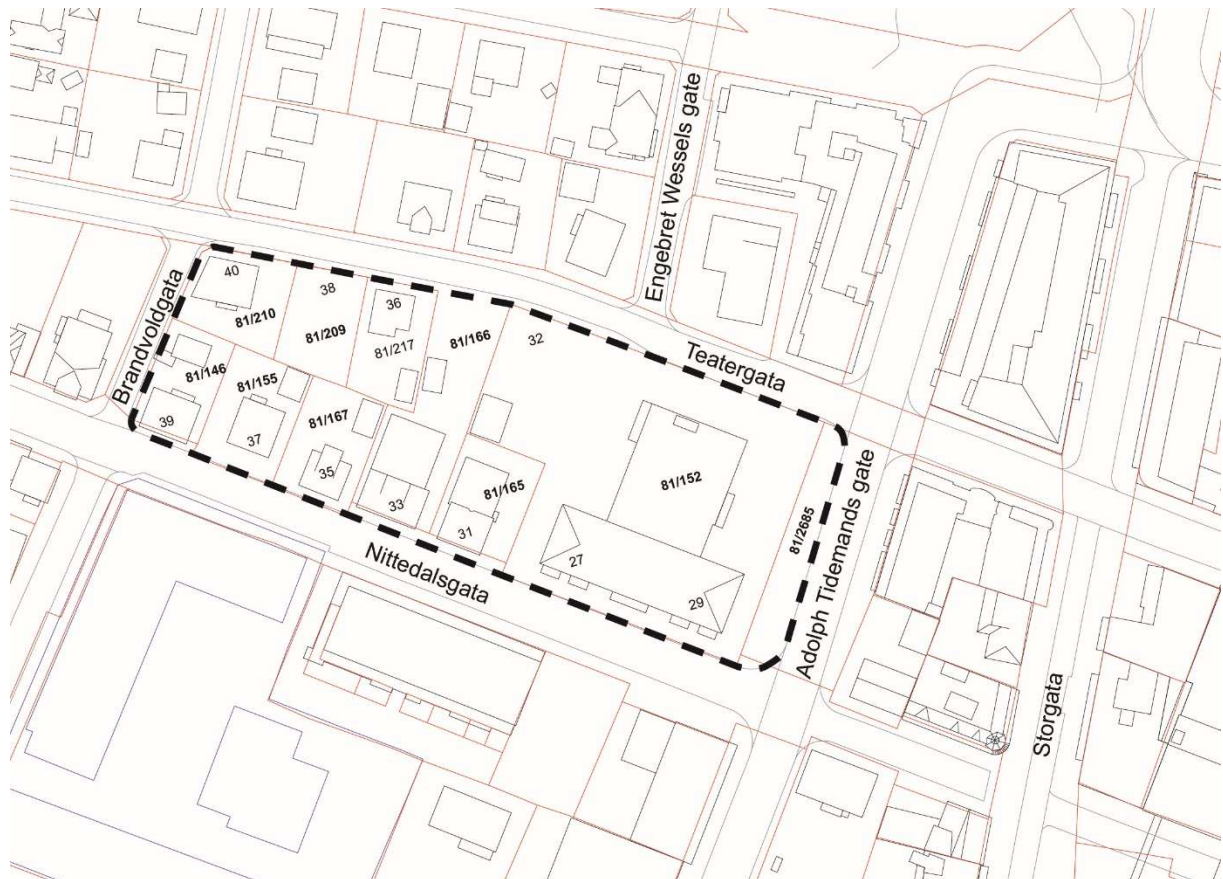


# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Kvartal 15

01.09.2020



Figur 1 - Foreslått planavgrensning

## Bakgrunn

### 1.1. Bakgrunn

Det har tidligere vært initiert planarbeid for Kvartal 15, men grunnet stor avstand mellom ønskene til tidligere forslagsstiller og kommunen/ politikerne, ble planarbeidet stanset i 2018.

Hovedutvalget for tekniske tjenester besluttet da at planforslaget ikke skulle legges ut til offentlig ettersyn.

Det har siden den gang vært utskiftninger på eiersiden og det er engasjert ny planfaglig konsulent og arkitekt for å starte prosessen med detaljregulering på ny. Rammebetingelsene for kvartalet er studert med friske øyne og det er igangsatt arbeid med å finne til et nytt helhetsgrep med bakgrunn i tilbakemeldingene fra kommunen i 2018.

Denne beskrivelsen av planinitiativet suppleres med en mer utfyllende gjennomgang.

### 1.2. Kontaktinformasjon

Forslagsstiller: Nittedalsgata 27/29 AS  
Kontaktperson: Kenneth Johansen Skaarud  
905 89 265  
[kenneth@soeiendom.no](mailto:kenneth@soeiendom.no)

Fakturaadresse: Stor-Oslo Eiendom As,  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo

Plankonsulent: Grape Architects AS  
Kontaktperson: Martin Ersdal Rasch  
40223384  
[martin@grape.no](mailto:martin@grape.no)

### 1.3. Formål med planen

Hensikten med planen er å utvikle kvartal 15 til bolig- og næringsformål.

### 1.4. Planområdet – lokalisering og størrelse

Planområdet består av ni eiendommer og omfatter gnr/bnr: 81/152, 81/165, 81/166, 81/167, 81/155, 81/146, 81/210, 81/209 og 81/217 - et samlet areal på om lag 7180 m<sup>2</sup>. Deler av vei- og fortausareal på eiendom 81/2685 er medtatt for å definere fremtidige bygge- og formålsgrenser. Planområdet avgrenses av Teatergata i nord, Adolph Tidemandsgate i øst, Nittedalsgata i sør og Brandvoldgata i vest.

Kvartal 15 ligger sentralt i Lillestrøm sentrum og grenser til eksisterende småhusbebyggelse i vest og kvartalene 10, 11, 16, 19, 20 og 21 som alle er regulert til sentrumsformål. Kvartal 10 er under bygging.

I planområdet er det i dag oppført en dagligvareforretning samt mindre service- og håndverksbedrifter lokalisert ut mot Nittedalsgata. Øvrig bebyggelse består av eneboliger og hager. Boligen i Nittedalsgata 39 er i gjeldende reguleringsplan avsatt med hensynssone bevaring.

## 2. Planønsket

### 2.1. Bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Kvartal 15 ønskes utbygget med kombinert formål bolig, kontor, næring og tjenesteyting. På gateplan skal det etableres utadvendte, offentlige funksjoner som bidrar til byliv og attraktivitet i sentrumskjernen. Som del av utbyggingen vil det også tilrettelegges for et offentlig byrom/torg.

Det er en målsetning å utvikle et byggeprosjekt som bidrar til mangfold og kvalitet.

Prosjektet utformes med utgangspunkt i at bebyggelsen i Nittedalsgata 39 bevares. Bevaring av den eldre bebyggelsen i kvartalet ivaretar tidsdybden og tilfører prosjektet en spennende kontrast til ny bebyggelse.

### 2.2. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Målsetningen med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg med samlet utnyttelse mellom 21 000 og 23 000 m<sup>2</sup>; tilsvarende mellom 290 og 320 % BRA. Som del av utnyttelsen ønskes lagt til rette for opptil 4000 m<sup>2</sup> næringsarealer.

For å ivareta variasjon i prosjektet og arkitektoniske kvaliteter er det ønskelig å utforske bygg med varierende byggehøyder mellom 4 og 8 etasjer. Det legges opp til nedtrappede høyder mot småhusområdet vest for planområdet. Som utgangspunkt ønskes det å bygge ut med første etasjer med høyere takhøyde, for å sikre fleksibilitet til ulik bruk.

### 2.3. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil bli lagt vekt på gode arealer på bakkeplan, og å etablere nye byrom og møteplasser til glede for byens beboere. Bebyggelsen skal invitere offentligheten inn ved nye gjennomganger på tvers av kvartalet fra omkringliggende gater. Prosjektets miljøambisjoner vil ta utgangspunkt i Stor-Oslo eiendoms egne retningslinjer for miljø; herunder strategien "10 straktiltak" (Grønn byggallianse). Prosjekt skal BREEAM-sertifiseres.

Prosjektet skal legge til rette for god bokvalitet ved å inneholde gode boliger, med tilgang til gode og solfylte utearealer. En viktig oppgave i videre prosjektering blir å skape balanse og tydelige skiller mellom det offentlig og det private rom. Det vil etableres attraktive uteoppholdsarealer på takflatene og på gateplan, med gode og varierte områder for lek og opphold.

### 2.4. Virkninger

I dag er Kvartal 15 lavt utnyttet og er en sammensetning av eldre bolighus i delvis dårlig forfatning og lav teknisk standard og næringsbebyggelse med store parkeringsflater. Utover dagligvareforretningen skaper virksomhetene lite byliv, og planområdet har i dag ingen samlingspunkter eller offentlige byrom. En transformasjon av kvartalet vil ha positive virkninger for dagens bruk og øke attraktiviteten vesentlig.

Økte byggehøyder vil påvirke omgivelsene noe. Prosjektet skal utvikles på en måte som tar hensyn til omkringliggende bygninger og solforhold for å redusere virkningene av dette. Planområdet skal åpne opp for lett gjennomgang for fotgjengere og syklistene. I tillegg vil opparbeidelsen av møteplasser mellom bebyggelse og omkringliggende gater ryddes opp i og

etableres i tråd med kommunens standarder for dette. Etablering av fortau rundt kvartalet og nye forbindelser over eiendommen vil bedre forholdene for gående og syklende i området.

Ønsket utbygging vil medføre noe økt trafikk. I planprosessen vil det bli undersøkt hvordan trafikksituasjonen endres ved realisering av tiltaket; herunder konsekvensene dersom ny vei/kjøreforbindelse blir lagt over kvartalet.

Over halvparten av planområdet består i dag av harde, tette flater. Ved store nedbørsmengder belastes det kommunale ledningsnett ettersom overvannshåndteringen er dårlig ivaretatt. Ved utvikling av Kvartal 15 vil overvann håndteres på egen grunn og det bli positive konsekvenser for omgivelsene for dette temaet.

## **2.5. Virkninger utenfor planområdet**

Ny bebyggelse vil være synlig på avstand, men vil oppleves som en integrert del av bykjernen, da bygningsmassen tilpasser seg omkringliggende byggehøyder.

Transformasjon av Kvartal 15 vil ha positive ringvirkninger utenfor planområdet ettersom det vil etableres utadrettet virksomhet i 1 etasjene, boliger, arbeidsplasser og torg til glede for byen.

Videre vil en utbygging, med et variert bolig-, kontor- og næringstilbud representere en brikke i en ønsket sentrumsutvikling og bidra til å øke Lillestrøms attraktivitet som destinasjon både i lokal og regional sammenheng.

## **2.6. Fremdrift**

Varsling av oppstart er planlagt høst 2020, med utarbeidelse av skisseprosjekt og nødvendig utredninger i løpet av året. Planforslaget planlegges oversendt politisk 1. gangs behandling i våren 2021.

# **3. Planstatus**

## **3.1 Forholdet til kommuneplanen**

Eiendommene utgjør kommuneplanens delfelt SF14, avsatt til sentrumsformål, med forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, bolig og park som tillatte arealformål. Dette er ytterligere gjort rede for i vedlagt pdf.

## **3.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid**

Deler av planområdet omfattes av detaljreguleringsplan med ID 354, og avsatt til formål bolig/kontor/forretning.

## **3.3 Forholdet til regional plan for areal transport i Oslo og Akershus**

Planinitiativet er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og legger opp til en utvikling i tråd med målsetningene i planen.

## **3.4 Andre regionale eller statlige føringer**

Planinitiativet er i tråd med overordnede føringer regionalt og statlig nivå, som blant annet Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

## 4. Interesser – samfunnssikkerhet – medvirkning - konsekvensutredning

### 4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet berører ingen vesentlige interesser.

### 4.2 Samfunnssikkerhet

Som del av reguleringsplanarbeidet vil det bli utarbeidet en ROS-analyse.

### 4.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte

Oversikt over berørte offentlige instanser og naboer vil hentes fra kommunens sider.

### 4.4 Samarbeid og medvirkning

Det er ønskelig å gjennomføre medvirkningsopplegg som del av videre planprosess. Konkret vil det avholdes et åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart og det vurderes å gjennomføre arbeidsverksted eller lignende for programmering av offentlig tilgjengelig byrom.

### 4.5 Vurdering av behov for konsekvensutredning (KU)

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og det vurderes til ikke å utløse behov for konsekvensutredning.