne grunnlag for en estetisk god detaljutforming. Bygningen er fra tidligere kjennetegnet ved solid og god materialbruk, hvor gjennomførte detaljer danner grunnlag for god byggeskikk. Olav Thon Gruppen ønsker å oppføre bygg av god arkitektonisk kvalitet.
- Barn og unges interesser
I opparbeidelsen av plassrommet på nordsiden av hotellet, bør man lege til rette for installasjoner som inspirerer barn og unge til opphold og lek.
- Universell utforming
Tomtens relativ flate karakter legger godt til rette for UU og alle forskriftskrav vil bli fulgt ute og inne i henhold til TEK.
- Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

6 Samfunnssikkerhet

Risiko og sårbarhetsanalyse vil utarbeides for planforslaget som helhet. Det er utført en innledende farekartlegging av området etter direktoratets veileder, dette er de aktuelle temaene som vil bli kartlagt nærmere:

Naturbaserte farer:

- Skredfare fra bratt terreng (snøskred, steinsprang og jord- og flomskred)
- Grunnforhold (områdestabilitet)
- Flom
- Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning
- Vind/ekstremnedbør (overvann)
- Skog-/lyngbrann

- Radon

Virksomhetsbasert fare

- Brann/eksplosjon ved industrianlegg (pga Dynea)
- Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning

Infrastruktur

- VA-anlegg/-ledningsnett
- Trafikkforhold
- Eksisterende kraftforsyning

Tilsiktede handlinger

- Tilsiktede handlinger (pga Nova Spektrum)

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Vi har gjort en vurdering av prosjektet opp mot forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører en utvidelse av næringsbebyggelsen med 22 068 m² BTA, og faller følgelig inn under punkt 24 i vedlegg I til forskriften: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Forskriftens § 6b setter dermed krav om at denne typen planer i utgangspunktet alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Samtidig gis det unntak for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Det er utarbeidet og vedtatt et planprogram for planforslaget for Norges Varemesse/Nova Spektrum (planid: 0231_576, se vedlegg). Denne konsekvensanalysen er ikke ferdigstilt. Vi mener en utvidelse av planområdet kan skje innenfor dette planprogrammet uten behov for ny behandling av dette. Alle relevante punkter knyttet til konsekvensutredning av forslaget mener vi er dekket opp av gjeldende planprogram.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

De vesentlige interessene og samfunnshensynene som berøres går særlig på transformasjon av Jernbanegata og sentrum øst, som en opplev utvidelse av Lillestrøm sentrum. Planområdet grenser til viktige byrom, og vil være en svært synlig del av byens silhuett.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Planforslaget berører særlig veimyndigheter (Statens Vegvesen, Viken Fylkeskommune og Lillestrøm kommune), samt Lillestrøm kommune.

8.3 Medvirkning

I forbindelse med pågående planarbeid ved Norges Varemesse/Nova Spektrum har planprogrammet ligget til offentlig ettersyn. I tillegg til vanlig varsel om oppstart av planarbeid, har det vært (og er fremdeles) dialog med naboer og berørte myndigheter for vei, kultur m. v. for avklaringer av vesentlige punkter for omgivelsene. Det har i tillegg vært avholdt en digital brukarmedvirkning, som retter seg både mot beboere i Lillestrøm og besøkende til området.

Ønsket framdriftsplan er vist under:

[illegible]