



Revidert møtereferat fra formelt oppstartsmøte - Thon Hotel Arena - Utvidelse av plansak for Nova Spektrum (tidl. Norges Varemesse)

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Hege Cecilie Ludvigsen
Arbeidstittel	Thon Hotel Arena/Nova Spektrum (tidligere Norges Varemesse)
Adresse/stedsnavn	Nesgata 1, 2004 Lillestrøm, gnr/bnr 81/2474
Plantype	Detaljregulering med konsekvensutredning

Møtedeltakere

	FRA FORSLAGSSTILLER
Navn	Nina Ubisch
Firma	A-lab
Rolle	Arkitekt/fagkyndig regulering
E-post	nina@a-lab.no
Navn	Elisabeth Edin Ruge
Firma	Fabel arkitekter
Rolle	Arkitekt
E-post	eer@fabelark.no
Navn	Pernille Damman
Firma	A-lab
Rolle	Arkitekt
E-post	pernille@a-lab.no
Navn	Morten Myhre
Firma	Nova Spektrum

Rolle	Teknisk direktør
E-post	mbm@messe.no
Navn	Birgitte Aas Garder
Firma	Nova Spektrum
Rolle	Prosjektsjef
E-post	bag@novaspektrum.no
	FRA KOMMUNEN
Navn	Lena Skjølås Bilic
Rolle	Seksjonsleder byplan
E-post	LenaSkjolas.Bilic@lillestrom.kommune.no
Navn	Lena Hammer
Rolle	Sjefsarkitekt byplan
E-post	Lena.Hammer2@lillestrom.kommune.no
Navn	Hege Cecilie Ludvigsen
Rolle	Overarkitekt, saksbehandler
E-post	HegeCecilie.Ludvigsen@lillestrom.kommune.no

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Det ble i mai 2018 varslet oppstart av planarbeid for Norges Varemesse (nå Nova spektrum). Dette er et planarbeid med krav om konsekvensutredning, og planprogram for konsekvensutredningen ble fastsatt i september 2018. Planområdet inkluderte ikke Thon Hotel Arena, men omsluttet dagens bebyggelse. Det har vært et ønske fra kommunen og Nova Spektrum at Thon Hotel Arena skulle innlemmes i planarbeidet.

Det er i tillegg dukket opp behov for å justere varslet planområde noe, blant annet for å sikre tilstrekkelig areal til vei og støyskjerm, samt for å få en sømløs tilpassing til tilgrensende reguleringsplaner.

1.2 Presentasjon av planønsket

Thon Hotel Arena er et funksjonelt, veldrevet og populært hotell, og Olav Thon Gruppen ønsker å utvide hotellet. Konstruktivt er det ikke mulig å bygge oppå eksisterende bebyggelse.

I forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by er det foreslått å utvide og styrke gangforbindelsen mellom kollektivknutepunktet og Nova spektrum. Det er også ønskelig å opprettholde en god siktlinje mot den nye vestvendte hovedinngangen på Varemessen.

Olav Thon Gruppen har med bakgrunn i dette sett på utvidelse vest og sør for eksisterende hotell. I sør ønsker man å følge byggelinjen mot Rv 159, tilsvarende pågående planarbeid for Nova Spektrum. Mot vest foreslås å legge nytt bygningsvolum 15 meter fra midt veg, tilsvarende Portal-bygget vis a vis. Planlagt utvidelse må legges til rette for at varelevering og nedkjøring til parkeringsgarasje opprettholdes.

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 ligger Thon Hotel Arena ved en av hovedadkomstene til Lillestrøm sentrum. Det er ønskelig å trappe opp det nye, vestvendte volumet fra 7 etasjer mot nord til 13 etasjer mot sør, slik at det nye Thon Hotell Arena og det stigende volumene på "Portalen" spiller opp mot hverandre og danner en tydelig inngangsportal til byen. Den nye vestfløyen vil være relativt slank, og tårnet i enden vil få elegante proporsjoner. Forslagstiller mener det i den arkitektoniske detaljutformingen også kan vurderes om tårnet kan spisses enda litt høyere helt ytterst i syd.

2 PLANSTATUS

Kommunen la til grunn at planstatus er godt kjent med tanke på pågående planarbeid for Nova Spektrum, og gikk ikke inn på dette i møtet. Det vises blant annet til gjeldende kommuneplan, forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by samt tilgrensende reguleringsplaner og overordnede føringer.

3 KOMMUNENS TILBAKEMELDING

Forslaget synes å være i tråd med forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by. Langs Jernbanegata ønsker kommunen en bymessig utvikling, og vi ser at det kan være riktig å velge en bebyggelse langs riksveien i forlengelse av det man planlegger ved Nova Spektrum. Foreslåtte fotavtrykk virker riktig og strammer opp gatene. Kommunen mener det er en god ide å gi adkomsttorget mest mulig plass. Vi er i

tillegg opptatt av at dette byrommet skal ha gode solforhold. Kommunen synes dermed 7 etasjer mot byrommet virker for høyt. Lavere bygg gir kortere skygge, og bygget bør trappes enda mer ned mot torget. Mot rundkjøringen er kommunen enig i at volumet kan trappes opp. Kommunen er i en prosess hvor man ser om det er enkelte tomter i byen som kan tåle ekstra høyde (maks 10 etasjer) dersom bebyggelsen har en funksjon som bidrar til bykvaliteter. Dette kan være en slik tomt.

Kommunen er videre opptatt av innholdet i de nederste etasjene. 1. og 2. etasje blir viktig mot byrommet. Vi er også opptatt av hvordan de nederste etasjene fremstår mot Jernbanegata. Vi ønsker urban utforming og at man kan gå forbi og se inn i lokalene. Det er naturlig å tenke seg at det ikke er gressplener mot bygget, men fortau og åpne fasader. Dette gjelder sannsynligvis også rundt hjørnet mot rv. 159.

Det blir viktig hvordan adkomst for kjøretøy til hotellet løses på tomta slik at byrommene rundt blir utformet mest mulig på fotgjengeres premisser. Spesielt i nord dersom kulvert fjernes vil det være ønskelig med en bedre henvendelse ut mot byrommet.

Tilbygget mot RV159 viser samme volum og høyde som i eksisterende hotell som er et godt grep. Tilbygget mot Jernbanegata bør få en mer rendyrket form som på en måte forholder seg både til eksisterende hotell og Portalen på motsatt side av gata.

Kommunen understreker kommuneplanens norm for byggehøyder som er 3-6 etasjer. Dersom det skal tillates høyde ut over norm skal kvalitetskrav oppfylles jf. kommuneplanens § 2-3.1.4, herunder arkitektoniske kvaliteter og estetisk merverdi. Grønne fasader og lyssetting ble nevnt som eksempler.

Etterskrift:

Etter møtet har Byplan fått innspill fra miljøteknisk avdeling/ Vann og vannmiljø:

*Viser til 2-1.2.1 på side 11 i detaljreguleringsplan for Nesgata 1, Lillestrøm, gnr/bnr 81/2474. **VA-norm** skal være istedenfor Retningslinjer for vann- og avløpsanlegg i Skedsmo kommune.*

Vann

Utvidelse skal berøre område der det er eksisterende kommunalt VA-nett. Ringledning skal etableres, vannledning skal kobles mot Nova Spektrum.

Spillvann

Utvidelse skal berøre område der det er eksisterende kommunalt VA-nett.

Ta hensyn til overbelastet kommunalt spillvannsnett, dimensjon på avløpsnett må vurderes, dvs vurdere økning. Avløpsrør-felles må legges om.

Overvann

Utvidelse skal berøre område der det er eksisterende kommunalt VA-nett.

Ta hensyn til overbelastede kommunalt OV-nett på eiendommen og videre mot utslippssted. Tiltak og løsninger for overvannshåndtering skal avlaste kommunalt OV-nett. Overvann som inneholder forurensninger, skal renses før det slippes på. Viser til NIVA rapport L.NR. 7723-2022 "Utredning av behovet for å redusere tilførslene av nitrogen til Ytre Oslofjord".

Pumpestasjon OV ligger på tomta og må tas hensyn til. Dimensjon på overvannsnett må vurderes, dvs vurdere økning.

Som rekkefølgebestemmelser foreslås:

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

4 KONSEKVENsutREDNING

Det er krav om konsekvensutredning av pågående planarbeid for Nova Spektrum. Thon Hotel Arena må utredes jf. fastsatt planprogram og inngå i konsekvensutredningen.

5 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Kan være aktuelt. Det ble varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ved varsel om oppstart av planarbeid for Norges Varemesse.
Gjennomføringsavtale	Foreløpig ikke vurdert
Infrastrukturavtale	Foreløpig ikke vurdert

6 UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

DOKUMENT	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Skal leveres samlet for hele området
Byromsprogram	Skal leveres for hele området
Estetisk redegjørelse i plansaken	Skal leveres for hele området

Illustrasjons-/utomhusplan	Skal leveres for hele området
Illustrasjonshefte	Omfang/behov kan vurderes ut fra innhold i øvrige dokumenter
Sol-/skyggediagram	Skal leveres for hele området
Vindanalyse	For bygg over 6 etasjer.
Digital 3D-modell	Skal leveres for hele området
Grunnforhold – geoteknikk	<p>Geoteknisk vurdering skal gjøres i henhold til . TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p>Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minner om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.</p>
Støy	Støyutredning skal leveres for hele området
Overvann og flom	Overordnet plan skal leveres for hele området
Vann og avløp	Overordnet plan skal leveres for hele området
Luftforurensning	Skal vurderes for hele området
Trafikkanalyse	Skal leveres samlet for hele området
Veitegninger	Detaljplaner for vei skal leveres for planområdet
Miljøteknikk/grunnforurensning	Det skal leveres miljøteknisk vurdering, ved mistanke om forurensning skal det gjøres undersøkelser og leveres overordnet tiltaksplan.
ROS-analyse	Skal leveres for hele området
Faktaark for reguleringsplan	Skal leveres for hele området

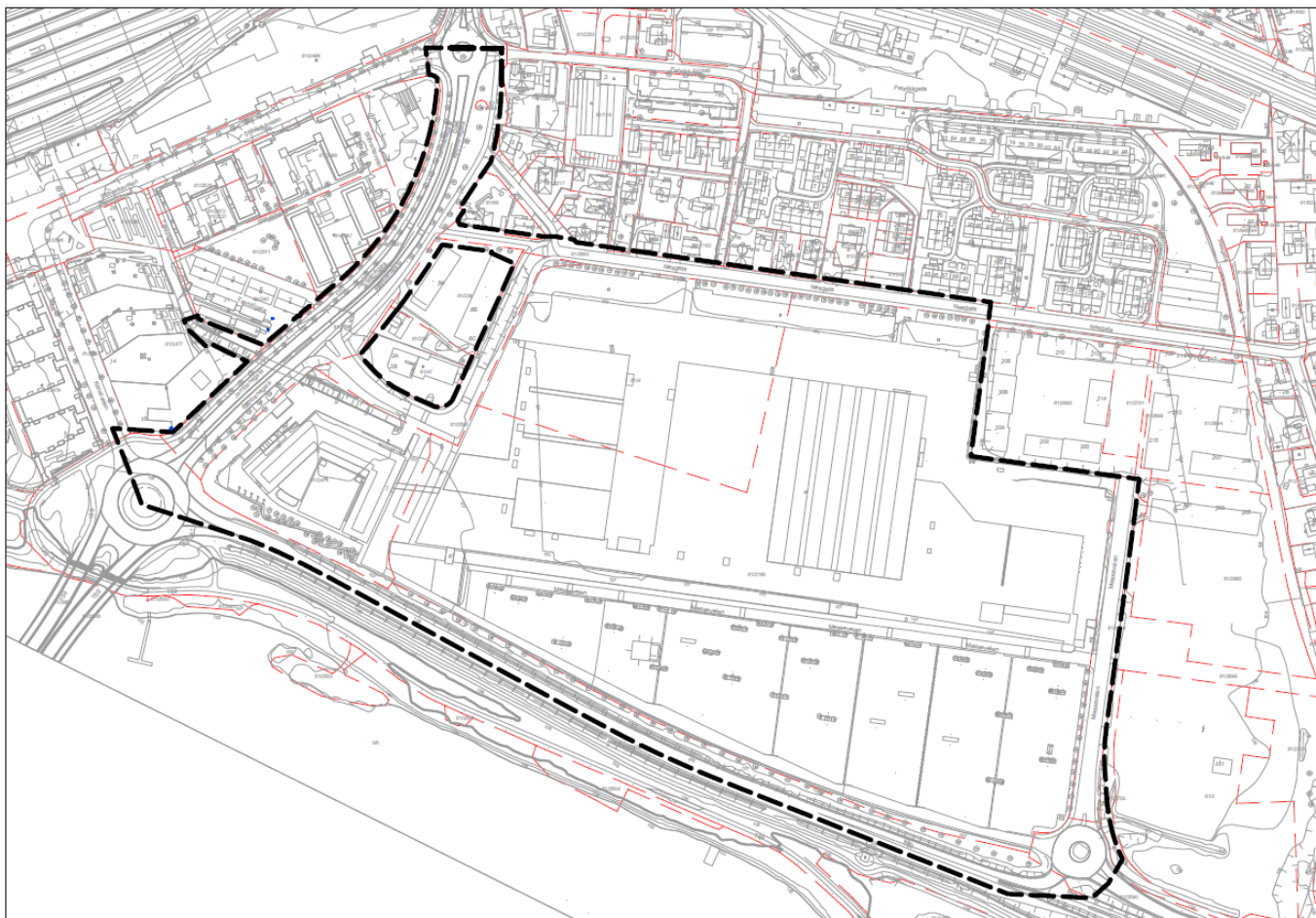
7 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike

detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

8 VARSEL OM OPPSTART



Figur 1 Kartutsnitt med markering av varslingsområde.

Etterskrift 20.06.2022: kartutsnitt er oppdatert etter dialog mellom partene.

Kommunen ser det som positivt at Thon Hotel Arena innlemmes i planområdet for Nova Spektrum slik at hele området kan planlegges under ett. Kommunen ser også behovet for å gjøre enkelte justeringer av tidligere varslet planområde. Krav til fagkyndig anses oppfylt.

Innlemmelse av Thon Hotel Arena og ønskede utvidelser av planområdet kan varsles.

Varslingsannonsen bør angi/illustrere ønskede byggegrenser mot vei.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/ Lena Skjøllås Bilic for godkjenning.

9 VIDERE PROSESS

Planarbeidet for Nova Spektrum har kommet noe lengre i prosess. Det er ønskelig med snarlige møter om Volum- og funksjonsanalyse for Thon Hotel Arena, slik at dette kan innlemmes i arbeidet med volum- og funksjonsanalyse for Nova Spektrum.

Det ble i møtet foreslått å avholde møte for gjennomgang av merknader etter at høringsfrist på varslingen er ute. Dette møtet følges opp med et volum- og funksjonsanalyse møte.

Før innsendelse av komplett planforslag skal kart- og bestemmelsesmøte være avholdt.

Det kan være aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum før førstegangsbehandling.

10 GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 6 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonse

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.