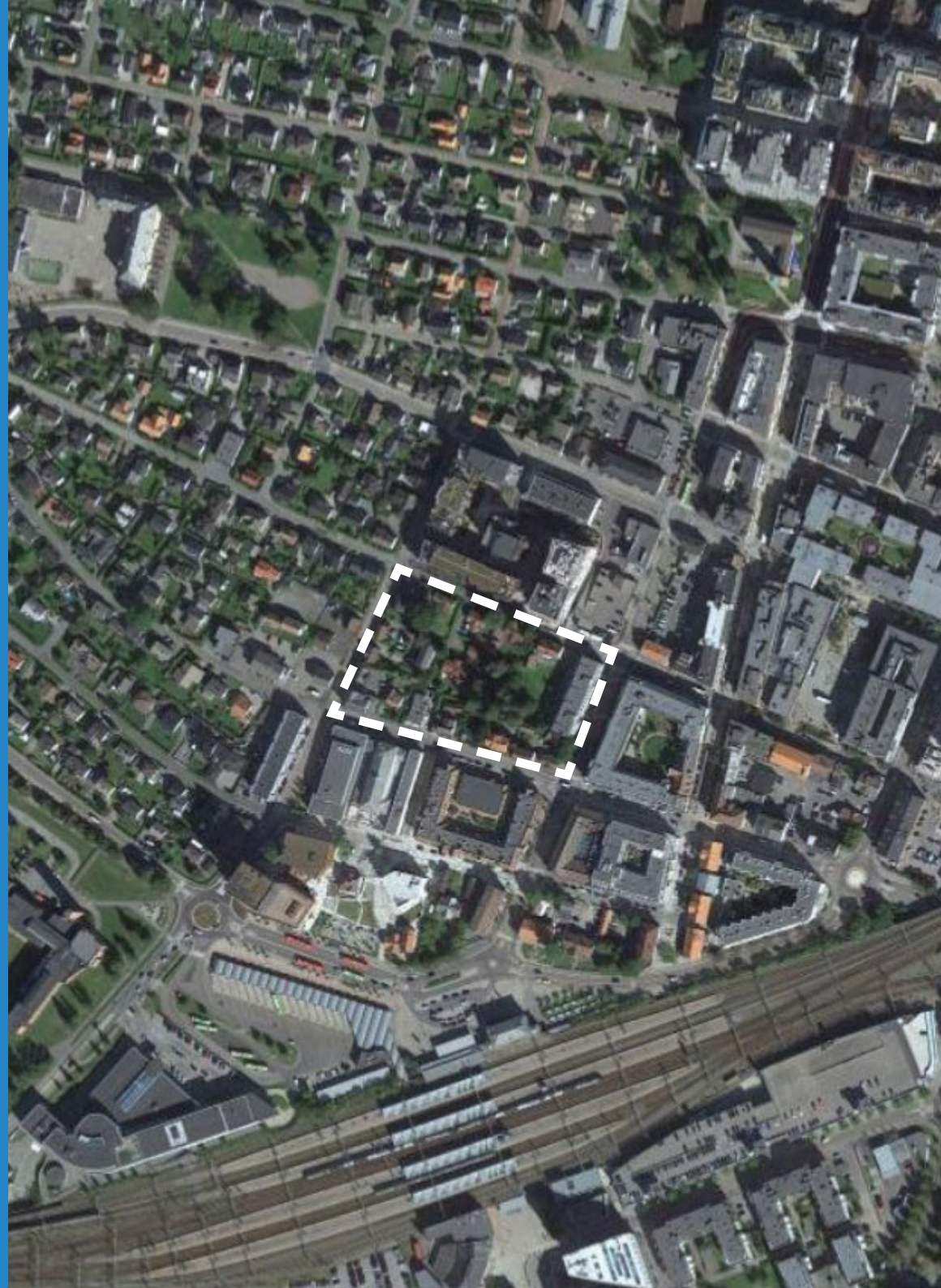
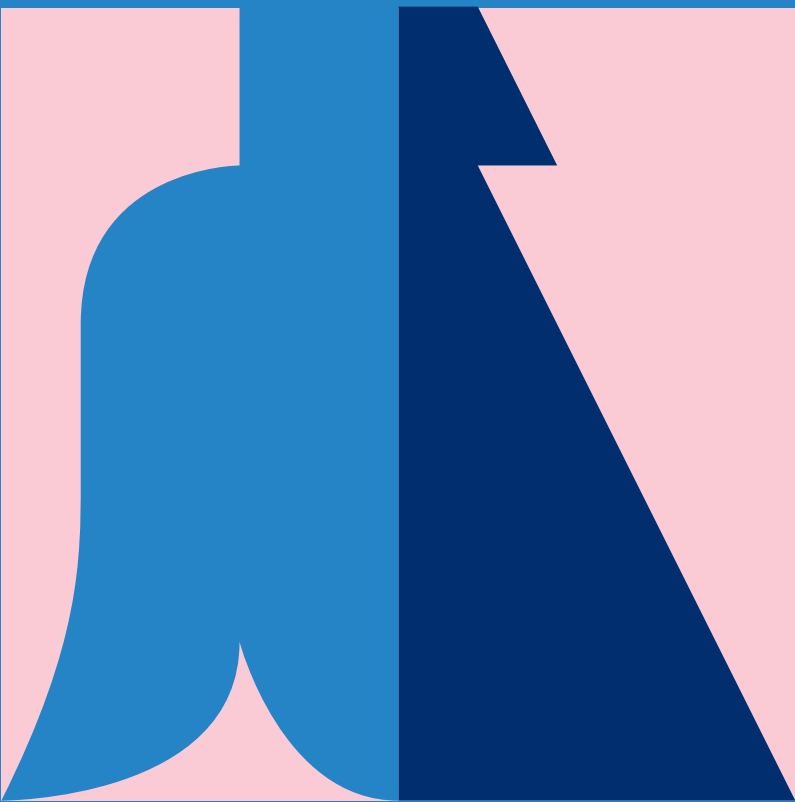


KVARTAL 6

STEDSANALYSE

02.07.26



INNHold

BAKGRUNN

DEL 1

STEDET KARTLEGGES - OVERORDNETE STRUKTURER

- A. ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET
- B. TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER
- C. HISTORISK UTVIKLING OG HISTORISKE BYGG
- D. FERDSELSÅRER OG MOBILITET
- E. BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET
- F. FUNKSJONER
- G. BYROMSSTRUKTUR
VEI-, GATE- OG BYROM
- H. SOL OG STØY
- I. BLÅGRØNNE STRUKTURER
- J. SAMMENSTILLINGSKART
(BY)ROM FOR OPPHOLD/BLÅGRØNNE STRUKTURER

DEL 2

SAMLET STEDSNALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

BAKGRUNN

Lillestrøm er landets niende største kommune med ca. 90 000 innbygger (per 2024), og er sentralt plassert mellom Oslo og Gardermoen.

I Lillestrøm kommune finnes det områder med høy vekst og urban utvikling, men også store sammenhengende jord- og skogbruksarealer. Lillestrøm by er kommunesenter, mens Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er alle innenfor det prioriterte byvekstområdet. Kommunen har også definert flere mindre tettsteder og bygder. I tillegg finnes det også viktige naturområder, rike kulturmiljøer og varierte friluftsområder.

Lillestrøm er et godt sted å bo, med et variert kultur-, handels- og næringsliv, samt et godt kollektivtilbud. Dette er faktorer som gjør Lillestrøm viktig i utviklingen av hovedstadregionen.

Forslagstiller Øie AS inviterte i 2023 til et parallelloppdrag for utvikling av kvartal 6 i Lillestrøm sentrum. Vinnerprosjektet til Sweco Architects viste tilpasning til eksisterende kvartalstruktur, hensyntok omkringliggende typologi og forholdt seg til føringer gitt i nylig vedtatt sentrumsplan.

Prosjektet ble i en kortversjon forelagt kommunen i eget møte 13.02.2024, og det ble besluttet å igangsette videre planarbeid.

Formålet med planen er detaljregulering i tråd med kommuneplanen og Byutviklingsplanen.

Området er definert som sentrumsformål SF10 innenfor kommuneplanen.

Deler av området er regulert til Hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

Ny bebyggelse planlegges å legge i ytterkant kvartalet og eksisterende bebyggelse midt i kvartalet planlegges revet.

Det planlegges utbygging av ca. 130 nye boliger. Eksisterende nærings-/boligbygg mot Adolph Tidemands gate bevares, og det etableres nytt næringsbygg på hjørnet Adolph Tidemands gate/ Voldgata. Første etasjer i ny bebyggelse ellers vil bestå av næring.

Plannavn:
Detaljregulering 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

Forslagsstiller / Fagkyndig:
Øie AS / Sweco Architects

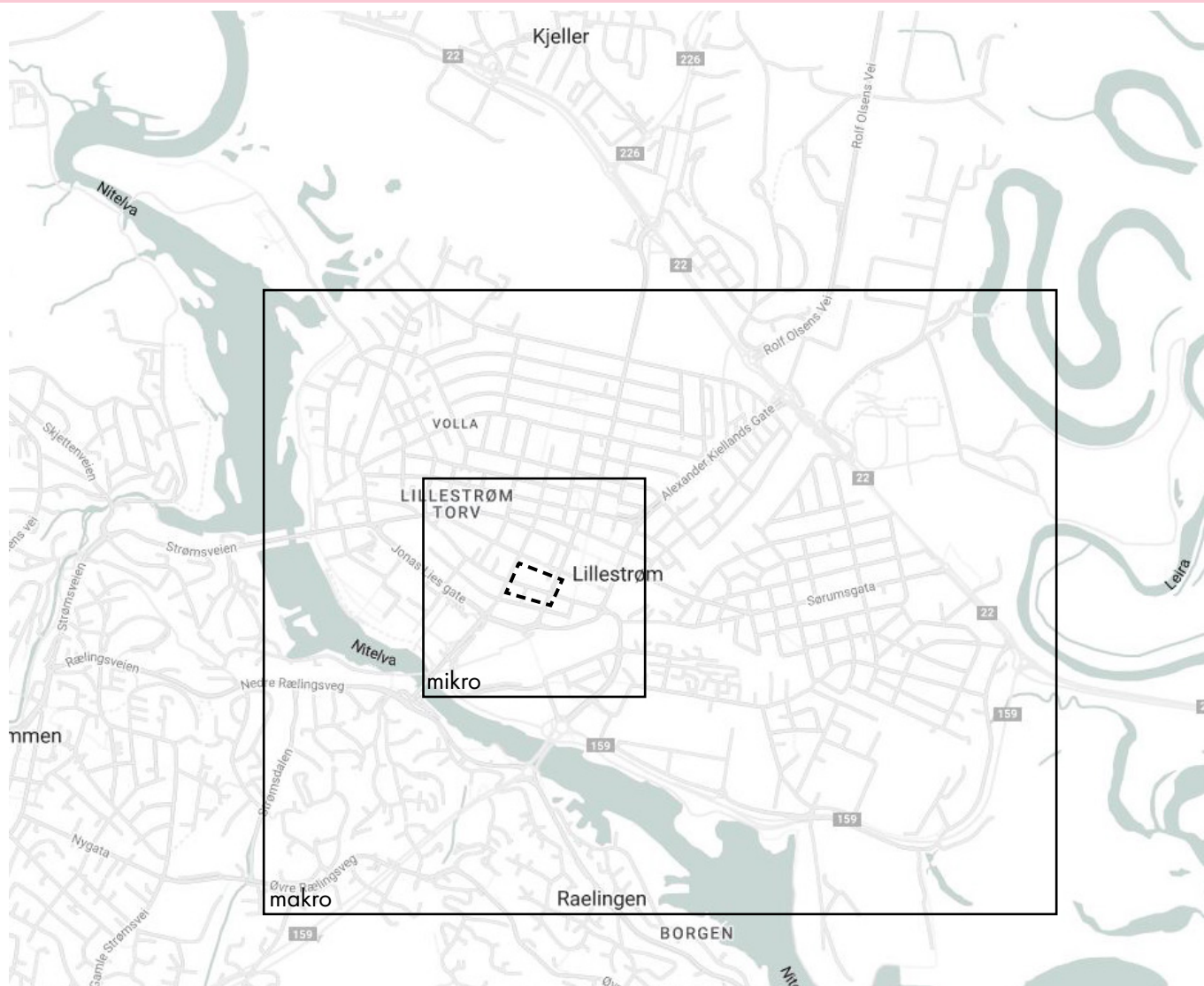
DEL 1 STEDET KARTLEGGES

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

I det store bildet ser man at planområdet er svært sentralt plassert i Lillestrøm.

Kvartal 6 ligger nær jernbanestasjonen, togstasjonen og kollektivtrasen Adolph Tidemands gate, samt fremtidige gågaten Brandvoldgata (iht. byutviklingsplan).

I nærområdet finnes mange tilbud med både handel, kultur og arbeidsplasser. Dette gir gode rammer for hverdagen, og kan bli et godt sted å bo og arbeide.



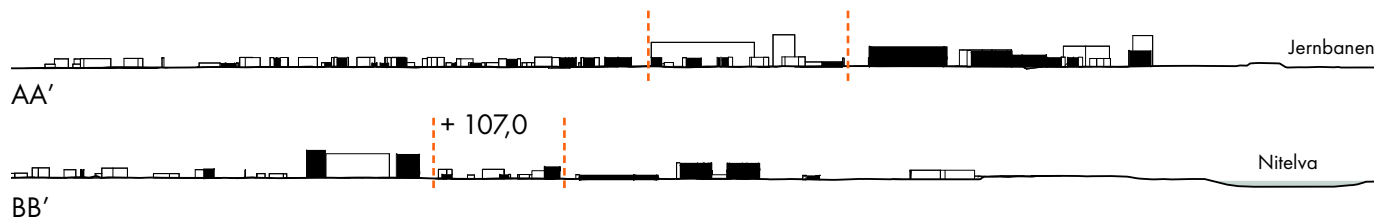


Lillestrøm ligger på neset mellom de to elvene Nitelva og Leira. Nitelva ligger i god avstand fra planområdet og medfører ingen umiddelbar fare for flom.

Lillestrøm som sådan er et svært flatt område. På motsatt side av Nitelva ligger Rælingen kommune med større terrengstigning.

Det antas stor dybde til fast grunn.

Området ligger i en tett bystruktur, og det er ikke noen fremtredende siktlinjer ut fra planområdet. Kvartalet består idag, med unntak av et nærings/boligbygg, kun av småhus med hager og grønt samt store trær, mellom bebyggelsen.



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG



1886

Bebyggelse på tomten helt fra 1800-tallet. Da Hovedbanen åpnet i 1854 ble stasjonen lagt til Lille Strøm gård som lå på Rælingsiden av Nitelva. Stasjonen ble flyttet over elva til Måsan på østsiden av elva rundt 1860.



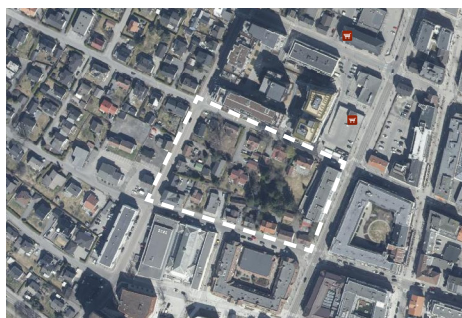
1962

Etter andre verdenskrig fortsatte Lillestrøm å vokse. I 1946 ble Lillestrøm boligbyggelag grunnlagt. Det ble tilrettelagt for en rekke nye vartaler i Lillestrøm.



1987

Det var forventet økning i næringen, og sentrumsplanen for Lillestrøm fra 1987 la derfor stor vekt på trafikkeffektivitet og innføring av sentrumsringen med rundkjøringer i sentrum.



2023

I dag er alle kvartalene rundt, og inn mot sentrum blokk- og høyhusbebyggelse med sentrumsformål, mens det på vestsiden fortsatt er småhusbebyggelse. Gågata ble opparbeidet i 2009, som har vist seg å være et viktig bidrag for å urbanisere Lillestrøm.



1961

Kvartal 6, med hjørnet Storgata og Voldgata i front.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Innefor planområdet finnes syv hus som er kategorisert med verneklasse. Det er kun tre av husene som har høyere kategori - Vk 2, disse vil bli bevart.

Disse tre husene er typiske for "trehusbyen" Lillestrøm.

Under vises utdrag av Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune, 2010.

Bevaringskategorier for kulturminnevernplan for Skedsmo kommune

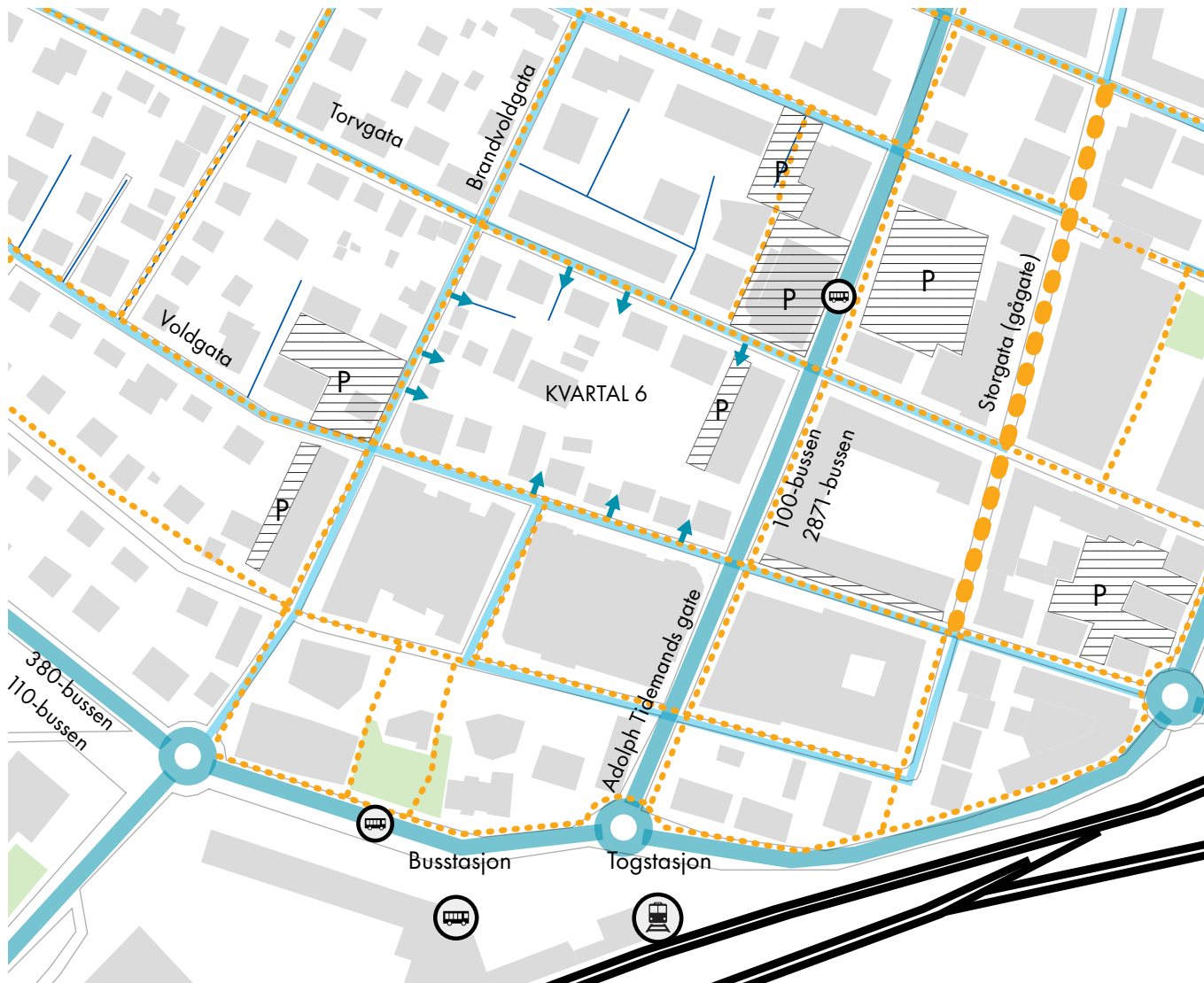
Et mål med planen er å sikre at et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer i Skedsmo får et formelt vern. For å kunne foreta en slik prioritering er det utarbeidet følgende bevaringskategorier, hvor to (1 og 2) foreslår formelt vern. Kategoriseringen av de enkelte kulturminnene er fastsatt utfra de ovenfor nevnte vernekriteriene.

- F. Fredet kulturminne: Automatisk fredet formminne eldre enn 1537, automatisk fredete bygninger fra før 1650, kulturminner vedtaksfredet etter Kulturminneloven, forskriftsfredete kulturminner samt listeførte kirker.
1. Kulturminne/-miljø med nasjonal og/eller regional betydning. Kan være fredningsverdig.
 2. Kulturminne/-miljø med stor lokal/regional betydning. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering til hensynsone bevaring.
 3. Kulturminne/-miljø av lokal betydning, og/eller som har verdi som del av et større kulturminnemiljø.
 4. Kulturminne/-miljø av lokal betydning, som er endret, men som er del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

Liste over verneverdige kulturminner - Lillestrøm

Nr	Adresse	Type kulturminne	Div opplysninger	Vk
1	Alexander Kiellandsgate 1-18	Akse/gaterom		3
2	Bjørnsonsgate 4 a b	Tomannsbolig	Moderne atriumhus/villa i rød tegl	3
3	Brandvoldgata 3	Bolighus		4S
4	Brandvoldgata 5 a	Bolighus		4S
5	Brandvoldgata 7	Bolighus		4S
117	Torvgata 16	Bolighus	Ca 1860	2S
118	Torvgata 18	Bolighus	Sent 1800-tall	2S
119	Torvgata 20 A	Bolighus	Ca 1860	2S
120	Torvgata 22	Bolighus	Sent 1800-tall, sterkt ombygd	4S





Lillestrøm sentrum er oppdelt i klare kvartaler, og veiene forholder seg til disse kvartalene.

Øst for Kvartal 6 ligger Adolph Tidemands gate som en sentral fylkesvei gjennom Lillestrøm og nordover mot Kjeller.

På alle sider av kvartalet er det fortau og inkjørsler til de enkelte boligtomtene.

Lenger øst ligger storgata som en allerede etablert gågate. Planområdet har nærhet til både togstasjon og busstasjon.

- Riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Parkering
- Jernbane
- - - Gangvei
- Adkomst til planområdet(bil)
- Bussholdeplass

Tog til Oslo S: 11 min
Tog til Oslo Lufthavn: 12 min
Buss til Oslo: 51 min

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

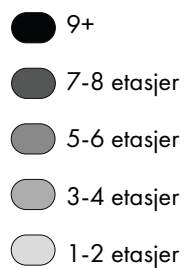
E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Kvartalet ligger i grensen mellom småhusbebyggelse på 2-3 etasjer og sentrumsbebyggelse på 4-5 etasjer.

Selve kvartalet er sammensatt av både blokk og småhusbebyggelse med saltak. I tillegg er det flere mindre garasjeanlegg og uthus inne i kvartalet.

Kvartalets bebyggelse er lavere mot vest.

Nord og syd for kvartalet er det bebyggelse som når opp over 9 etasjer.





Kvartal 6 ligger midt i sentrumskjernen, en aktiv bydel med nærhet til mange tilbud når det gjelder både handel, bevertning og kulturtilbud. Det er mange arbeidsplasser i denne bydelen. Det er også god tilgang til kollektivtrafikk; togstasjonen og bussentralen ligger nære. Mellom planområdet og busstasjon ligger kulturkvartalet.

I strukturen ser man en tydelig overgang mellom den mer urbane bystrukturen og den gamle trehusbebyggelsen.

Næringsbebyggelsen innenfor planområdet ligger hovedsaklig mot Adolph Tidenmans gate grunnet støyforholdene. Litt bortenfor Adolph Tidemands gate ligger Lillestrøm Torv som er et stort kjøpesenter.

Nærmeste barneskole er Volla skole, ca. 500 meter i gangavstand nordvest for området og nærmeste barnehage er Sølepytten barnehage ca. 450 meter gangavstand nord for område

- Skole og forskning
- Idrett og kultur
- Bolig
- Helserelatert/ omsorgsboliger
- Næring
- Transport
- Religion
- Parkering

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

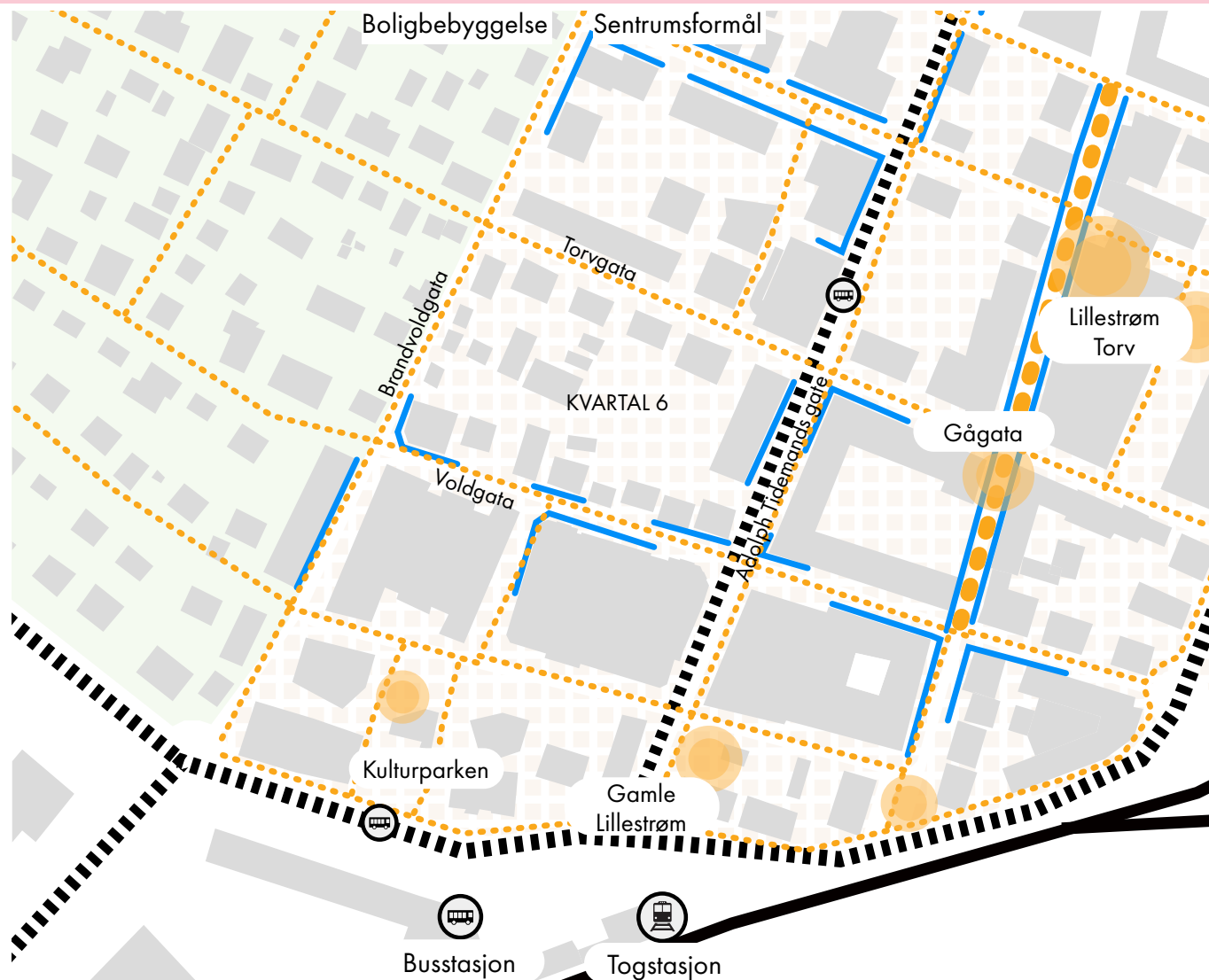
Nærmeste møteplass ligger i forbindelse med kulturkvartalet og Storgata.

Busstasjonen og togstasjonen fungerer også som møteplass.

Jonas Lies gate oppleves som en barriere grunnet stor trafikk. Adolph Tidemands gate med mye trafikk og busser representerer også en barriere.

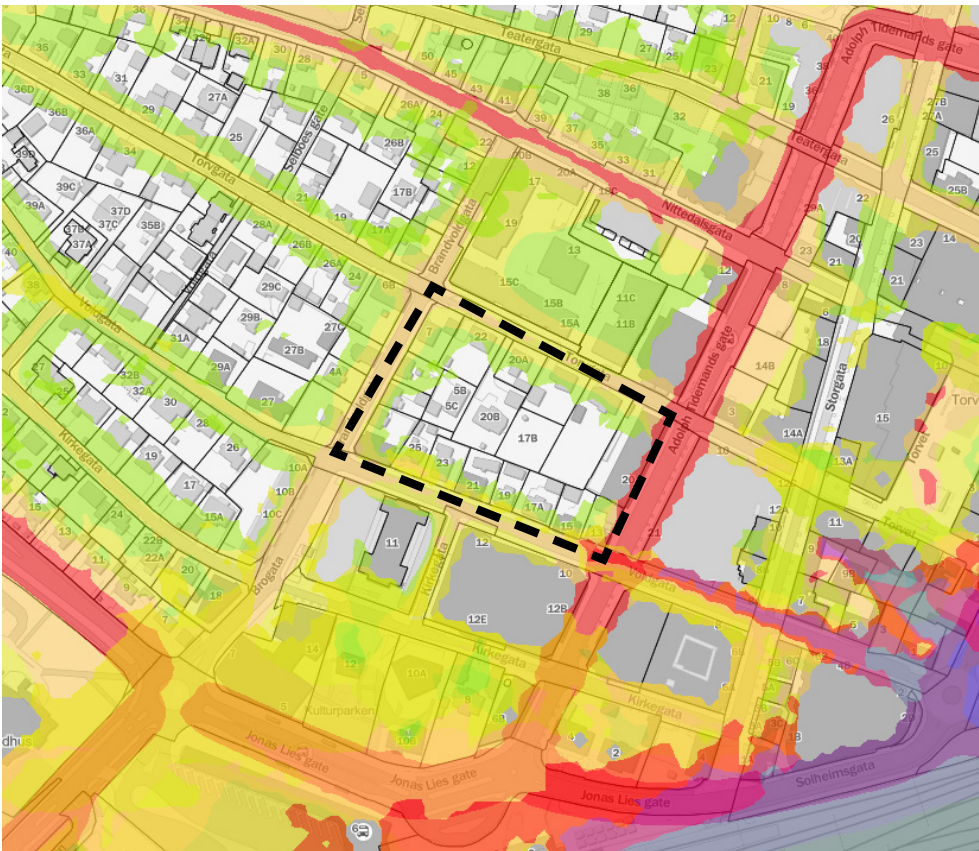
Selve kvartalet, Kvarthal 6 vil få åpne aktive fasader mot nord, øst og syd.

- Gangvei
- Lokale møteplasser
- Overgangsfelt
- Bussholdeplass
- Åpen/ aktiv fasade
- Barriere (jernbane)
- ||||| Barriere (traffikert vei)



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

H - SOL OG STØY



Mot øst i kvartalet ligger en blokk med næring og bolig. Her er det også mest trafikkstøy fra Adolph Tidenmans gate.

Bebyggelsen ut mot gaten vil skjerme for støy utenfra, og buss- og togtrafikken påvirker ikke støyforholdene inn i kvartalet.



1. mai

Kvartal 6 ligger i grensen mellom sentrumsbebyggelse og småhusområde. Lav bebyggelse mot vest bidrar til at kveldsolen slipper inn i kvartalet.

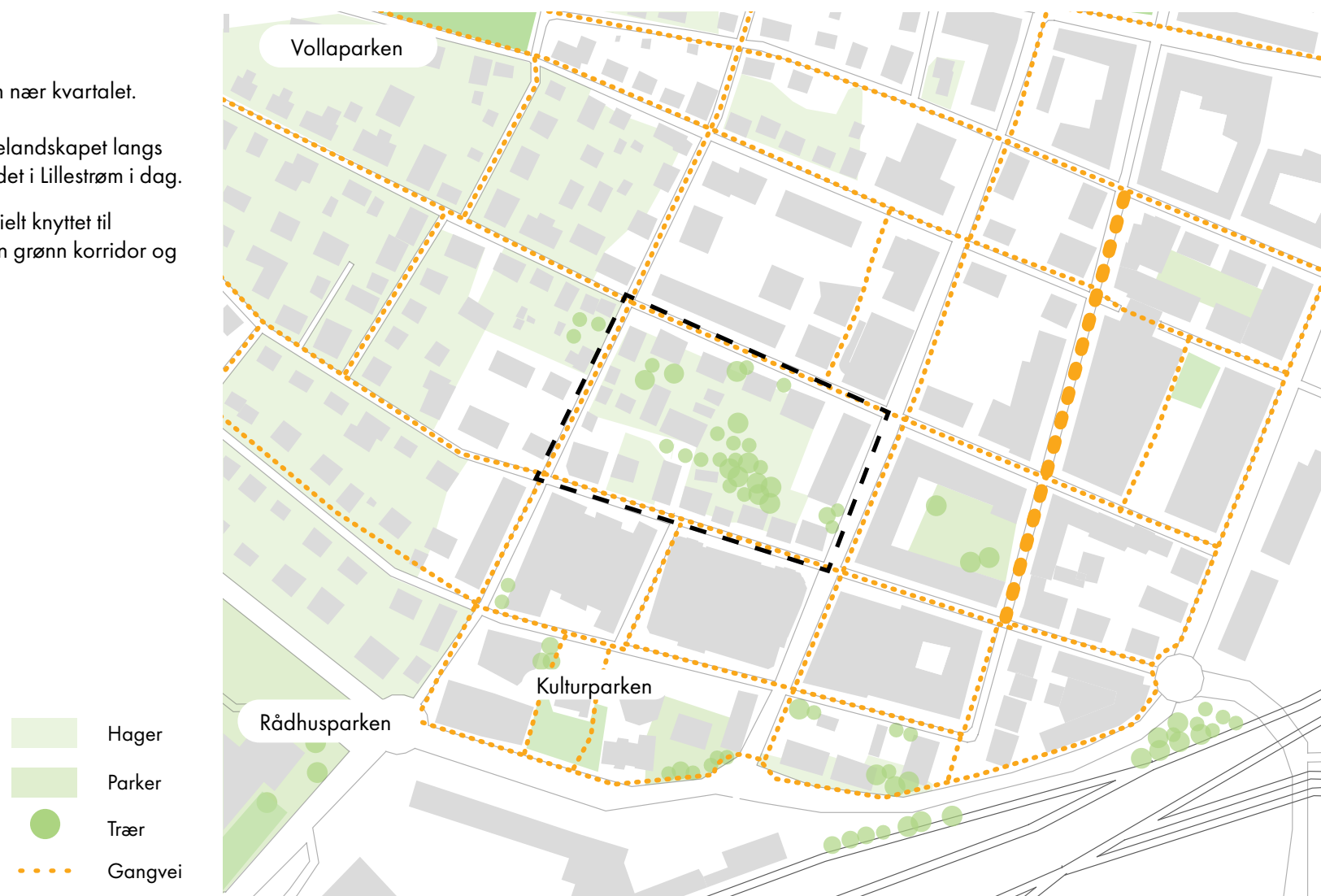
DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER

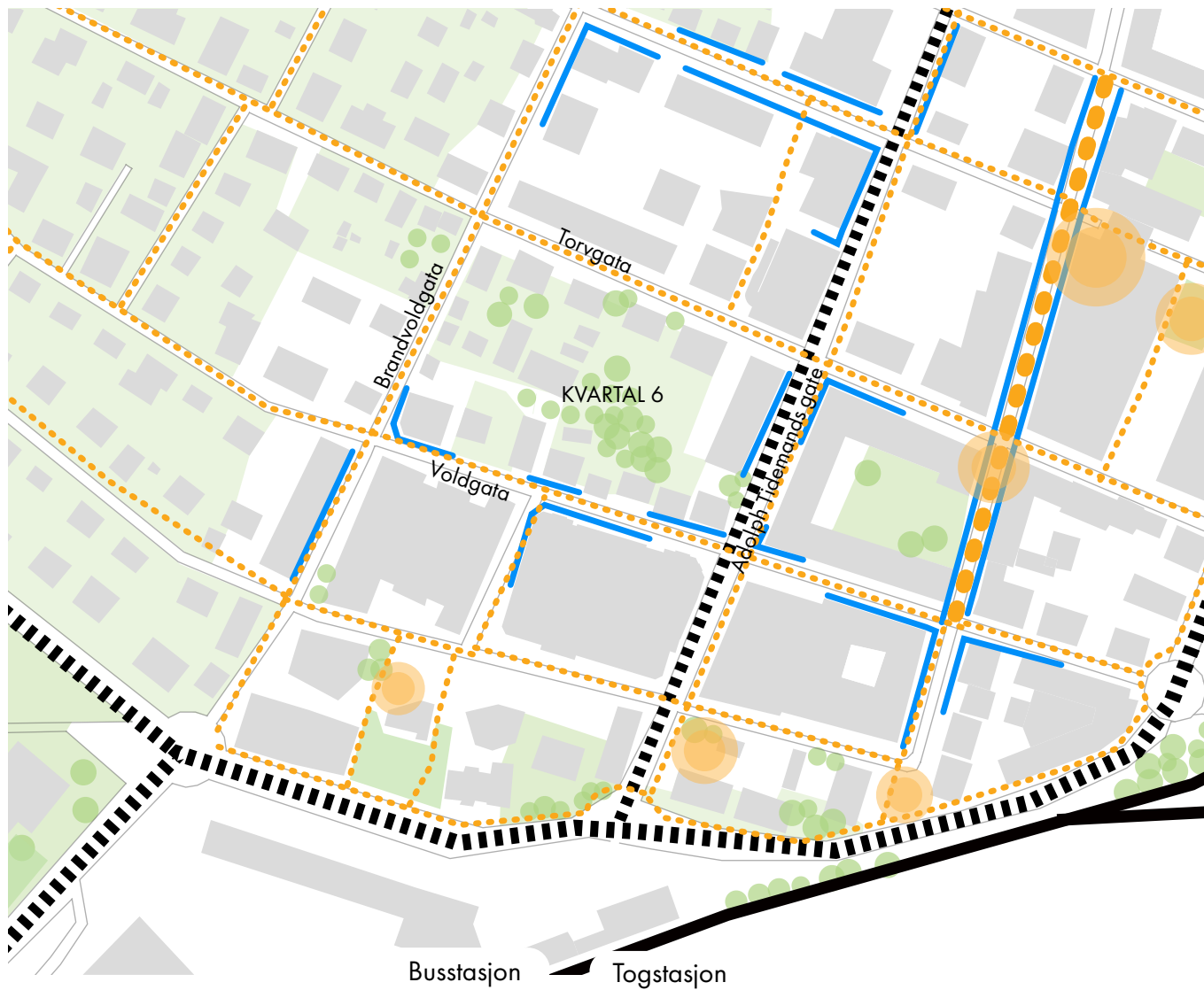
Rådhusparken er de største byparken nær kvartalet.

Nitelva avgrenser byen i sørvest. Elvelandskapet langs elva er det viktigste rekreasjonsområdet i Lillestrøm i dag.

Lillestrøm har en rik biodiversitet spesielt knyttet til elvelandskapet, som fungerer som en grønn korridor og hjem for mange arter.



DEL 1 STEDET KARTLEGGES J - SAMMENSTILLINGSKART (BY)ROM FOR OPPHOLD OG BLÅGRØNN



- Kvartal 6 ligger i grensen mellom sentrumsbebyggelse og småhusbebyggelse.
- Kvartalet består hovedsakelig av boligbebyggelse med et nærings/boligbygg mot Adolph Tidemands gate.
- Det er i øst og syd vi finner de fleste sosiale møteplassene, som Storgata og Tog/buss-stasjon.
- Jonas Lies gate oppleves som en barriere i syd grunnet stor trafikk.

- Hager
- Parker
- Trær
- Gangvei
- Lokale møteplasser
- Overgangsfelt
- Bussholdeplass
- Åpen/ aktiv fasade
- Barriere (jernbane)
- Barriere (traffikert vei)

DEL 2 SAMLET STEDSANALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

Området er definert som sentrumsformål SF10 innenfor kommuneplanen. I Byutviklingsplanen er dette en del av sentrumskjernen, som igjen er en del av "Den urbane byen"

Bydelen skal bygge videre på det historiske sentrum.

Kvartalet har forutsetninger til å kunne få en blanding av nye og historiske bygg.

Bebyggelsen ut mot gaten er med å definere området som et kvartal.

-  Hager
-  Parker
-  Trær
-  Gangvei
-  Bussholdeplass
-  Barriere (jernbane)
-  Barriere (traffikert vei)
-  Historiske bygg



