

Norges vassdrags- og energidirektorat

Oslo 20.03.2024

Dispensasjonssøknader

Adresse: Rolf Olsens vei 44

Gnr/bnr: 28/8

Tiltakshaver: Akershus Energi

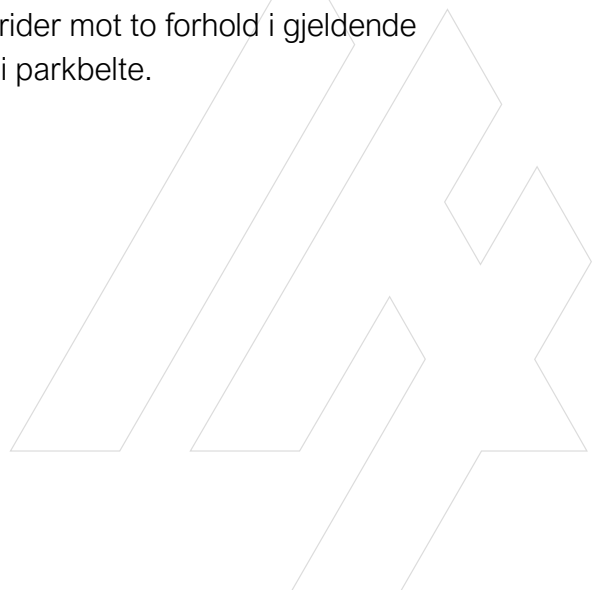
Innledning

Saksgang

Denne dispensasjonssøknaden er en del av en pågående søknad om konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.

Tiltaket

Økt byggepress i Lillestrøm kommune fører til et økt behov for energi og oppvarming. For å imøtekomme dette behovet ønsker Akershus Energi å utvide kapasiteten på sitt fjernvarmeanlegg i Rolf Olsens vei 44 med en ny pelletsbasert energisentral. Tiltaket vil plasseres på dagens parkeringsplass og vil inkludere energisentral, lagringssiloer, elektrofilter og skorstein. Anlegget vil ha en BYA på omlag 800 m². Lagringssiloene vil ha en høyde på 15 meter og skorsteinen vil ha en høyde på 30 meter. Som en del av dette vil en av skorsteinene tilknyttet eksisterende anlegg byttes ut med en ny og høyere pipe på 50 meter. Eksisterende pipe er 40 meter i dag. I tillegg vil det anlegges ny innkjørsel og gårdsplass utenfor kjelhuset i nord. Tiltakene strider mot to forhold i gjeldende reguleringsplan, § 3.2 om høyde og § 7.1 bygging i parkbelte.



Dispensasjonssøknad: høydekrav

Tiltaket

Tiltaket gjelder lagringssiloer på 15 meter og skorstein på 30 meter tilknyttet ny pelletsbasert energisentral, samt økning av høyde på skorstein tilknyttet eksisterende energisentral fra 40 til 50 meter. Tiltaket bryter mot høydekrav i reguleringsplanen.

Bestemmelse det søkes dispensasjon fra

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelse i *Reguleringsplan for gnr. 28/bnr. 8 og del av gnr./ 28/bnr. 1 og gnr. 28/bnr. 13, m.fl. Skogvoldenga*. I bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra heter det:

§ 3.2

I felt 2 skal gesimshøyden (for bygg) ikke overskride 8 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Hensyn bak bestemmelsen

Hensikten bak høydebestemmelsen er å forhindre eventuelle fjernvirkninger knyttet til høyden på bebyggelsen, slik som redusert sollys på eiendommen og utsikt for nabobebyggelsen.

Hensynet bak bestemmelsen tilsesettes ikke i vesentlig grad. Selve bygget er innenfor høydekravet, men pipene og silo går over tillatt høyde. Siloene og skorsteinene er en del av byggenes spesielle funksjon og betinger derfor høyere gesimshøyde. Ettersom det bare er siloene og skorsteinene som vil bli høyere en gesims, ikke selve energisentralbygget, anses i tillegg fjernvirkningene å bli beskjedne. Hensikten med planen for øvrig er dessuten å tilrettelegge for en energisentral for produksjon av fjernvarme for Lillestrøms innbyggere, noe dette tiltaket bidrar til å oppnå.

Fordeler og ulemper

Fordelen med tiltaket er at det muliggjør at Akershus Energi kan imøtekomme det økte behovet for fjernvarme i Lillestrøm. Utbyggingspresset er stort og derfor må det produserer mer fjernvarme for å imøtekomme behovet. Dette er i allmennhetens interesse og bidrar til oppnåelse av kommunens mål om at ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

Ulempen ved tiltaket er at deler av bebyggelsen kan oppleves som ruvende og at det tar noe sollys fra eiendommen.

Ulempene er imidlertid beskjedne siden det bare er pipene som er høyere enn tillatt gesims. Fordelene knyttet til økt produksjon av fjernvarme for oppvarming er klart større enn at deler av eiendommen mister sollys, da fjernvarme har klare klima- og miljøfordeler. Tiltaket må anses å være et svært positivt tilskudd til kommunens energiforsyning og er helt klart i allmennhetens interesse.

Konklusjon

Det er vår vurdering at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsesettes i vesentlig grad ved å innvilge denne dispensasjonen. Siloenes og skorsteinenes høyd er betinget av deres funksjon og tiltaket bidrar til å oppnå økt produksjon av fjernvarme. Fordelene anses som klart større enn ulempene da det er i allmennhetens interesse at det økte behovet for fjernvarme imøtekommes.

Dispensasjonssøknad: bygging i parkbelte

Tiltaket

Tiltaket gjelder manøvreringsareal for drift av my askesilo samt ny avkjørsel og gårdsplass for service nord for kjelhuset. Tiltaket bryter med arealformålet parkbelte i industristrøk i plankartet og bestemmelse mot bygging i parkbelte.

Bestemmelse det søkes dispensasjon fra

Det søkes om dispensasjon fra arealformål *Parkbelte i industristrøk* og bestemmelse i *Reguleringsplan for gnr. 28/bnr. 8 og del av gnr./ 28/bnr. 1 og gnr. 28/bnr. 13, m.fl. Skogvoldenga*. I bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra heter det:

§ 7.1

Parkbelte i industriområde skal opparbeides slik at en stor del av eksisterende vegetasjon kan bevares. Ved utforming av supplerende beplantning forutsettes det at man skal ha en skjermende virkning mot nord/nordøst.

Hensyn bak bestemmelsen

Hensynet bak arealformålet og bestemmelsen er å sikre grønnstruktur i industriområdet.

Det er vår vurdering at inngrepet i parkbeltet ikke tilsesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad da planens hensikt er å sikre arealer for produksjon av fjernvarme og fordi det meste av eksisterende parkbelte beholdes slik det er i dag. Dette gjør at hensikten bak bestemmelsen om å sikre grønnstruktur i industriområdet hensyntas også i ny situasjon.

Fordeler og ulemper

Fordelen med tiltaket er at det muliggjør at Akershus Energi kan imøtekomme det økte behovet for fjernvarme i Lillestrøm. Utbyggingspresset er stort og derfor må det produseres mer fjernvarme for å imøtekomme behovet. Dette er i allmennhetens interesse og bidrar til oppnåelse av kommunens mål om at ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

Ulempen ved tiltaket er at deler av bebyggelsen tar en del av grønnstrukturen.

Ulempene er imidlertid beskjedne siden tiltakets inngrep i grønnstrukturen er lite. Fordelene knyttet til økt produksjon av fjernvarme for oppvarming er klart større enn tapet av grønnstruktur i dette området representerer. Tiltaket må anses å være et svært positivt tilskudd til kommunens energiforsyning og helt klart i allmennhetens interesse.

Konklusjon

Det er vår vurdering at dispensasjonen kan innvilges uten at det tilsidesetter hensynet bak arealformålet eller bestemmelsen i vesentlig grad, grønnstruktur vil fremdeles være sikret i industriområdet og på eiendommen. Fordelene anses også som klart større enn ulempene i denne saken da det bidrar til økt produksjon av fjernvarme for innbyggerne i Lillestrøm, noe som er i allmennhetens interesse.

Med vennlig hilsen

Arkitektene Astrup og Hellern AS

Kopi:

Vedlegg:

