

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Kvartal 6 Lillestrøm, gnr./bnr. 81/27 82/13, 82/3, 82/5, 82/11, 82/4, 82/15, 82/9, 82/7, 81/105, 81/33, 81/32, 81/31, 81/30, 81/2365, 81/29, 81/28, 81/2262, 81/94



Utarbeidet av: Sweco Architects

Dato: 02.07.2026

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Sweco Architects AS
	Adresse	Postboks 80 Skøyen, 0212 Oslo
	Org.nr	894607262
	Kontaktperson	Gard R. Sandberg
	E-post	gard.sandberg@sweco.no
Forslagsstiller	Telefon	+47 942 76 820
	Firma	ØIE AS
	Adresse	Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm
	Org.nr.	919183101
	Kontaktperson	Rune Hauglin
Hjemmelshaver	E-post	Rune.hauglin@prodecon.no
	Telefon	+47 908 92 833
	Navn	LILLESTRØM KVARTAL 6 AS m.fl.
	E-post / Telefon	v/ Rune.hauglin@prodecon.no / 90892833

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

ØIE AS

Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

2026-07-02

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet ønskes bygget ut som et delvis åpent kvartal. Ny boligbebyggelse planlegges mot sør og vest. Høydene her varierer mellom 3 - 6 etasjer + loft. Brutto høyde i boligene er 3 - 3,5 meter. Høy sokkeletasje planlegges for næringsformål og felleslokaler. Nytt næringsbygg på hjørnet Adolph Tidemands gate/Voldgata planlegges med større etasjehøyder. Næring/boligbygg mot Adolph Tidemands gate bevares i sin nåværende form. Mot Torvgata bevares 3 småhus.

3.2 Utbyggingsvolum med ny bolig- og næringsbebyggelse, og byggehøyder

Planlagt ny bebyggelse utgjør ca. 15.100 m² BRA - regnet uten målbar balkong. De høyeste boligbyggene har saltak, med de øverste etasjene som loftetasjer. Det planlegges ca. 130 nye boliger. Høydene varierer fra 3 – 7 etasjer. Høydevirkningen dempes ved at de høyeste boligbyggene har saltak. Eksisterende bebyggelse som inngår i kvartalet, utgjør 3.900 m² BRA.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet



Oversikt



Krysset Brandvoldgata/Voldgata

Det legges opp til en variert bebyggelse med oppdelte bygningsvolum. Høy førsteetasje gir plass for utadrettet næringsvirksomhet på gateplan. Inne i kvartalet blir det skjermet uteareal. I tillegg legges det opp til store felles takterrasser og private balkonger.

Ved at prosjektet ligger sentralt plassert i Lillestrøm med nærhet til både arbeidsliv og hverdag samt viktige kollektivakser, vil dette være et viktig bidrag for ambisjonen om nullvekst i personbiltransport og reduksjon av klimagassutslippene.

Flere åpninger i den nye bebyggelsen, og bevaring av villabebyggelsen mot Torvgata vil bidra til at kvartalet vil framstå som et åpent kvartal, samtidig som bebyggelsen er med å danne nye by- og gaterom.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommeplanen definerer området som sentrumsformål SF10 – Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning/Bolig/Park.

- Det legges større vekt på boligformål for dette feltet, enn for de øvrige feltene innenfor sentrumsformålet.

Deler av kvartalet består av eksisterende næring og bolig.

Med ny utbygging vil næringsandelen utgjøre ca. 33 %, og bolig 67 %.

Til sammen vil bebyggelsen i hele kvartalet utgjøre 19.000 m².

Det planlegges ca. 130 nye boliger i tillegg til småhus som bevares.

Næringsbebyggelsen ligger ut mot Adolph Tidemands gate, og ellers i sokkelen av ny bebyggelse mot Voldgata og Brandvoldgata.

- Reguleringsplaner langs kollektiv- og sykkelakser, som denne skal inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkel-trasse gjennom Lillestrøm til kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

Byutviklingsplanen har gitt en nærmere definisjon hvordan disse gatene øst og vest for planområdet skal utformes.

Adolph Tidemands gate i øst er definert som en sentral kollektivakse, med plass til busser syklende og gående.

Brandvoldgata i vest er forbeholdt gående og syklende med bilen som «gjest».

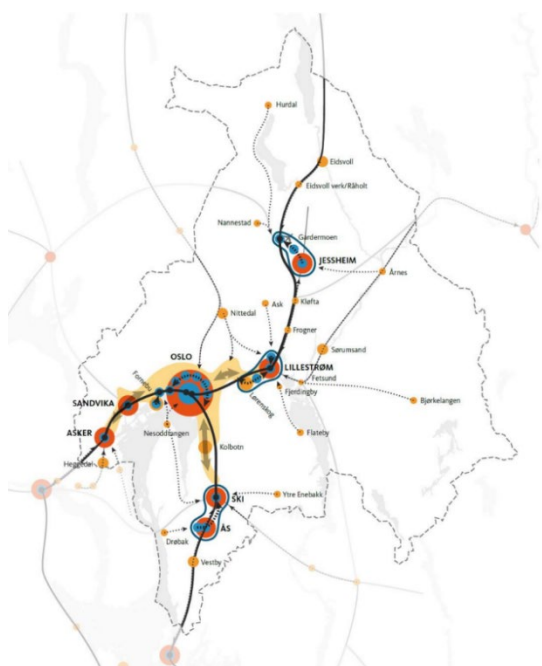


- For ordinære leiligheter skal det avsettes minimum 25 m² uteareal, hvorav minst 70 % skal være felles og minst 20 % skal være tilknyttet boligen.
For ettroms leiligheter skal det avsettes minimum 17 m² uteareal, hvorav minst 70 % skal være felles og minst 12 % skal være tilknyttet boligen.
Kommuneplanen stiller en rekke kvalitetskrav til utearealet.
Bestemmelsene i den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Kvartalet preges i dag av frittliggende villabebyggelse.

Ved utbygging dannes et kvartal med ny blokkbebyggelse som en skjerm ut mot gaten og et sammenhengende grønt gårdsrom på innsiden.

Krav til uteareal løses på bakken, på felles takterrasser og på private balkonger.



4.2 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan skal;

- Styrke regionale byer og arbeidsplasskonsentrasjoner i Akershus
- Utvikle bybåndet med bedre sammenhenger i bystrukturen og høy utnytting av kollektivtransport
- Prioritere utvikling av noen lokale byer og tettsteder i Akershus

Lillestrøm kommune har fulgt opp Regional plan ved utarbeidelse av i Byutviklingsplanen, der det legges til rette for utvikling av sentrumskjernen og bystrukturen i Lillestrøm, nært kollektivknutepunkt.

4.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I utarbeidelsen av Byutviklingsplanen har Lillestrøm lagt vekt på medvirkning fra barn og unge.

Føringer i Byutviklingsplanen sier blant annet at - *Kvartalene i byen må ha kvartalsbebyggelse med private uterom i midten skjermet fra bylivet.*

Ny bebyggelse ut Voldgata og Brandvoldgata vil danne et skjermet, bilfritt og grønt gårdsrom.



Her legges det til rette for gode og trygge oppholdssoner for mindre barn. Kvartalet åpnes mot Brandvoldgata. Denne gaten skal bli en gågate med oppholdssoner for større barn og voksne. Nærmeste barneskole er Volla skole, ca. 500 meter i gangavstand nordvest for området. Nærmeste barnehage er Sølepytten barnehage ca. 450 meter gangavstand nord for området.

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

Planområdet er et flatt område, og består i dag av småhusbebyggelse langs gatene og inne i kvartalet. Vann, avløp og strøm er ført fram til eksisterende bebyggelse. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og ny bebyggelse skal tilkobles fjernvarmenettet.

Villabebyggelsen har private hager. Inne i området er det flere større trær og ellers mye grønt i form av gress og beplantning. De fire frittliggende småhusene som ligger mot Torvgata, skal bevares. Av disse er 3 vurdert som verneverdige. Langs Brandvoldgata og langs Voldgata, vil all eksisterende bebyggelse fjernes og ny blokkbebyggelse etableres i randsonen ut mot gatene.

De nye byggene vil være leilighetsbygg som blokkbebyggelse, flere av byggene med saltak. Saltak vil knytte husene formmessig til eksisterende småhusbebyggelse. Det grønne preget inne i kvartalet bevares og suppleres med mer grønt. Det grønne gårdsrommet blir bilfritt. Ny planlagt bebyggelse vil ha all parkering under bakken. Antall utkjørsler til offentlig gatenett fra kvartalet reduseres betraktelig.

Byutviklingsplanen har definert Brandvoldgata i vest som en «Samfunnsakse» - en gågate der det skal gis rom for byliv. 1. etasje mot denne gata skal ha aktive førsteetasjer og åpne fasader.

Adolph Tidemands gate vil bli en kollektivgate med busser og ekspress- sykkelvei.

Gaten vil først og fremst være en næringsgate, i motsetning til Torvgata og Voldgata som opprettholdes som boliggater. Mot gaten Adolph Tidemands gate vil eksisterende nærings – og boligbygg beholdes.

I ny situasjon vil mulig risiko for trafikkulykker reduseres ved at all ny parkering legges under bakken.

Utbygging av kvartal 6 vil medføre utvikling i tråd med Byutviklingsplanen for Lillestrøm.

Nærhet til knutepunkt og sentrum gjør at området ligger godt til rette for en utvikling med flere boliger, mer utadrettet virksomhet på gateplan og trygge uteområder til de nye som flytter inn.

Prosjektet legger seg opp til den viktige Samfunnsaksen i vest og Kollektivgaten i Øst og bidrar til å transformere et område preget av enkeltstående, private eneboliger, til et område med et åpent kvartal og nye moderne boliger der gjeldende krav til universell utforming oppfylles.

6 Samfunnssikkerhet

Området ligger midt i sentrum.

I øst ligger en trafikkert sentrumsgate. Mot denne gaten ligger eksisterende nærings- og boligbygg som har egen kjøreadkomst fra tverrvei i nord.

Ny boligbebyggelse planlegges ut mot den mindre trafikkerte Voldgata i sør og mot Brandvoldgata i vest. Brandvoldgata vil bli gågate når Byutviklingsplanen for Lillestrøm blir gjennomført.

Ny utbygging vil føre til flere boliger i kvartalet. Flere boliger og flere biler ville kunne føre til større fare for trafikkulykker for gående som skal bevege seg i sentrum, men ved at trafikksituasjonen etter utbygging blir mer ryddig rundt kvartalet, vil faren reduseres.

Støysituasjonen inne i kvartalet vil bedres ved at kvartalet lukkes i større grad.

Den tette næringsbebyggelsen mot den mest trafikkerte gaten vil gi god skjerming mot støy inn mot boligene og utearealene. Bebyggelsen antas også å gi god skjerm mot partikkelstøvforurensning fra biltrafikken. I videre planprosess skal støysituasjonen før og etter utbygging kartlegges.

Området ligger på kote 107,0 moh. Flomnivå for 200 års flom er oppgitt til kote 105,9 moh.

NGU kart viser at grunnen består hovedsakelig av Glimmergneis. Antatt dybde til fjell er mer enn 40 meter.

Moderat til lav aktsomhet for Radon.

Middels mulighet for marin leire. Ikke påvist kvikkleire i sentrumsområdet av Lillestrøm.

Grøntareal i kvartalet bidrar til god overvannshåndtering ved normale nedbørsmengder.

I forbindelse med reguleringsplan må det redegjøres for flomveier internt og ut av området, ved tilfellet av ekstrem nedbør.

Det er ikke virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp i området i dag. Formålene vil først og fremst være bolig. Av næring vil det være kontor, noe forretning og tjenesteyting.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planen for kvartal 6 legger opp til en utnyttelse på 145 % BRA - BRA 19.000 m²

Ny bebyggelse utgjør BRA 15.100 m² + eksisterende BRA 3.900 m²

Bolig utgjør 67 % og næring 33 % (estimert totalt i hele kvartalet.) 130 nye boenheter.

Utbyggingen er i tråd med overordnet plan, og størrelsen på utbyggingen tilsier at det ikke settes krav til planprogram og konsekvensutredning.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Kvartalet ligger plassert i Sentrumskjernen, mellom den planlagte Kollektivaksen – Adolph Tidemands gate, og den planlagte Samfunnsaksen/gågaten – Brandvoldgta.

Utbygging av kvartalet medfører en gjennomføring av Byutviklingsplanen. Dette medfører en endring av Lillestrøm, der sentrumsbebyggelsen utvides vestover og nordover. Området vil gå fra småhusbebyggelse til mer blokkbebyggelse. Beboere i tilgrensende småhusområder vil kunne ha motstand mot utbyggingen.

Utbyggingen bør skje i dialog med planmyndigheten i kommunen som ansvarlig for Byutviklingsplanen.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interessenter.

- Kommunens etater – Oppvekst, Klima og infrastruktur og (ikke minst) Samfunn og kultur.
- Akershus Fylkeskommune - Samfunnsplanlegging
- Statsforvalteren – Plan og bygg, Miljø og klima
- Næringsforening Lillestrøm
- Berørte naboer evt. områdeforeninger

8.3 Medvirkning

Utbygger har ikke hånd om *alle* eiendommene innenfor kvartalet som skal reguleres.

Alle hjemmelshavere innenfor kvartalet, og nærmeste naboer vil tidlig bli involvert i prosessen med reguleringsplanen.

I tillegg vil det i forbindelse med, eller før offentlig ettersyn, avholdes et åpent møte sammen med kommunen der det informeres om planene.

Til møtet vil alle relevante interesseorganisasjoner, idrettslag, velforening, skole, barnehage og naboer bli invitert. Det kan også være relevant å invitere politimyndigheten i Lillestrøm.

Det avtales nærmere med kommunen om medvirkningsmøtet skal avholdes i forkant av offentlig høring, eller innenfor selve høringsperioden.



Oversikt over naboer som varsles

8.4 Fremdrift

- Det vurderes at planinitiativet først bør behandles politisk, for å avklare områder der forslaget kan være i konflikt med overordnede føringer.
- Så vil det avholdes et formelt oppstartsmøte.
- Etter avholdt oppstartsmøte vil planen kunngjøres i avis, på kommunens nettside og varsles til berørte parter og naboer.
- Forslagsstiller vil kommentere innkomne forhåndsuttalelser, og første avklaringsmøte med kommunen planlegges første kvartal 2025.