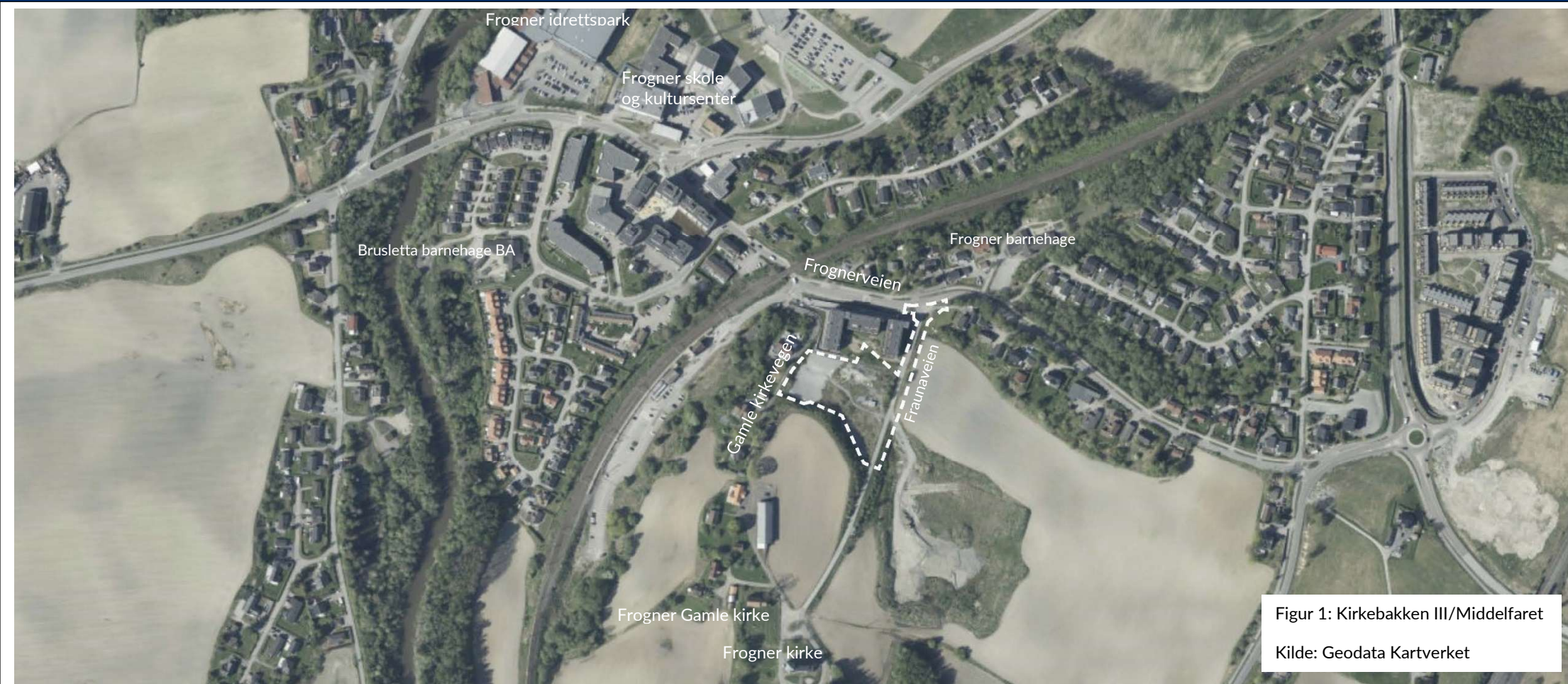


Stedsanalyse

Planinitiativ – Kirkebakken III/Middelfaret



Figur 1: Kirkebakken III/Middelfaret

Kilde: Geodata Kartverket

Innhold

1	Innledning	2
2	Stedet kartlegges – overordnede strukturer	4
2.1	Topografi, landskap og naturtyper	4
2.2	Historisk utvikling og historiske bygg	8
2.3	Ferdselsårer og mobilitet	12
2.4	Byromstruktur	14
2.4.1	Gater og byrom for opphold	14
2.4.2	Blå-grønne strukturer	18
2.4.3	Sammenstillingskart – overordnet byromstruktur	20
2.5	Bebyggelsesstruktur	21
3	Samlet stedsanalyse	23
3.1	Samlet analyse og kart over viktige elementer – overordnet	23

1 Innledning

Plankonsulent: Coera AS v/ Kirsti Hansen

Forslagstiller: Frogner Stasjon AS v/ Julie Gjems Løitegaard

Planområdet ligger i tettstedet Frogner i Lillestrøm kommune, tidligere Sørums kommun. Området bærer preg av aktiv landbruksdrift og store gårder, noen eneboligtomter og felter med blokkbebyggelse langs infrastruktur som tog, buss, vei, skole, butikker m.v.

Like vest for planområdet ligger Frogner stasjon. Sør for planområdet ligger Frogner kirke og Frogner gamle kirke. Formålet med planen er videre naturlig fortetting av området. Feltet har gangavstand til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Området kan karakteriseres som et knutepunkt med sine urbane funksjoner og gode gangforbindelser i alle retninger, som gir eiendommen potensial for bilfrie boliger.

Det er i dag tydelige spor av menneskelig aktivitet nord og nordøst i planområdet. En videre utbygging her anses å skape et helhetsinntrykk av tettstedet, så vel som å fjerne ringvirkningene og «såret» i landskapet ved utbyggingsaktivitet som det fremstår i dag.

Det er gjort tiltak på hele området som forberedelse for utbygging. Huset som stod på eiendommen 273/54, Fraunaveien 5, ble revet i forbindelse med krav til betydelig avlastning av masser på tomten. Dette ble utført når tilliggende blokker ble bygd i 2017-18. Området ble videre brukt som riggområde ved utbygging av blokkene. Når blokkene var ferdig overlevert i 2018, ble brakkeriggen erstattet med et visningssenter for boligene som var planlagt på området. Det forelå en rammetillatelse for utbygging av 15 rekkehus på den delen av planområdet som i dag er del av reguleringsplan kirkebakken. Rammetillatelsen utløp i desember 2024, og det er i stedet ønskelig å regulere hele feltet på nytt med en helhetlig bebyggelse, etter retningslinjene i gjeldende kommuneplan.

Hele planområdet hvor rekkehusene er planlagt samt skråning syd for planlagte rekkehus, på del av 273/1, ble rensket for vegetasjon i forbindelse med de masseutskiftninger som er gjennomført.

Området hvor det har vært planlagt rekkehus, fremstår i dag som en byggeplass, og hele området ble sikret med byggegjerder i forbindelse med utførte tiltak på planområdet.

Ved bygging av blokkene ble det gjort nødvendige stabiliseringstiltak på 273/224, samt satt opp en støttemur med natursteinsblokker mellom planlagt utbyggingsområde og blokkene.

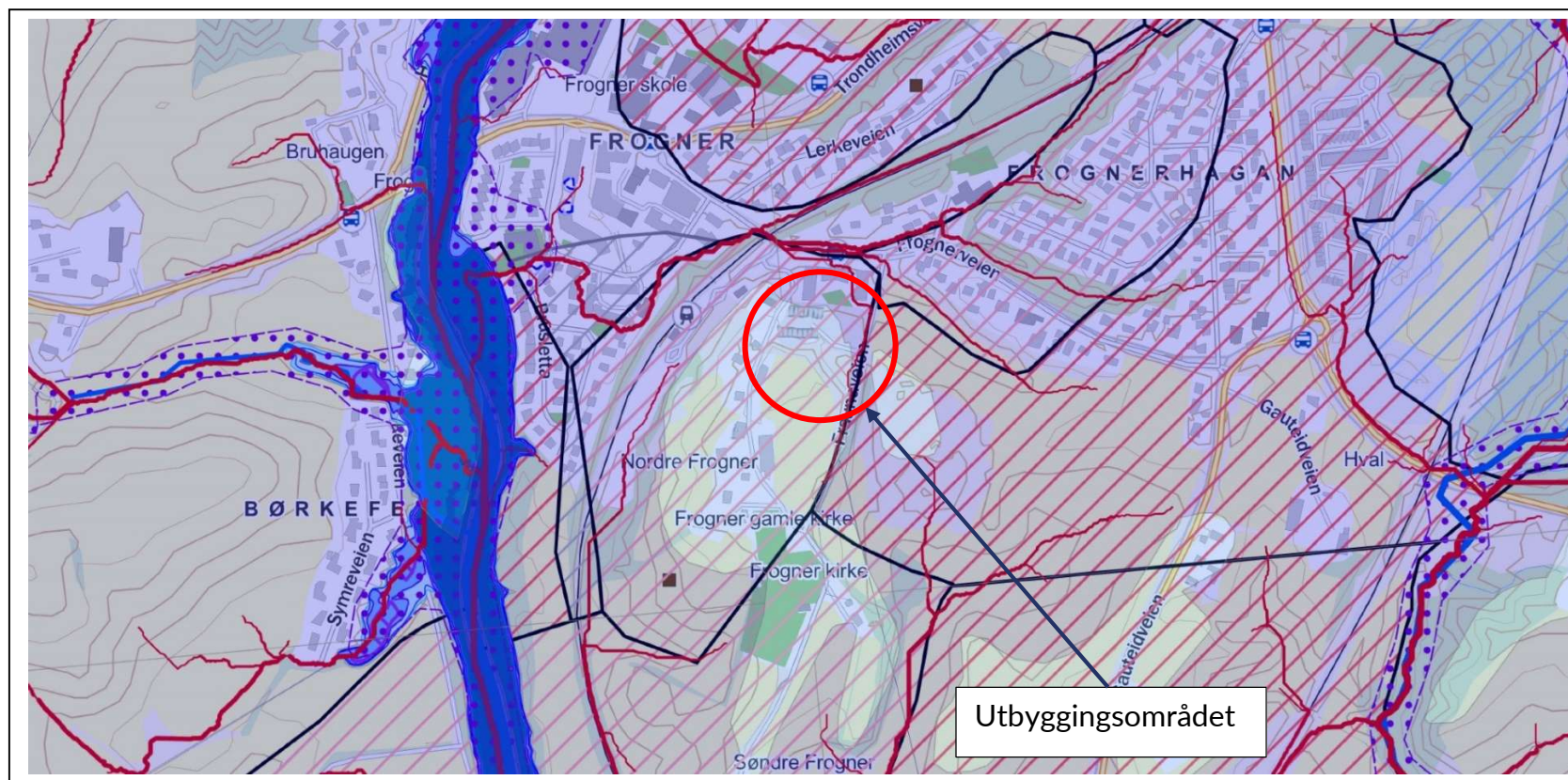
Videre er det foretatt ytterligere stabiliseringstiltak i henhold til pkt. D, og IG for tiltakene beskrevet i Plan for utførelse av terrengarbeider 17356 Notat RIG06.

I forbindelse med utførte stabiliseringstiltak ble det oppdaget en stor søppelfylling på deler av området. Søppelfyllingen måtte saneres fjernes og ble erstattet med rene fyllmasser.

2 Stedet kartlegges – overordnede strukturer

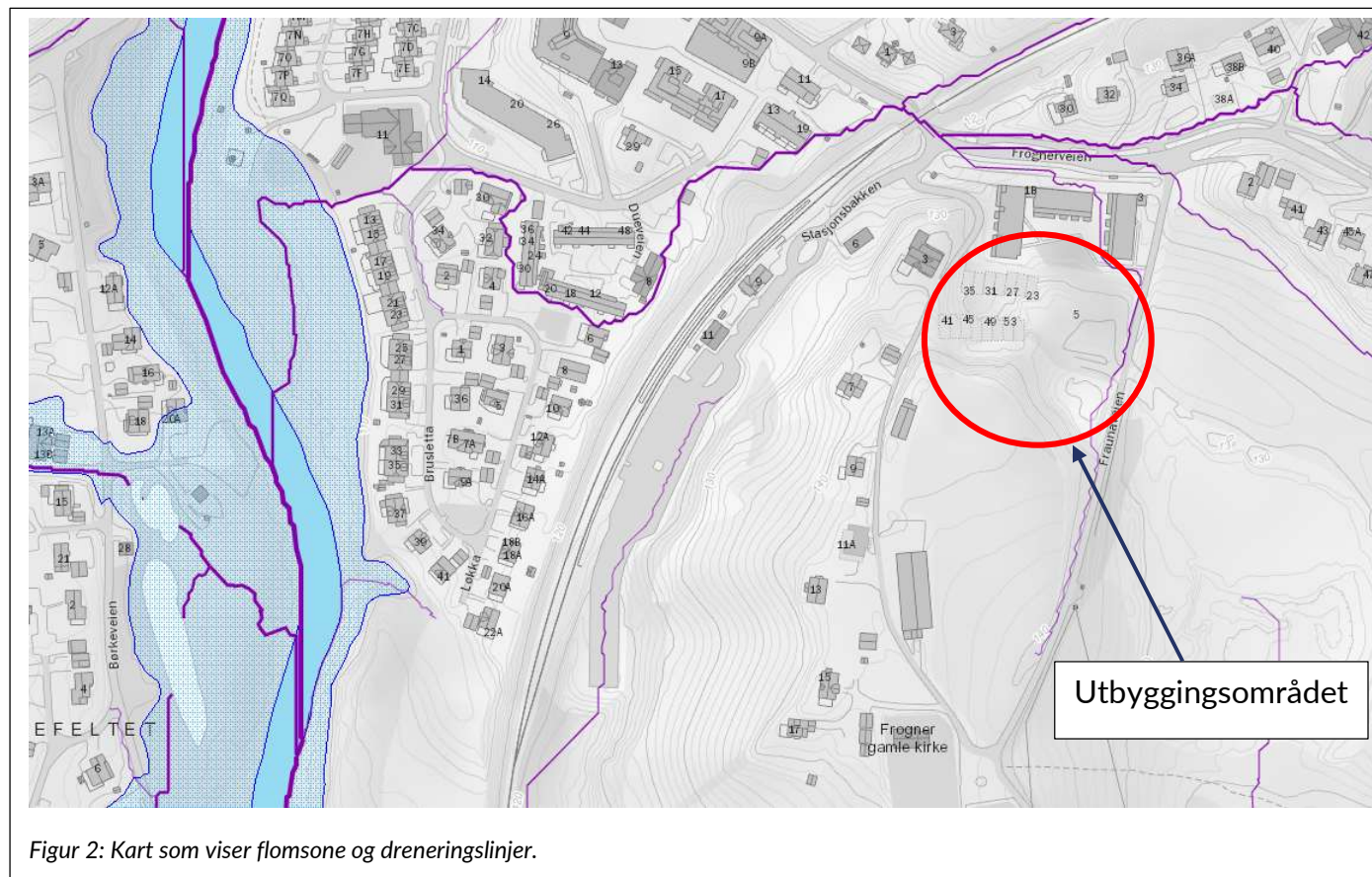
2.1 Topografi, landskap og naturtyper

I temakart for flom og skred ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde kvikkleireskred, og sone for beredskap skredkvikkleireflate risikoklasse 3. Øst for Fraunaveien ligger skredkvikkleireflate risikoklasse 4. Det er allerede utført stabiliseringstiltak, geotekniske undersøkelser og tredjepartskontroll innenfor planområdet. Planområdet ligger under marin grense.



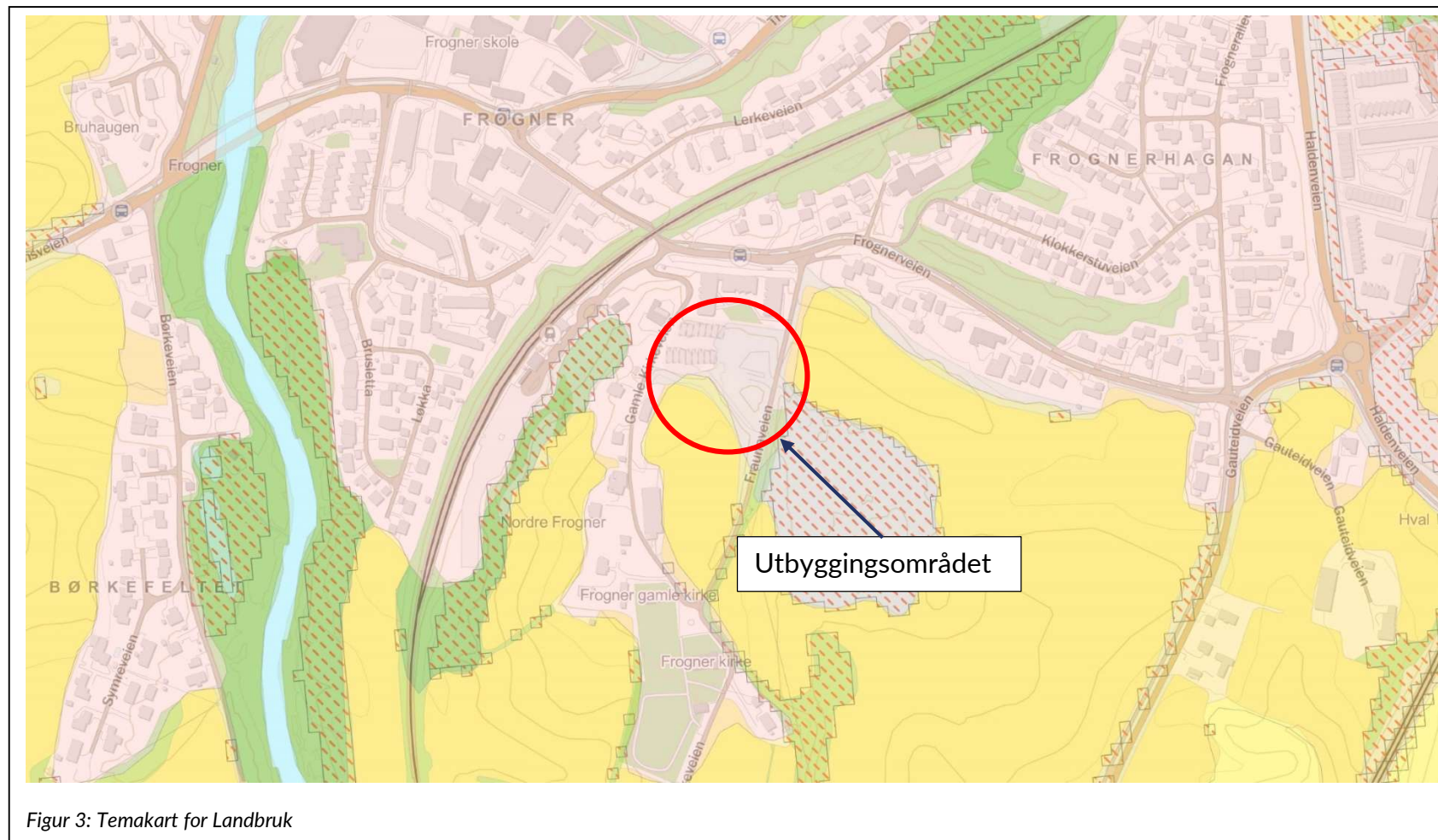
Figur 14: Kart som viser løsmasser. Gul: Elve- og bekkeavsetning Blå: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Det er registrert en dreneringslinje som går langs Fraunaveien og inn mellom blokkbebyggelsen og videre mot Frognerveien. Vest for planområdet går elven Leira forbi Frogner. Planområdet ligger godt utenfor faresonen for 200-års flom.



Figur 2: Kart som viser flomsone og dreneringslinjer.

I temakart for landbruk er utbyggingsområdet definert som bebygd areal. Det finnes ikke dyrkbar jord innenfor planområdet. Utenfor planområdet, øst for Fraunaveien, er det dyrket jord med god jordkvalitet, mens sør for området er det dyrket mark med svært god jordkvalitet. I sørvest noe skogsareal i form av lauvskog med høy bonitet. I temakart for radon er det registrert moderat til lav aktsomhet for radon (aktsomhetsgrad 1) i hele Frogner.

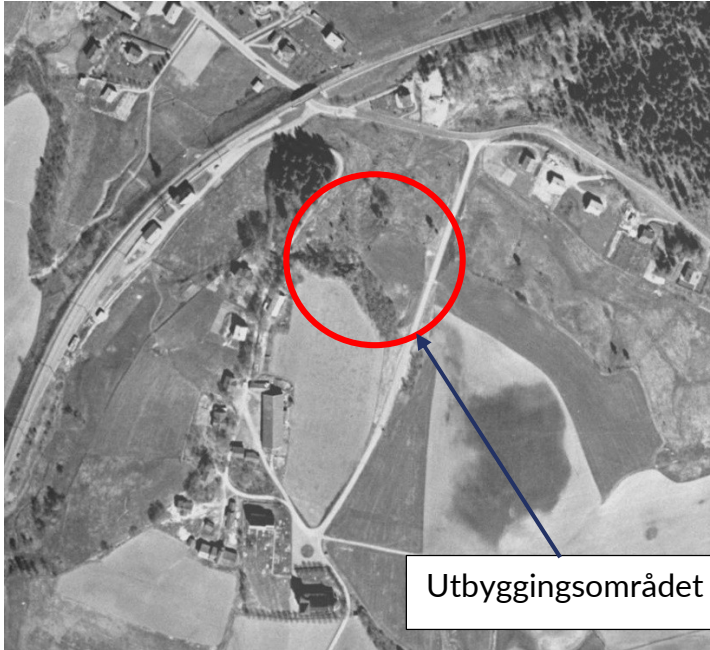


2.2 Historisk utvikling og historiske bygg

Ifølge kulturminnesøk lå hele Frogner under havet etter istiden. Elver og bekker har formet ravinedaler og området består for det meste av leire og stedvis kvikkleire, med høydedrag av elveavsetning med godt jordsmonn. Sognet eller bygda het opprinnelig Gauteid, men tettstedet fikk etter hvert tildelt navnet Frogner etter frognergården ved kirka som ligger sentralt i bygda.

Frogner har vært et viktig kommunikasjonsknutepunkt. Den trondhjemske kongeveg gikk over leirsund og øst for Frognerplataet forbi Leirud, Skrøver og Hol, frem til 1810. Deretter ble den lagt om over Berger i Skedsmo via Rud og Melvoll, frem til Mo, hvor den igjen gikk inn på gammel trase til den gamle Trondheimsvegen. Frogner fikk sin første jernbanestasjon etter at hovedbanen til Eidsvoll ble åpnet i 1854. Siden den gang har stedet utviklet seg videre med skole i 1864, meieri i 1897 i tillegg til landhandleri fra 1854. Deretter har det vært en jevn utbygging og tilflytting av tettstedet på siste del av 1900-tallet. Gamle Kirkeveien i vest er pilegrimsled og leder til middelalderkirken Frogner Gamle Kirke. Frogner kirke ligger også i forlengelsen av Gamle kirkeveien.

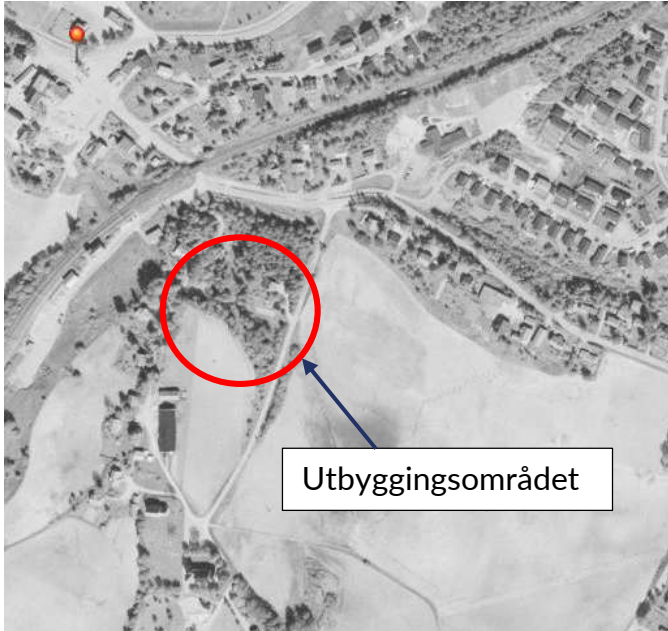
Området har i dag de fleste fasiliteter med barne- og ungdomsskole, helsestasjon, lege, base for hjemmetjeneste, bibliotek, barnehage, forretning m.m.



Figur 4: Utklipp fra Norge i bilder Ask 1955.
Tydelig spor av aktivt landbruk, noe eneboliger og Frogner togstasjon



Figur 5: Utklipp fra Norge i bilder, Ask 1969.
Området har en liten økning av bebyggelse, mer skog.

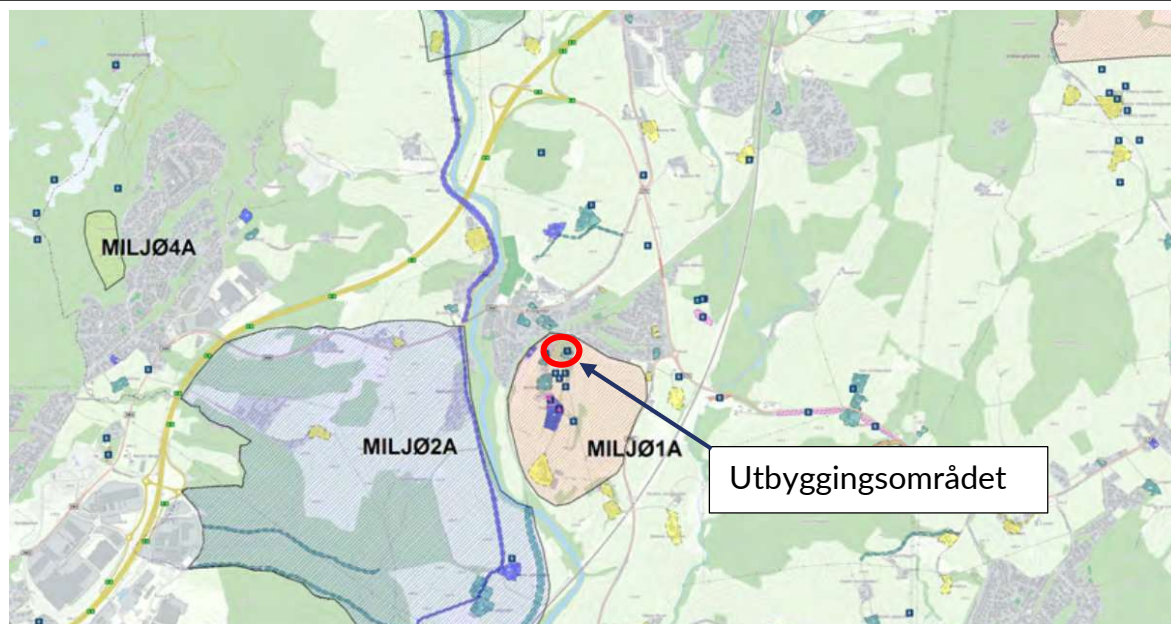


Figur 6 Norge i bilder, Ask 1989.
Økt bosetting, skog iblant landbruksareal og Frogner kirke.



Figur 7: Betydelig bosetting i området, i tillegg til betydelig infrastruktur.

Planområdet ligger innenfor et kulturmiljø med Frogner Kirke og Frogner gamle kirke, Frognergårdene, kulturlandskap, jernbanestasjon og automatisk fredete kulturminner, blant annet gravhaug og en rekke løsfunn (gjenstander). Middelalderkirkens plassering på et høydedrag nært tunet til Nordre Frogner gård er trolig intensjonelt. Den topografiske plasseringen manifesterer kirkens og gårdenes maktposisjon i samfunnet, og herifra kunne man ha oversikt over, og dominere omgivelsene.

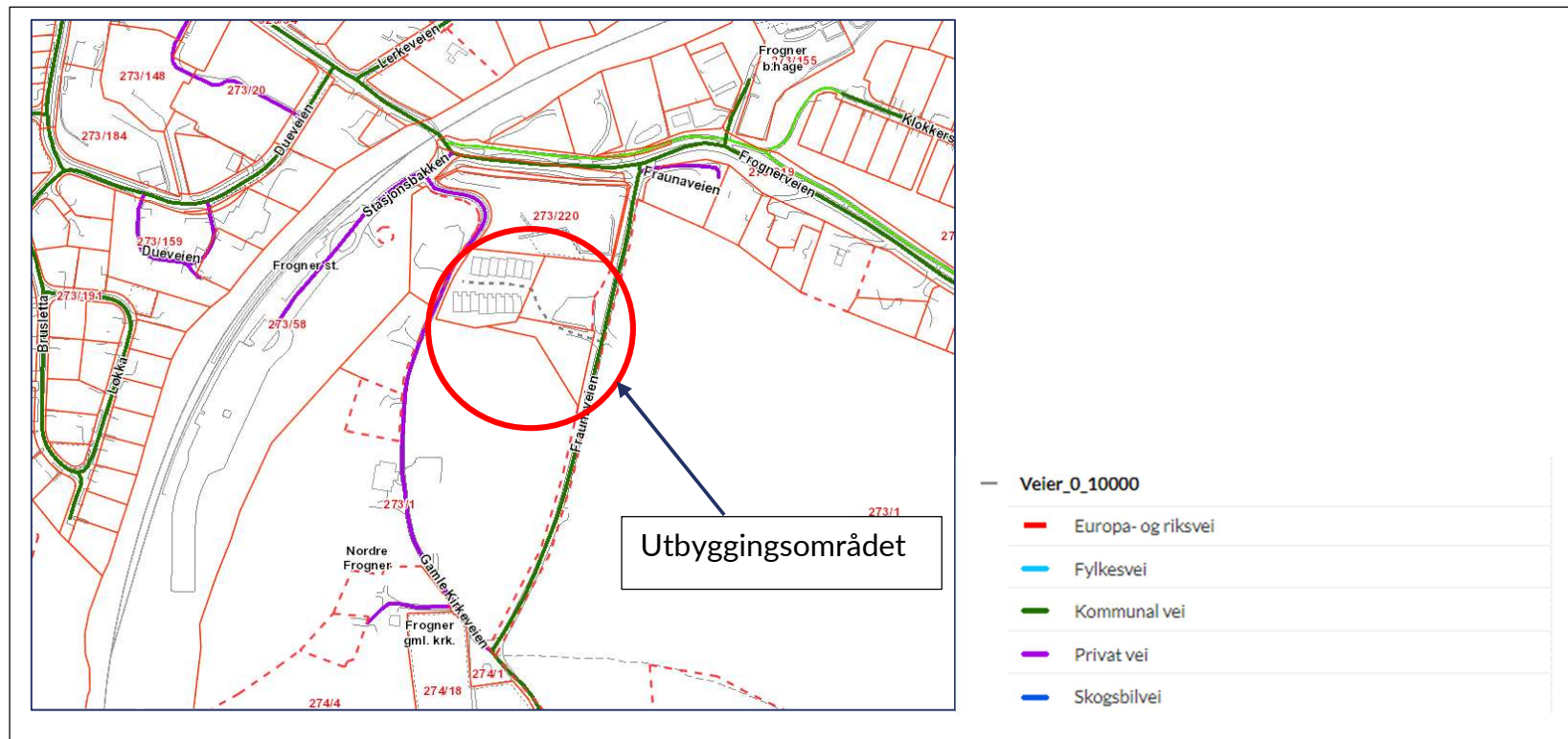


Figur 8: MILJØ1A viser Frogner rangert som kulturmiljø av nasjonal verdi i utredningen «Grøntstruktur Romerike», samt registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, K505 i kulturminnesøk.

2.3 Ferdselsårer og mobilitet

I temakart veikart er det i hovedsak en blanding av private og kommunale veier i området. Utbyggingsområdet vil få adkomst fra Fraunaveien (kommunal vei). Det er ikke registrert ÅDT for adkomstveiene, men ÅDT er vurdert til å være lav ettersom veiene i dag bare dekker noen få bolighus, gårdsbruk og to kirker. I henhold til kartet er ÅDT for Frognerveien som ligger nord for blokkbebyggelsen, mellom 1500 og 4000. Ifølge støyrapport utarbeidet av Sweco i 2019 hadde veien ÅDT på 2500 i 2012 og beregnet til 3450 i 2032.

De store parkeringsplassene i Frogner er lokalisert ved Frogner stasjon, Frognerhallen/ Frogner idrettspark og Melvold svømmehall. Det er bussholdeplass nord for blokkbebyggelsen i Frognerveien og langs Trondheimsveien. Togstasjonen ligger i umiddelbar nærhet vest for planområdet.



Ifølge SVV kart er det registrert gang- og sykkelvei langs deler av Frognerveien, og langs fylkesveiene. I Frogner sentrum er det kun fortau. Innenfor planområdet er det fortau langs deler av Fraunaveien.



2.4 Byromstruktur

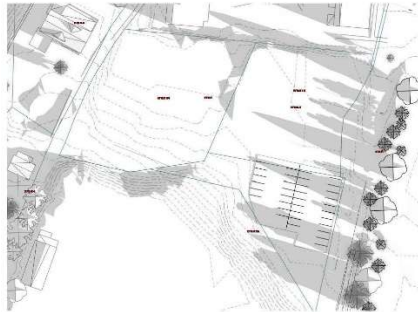
2.4.1 Gater og byrom for opphold

I sentrum er det regulert gatetun/gågate mellom byggene og det finnes flere felles møteplasser i området. I sentrum er det også cafeer, restauranter, matbutikker og kort avstand til offentlige bygg.

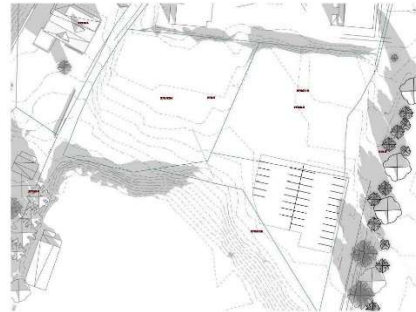


Figur 9: Flyfoto av Frogner Sentrum.

I Mars måned ligger solen lavt, men det vil fortsatt være gode solforhold mellom kl. 09-15. For juni måned er det gode solforhold mellom kl. 09-18 (neste side).



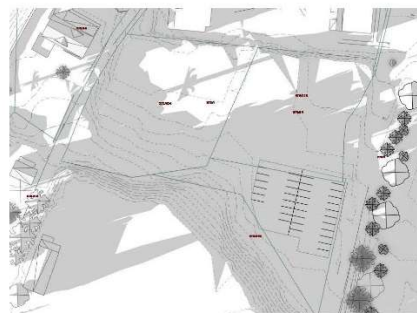
21/3 kl. 09
1 : 1000



21/3 kl. 12
1 : 1000



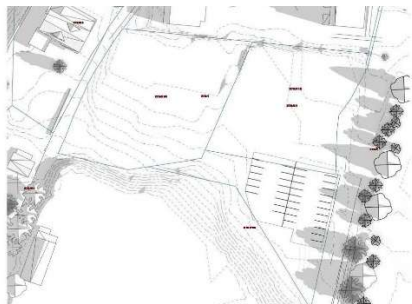
21/3 kl. 15
1 : 1000



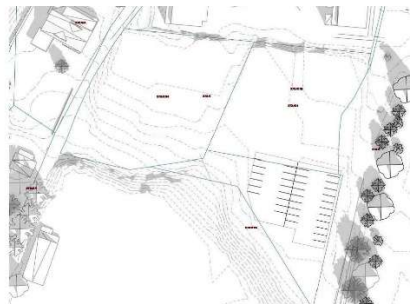
21/3 kl. 18
1 : 1000



21/3 kl. 20
1 : 1000



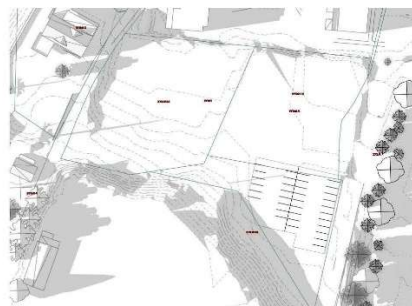
1/5 kl. 09
1 : 1000



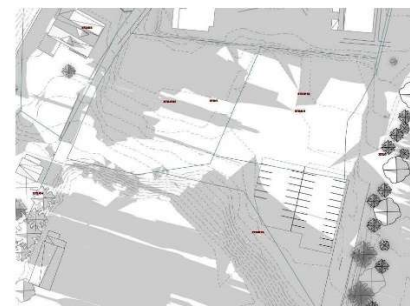
1/5 kl. 12
1 : 1000



1/5 kl. 15
1 : 1000

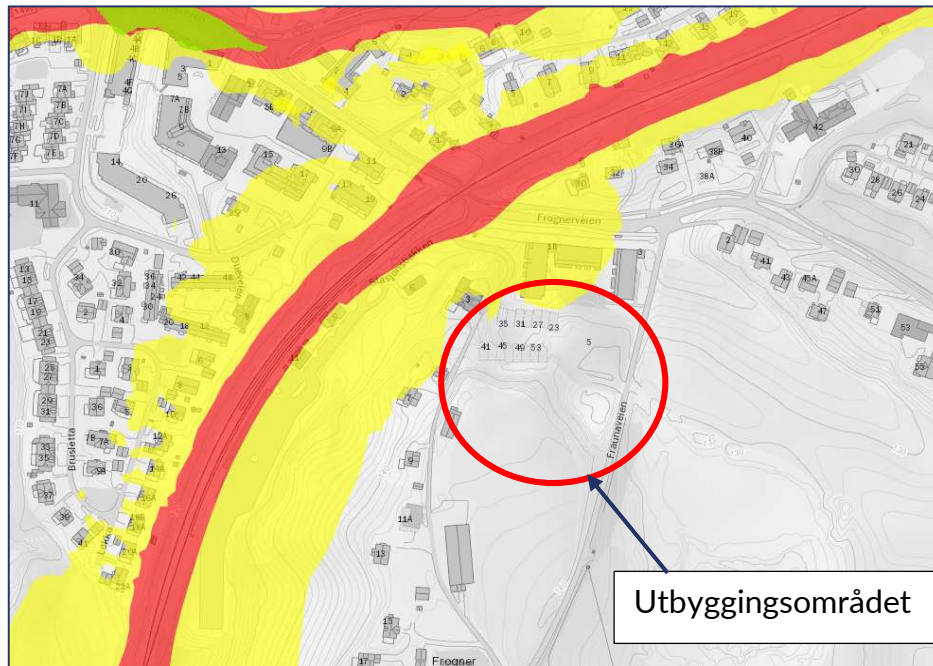


1/5 kl. 18
1 : 1000

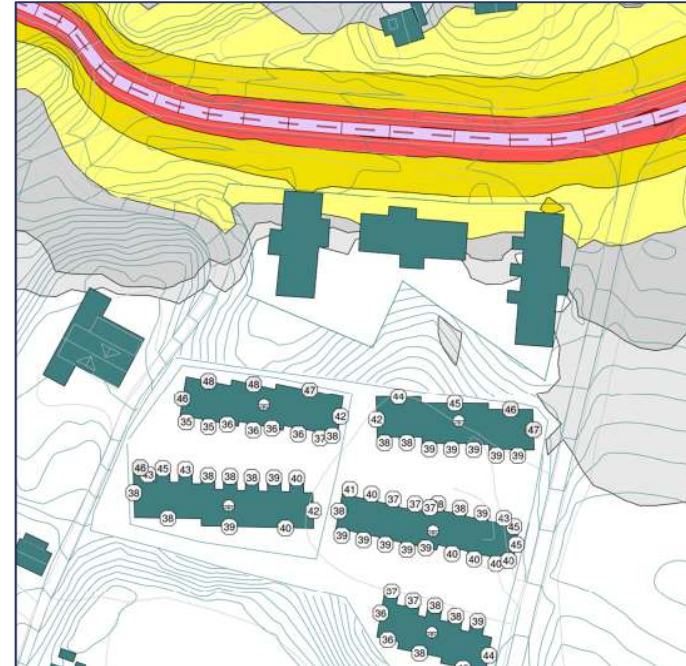


1/5 kl. 20
1 : 1000

I kommunens kartløsning for togstøy (figuren til venstre) og trafikkstøy fra støyrapporten utarbeidet av Sweco i 2019 (figuren til høyre) kan en se at ønsket utbygging innenfor planområdet ligger utenfor støysonene. I støyrapporten står det at trafikkvekst for jernbanen ikke vil medføre økt støynivå pga. at togmateriell moderniseres og blir mer støysvakt. (Illustrasjonen i figur 11 nedenfor viser støykart utarbeidet i forbindelse med tidligere utarbeidet prosjekt/planinitiativ for samme område, men med ulikt forslag til bebyggelsesstruktur).



Figur 10: Togstøy.



Figur 11: Trafikkstøy (viser tidligere foreslått bebyggelse).

2.4.2 Blå-grønne strukturer

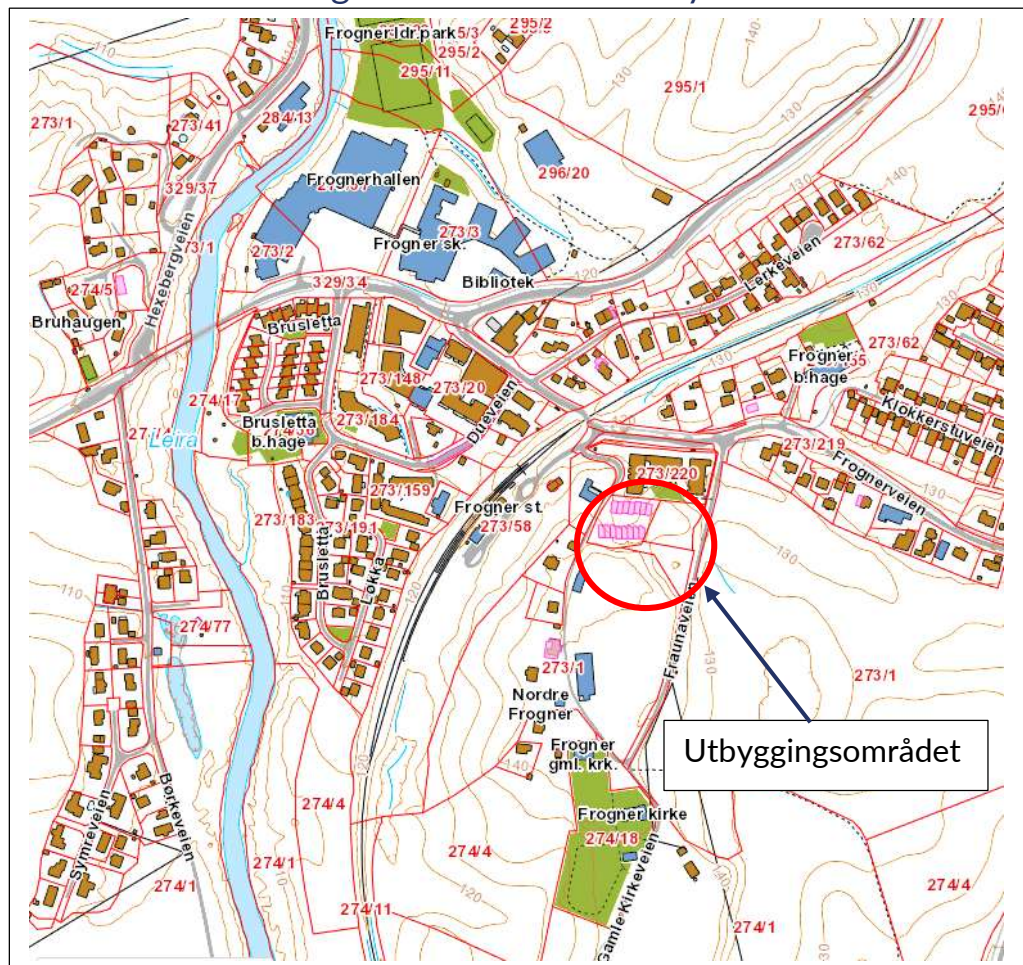
Det er regulert uteoppholdsreal mellom blokkene i sentrum, med stier og møteplasser. Ellers i området er det skogsområder og landbruksareal som opptar mesteparten av de blågrønne strukturene. I temakart for viktige naturtyper er det registrert Gråor-heggeskog langs elva Leira, og denne har svært viktig verdi.

I temaplan for grønnstruktur 2024-2034 er det angitt at de sentrale deler av Frogner har lite grønnstruktur i dag, og at det ved framtidig utvikling av Frogner sentrum bør etableres nye grøntområder og sikres grønne korridorer/ forbindelser fra sentrumsområdene til Leira, og at det bør vurderes økt tilrettelegging av grønnstrukturen langs elva.



Figur 12: Kart som viser grønstruktur.

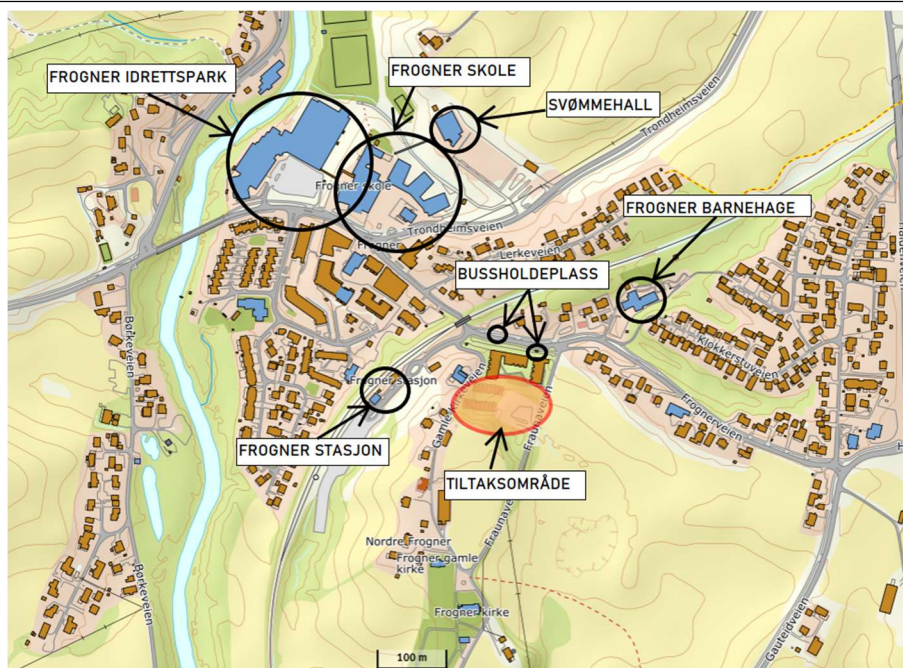
2.4.3 Sammenstillingskart – overordnet byromstruktur



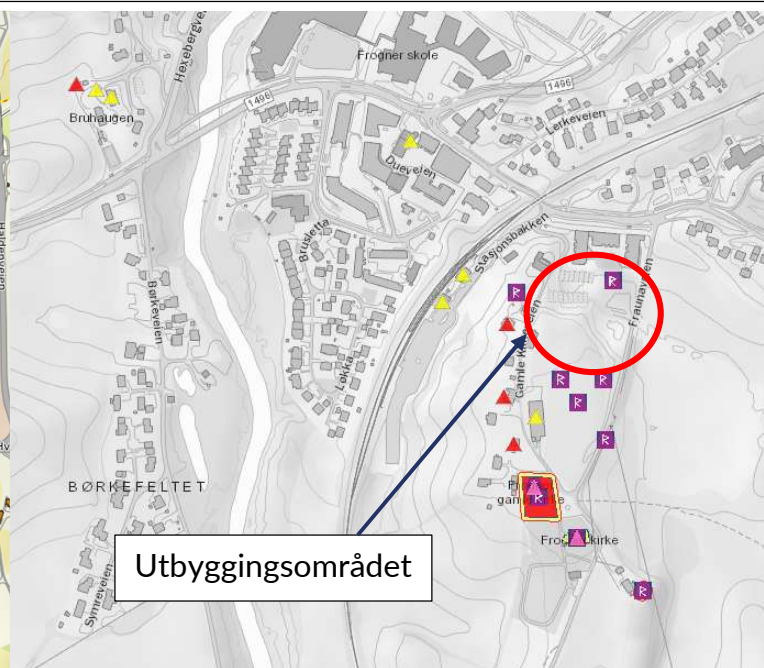
2.5 Bebyggelsesstruktur

Dagens bebyggelse i området har ulik estetisk utforming og struktur. Nærmiljøet består av varierende type bebyggelse i form av landbruksbygg, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. I sentrum er det tydelig hvilke nabolag som hører sammen, da bebyggelsen i de ulike nabolagene er relativt lik. Bebyggelsen utenfor sentrum har i stor grad saltak med ulik retning, mens blokkene i sentrum har flate tak.





Figur 13: Kart som viser innhold og funksjoner i området.



Figur 14: Temakart kulturminner.

Kulturminnet innenfor planområdet er fjernet.

3 Samlet stedsanalyse

3.1 Samlet analyse og kart over viktige elementer – overordnet

Planområdet ligger 5 minutters gange fra Frogner sentrum, og er avgrenset av Gamle kirkeveien i vest, Fraunaveien i øst, og blokkbebyggelsen langs Frognerveien i nord. Terrenget faller nedover fra kollen i sør til leilighetsbebyggelsen i nord.

Kirkebakken er per i dag en blanding mellom bolig og vakre naturområder. Typologien ved gamle Kirkeveien preges av eneboliger med trekledning, eldre bebyggelse som gårdsbygg og gamle og nye Frogner Kirke. I nord avgrenses planområdet av et leilighetsbygg på 4 etasjer.

Nærområdet består av mye landbruksareal med store åpne landskapsrom, samt landbruksbygg og varierende boligbebyggelse.

Gamle Kirkeveien i vest er pilegrimsled og leder til middelalderkirken Frogner Gamle Kirke. Frogner kirke ligger også i forlengelsen av Gamle kirkeveien. Området er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Planområdet ligger i et område med fare for leirskred, og de geotekniske forholdene er utfordrende. Det er allerede utført stabiliseringstiltak, geotekniske undersøkelser og tredjepartskontroll innenfor planområdet.

