



Møtenotat fra eiermøte i Strandveien 1 AS 26. september 2024

Til stede:

Rælingen	Gro Langdalen, ordfører Ståle Grøtte, generalforsamling Eivind Glemmestad, kommunedirektør
Nittedal	Inge Solli, varaordfører Marit Hoff, generalforsamling Bjørn Stokvold, kommuneadvokat
Lillestrøm	Kjartan Berland, ordfører Jørgen Vik, generalforsamling Trine Wikstrøm, kommunedirektør
Lørenskog	Amine Mabel Andresen, ordfører Knut Berg, generalforsamling Mona Dehli, generalforsamling Ragnar Christoffersen, kommunedirektør
Eierstyring	Kjetil Molstadengen Hegre
Strandveien 1	Martin Mæland, styreleder Pia Farstad von Hall, styremedlem Stian Thomassen, styremedlem 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 orienterte eiermøtet om styrets vedtak i sak 24/13 om videre arbeide med reguleringsplan.

Vedtaket lyder: Styret innkaller til eiermøte 26. september. Innkalling går til eiernes generalforsamling, ordførere, kommunedirektører, eierstyringssekretariatet. I møtet skal styret gi sin anbefaling om valg av planforslag, videre framdrift og tidsplan for arbeidet. Styret vil i eiermøtet gi informasjon om at det innstilles på at gjeldende planforslag inkludert etablering av byggegrunn i Nitelva, skole og flerbrukshall opprettholdes. Foreliggende planforslag er i strid med kommuneplanens høydebegrensninger for området. Lillestrøm kommune planlegger å vedta ny kommuneplan i februar 2026, og selskapet vil derfor avvente politisk behandling av offentlig ettersyn til ny kommuneplan foreligger.

Styret orienterte derved eiermøtet om at man innstiller på å utarbeide reguleringsplan etter tidligere prinsipper med etablering av byggegrunn i Nitelva, med dobbel kvartalsstruktur og muligheter for å bygge skole og flerbrukshall.

Daglig leder gikk kort gjennom en presentasjon om grunnlag for beslutningen og de utfordringer som følger forlaget sett i forhold til eventuelle innsigelser fra overordnede myndigheter.

Eierne varslet at det er utålmodighet i forhold til fremdrift. De tok også opp utfordringer knyttet til politiske vedtak i saken, herunder risiko for at politikken ikke godkjenner inngrep i elva. For å redusere den totale risikoen ble selskapet bedt om å vurdere å utarbeide to reguleringsforslag, hvor et følger styrets opprinnelige forslag, men også et forslag som forholder seg til dagens fastlandsområde. Selskapet oppfordres til å fremskynde ferdigstillingen av planforslagene, slik at planavdelingene har god tid til å settes inn i en stor reguleringssak. Generelt er oppfatningen blant eiere og selskap at oppmerksomhet rundt vern av naturverdier er økende, og at dette naturligvis påvirker politisk risiko i saken.

Styret ba om retningslinjer for handlingsrom i saken som skal forberedes. Her var tilbakemeldingen at man bør arbeide ut fra forrige KPA, dvs. ikke den som gjelder pr. nå, og at selskapet søker å optimalisere prosjektet mht økonomisk og samfunnsmessig verdi for eierne.

I forhold til politisk risiko var eierne enige om at etablering av byggegrunn i elva har en større betydning enn høyder i prosjektet.

Det ble også stilt spørsmål om optimalisering av høyde/tetthet og etablering av byggegrunn i elva. Administrasjonen redegjorde for at Statsforvalter ved innsigelse i 2018 hadde stilt spørsmål om det er tilstrekkelig samfunnsnytte i etableringen sett i forhold til inngrepets størrelse. Selskapet mener nå at en redusert byggehøyde, etter kommuneplanens gjeldende bestemmelser, med sannsynlighet vil redusere opplevd samfunnsnytte, og at dette da ventelig blir et spørsmål om samfunnsnytte versus inngrep i neste fase.

Selskapet etterlyste muligheter for å kunne kommunisere med Statsforvalter, men ser at dette ikke er mulig å gjøre direkte. Lillestrøm kommune ser for seg at man høst 2025 eller vår 2026 vil ta initiativ overfor Statsforvalter mht drøfting av løsninger. Selskapet vil da kunne bidra med spørsmålsstillinger, dokumentasjon eller argumentasjon på samme måte som ved meklingen i 2020.

Selskapet er innkalt til dialogmøte med kommunene 18. oktober. I lys av eiermøtet vil selskapet ta initiativ til å fremskynde denne aktiviteten og legge til grunn at planmaterialet vil kunne oversendes kommunen tidlig 2025.

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