

# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for [Leiraveien, gnr/bnr. 30/179, 262 og 268](#)

---



Utarbeidet av: [Meinich Arkitekter AS](#)

Dato: 11.11.21

# 1 Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	Firma	<b>Meinich Arkitekter AS</b>
	Adresse	Briskebyveien 74, 0259 Oslo
	Org.nr	925974625
	Kontaktperson	Therese Bruun
	E-post	Therese.bruun@meinich.no
	Telefon	22542409
<b>Forslagsstiller</b>	Firma	Leiraveien Logistikkbygg AS
	Adresse	Postboks 6671 Etterstad, 0609 Oslo
	Org.nr.	919047550
	Kontaktperson	Knut Alexander Næss
	E-post	kan@mollereiendom.no
	Telefon	48 09 51 44
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn	Leira Logistikkpark AS
	E-post / Telefon	

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

## 2 Bakgrunn

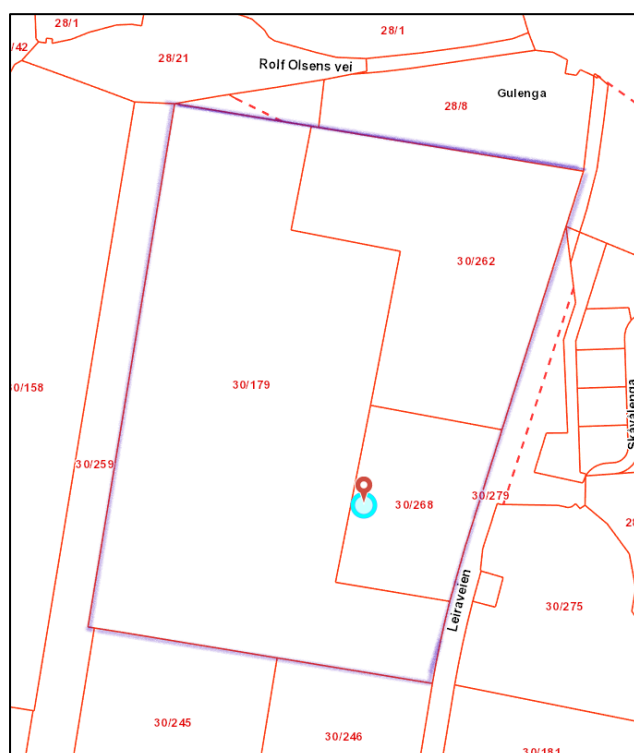
### 2.1 Formålet med planen

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende anlegg for industri og lager.

### 2.2 Planområdet

Området ligger lokalisert øst i Lillestrøm, om lag 2 km fra Lillestrøm stasjon, og er en del av et større næringsområde nordøst for Årås. Planområdet omfatter gbnr. 30/179, 262 og 268 og er på ca. 64727 m<sup>2</sup>, 26 577 m<sup>2</sup> og 11 412 m<sup>2</sup>, totalt 102 716 m<sup>2</sup>.

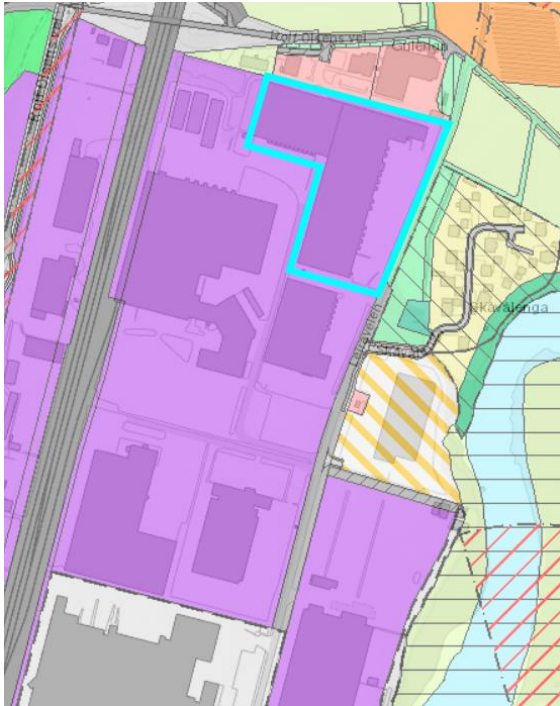
*Eiendomskart med planavgrensning*



Eiendommene er bebygget med næringsbygg for industri og lager. Eksisterende bebyggelse utgjør ca. 42 315 m<sup>2</sup> BYA (inkl. 3x plasthaller =1815 m<sup>2</sup>). Ny bebyggelse vil utgjøre ca. 10 818, m<sup>2</sup> BYA, totalt vil anlegget utgjøre 53 133 m<sup>2</sup> BYA

Planavgrensningen går i grense mot jernbanen i vest, areal avsatt til jord-/ skogbruk, samt fjernvarmeanlegg i nord og Leiraveien mot øst. Øst for Leiraveien er det jord-/ skogbruksarealer, samt et boligfelt med småhusbebyggelse. Mellom boligfeltet og næringsområdet er det regulert inn et friområde og lekeplass. Arealet er opparbeidet med jordvoll og trær, og fremstår grønt og frodig.

#### *Gjeldene regulering*



*Eksisterende situasjon flyfoto*

## 3 Planønsket

### 3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagstiller ønsker en utvidelse av eksisterende anlegg i Leiraveien 15-17, med to tilbygg innfor regulert formål på gbnr. 30/179.

### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

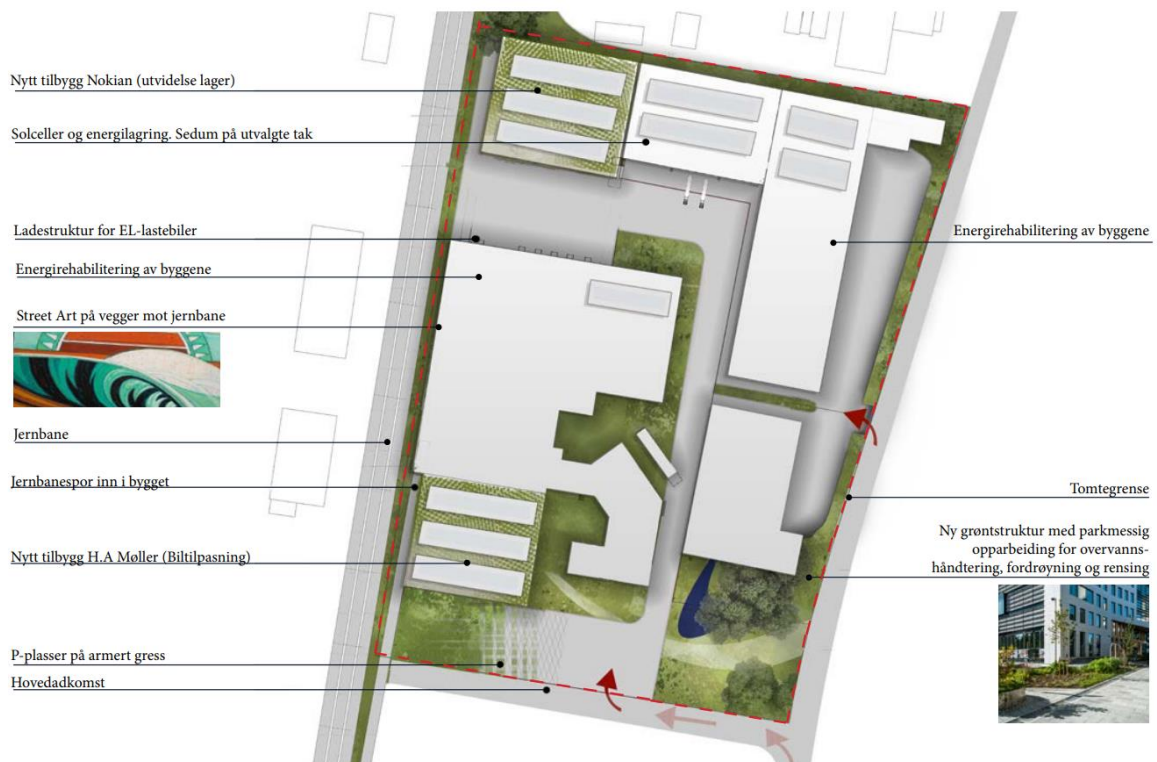
Tilbygget i nordvest vil være på ca. 5773m<sup>2</sup> BYA (17150 BRA). Tilbygget helt syd på eiendommen vil være på ca. 5068 m<sup>2</sup> BYA (15206 m<sup>2</sup> BRA). Byggehøyder vil ligge innenfor høyder på eksisterende bebyggelse, på ca. 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

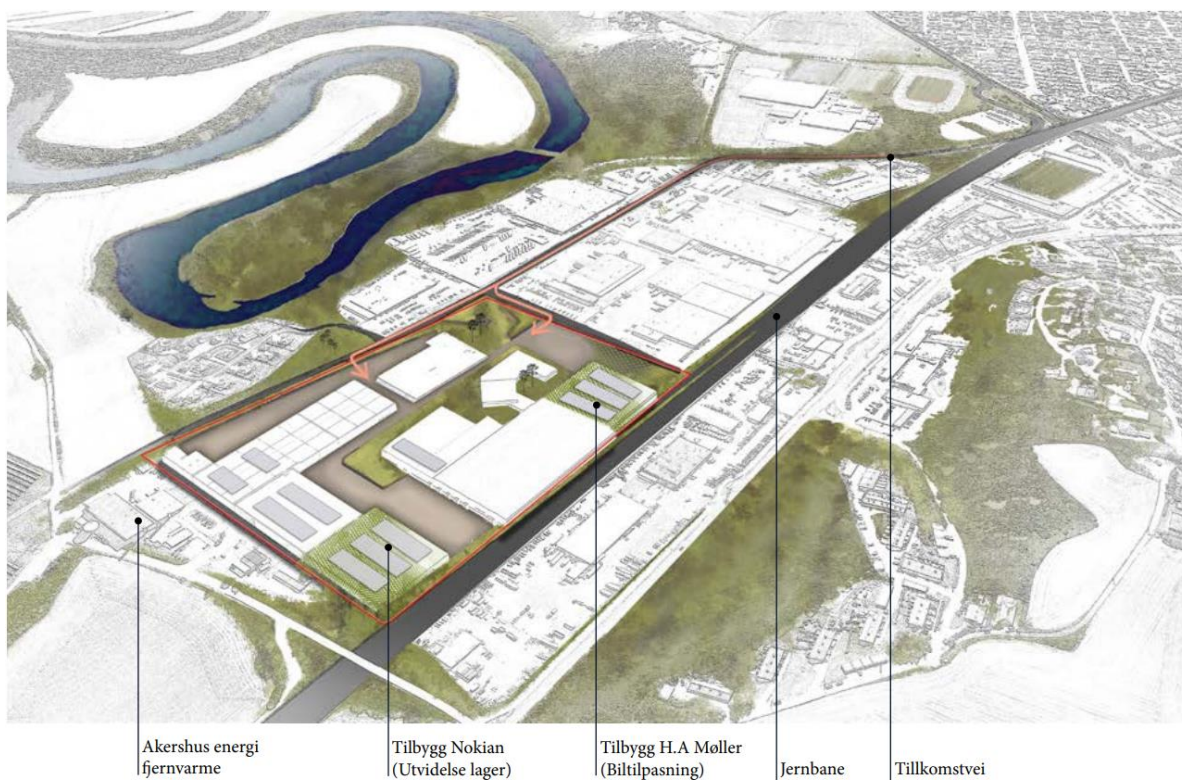
Tiltak som følge av planarbeidet er to tilbygg.

Tilbygget i nordvest vil være en utvidelse av eksisterende lager i Leiraveien 17 for Nokian (dekklager). Tilbygget helt syd på eiendommen vil være en utvidelse av H.A Møller sitt bilanlegg, med henholdsvis verksted for ombygging av nye biler, lager og administrasjon/ mottak.

Møller eiendom AS har en sterk miljøprofil. Anlegget har i dag innslag av miljøkvaliteter, bl.a. solcelle på tak. Det planlegges å styrke disse kvaliteten og tilrettelegge for økt bruk av solceller, overvannshåndtering, flere permeable flater og grønn struktur i form av beplantning. Forslagstiller ser også for seg utforming av bebyggelsen som kan bygge opp under urbane og miljømessige kvaliteter ved bruk av bærekraftige materialer og f.eks. gatekunst/ utsmykking. Vår antakelse er at tiltakene ikke vil utløse vesentlig økt trafikk. Forholdet er under utredning hos fagkonsulent. Forslagstiller er også åpen for eventuelle skjermingstiltak med henblikk boligene øst for Leiraveien.







## 4 Planstatus og føringer

### 4.1 Forholdet til kommuneplanen

I kommuneplanen 2019-2030 er arealet avsatt til næringsvirksomhet. Kommuneplanen (KPA) er under revisjon og planprogram med ny langsiktig arealstrategi ble vedtatt av kommunestyret 08.09.2021. Byutviklingsplanen skal utgjøre en helhetlig plan for Lillestrøms utvikling frem mot 2060.

I denne er næringsområdet i Leiraveien inkludert i vekstområde (byutvikling) og næringsformålet videreføres. Vi mener at planinitiativet og foreslåtte tiltak er i tråd med gjeldene arealformål og bygger opp under forslag til ny kommuneplan.

#### 4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

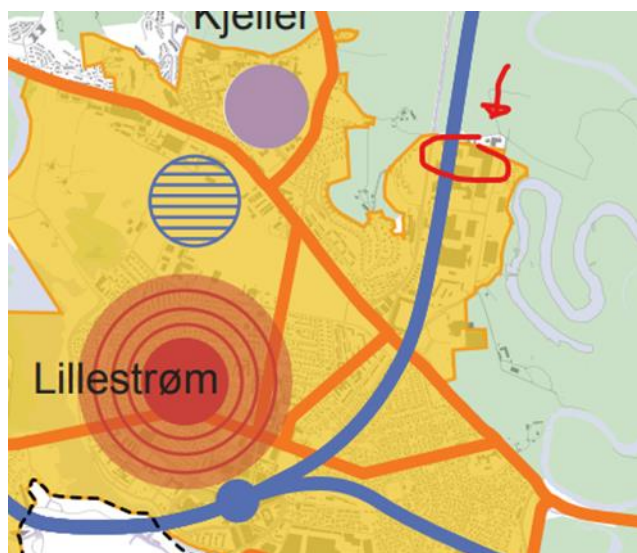
Området er regulert til industri i reguleringsplan id 025/61; Industriarealer på østsiden av Hovedbanen – Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for del av Sørums m.m. i Skedsmo kommune, vedtatt 15.08.1961, stadfestet 31.10.1961 (Dep.)

Det er også varslet oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 12-14, som ligger øst for Leiraveien. Planområdet er på 50,2 daa, og omfatter gbnr. 30/18, 183, 181, 255 og 279. Eksisterende bebyggelse og bruk ønskes videreført, men området skal også tilrettelegges for bussanlegg for Akershus Kollektivterminaler FKF. Området er i dag regulert til næring og landbruk, natur og friluftsområde (LNF-naturvernområde).

#### 4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Det følger av «Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus» at for å oppnå mål om mer bruk av klima- og miljøvennlige transportformer, er det viktig at kommunen legger til rette for rett type virksomheter på de riktige stedene.

Det er vår vurdering at det er riktig å optimalisere og fortette i et område som allerede er avsatt til næringsbebyggelse for industri og lager. Som påpekt i uttalelsene til varsel om oppstart av planarbeidet for Leiraveien 11, er plasseringen for langt unna kollektivdekning for at området egner seg til kontor og forretning. Videre har planområdet direkte kobling til jernbanen. Det går et sidespor direkte inn i det største volumet på gbnr. 30/179. Levering av varer vil i stor grad kunne fraktes på tog. Vi vurderer derfor at tiltaket er i tråd med regional plan for areal og transport og prinsippet om at rett virksomhet plasseres på rett sted.



■ Prioriterte vekstområder

#### 4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Vi har ikke kommet over kilder til andre regionale eller statlige føringer som er av betydning for tiltaket.

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

Området er i dag utbygget med næringsbebyggelse til lager og industri og er del av en større næringspark. Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som er vender inn mot jernbanelinja, mot

landbruksareal og fjernvarme anlegget i nord. Bebyggelsen vil holde seg innenfor dagens regulert høyder på tre etasjer (ca. 9 meter).

Vi kan ikke se at tiltakene som følge av planforslaget vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsen eller andre negative virkninger for miljø og samfunn. Vi mener det tvert imot er god arealdisponering å unytte eksisterende areal avsatt til lager og industri til bebyggelse med høyere utnyttelse. Det bygger opp under strategien og rett virksomhet på rett sted (opprettholdt i ny KPA). Det tilrettelegger for eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift i næringsparken.

## 6 Samfunnssikkerhet

Det vil utarbeides en fullstendig ROS-analyse i fm. planarbeidet. Innledningsvis er det knyttet lav risiko for skade som følge av planlagte tiltak.

Spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet kan etter forslagstillers vurdering bl.a. knytte til:

- Overvann og flom – det er liten risiko, men det kan være fare for flom pga. tiltakets nærhet til elva.
- Ras - området er flatt, og det er ikke registret kvikkleire i området. Det kan være noe rasrisiko forbundet med erosjon fra elva.
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp- det er liten eller ingen risiko for brann- og eksplosjon skade og utslipp.
- Trafikksikkerhet- det er liten risiko for at trafikksikkerheten vil forverres som følge av regulert tiltak. Det vil utarbeides en trafikkanalyse som vil belyse trafikksituasjonen
- Forurensning – det er liten risiko for at virksomheten vil medføre økt støy

## 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter KU- forskriften og om tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8.

§ 6. «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.»

Tiltaket er vurdert etter § 6 bokstav b) om detaljreguleringer og holdt opp mot vedlegg 1. punkt nr. 24 og 30:

Iht. pkt 24 stilles det krav om KU for Næringsbygg, med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av [vedlegg II](#) nr. 11j).

Iht. pkt. 30 gjelder pkt. 24 tilsvarende for utvidelse og endringer av tiltak.

Planforslaget utgjør ca. 32 356 m<sup>2</sup> BRA og vurderes å falle inn under forskriftens § 6 og Vedlegg I pkt. 24, jf. pkt. 30 om krav til KU med planprogram.

## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

Som nevnt i pkt. 6 er det vurderer at overvannshåndtering/ flom og grunnforhold, samt trafikk og støy forhold som må belyses i plansaken.

Vi vurderer at tiltakene som planlegges er lite kontroversielle og ikke bærer vesentlig interesser og samfunnshensyn utover at naboer berøres.



## 8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Bebyggelsen plasseres tett på toglinjen, så sporeiere må involveres. Planarbeidet vil være av interesse for beboerne i boligområdet øst for Lairaveien og nabo i nord.

Saken omhandler et areal som allerede er bebygget, innenfor en eksisterende næringspark hvor formålet videreføres. Om planforslaget i særlig grad berører andre interesser vil først vise seg når rapporter knyttet til planfaglige tema foreligger. Det vil utføres en fortløpende vurdering om det er andre organer eller aktører som skal involveres.

## 8.3 Medvirkning

Medvirkning i planprosessen vil følge lovens krav. Behov for ytterligere medvirkning vil vurderes underveis.



## 8.4 Fremdrift

Forslagstiller ønsker å varsle oppstart av planarbeidet snarest mulig. Ambisjonen er å sende inn et komplett planforslag med KU innen sommeren.



