



Møtenotat fra eiermøte i Strandveien 1 AS 15. februar 2024

Til stede:

Rælingen	Gro Langdalen, ordfører Eivind Glemmestad, kommunedirektør
Nittedal	Rune Winum, ordfører Marit Hoff, generalforsamling Eirik Olsen Baugen, økonomisjef
Lillestrøm	Kjartan Berland, ordfører Anette Elseth, generalforsamling Jørgen Vik, generalforsamling Trine Wikstrøm, kommunedirektør
Lørenskog	Amine Mabel Andresen, ordfører Knut Berg, generalforsamling Ragnar Christoffersen, kommunedirektør
Eierstyring	Kjetil Molstadengen Hegre
Strandveien 1	Martin Mæland, styreleder Dag Jørgensen, daglig leder

Strandveien 1 inviterte eiere i form av generalforsamlingsmedlemmer, ordfører, kommunedirektører for hver av eierkommunene. I tillegg var eierstyringssekretariatet invitert.

Styreleder Martin Mæland ønsket deltakerne velkommen, og ga ordet til daglig leder.

Det ble vist en presentasjon om reguleringsforslaget som var ment å oversendes Rælingen og Lillestrøm kommune 1. desember. 27. november mottok selskapet en epost fra Lillestrøm kommune om at planen måtte omarbeides i tråd med høydebestemmelsene i nylig vedtatt kommuneplan.

Selskapet har tidligere samarbeidet med kommunene og presentert høyder opp mot 15 etg, mens ny kommuneplan har maksimal høyde på 6 etg. som følge av at området er tillagt samme bestemmelser som sentrumsformål. For selskapet er ikke volum avgjørende i seg selv, men det er bekymring for at redusert volum i nyetablert tomteområde (26 daa i elv) vil kunne redusere samfunnsnyttene av å etablere byggegrunn i vernet vassdrag. Ved forrige behandling mente Statsforvalteren at inngrepet oversteg samfunnsnytte, og da selv med opp mot 15 etg. maksimal byggehøyde.

For selskapet er det altså muligheten av å kunne rettferdiggjøre etablering av ny byggegrunn som er hovedhensikten med å ha høyere byggehøyder. Det å sikre høyt bygningsvolum og grønne åpne områder på bakken, fordrer at man strekker høyder for boligenhetene.

Likeledes er det en utfordring at tettheten og utnyttelsen av tomten er i tråd med hva som forventes. Det er fra flere hold stilt krav om at det bygges høyt og kompakt rundt trafikknutepunkter. Planforslaget har en tomteutnyttelse på ca 160%, noe som antas å ligge nær grensen for nedre utnyttelse. Dersom man reduserer høyden på bygg over 6 etg. til 6, så vil utnyttelsen falle til 128%. Ved en betydelig reduksjon i høyder må man med sannsynlighet gjøre gjennomgripende plangrep for å opprettholde nødvendig utnyttelse. Det er selskapets oppfatning at overordnede myndigheter vil kreve at utnyttelsen er høyere med den beliggenheten prosjektet har i forhold til offentlig kommunikasjon som Hovedbanen, Lillestrøm – Oslo S og ikke minst ny trase for buss til Lørenskog og Hvam.

Prosjektet er nå i dialog med planavdelingene i vertskommunene for å se på muligheter for å øke tillatte høyder i prosjektet. Selskapet er kjent med utfordringen som vil kunne komme ved at det er et kommunalt selskap som

evt. innstiller på å bryte bestemmelser i kommuneplanen. I så måte er det viktig at det arbeides godt med planavdelingene for å finne svært gode løsninger på innhold og funksjon som gjør at man kan arbeide med aksept for andre høydebegrensninger.

Siden Statsforvalteren fremmet innsigelse i 2018, har selskapet arbeidet med å forbedre de omtalte forhold, dokumentere egne løsninger og utrede faktiske konsekvenser av tiltakene. Slik sett er det et betydelige høyere kunnskapsnivå om de valgte løsninger, disses evt innvirkning på naturmiljø og evt. tiltak som kan kompensere for uheldige virkninger. Et uavhengig ekspertutvalg har konkludert at med de tiltak som nå er planlagt kan naturmiljø faktisk komme bedre ut som følge av prosjektet enn om natur forvaltes som i dag.

Strandveien 1 har ambisjon om en ny bydel i Lillestrøm by, hvor det er tilrettelagt for alle aldersgrupper, fra studentboliger via familiehjem til boliger for mennesker med omsorgsbehov av forskjellig slag. Dette oppnår man ved å etablere funksjoner som tiltrekker seg målgruppene. Ved at det etableres skole og flerbrukshall tror vi unge og barnefamilier vil finne sitt tilbud, samt at foreldre vil kjenne på trygghet ved å bo i samme område som skole og fritid organiseres. Studenter kan tilbys midlertidige boliger, men med et godt utviklet tilbud om handel og friluftsliv. Det er et stadig større behov for tilrettelegging for mennesker med omsorgsbehov. Om det er mennesker med nedsatt funksjonsdyktighet eller mennesker med pleiebehov kan det tilrettelegges boliger og servicebehov i denne bydelen. Utvikler har ambisjon om å planlegge for et boligområde som har stor grad av uteareal med grønt preg.

Deltakerne i møtet kom med innspill, spørsmål og kommentarer. Det ble bl.a. rettet spørsmål til Lillestrøm om bestemmelsene om høydebegrensninger i området kan reverseres. De opplyste at det er fattet vedtak om rullering av kommuneplanen raskere enn hva som var planlagt. Kommunen var allikevel tydelige på at bestemmelsene i vedtatt plan gjelder og en ser det vanskelig å utfordre disse i denne saken. Kommunedirektøren mente at det kan være en tanke å avvente ny kommuneplan før man søker vedtak i vår sak.

Videre uttrykte kommunedirektør i Rælingen bekymring i forhold til politisk og faglig usikkerhet knyttet til etablering av byggegrunn i Nitelva. Selskapet er enig i og oppmerksom på denne usikkerheten. Fra tidligere er det uttrykt samme usikkerhet fra politikk i eierkommunene. Selskapet har fra sist offentlig høring lagt stor vekt på å utrede alternativer i de tilfeller det er potensiale for dette. Likeledes har er det gjennomført en uavhengig ekspertvurdering av de tiltak planen innebærer sett opp mot det inngrep som gjøres i elva. Planen må ta inn over seg at det er en faktisk usikkerhet, men forslagsstiller har lagt stor vekt på utredning, avbøting og dokumentasjon av de løsninger som presenteres i planen. I forhold til den politiske usikkerheten er selskapet kjent med at oppmerksomhet knyttet til inngripen i naturmiljøer er skjerpet i forhold til siste behandling. Det at man har lagt vekt på dokumentasjon er viktig, men det må også legges opp til nær opplysning av de folkevalgte. Denne opplysningsmuligheten vil også gjelde mot kommunal administrasjon og ikke minst overfor offentlige og private interessentgrupper.

Selskapet ble oppfordret til å bidra med kunnskap om planen til de som skal behandle denne fremover. Dette gjelder i forhold til planavdelinger og for politikken når den tid kommer.

Det ble fremmet spørsmål om selskapets navn, ettersom Strandveien er gått ut at navneretten i Lillestrøm kommune. Om man skulle endre navn ble det foreslått å finne et navn uten tilknytning til en spesifikk adresse. Det er generalforsamlingen som fatter endring i vedtektene, og selskapets navn er den del av disse.

Som avslutning gjennomgikk daglig leder utkast til årsregnskaper for selskapet. Det ble bl.a. kommentert økningen i prosjektutvikling og verdianslag for tomten som underlag for morselskapets verdivurdering av aksjer i Strandveien 1 Utvikling AS.

Selskapet skal ha styremøte 27. januar og vil da beslutte innkalling til generalforsamling. Med 6 ukers vedtektsfestet innkallingsfrist er det tidligst ventet generalforsamling medio april.

Møtenotatet er skrevet av Dag Jørgensen og gjennomgått av styreleder Martin Mæland før utsendelse.