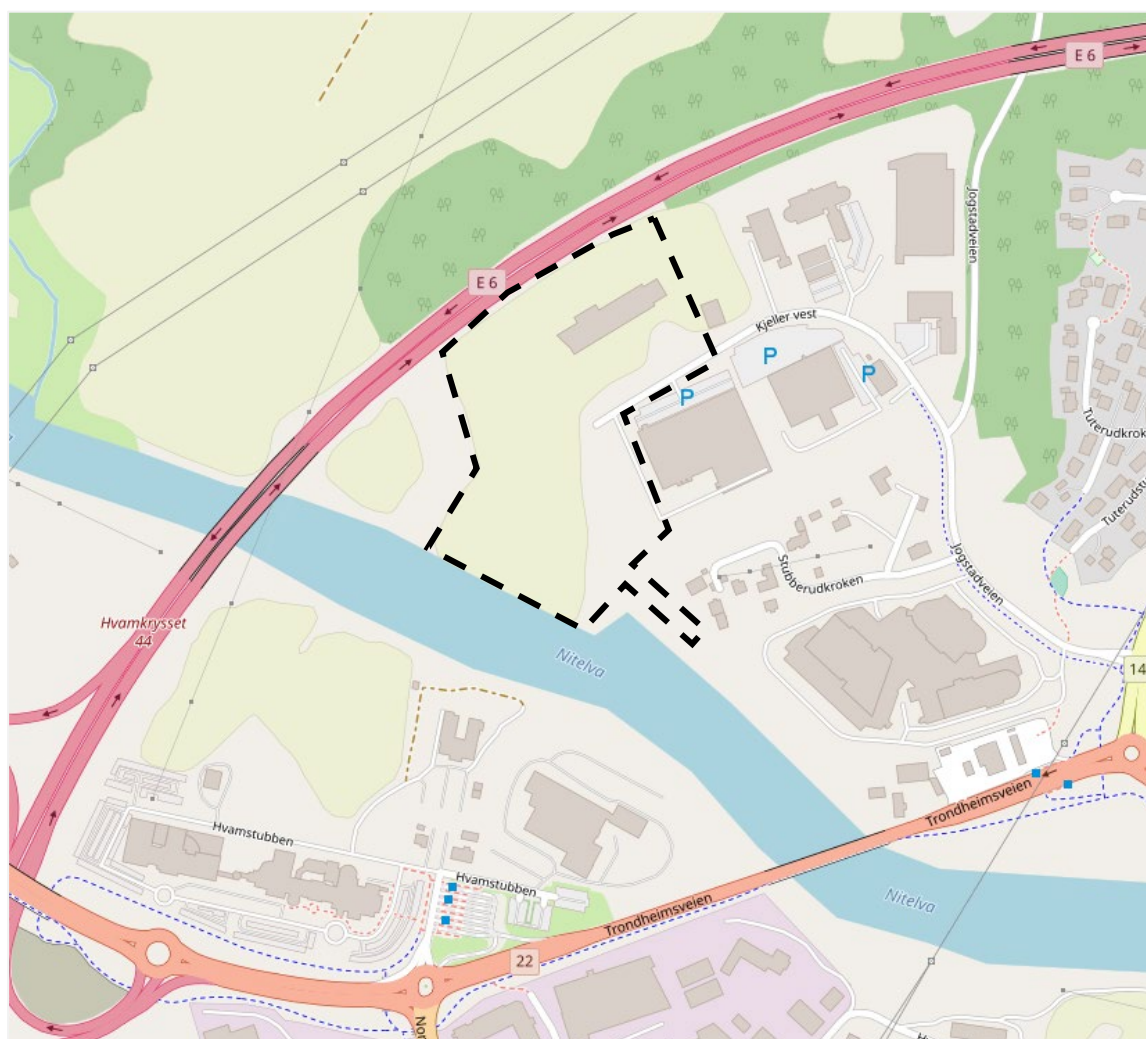


# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for [Hvamstubben, gnr/bnr 43/3, 43/26 og 43/24](#)

---



Utarbeidet av: [SE-arkitektur](#)

Dato: [30.01.2023](#)

# 1 Ansvarlige

|                        |                  |   |
|------------------------|------------------|---|
| <b>Fagkyndig</b>       | Firma            | <b>SE-arkitektur</b>  |
|                        | Adresse          | Fantoftvegen 42, 5072 Bergen                                  |
|                        | Org.nr           | 986 536 345   |
|                        | Kontaktperson    | Mari Sæbø   |
|                        | E-post           | mari@se-arkitektur.no   |
|                        | Telefon          | 979 98 102  |
| <b>Forslagsstiller</b> | Firma            | Auga Eiendom AS   |
|                        | Adresse          | Valberget 17, 4006 Stavanger                                  |
|                        | Org.nr.          | 924 303 808   |
|                        | Kontaktperson    | Kjetil Thulin   |
|                        | E-post           | kt@augaeiendom.no   |
|                        | Telefon          | 975 24 211  |
| <b>Hjemmelshaver</b>   | Navn             | Sigurd Hovda Aamodt<br>Kjeller vest 14AS<br>Kjeller vest 12AS |
|                        | E-post / Telefon |   |

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Auga Eiendom AS  
Valberget 17  
4006 Stavanger

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Formålet med planen

SE-arkitektur er engasjert til å lage et konsept til et anlegg med aktører innenfor bilrelaterte virksomheter som bilpleie, bilreparasjoner, verksted og dekkservice, samt ny- og bruktbilsalg.

Formålet med planen er å utvikle en av tomtene med oppføring av et framtidrettet Volvo-konsept, som skal bli et foregangsprosjekt for nye tilsvarende virksomheter. Tiltaket inneholder både utstillingsareal for salg av både nye og brukte biler, samt verksted. Prosjektet har høye ambisjoner for energiløsninger og miljøvennlige materialer, og vil bidra positivt som et utstillingsvindu for lignende foretak.

Hvamstubben har en lang historie med industri- og bilrelaterte virksomheter. Forslagstiller ønsker dermed å tilrettelegge for en utvikling av planområdet i tråd med eksisterende bruk av naboeiendommer som i stor grad består av bedrifter innen bilservice og bilforhandlere.

### 2.2 Planområdet

Området ligger lokalisert vest i Lillestrøm kommune; vest for Kjeller og nord for Hvam. Området er en del av en større næringspark som kalles Kjeller vest. Kjeller vest er et etablert næringsområde med flere bilforhandlere og bedrifter innen bilservice, samt andre arealkrevende næringer.

Planområdet omfatter gårds- og bruksnummer 43/3, 43/26 og 43/24. Gnr/bnr 43/3 har et areal på ca. 27 520 m<sup>2</sup>, 43/26 på ca. 12 717 m<sup>2</sup>, og 43/24 på ca. 15 588 m<sup>2</sup>. Totalt blir planområdet ca. 55 800 m<sup>2</sup>. Gnr/bnr 43/24 er i dag bebygd med et verksted/lagerbygg samt overflate parkering/oppstilling.

Resterende eiendommer er ubebygget, og brukes til dels til landbruksformål. Det er ikke funnet tegn på at områdene mot Nitelva blir brukt som rekreasjonsområde.

Planavgrensningen følger i stor grad eiendomsgrensene, men omfatter i tillegg siste strekning av Kjeller vest vegen sør for eiendom 43/24. Området grenser mot E6 i nord, og Nitelva i sør.



Figur 1: Foreslått planavgrensning.



Figur 2: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.





Figur 3: Planområdet sett fra E6.

### 3 Planønsket

#### 3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagstiller ønsker en oppføring av ett nybygg på gnr/bnr 43/26, to nybygg på gnr/bnr 43/3 og ett nybygg på gnr/bnr 43/24. Den nye bebyggelsen vil rette seg mot bilrelaterte virksomheter. Dette vil være anlegg med aktører innenfor virksomheter som bilpleie, bilreparasjoner, verksted og dekkservice, samt ny- og bruktbilsalg. Virksomheter for lager, verksted og dekk vil utgjøre over 80%, og nybilsalg under 10%. Området er i dag ikke regulert til forretning i gjeldende reguleringsplan, men det er i dag etablert flere forretningsvirksomheter innenfor næringsområdet Kjeller Vest. Forretning vil derfor være en videreføring av eksisterende bruk av området.



Figur 4: Situasjonsplan over planlagt bebyggelse.

Utearealer vil bli dominert av billager og arealer for varelevering, som er nødvendig for å drive ønsket type virksomhet. En tilrettelegging av flere permeable flater og grønnstruktur i form av beplantning er under planlegging. Beplantningsbeltet mot E6 vil bli ivaretatt gjennom planforslaget.

Tilkomst til planlagt bebyggelse vil være fra eksisterende vei gjennom næringsparken. Innkjøring til øvre og nedre plan for de nordligste byggene vil skje via rampe for å jevne ut høydeforskjeller. Bygg i sørlige deler av planområdet vil ha samme tilkomst som eiendom 43/22.

Eventuelle tiltak mot flom og støy innenfor planområdet vil bli vurdert i samsvar med kommune, eksterne konsulenter og forslagsstiller gjennom planprosessen.

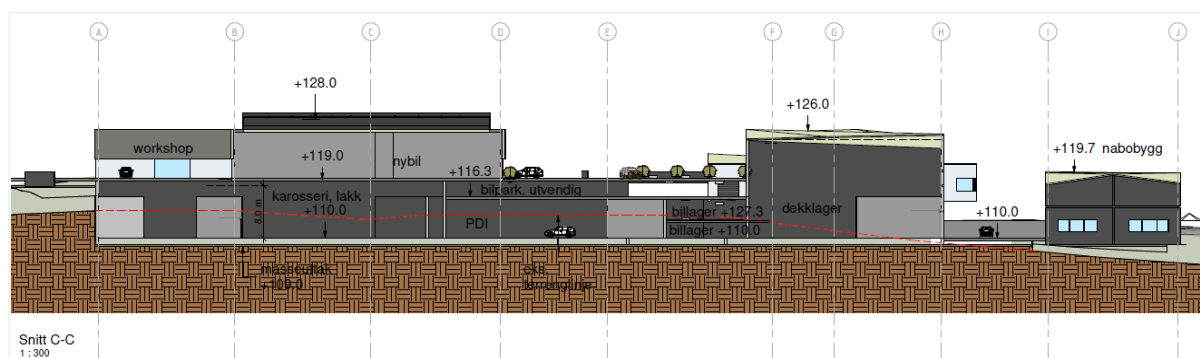
### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Prosjektet er i innledende fase og det jobbes ut fra et plangrep som gir mulighet for en viss variasjon i valgte løsninger innenfor gitte premisser. Dette gjelder spesielt for planlagt bebyggelse på eiendom 43/3 og 43/24.

Nybygget på gnr/bnr 43/26 og det ene nybygget på gnr/bnr 43/3 vil ha en sammenhengende første etasje, og separate andre og tredje etasje. Samlet areal for disse byggene vil være ca. 36 000 m<sup>2</sup> BTA. Byggehøyde vil være på kote +128,0 og +126,0. Det andre bygget på gnr/bnr 43/3 vil ha areal på ca. 2250 m<sup>2</sup> BTA. Byggehøyde vil være på kote +119,7. På gnr/bnr 43/24 vil nybygget ha et areal på ca. 2600 m<sup>2</sup> BTA, og en byggehøyde på kote +130,0.

Det er satt av arealer til billager og parkering på overflate på ca. 3900 m<sup>2</sup> for planlagt bebyggelse på eiendom 43/26 og 43/3. Nødvendig areal på eiendom 43/24 er enda usikkert.

Gjeldende reguleringsplan for området tillater en %-TU på 90%, og en byggehøyde på 4 etasjer for store deler av området foruten ned mot Nitelva der byggehøyde er satt til 3 etasjer. Planlagt bebyggelse presentert i dette planinitiativet holder seg innenfor gjeldende reguleringsplan sine bestemmelser.



Figur 5: Snittlinje nord/sør gjennom planlagt bebyggelse. Rød stiple linje viser dagens terreng.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nybygget på eiendom 43/26 vil være et framtidrettet foregangsprosjekt for Volvo. Volvo ønsker å redefinere hvordan man handler og benytter seg av biltjenester. Med sitt nye konsept vil de sette standarden for bransjen og tenke bærekraftige løsninger.

Volvo-konseptet vil delvis bli bygget i tre. Et strukturert sagtann formet tak vil være med å redusere energikostnader, samt øke tilgangen på naturlig lys og ventilasjon. Solcellepanel er ønskelig på deler av bebyggelsen.



Figur 6: Illustrasjon av Volvo-konseptet sett fra E6.



Figur 7: Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra tilkomst i øst.

Det planlegges for at de nye tiltakene skal ha sterke innslag av miljøkvaliteter, som blant annet grønne tak. En tilrettelegging av flere permeable flater og grønnstruktur i form av beplantning er under planlegging. Det legges opp for en bruk av bærekraftige materialer i alle bygg.

Tiltaket kan åpne opp for en mer attraktiv og økt bruk av friområdene ned mot Nitelva. Tiltaket kan forsterke forbindelsen mellom boligområdene og elva. Tiltaket øker kvaliteten til friområdet og gir lokalsamfunnet et godt sted for rekreasjon og aktivitet. Dette kan ha positive effekter for nærmiljøet og boligområdene rundt.





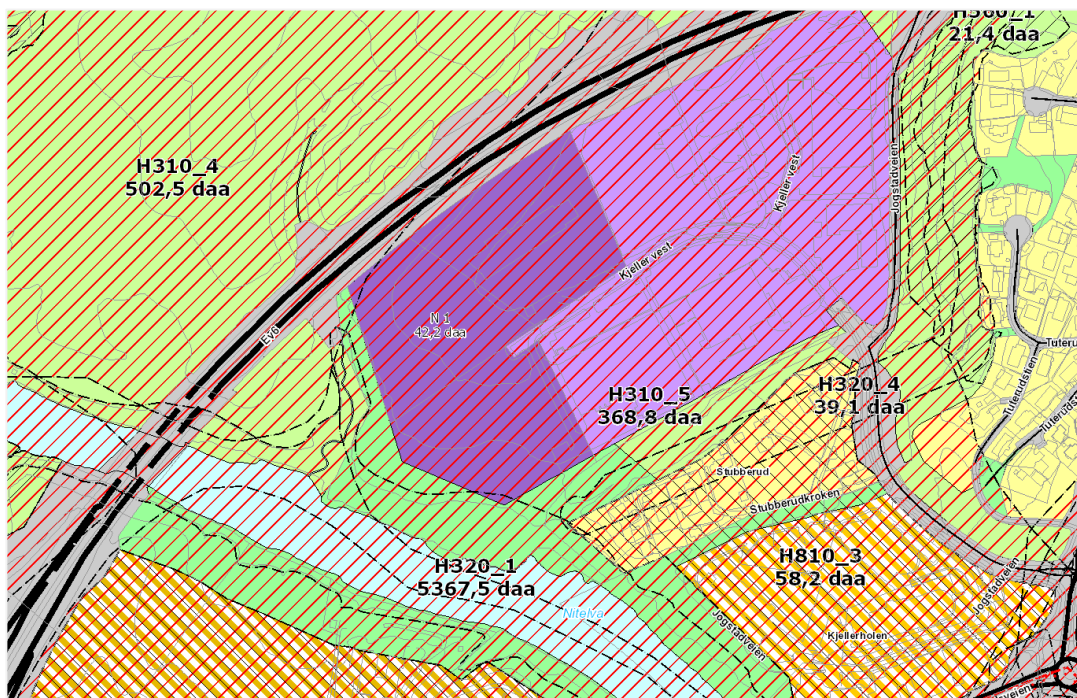
Figur 8: Fugleperspektiv av planlagt bebyggelse for området.

## 4 Planstatus og føringer

### 4.1 Forholdet til kommuneplanen

#### Formål:

I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til arealformål næringsbebyggelse N1, og deler av tomter ned mot Nitelva er satt av til friområde. Friområde skal være attraktive for rekreativ bruk, og være tilrettelagt for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Det er ikke funnet bestemmelser med presisering av bruk for næringsbebyggelse N1. Forslaget er således i tråd med kommuneplanens bestemmelser for formål.



Figur 9: Utklipp fra KPA.

### Hensynssoner:

Planområdet består også av to hensynssoner, henholdsvis H310\_5 *Kvikkleire* og H320\_1 *Flom langs Nitelva*. Hensynsone for kvikkleire viser registeret kvikkleireforekomster. Det skal før førstegangsbehandling av reguleringsplan være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVE sin veileder. Hensynssonen for flom er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

### Byggegrense:

§ 1-6.1 *Mot vei* angir byggegrense mot riks- og fylkesvei til 50 meter målt fra veimidte.

### Parkering:

Planområdet er i parkeringssone 3 i gjeldende kommuneplan som innebærer maksimumskrav for bilparkering, og minimumskrav for sykkel i henhold til tabell § 1-12.1. Krav til handikapplasser og tilrettelegging for el-biler vil bli fulgt.

### Støy:

§ 1-14.1 sier at ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende gjeldende støyretningslinje T-1442. At retningslinjens krav innfris, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

### Rekkefølgekrav:

Uteområdene til områder avsatt til næringsbebyggelse skal i henhold til § 2-1.1 være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

### Vann og avløp:

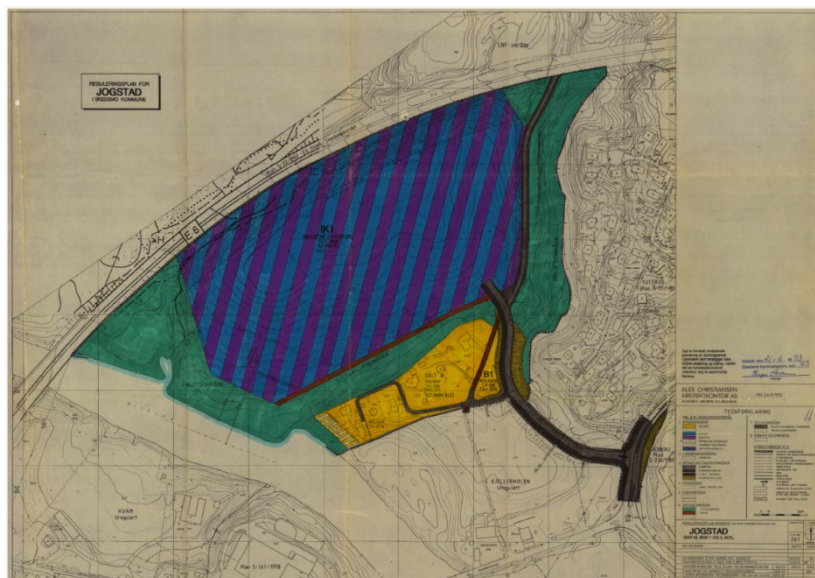
En overordnet VA-plan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann, jf. §2-1.2.1.

### Grønne tak:

Jf. § 2-1.8 skal flate tak med en takhelning på 0-5,5% være grønne, med mindre de brukes som takterrasser. Dette gjelder all type bebyggelse.

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

*Planid 0231\_261 Jogstad – gnr 42, bnr 1 og 3, m. fl.:*



Figur 10: Gjeldende reguleringsplan for Kjeller vest.



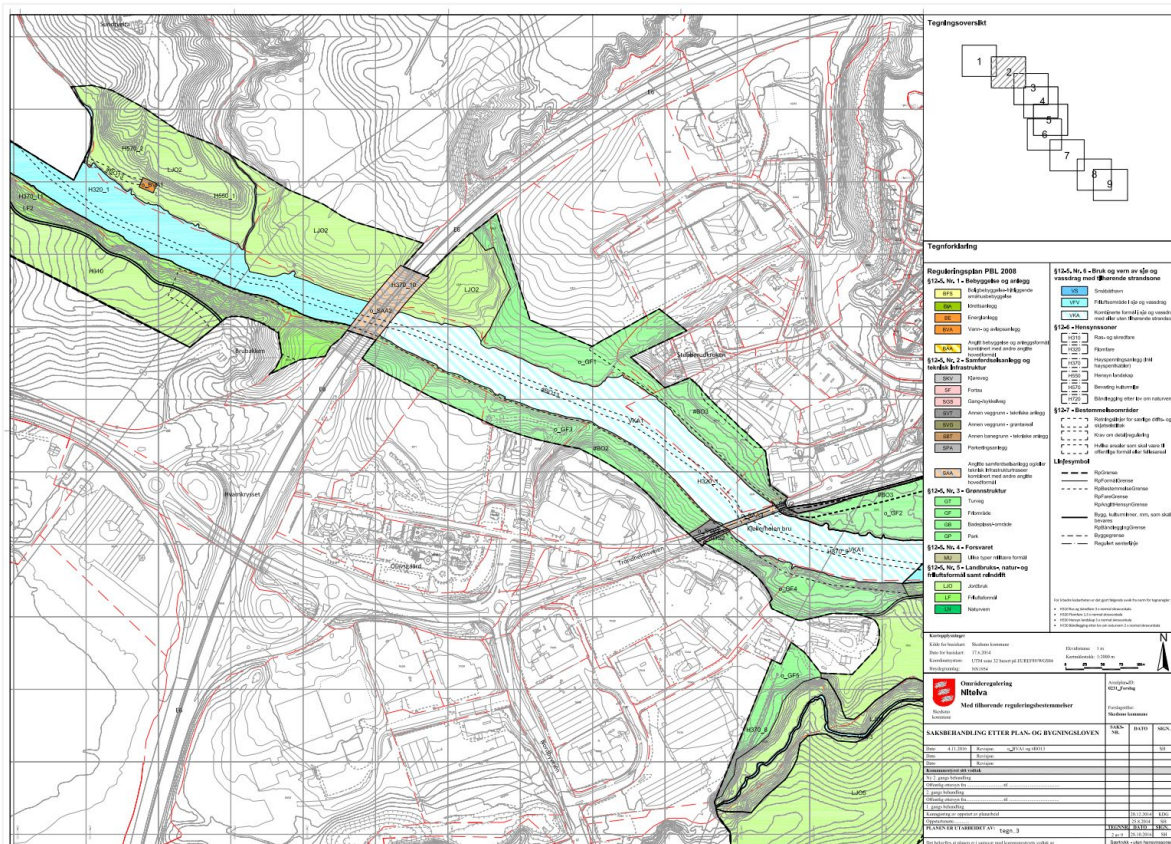
Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan Jogstad som ble vedtatt i 1993. Området er regulert til industri/kontor IK1, samt friluftsområde mot Nitelva. Det er regulert inn gangveg langs sørøstre side av arealformålet industri/kontor, og et beplantingsbelte på ca. 50 meter langs E6. Grad av utnytting er satt til TU=90%, med en maks etasjehøyde på 4 etasjer. Innen 150 meter fra senterlinje av Nitelva er etasjehøyde satt til maks 3 etasjer.

I henhold til bestemmelse § 3 kan bygningsrådet i forbindelse med bebyggesplan godkjenne høyere bygninger enn 4 etasjer. Videre er ikke bilparkerings tillatt i beplantningsbeltet. Det er jf. § 6 forbudt med bekkelukkning, bakkeplanering og snauhogst i området regulert til friluftsområde.

*Planid 0231\_506 Nitelva:*

Deler av planområdet omfattes av områdeplan for Nitelva som ble vedtatt 04.04.2018. Deler av planinitiativet ligger under arealformål o\_GF1 i områdeplanen. Områdeplanen legger til rette for videreutvikling av elvebredden langs Nitelva som grønne arealer, ved å legge til rette for friluftsliv og rekreasjon. Det er ønskelig med turveier langs store deler av elven. Prosjektering av turvei gjennom o\_GF1 ligger utenfor områdeplanens tilgjengelige planleggingsressurser. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for turvei før det gis tillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #BO3.

Den tidligere regulerte gangveien mellom Nitelva og Jogstadveien i reguleringsplanen for Jogstad blir i områdeplanen erstattet med arealformålet friområde. Ny offentlig turvei skal detaljreguleres og opparbeides slik at den henger sammen med turvei langs Nitelva og helt opp til Jogstadveien. Det er nødvendig at kommunen tar ansvar for å planlegge dette.



Figur 11: Del av områdereguleringen for Nitelva.

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

Den regionale planen viser til at utvikling skal skje etter visse arealstrategier. Arealstrategi A5 sier at «lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted». Utvikling av regionale næringsområder må ha nærhet til hovedveinettet, og nærheten til E6 gjør i så måte at planområdet er godt egnet for næringsvirksomhet.

Nærheten til Oslo, Lillestrøm og Nittedal gjør området attraktivt for bruk av innbyggere i flere kommuner. Områdets eksisterende virksomheter innen bil og logistikk viser at planinitiativet vil videreføre områdets eksisterende bruk.

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

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:*

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.

*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning:*

Kommune, fylkeskommune og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomstilling. Planlegging skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

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

Det er i følgende kapittel utført foreløpige drøftinger over tema tiltaket kan ha virkning på. Det vurderes at tiltaket ikke vil ha virkninger på verneinteresser, sosial infrastruktur, eller barn og unge. Virkninger på teknisk infrastruktur har ikke blitt vurdert i planinitiativet, men vil bli vurdert i løp av plan- og byggeprosessen. Planforslagets bebyggelse med utearealer vil følge gjeldende lover og forskrifter for universell utforming.

Natur- og ressursgrunnlaget og landskap:

En utbygging av de ubebygde områdene vil endre landskapet lokalt. Tomtene som i dag består av landbruksareal, vil få næringsbebyggelse. Dette vil medføre en endret fjernvirkning fra Nitelva og motsatt elvebredd, og fra E6. Tiltaket er positivt fordi det er en utvidelse av eksisterende næringspark, istedenfor å opparbeide ny næringspark i ubebygde områder. Det er ikke registrert verdifulle landskapsformer eller arter innenfor planområdet, og det er ikke forventet at planinitiativet vil medføre negativ virkning på natur. Tilgjengeligheten til Nitelva kan bli forbedret til sammenligning med dagens situasjon.

Trafikkforhold:

Planområdet har en beliggenhet innenfor et eksisterende næringsområde med etablert tilkomst fra hovedvei. Næringsområdet har tilkomst fra E6 via Trondheimsveien og Jogstadveien. En forlengelse av den private veien Kjeller vest vil fungere som tilkomst til planområdet. Det krever ingen utvidelse eller utbedring av eksisterende veisystem utenfor planområdet. Det er gangavstand til bussholdeplasser langs Trondheimsveien som tilsier at arbeidere og besøkende kan benytte seg av kollektivtransport til og fra området. En etablering av bilforretning innenfor planområdet kan føre til noe økt trafikk til området, men det vurderes at dette vil ha få konsekvenser for nærområdet.



### Risiko og sårbarhet:

Planområdet ligger i sin helhet innenfor hensynsone for kvikkleire. Utførte stabiliseringsberegninger for planområdet viser at det planlagte tiltaket er innenfor sikkerhet for områdestabilitet, og det er ikke behov for stabilitetsforbedrende tiltak.

Planlagt tiltak ligger delvis innenfor hensynsone for flom, det samme gjelder rød sone for trafikkstøy fra E6. Tiltak mot flom og støy vil bli vurdert gjennom planprosessen.

### Estetikk og byggeskikk:

Området er i dag delvis ubebygget og delvis bebygget med næringsbebyggelse, og er en del av en større næringspark. Ny planlagt bebyggelse vil være i samsvar med eksisterende bebyggelse i uttrykk og form.

Gjennom arkitekturen skal planforslaget fremstå som et fremtidsrettet bygg med lavt klimaavtrykk og innovativ utnyttelse. Som en respons til tomt, omgivelser og program, består planforslaget av flere kompakte og strukturerte bygg. Tiltaket innebærer terrengendring i form av masseuttak for oppføring av flere bygg, der deler av de skal legges inn i terrenget.

Volvo-konseptet vil delvis bli bygget i tre. Et strukturert sagtann formet tak vil være med å redusere energikostnader, samt øke tilgangen på naturlig lys og ventilasjon. Det planlegges for at de nye tiltakene skal ha sterke innslag av miljøkvaliteter, som blant annet grønne tak.



Figur 12: Fugleperspektiv av planlagt bebyggelse sett mot nordøst.

### Virkninger utenfor planområdet:

En utvidelse av dagens næringspark vil få positive økonomiske virkninger for kommunen i form av flere arbeidsplasser og økt verdiskaping. Dagens jordbrukslandskap innenfor planområdet vil bli omdannet til næringsbebyggelse, og utsyn til området vil bli forandret for nærliggende eiendommer.

Tiltaket kan åpne opp for en mer attraktiv og økt bruk av friområdene ned mot Nitelva. Tiltaket kan forsterke forbindelsen mellom boligområdene og elva. Tiltaket øker kvaliteten til friområdet og gir

lokalsamfunnet et godt sted for rekreasjon og aktivitet. Dette kan ha positive effekter for nærmiljøet og boligområdene rundt.

Det vurderes at tiltakene som følge av planforslaget ikke vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsene eller andre negative virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget vil bygge opp under regionen sine strategier for areal og transport, samt kommunen sine føringer for området gjennom kommuneplanen. Planforslaget vil være en videre utvikling og utvidelse av eksisterende næringsområde, og planlagte virksomheter vil være i samsvar med rådende virksomheter innenfor område som i stor grad er relatert til bilhandel og -service. Det bygger opp under strategien med rett virksomhet på rett sted. Det tilrettelegges for at eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift som normal.

## 6 Samfunnssikkerhet

Det vurderes at det er knyttet spesielle utfordringer til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i planområdet. Dette gjelder spesielt:

- Overvann og flom, herunder flom fra Nitelva:  
Planlagt bebyggelse vil i hovedsak ligge utenfor flomsone langs Nitelva. Tiltak mot flom vil bli vurdert i løp av planprosessen.
- Skred og ras, herunder kvikkleireskred:  
Tiltaket ligger innenfor kvikkleiresonen Kjellerholen. Romerike Geoteknikk AS (RGT) har foretatt en vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planlagte næringsbygg. Rapporten konkluderer at planlagt tiltak er gjennomførbart med tanke på områdestabilitet, og det er ikke behov for stabilitetsforbedrende tiltak. Det er utført tredjepartskontroll i henhold til NVE av VSO Consulting som finner RGT sine vurderinger tilstrekkelig. Begge rapporter er vedlagt planinitiativet.
- Trafikkstøy, herunder støy fra E6:  
Det planlegges ikke for støysensitiv bebyggelse, og skjermende tiltak vil bli vurdert i plan- og byggeprosessen.
- Luftkvalitet, herunder trafikkstøv fra E6:  
Det planlegges ikke for boliger eller annen bebyggelse der luftkvalitet er avgjørende. Beplantningsbeltet mot E6 vil bli opprettholdt for å skape en buffer mot europaveien.

Det er ellers knyttet lav risiko for skader som følge av planlagt tiltak. En utvidet og fullstendig ROS-analyse kan utarbeides i forbindelse med planarbeidet dersom det blir krav om det.

## 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning er vurdert i henhold til pbl § 12-10 første ledd, og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8, vedlegg I og II. Forslaget inneholder et nytt næringsbygg på over 15 000 m<sup>2</sup> BRA, og faller derfor innenfor omfangskriteriet for konsekvensutredning i henhold til vedlegg I punkt 24. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og følger gjeldende reguleringsplan sine grenser samt viderefører eksisterende bruk av området. Planforslaget ansees ikke til å ha konsekvenser for miljø og samfunn utover det gjeldende reguleringsplan legger opp til, og trenger etter forslagstillers vurdering ikke konsekvensutredes videre.



## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

Interesser som berøres vil bli hørt som en del av medvirkningsprosessen. Naboer i området Kjeller vest er interessenter som vil bli berørt, men planinitiativet er i tråd med områdets utvikling og vil sådan ikke påvirke naboene i stor grad. Det ønskes tilbakemelding fra kommunen på eventuelle andre interessenter, da gjerne i sammenheng med Nitelva.

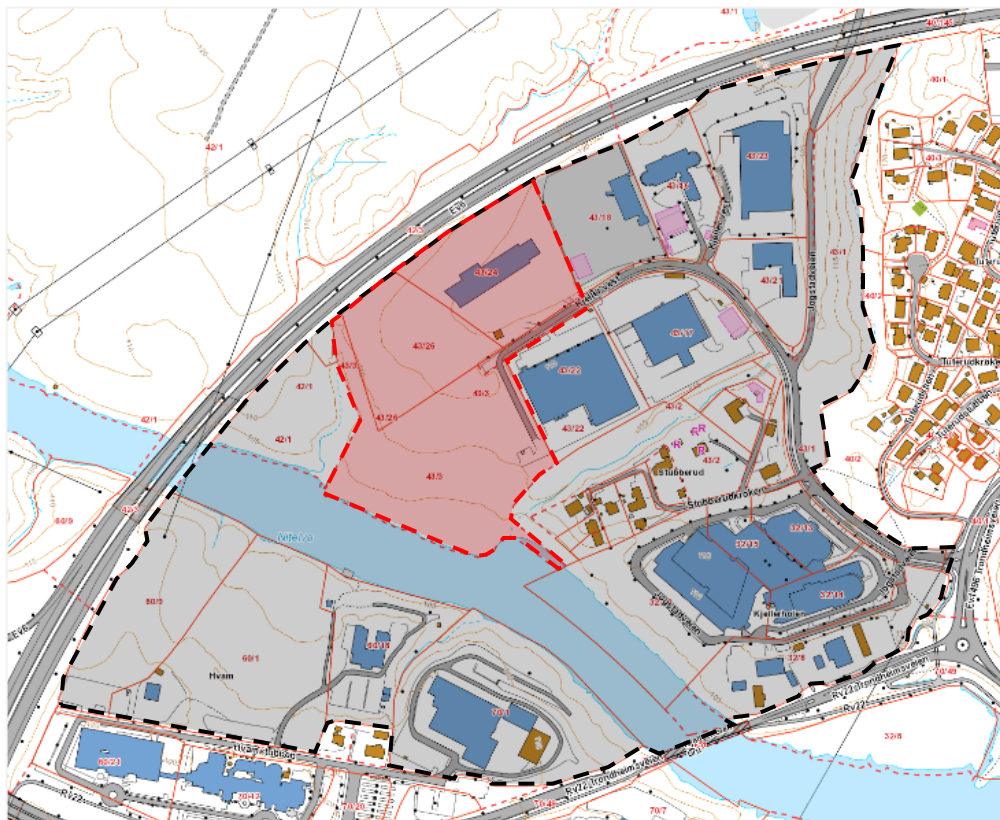
### 8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Berørte fagmyndigheter som vil bli varslet er:

- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat
- Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen
- Elvia

### 8.3 Medvirkning

Medvirkning i planprosessen vil følge lovens krav, jf. pbl § 5-2 og § 12-8. Behov for ytterligere medvirkning vil bli vurdert underveis i planprosessen. Berørte naboer som skal varsles er markert i kartet. For øvrig vil alle aktuelle naboer og instanser i henhold til kommunens varslingsliste bli varslet.



Figur 13: Kart som viser berørte naboer som vil bli varsel. Planområde er markert med rødt og varslingsområde i grått.

## 8.4 Fremdrift

Under følger en skisse for fremdrift:

- Innsending av planinitiativ – januar 2023
- Oppstartsmøte med Lillestrøm kommune – februar 2023
- Varsling av oppstart – mars 2023
- Mindre planendring? – mai/juni 2023
- Komplet plan? – oktober/november 2023