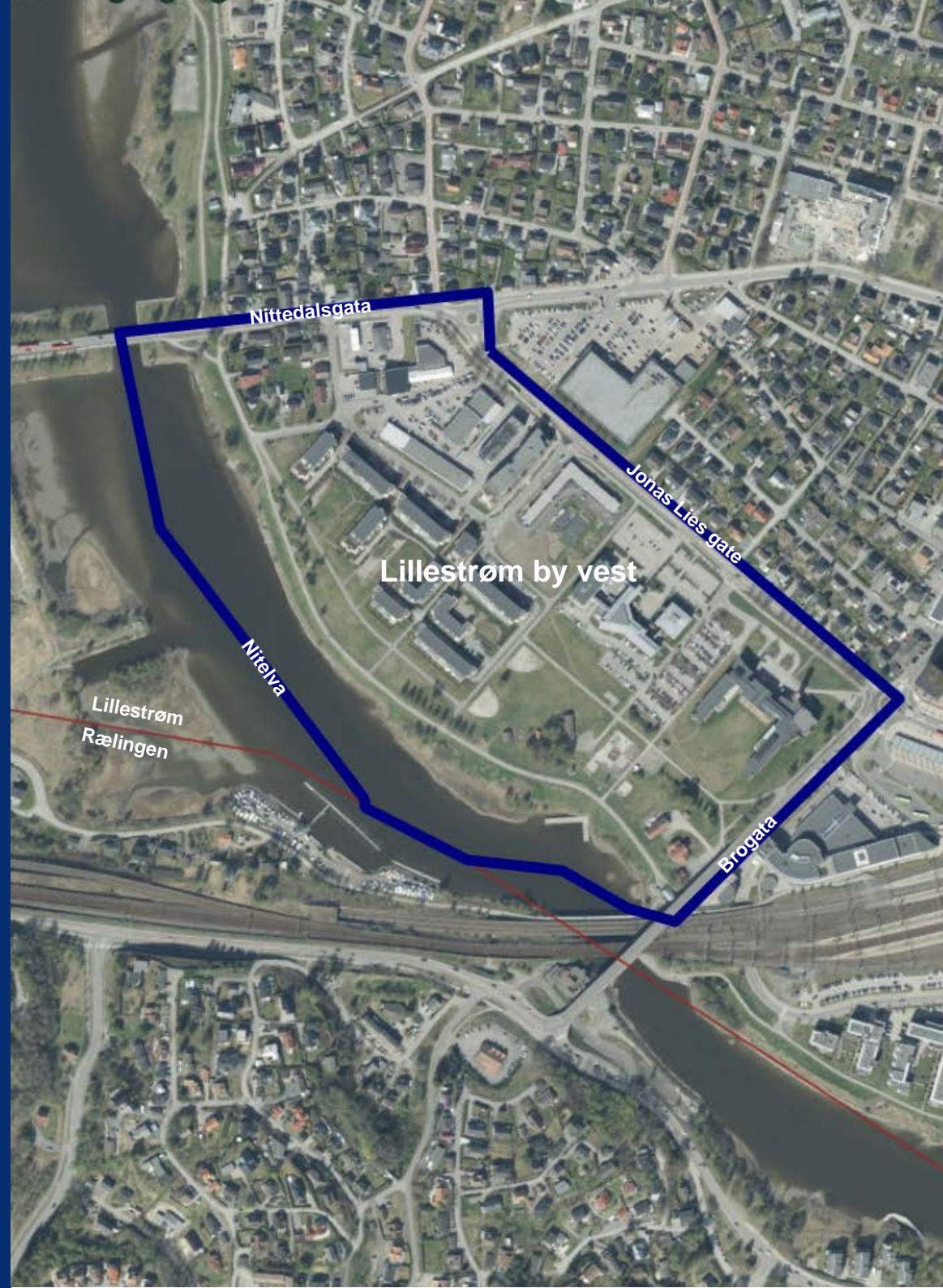


# LILLESTRØM BY

# VEST

STEDSANALYSE 18.02.2025



## INNHOOLD

### 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. BEBYGGELSESTRUKTUR 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
- K. EIENDOMSSTRUKTUR

#### DEL 2

#### SAMLET STEDSANALYSE

#### SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER



Jonas Lies gate sett fra Felleskjøpet mot Rådhuset, biblioteket og Lillestrøm stasjon.

### BAKGRUNN

Stedsanalysen er utarbeidet som underlag for Planprogram med Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lillestrøm by vest. Hensikten med stedsanalysen er å skape en dypere forståelse av området historie, nåværende situasjon og fremtidige muligheter. Gjennom systematisering av kunnskap om stedet legges et grunnlag for informerte beslutninger for videre utvikling som styrker stedets identitet og kvalitet, samtidig som fremtidige behov kan imøtekommes.

Forslagsstiller er eiendomsavdelingen i Lillestrøm kommune, i faglig samarbeid med kommunalområde for by- og stedsplanlegging.

Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm by, rett ved kollektivknutepunktet Lillestrøm stasjon. Det avgrenses av Nitelva, Brogata, Nittedalsgata og Jonas Lies gate. Innenfor planområdet finner vi store åpne arealer, flere offentlige bygg, boliger og næring. De åpne arealene omfatter noe restareal, flomvoll, park, vei, annet kjøreareal og parkering. Området har gjennomgått betydelige endringer, men ivaretar fortsatt mange av de historiske og kulturelle elementene som definerer byens identitet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for byutvikling som følger opp visjoner og designstrategier i Byutviklingsplanen. Lillestrøm by vest har et stort potensial for videre utvikling av eksisterende bygg og funksjoner og fortetting.

### FORANKRING

Planprogram med VPOR bygger på kommuneplanens arealdel og byutviklingsplanens strategier for Lillestrøm frem mot 2060. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål, grøntareal og boliger. Kommuneplanens bestemmelser § 1-3.4 definerer planområdet og setter krav til planprogram med VPOR for Lillestrøm by vest.

### PLANPROGRAM MED VPOR

Planprogram med Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) er et strategisk styringsverktøy med bindinger til plan- og bygningsloven. Prosjektet skal etablere et rammeverk for utviklingen og et grunnlag for detaljreguleringsplaner og utbyggingsavtaler. Hensikten er å identifisere nødvendige fellestiltak og redegjøre for utbyggingsrekkefølgen og kostnadsestimer.

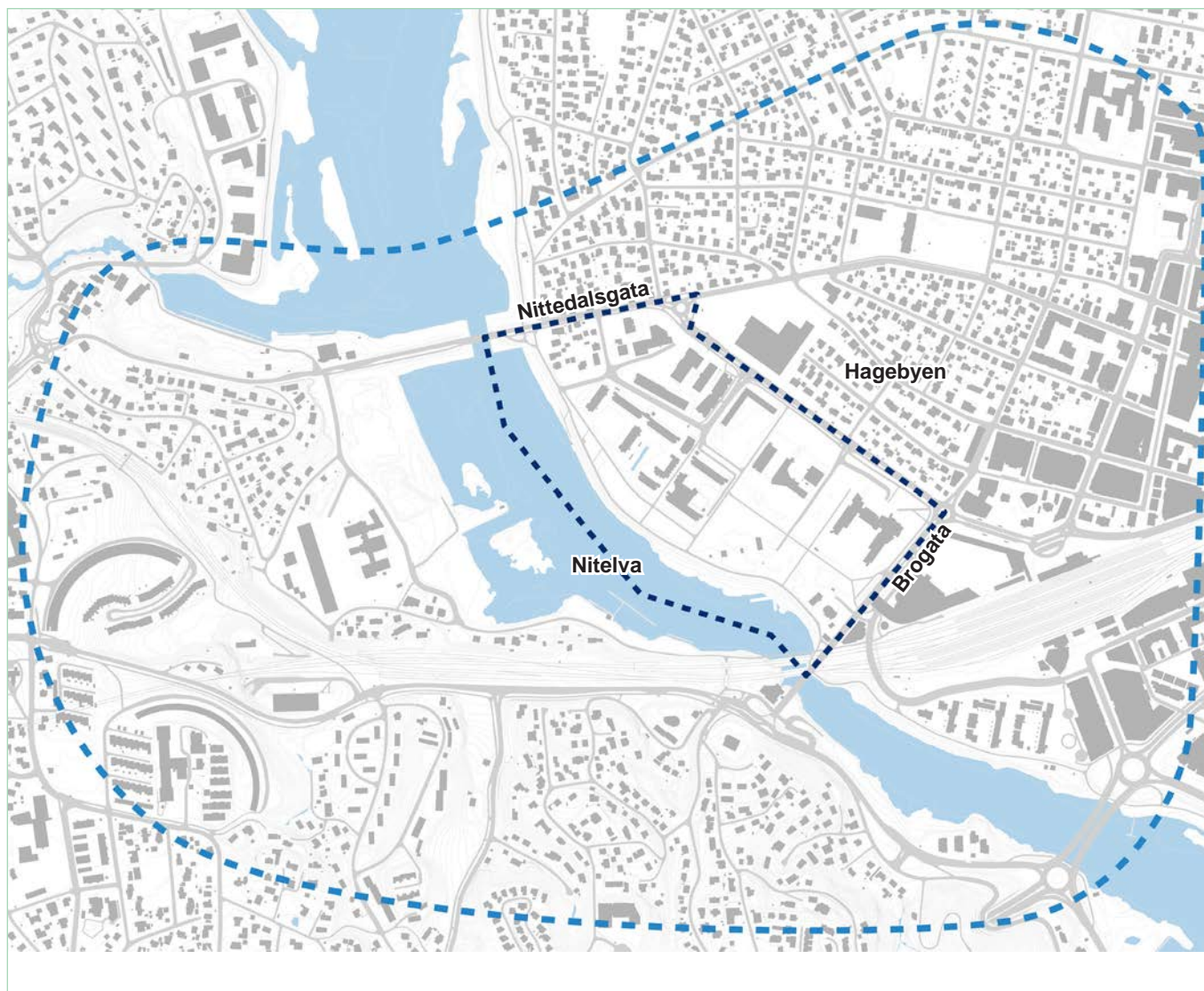
Planprogrammet skal legge føringer for hva og hvor det i fremtiden kan bygges, og hvor tett og høyt det kan bli. VPOR skal vise hvordan de offentlige rommene, som gater, torg, parker og friområder, skal utformes, og hva de skal inneholde. Målet er at planarbeidet skal styrke områdets kapasitet til å ta del i Lillestrøms fremtidige vekst, samtidig som historiske og kulturelle verdier ivaretas.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

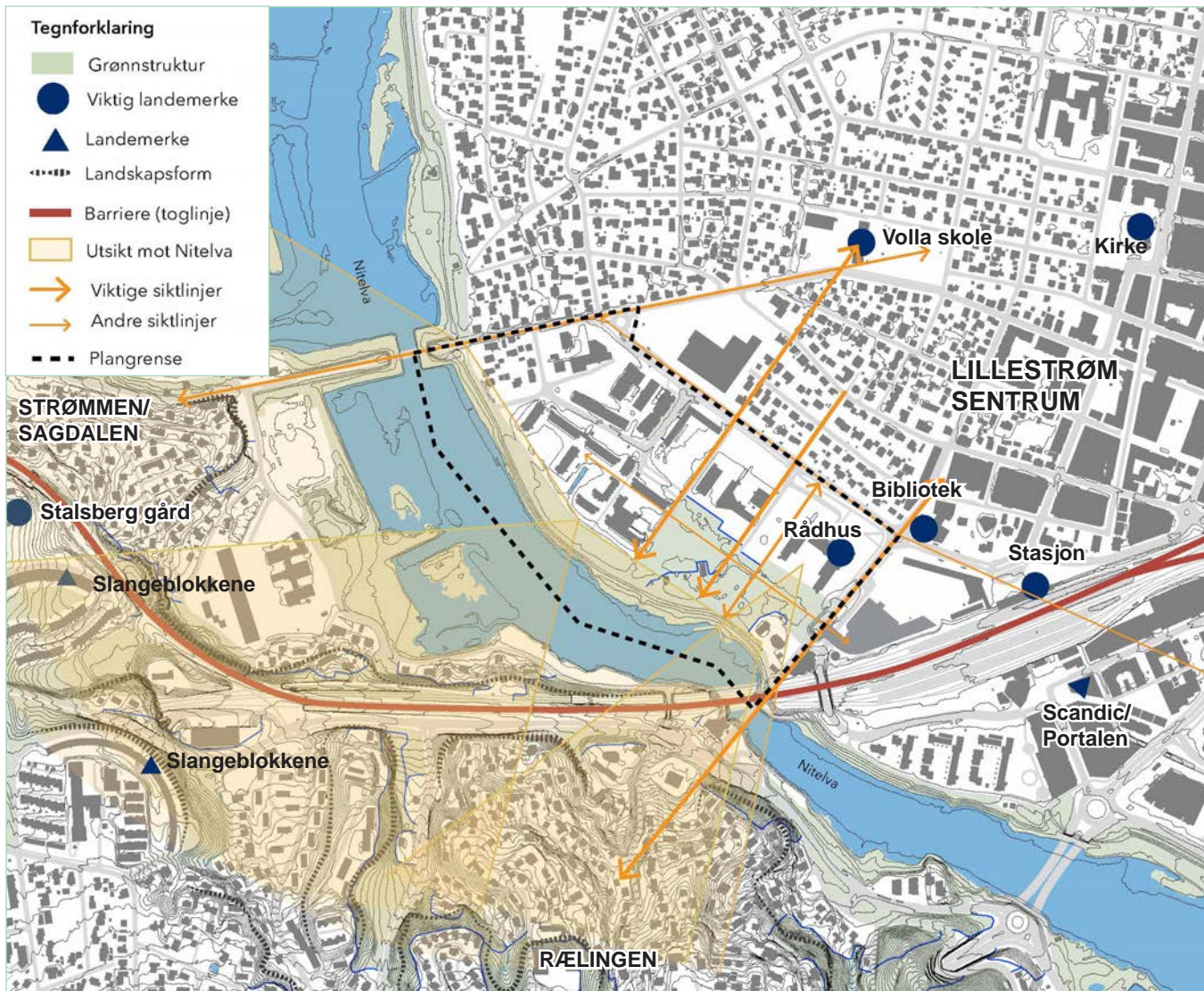
### A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

Planområdet Lillestrøm by vest dekker et sentralt område av byen som strekker seg fra Nitelva i vest til hagebyen i øst, og fra Brogata i sør til Nittedalsgata i nord. I motsetning til de tydelige definerte gatene i resten av byen fremstår planområdet lite strukturert, både i form og bruk. Her finnes ulike typer boliger, næringsbygg, små verksteder, midlertidige brakker og store offentlige bygg. De store åpne arealene kan virke ganske øde ettersom det i dag ikke er tilstrekkelig med aktivitet i området til å skape byliv. Planområdet er i ulike faser av transformasjon, hvor byggeprosjekter gradvis har erstattet eldre industri- og forretningsbygg. De nyeste prosjektene har erstattet tidligere åpne samferdselsarealer og hittil ubebygde areal.

Analyseområdet omfatter i tillegg til planområdet også influensområdet. Influensområdet varierer for ulike tema, illustrasjonen viser et samlet influensområde. Nabolagene nordøst for Nitelva er med fordi utbyggingen i planområdet kan påvirke disse områdene direkte i form av sol, vind og grønne turveier til elven. Arealene vest for Nitelva vil bli lite påvirket av endringene i planområdet, mens motsatt vil endringer i vest påvirke utsikten fra planområdet og derigjennom attraktiviteten for parken på elvebredden. Rett øst for planområdet vil det være gjensidig påvirkning på knutepunktutviklingen ved stasjonen og utviklingen i planområdet. Dette gjelder både trafikkarer, bygningsvolum og estetisk utforming av bygg og uteområder.



Figur 1 Kart som viser planområdet avgrenset med mørk blå linje, samlet influensområde er vist med lysere blå linje.



Figur 2 Kartet viser området med grønnstruktur, landemerker, siktlinjer og topografi. Planområdet er marker med sort stiplest strek.

## TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Lillestrøm by ligger på en flat slette, med Nitelva som et fremtredende naturlig element i grensen mot høydedragene i syd og vest. Spesielt kollene som utgjør høydedraget i Rælingen, Sagdalen og mot Skjetten er godt synlige fra planområdet i Lillestrøm by vest. I Lillestrøm by er det ingen markante høydedrag, åskammer eller landskaps-silhuetter. Byen ligger i bunnen av et landskapsrom som er av en slik størrelse at man ikke oppfatter avgrensningen fra gatenivå, byens landskap preges derfor mer av elvene, vegetasjon og menneskeskapte strukturer. Bygg som stikker opp over høyden på den gamle bebyggelsen blir automatisk en form for landemerker fordi disse stikker seg ut og kan ses på lang avstand. Noen av disse er i hovedsak visuelle landemerker mens andre i tillegg har en historie eller funksjon som gjør at de er viktige for innbyggerne, for eksempel Biblioteket i Kvartal 1, Rådhuset, Jernbanestasjonen, Volla skole, Lillestrøm kirke og Stalsberg gård.

Siktlinjene til og over Nitelva oppfattes som viktigere enn siktlinjene parallelt med elven.

Det flate terrenget har gjort det enkelt å etablere sammenhengende ferdselsårer og tilrettelegge for gange og sykkel. Lillestrøm by vest har nær tilknytning til elvelandskapet som også gir rom for biodiversitet og naturopplevelser.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER

Planområdet består av ulike typer bebyggelse, trafikkareal, parkering og grøntområder. Bebyggelsen inneholder en høy andel av offentlig tjenesteyting i tillegg til bolig- og næring. Det er også betydelige innslag av park- og grøntarealer som bidrar til et åpent preg. Viktige ferdselsårer og parkering dekker store deler av arealet i nordøst mens elveløpet definerer området i sydvest.

#### GRUNNFORHOLD

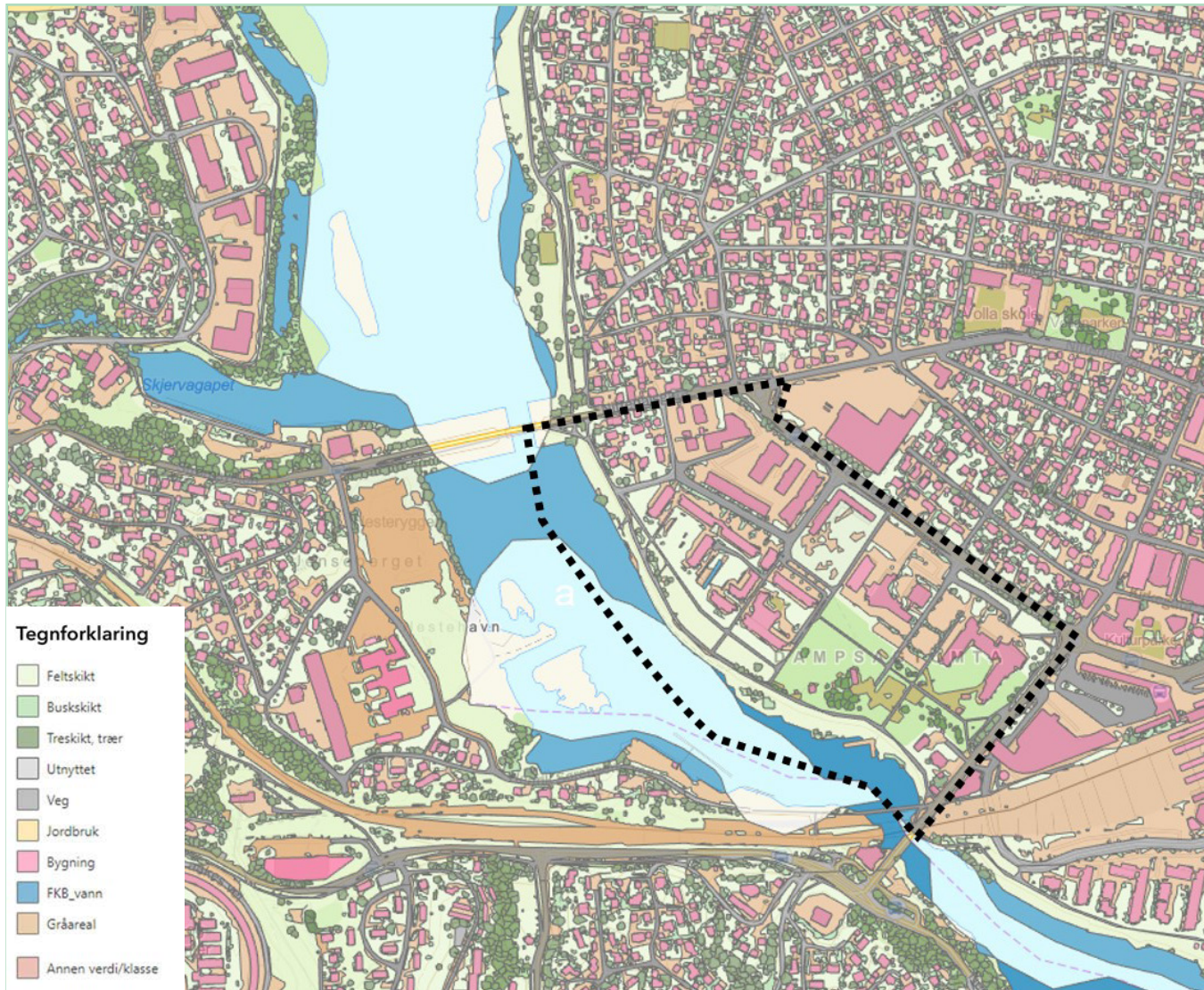
Store deler av Lillestrøm kommune består av leire som er dannet som havbunn, og som har hevet seg til landjord etter istiden. Leirgrunnen finnes under det som kalles marin grense (ca. 200 meter over havet). Under marin grense kan det finnes områder med kvikkleire. Hele planområdet ligger under marin grense med stor sannsynlighet for marin leire og arealene nærmest elven ligger innenfor aktsomhetszone for kvikkleireskred i NVE sitt temakart.

Det er i forbindelse med tidligere plan- og byggesaker gjennomført grunnboringer på store deler av planområdet. Det er påvist forekomster av sprøbruddmateriale, mens topografien i området tilsier at faren for områdeskred er begrenset – det må vurderes for hvert enkelt prosjekt sammen med vurdering av konsekvensene av et eventuelt initialskred ved Nitelva.

Det er graveforbudssone langs elvebredden og flomvollen.



Figur 3 Planområdet sett fra lufta, mot sørøst. Svelle og Glomma-vassdraget ses i bakkant, planområdet er vist med rødt, kilde: Origo, Lillestrøm kommune kartportal



Figur 4 Kart som viser grønnstruktur, planområdet er marker med sort stiptet strek, kilde: Lillestrøm kommunes kartportal

## NATURTYPER OG BIOLOGISK MANGFOLD

Innenfor planområdet er all natur bearbejdet i den forstand at det tidligere har vært industri på hele området. Det er likevel en høy biodiversitet, spesielt knyttet til Nitelva og kantsoner langs denne, som gir rom for mange arter av fugler, insekter og planter.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER

Det er tidligere registrert mange arter og to naturtyper i området. Artsfunnene er i varierende grad relevant for det fremtidige planarbeidet ut fra forvaltningsmessig interesse.

Naturtypene er Nitelva som er et "viktig bekkedrag" og elvebanken med "kalkrik helofyttsump". Helofytt-ferskvannsump omfatter bestander av storvokste sumplplanter, helofytter, med tilpasninger som gjør at rota og nedre deler av planten kan stå mer eller mindre permanent i vann. Det er ikke registrert truede arter på forekomsten innenfor planområdet.

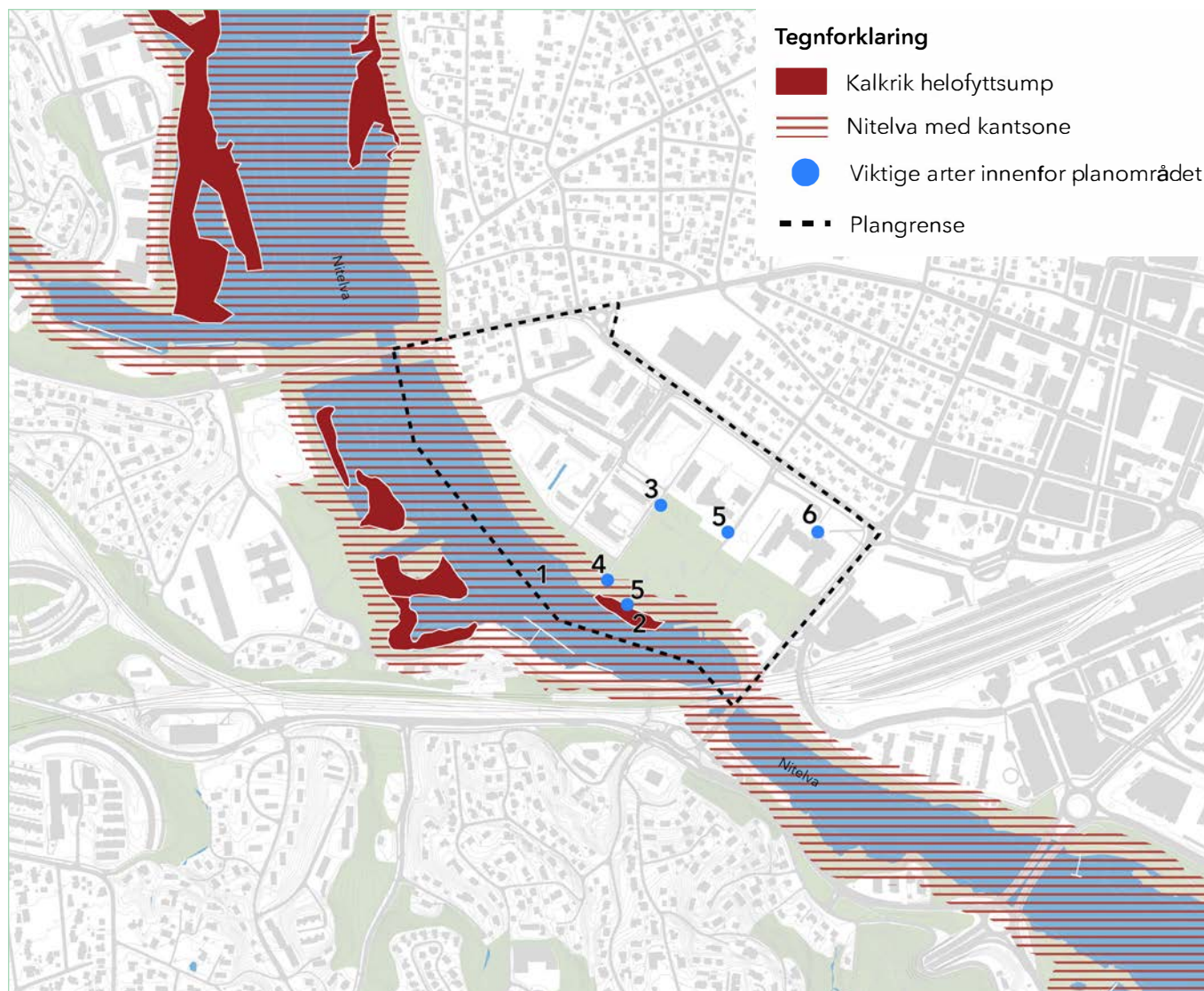
Det er registrert observasjoner av overflygende fugl, disse er ikke knyttet til stedet som sådan.

Grøntområdet mellom elven og bebyggelsen består i hovedsak av en monokultur av gress. To steder er det plantet avgrensede områder med engplanter for bier.

Figur 5 viser en oversikt over arter og naturtyper som er av forvaltningsrelevans for det videre planarbeidet, det vil si viktige naturtyper og truede arter. Deretter følger en kort beskrivelse av disse.

#### FREMMEDE ARTER

Innenfor planområdet er det registrert flere forekomster av uønskede arter som kannadagullris, vinterkarse, skogskjegg, villvin, russekål og hagelupin.



Figur 5 Kart som viser viktige arter innenfor planområdet, og naturtyper i og ved planområdet

## NATURTYPER AV FORVALTNINGSRELEVANS



1. Kalkrik helofyttsump (NiNID: NIN-FP2110039366)

Fuktskog/våtmark av høy kvalitet. Naturtypen er nær truet (NT).



2. Nitelva (BN00016174)

Nitelva er definert som et «svært viktig bekkedrag» med kantsoner av rødlistearter av både planter, hekkende/rastende fugl, dyr og insekter.

Foto: <https://lokalhistoriewiki.no/Nitelva>, Nils Steinar Våge

## ARTER AV FORVALTNINGSRELEVANS



3. Slåttemumle

Finnes i område i såkalt skrotemark. Arten er nær truet, men i økning. Den finnes trolig fortsatt i området og er da forvaltningsrelevant.

Foto: [Artsdatabanken.no](https://artsdatabanken.no), Arnstein Staverløkk



4. Alm

Alm er siden 2021 oppført som en sterkt truet art (EN) på Artsdatabanken sin Norsk rødliste for arter. Bakgrunnen er tilbakegang i populasjonen som følge av beiting fra hjortedyr og som følge av almesyke. Dette gjelder dersom det er et større tre (over 200 cm i omkrets).

Foto: [Artsdatabanken.no](https://artsdatabanken.no), Tiril Myhre Pedersen



5. Mandelpil

Arten er nær truet (NT), men den finnes trolig fortsatt i området og er da forvaltningsrelevant. Den ene observasjonen er på land. Arten skal ha det fuktig, og det er uvisst om den overlever inne på planområdet. Foto: *Biofokus*



6. Fiskemåke

Observasjonen er gjort på taket på rådhuset. Fiskemåken er forvaltningsrelevant i hekkesesongen.

Foto: [Artsdatabanken.no](https://artsdatabanken.no), Tycho Anker-Nilssen

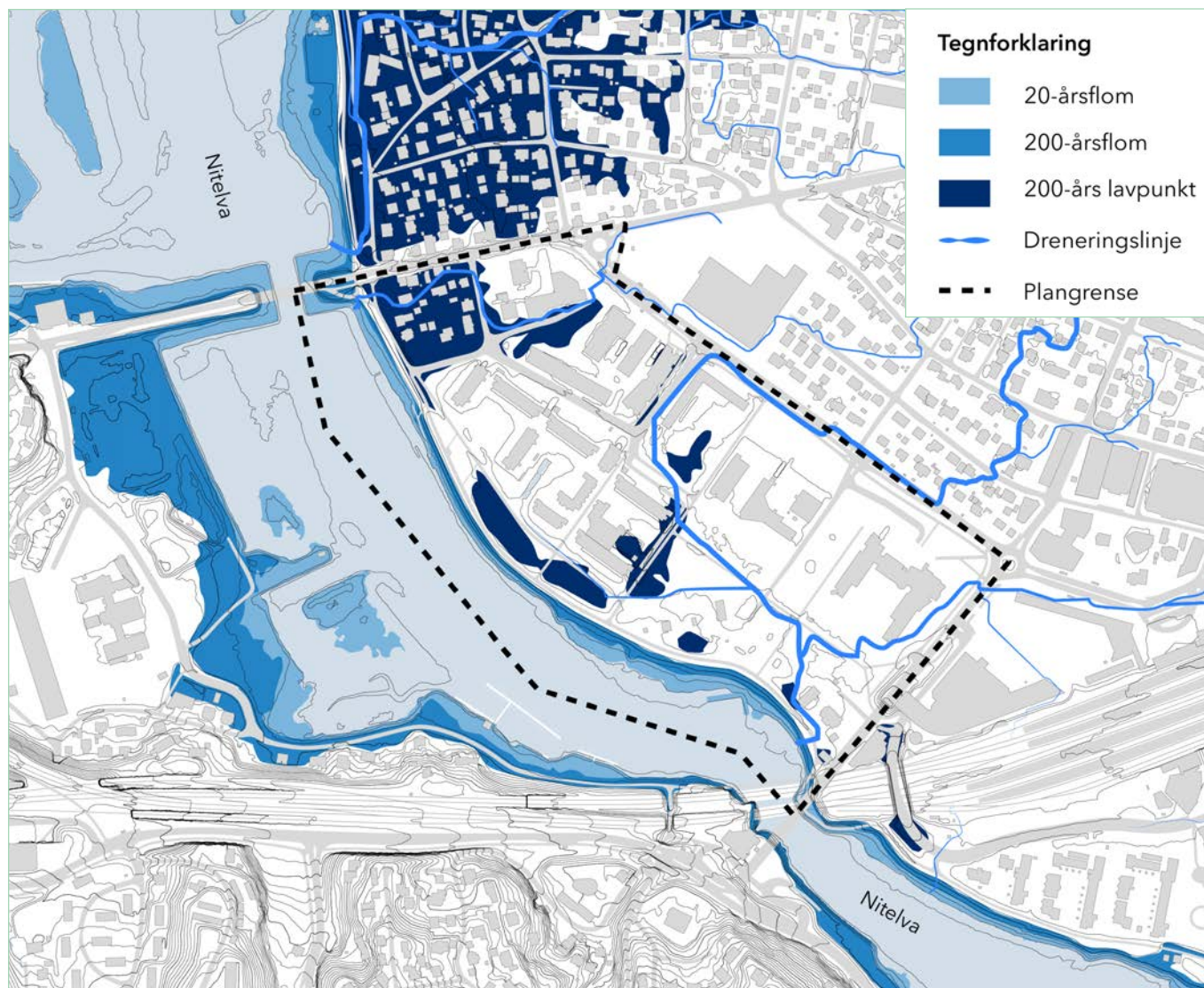
## FLOM

Hele Lillestrøm sentrum ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

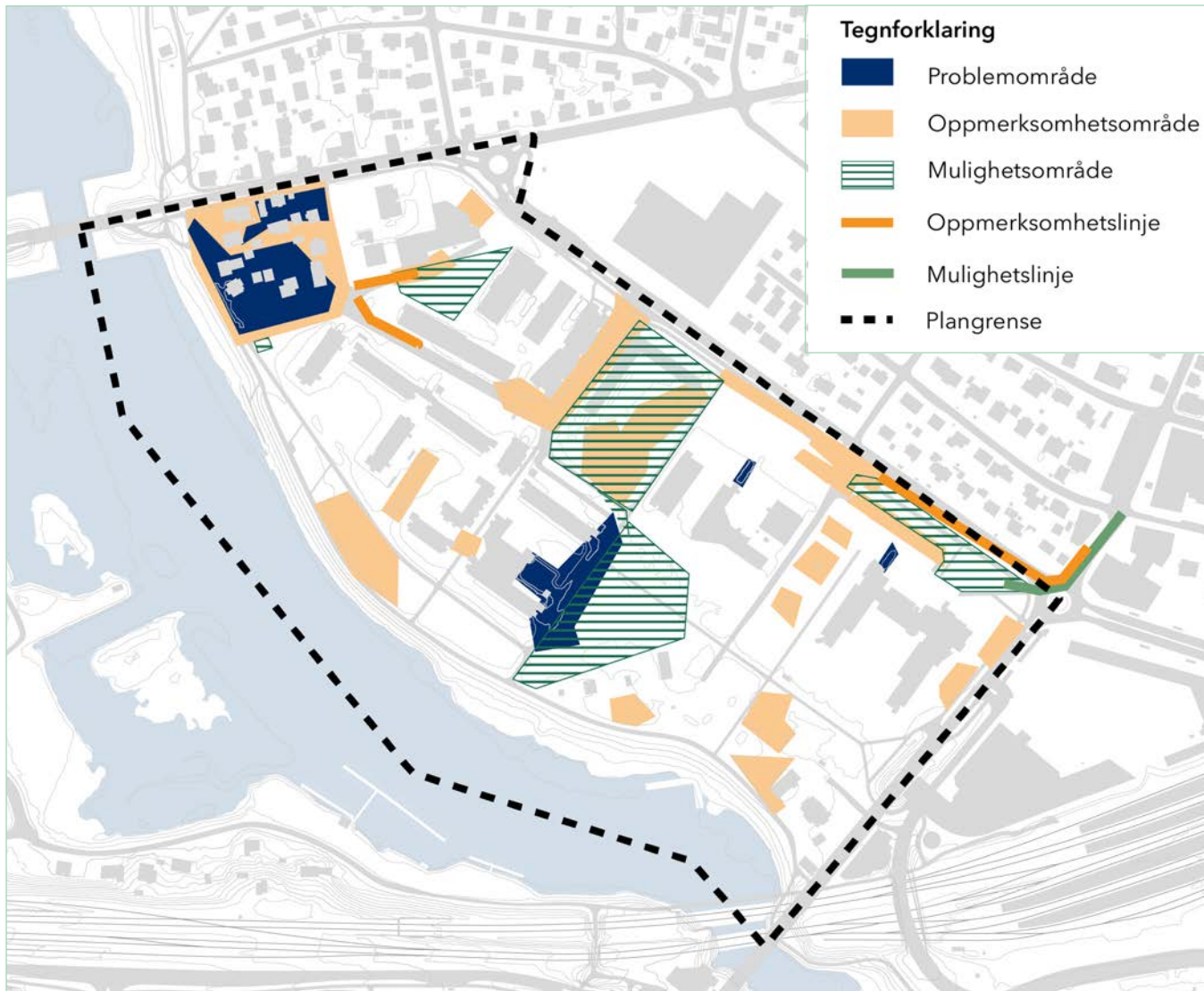
Nitelva har utspring fra områdene rundt Grua, renner gjennom Nittedal og når Lillestrøm rett før utløpet i Øyeren. Det flate landskapet gjør særlig sentrumsområdet i Lillestrøm svært flomutsatt.

Etter storflommen på Østlandet i 1995 ble det anlagt et flomverk som følger Nitelvas venstre bredd i ring rundt Lillestrøm. På østsiden av Nitelva hindrer flomverket at 200-årsflomen oversvømmer store deler av sentrum. På baksiden av flomverket er terrenget imidlertid lavere, og vil oversvømmes dersom flommen renner over flomverket.

En 1000-årsflom vil oversvømme store deler av utsnittet i Figur 6, øst for Nitelva. TEK § 7-2 stiller krav til sikkerhet mot 1000-årsflom for samfunnskritiske funksjoner, som omfatter byggverk for sårbare grupper, lokale beredskapssituasjoner og avfallsdeponier. De fleste plan- og byggesaker er imidlertid knyttet til sikkerhetskrav for 200-årsflom.



Figur 6 Flomsoner, dreneringslinjer og lavpunkt. 1000 års flom er ikke markert, den vil berøre hele planområdet. Lavpunkt ligger lavere enn flomvannstand, men har ikke direkte forbindelse med elva.



## SKYBRUDD

Kommunen har utarbeidet et skybruddskart opp til 100 års regn, vist for planområdet i Figur 7. Innenfor planområdet finnes områder som er definert som problematiske i perioder med mye regn, områder som må følges opp og områder hvor det er muligheter for å fordrøye/infiltrere overvannet.

Mulighetsområdene må undersøkes videre, da de kan være større enn det som er vist her.

Figur 7 Skybruddplanen viser at det både er områder som har utfordringer ved store nedbørsmengder og potensial for å håndtere mer nedbør enn det gjør i dag. Kilde: Origo, Lillestrøm kommunes kartportal

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

#### HISTORISK UTVIKLING

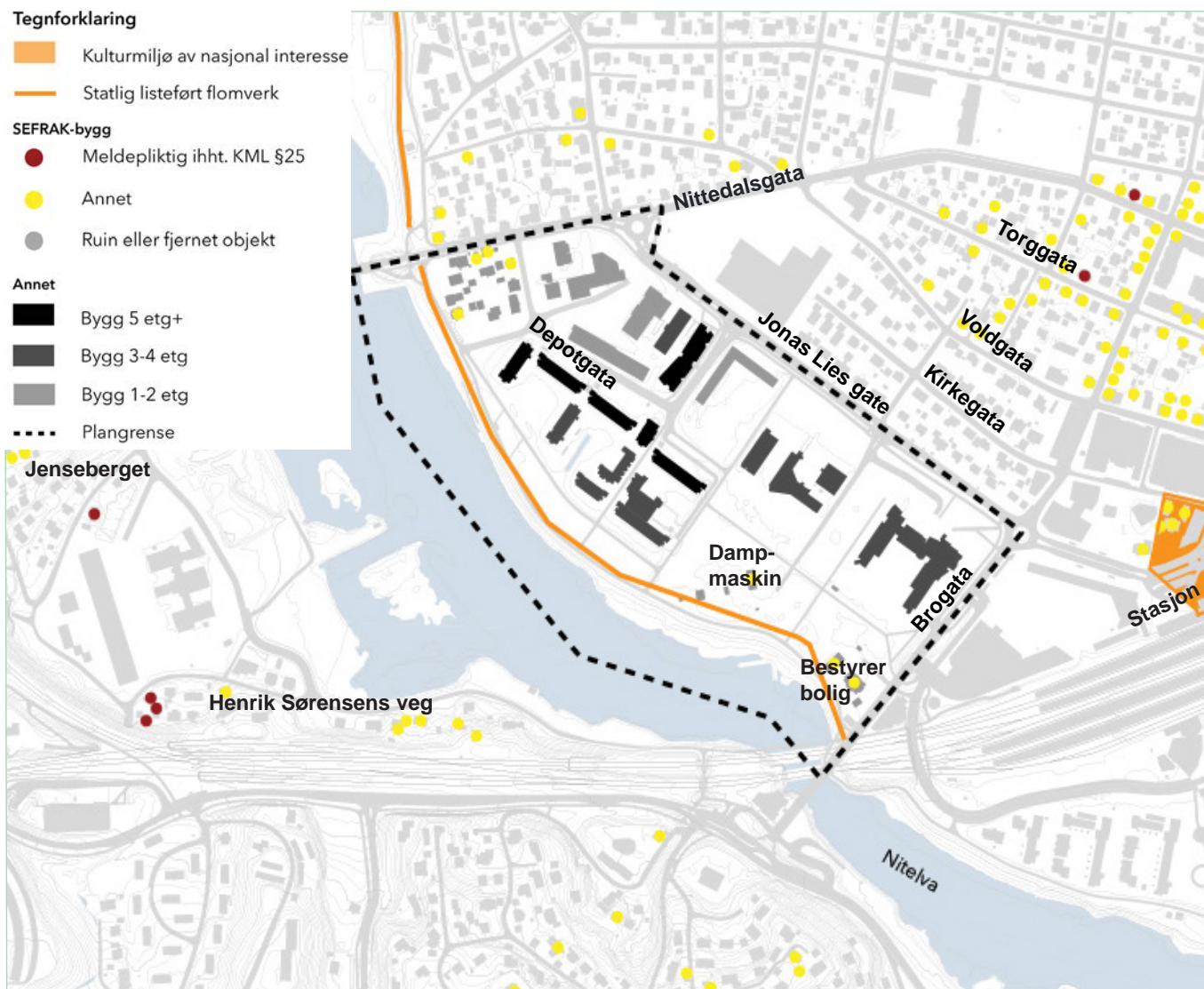
Lillestrøm er knyttet til sagbruksindustrien og jernbanen, som begge var drivkrefter bak byens fremvekst. Tømmer- og trelastindustri la grunnlaget for etableringen og veksten rundt tettstedet Strømmen/Lillestrøm så langt tilbake som fra 1400- og 1500-tallet. Tidligere lå to av flere dampdrevne sagbruk langs Nitelva innenfor planområdet. Sagbrukene ble etablert samtidig som jernbanen i 1854, da det ble slutt på tømmerkjøring med hest og vogn/slede. Etter en brann i 1880 ble de to sagbrukene innenfor planområdet kjøpt opp og slått sammen til et sagbruk; Lillestrøm Dampsag og Høvleri. Dampsagområdet var avstengt og dannet en barriere mellom byen og elven. Driften ble redusert på midten av 1950 tallet da en del av arealet ble lagt ut til boligtomter. Sagbruket var i drift frem til det brant i 1965. Bestyrerboligen og den gamle dampmaskinen står fremdeles i parken langs elven, og er Lillestrøms viktigste industriminnesmerke.

Jonas Lies gate ble bygget mellom 1950 og 62. Dette medførte redusert areal til sagbruket, og ga plass til en utvidelse av hagebyen. Den nye gaten dannet en stram og tydelig grense mellom boligene og sagbruksvirksomheten.

Frem til 1960 tallet var Glomma og Nitelva en viktig transportvei for tømmer frem til sagbrukene. Tømmeret i elven var et markert element i bybildet for de som kom med jernbanen eller på Strømsveien. 12 LILLESTRØM BY VEST PLANPROGRAM MED



Figur 8 Historiske flyfoto viser utviklingen av planområdet på 1900-tallet. Fra landbruk og sagbruk med spredt trehusbebyggelse, til de større volumene ble bygget fra 90-tallet. Kilde: <https://kart.finn.no/>



Figur 9 Kulturminner og -miljø med varierende vernestatus i og rundt planområdet

## HISTORISKE BYGG

Lillestrøm sentrum har mange trehus, boligblokker og større mur-/teglbygg, som til sammen reflekterer historien knyttet til sagbruksvirksomhet og senere annen industri, næring og offentlige tjenester. Innenfor planområdet er de gamle trehusene og restene etter dampsagen viktige kulturminner som gir området en sterk lokal identitet. Disse bygnin-gene representerer byens industrielle røtter og den rollen sagbrukene spilte i utviklingen av Lillestrøm.

I det nordvestlige hjørnet av planområdet er det et kvartal med trehusbebyggelse fra ulike tidsepoker. Her er det fire SEFRAK-registrerte boliger med tilhørende uthus, gode eksempler på arbeidernes trehusarkitektur i området mellom 1870 og 1920, som også henger sammen med Brandvalsagas bestyrerbolig (1859) i søndre del av planområdet.

Flomvollen langs Nitelva er vernet som statlig listeført flomverk, og er spesiell i norsk sammenheng.

De tre sydligste kvartalene av Storgata og tverrgatene Kirkegata, Voldgata og Torggata ble etablert i 1880-årene. Det er i dag flere godt bevarte trehus fra den tiden. Stasjonsbygningen i tre fra 1854 ble erstattet av en ny stasjon i 1934, tegnet av Gudmund Hoel. Stasjonsbygget og området rett nord for stasjonen var blant de første i stasjonsbyen Lillestrøm. Området har vernestatus som M-KULA – Kulturmiljø med nasjonal interesse, K27 Lillestrøm Sentrum på Riksantikvarens NB liste.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

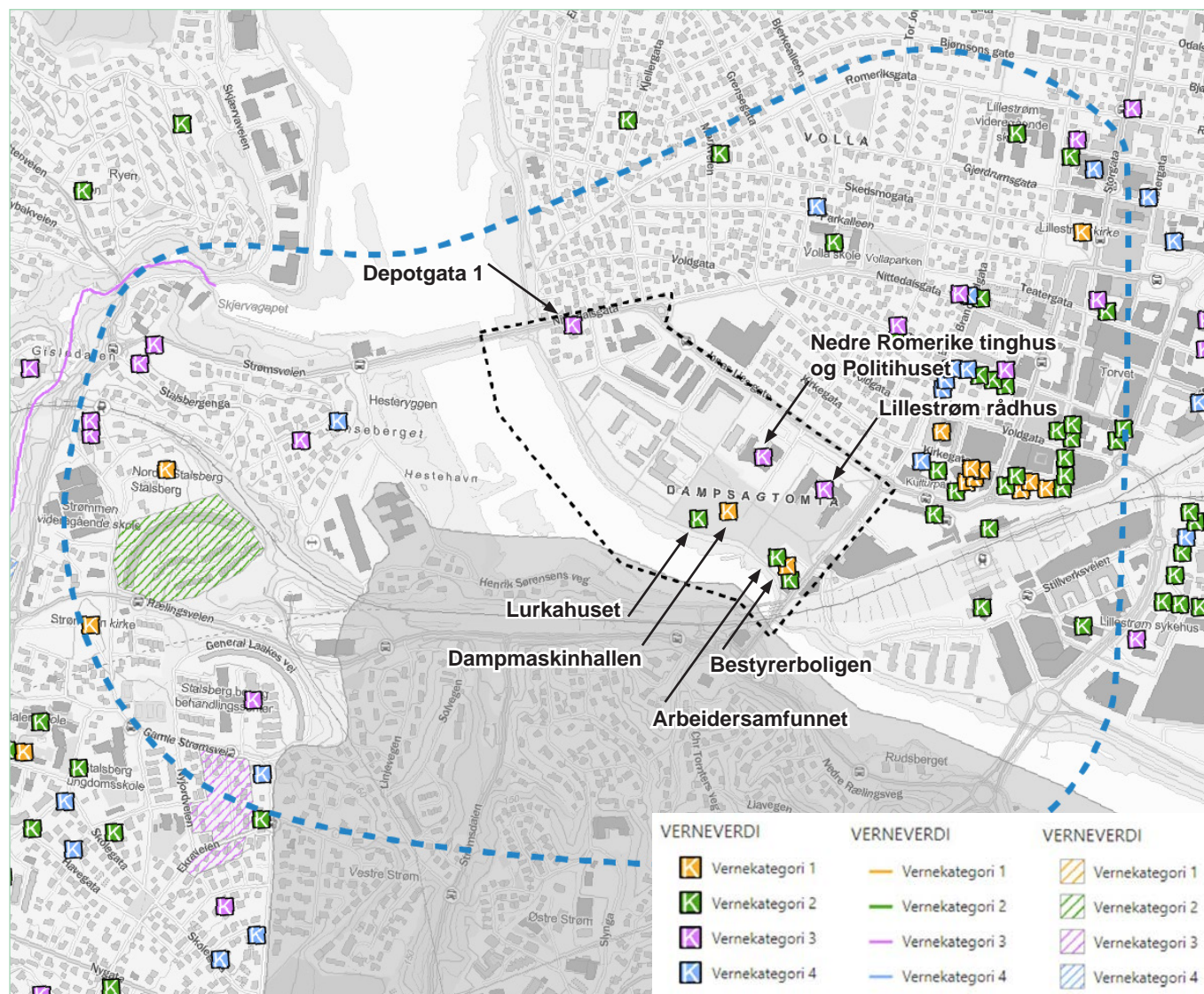
### C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

På andre siden av Nitelva er det flere kulturminner/ miljøer. Den eldre gårdsbebyggelsen på Jenseberget og boligene langs Henrik Sørensens veg (i Rælingen) synes godt fra planområdet, se Figur 9 og 10.

I tillegg til de formelle vern og SEFRAK-registreringer har tidligere Skedsmo kommune utarbeidet et utkast til kulturminneplan med andre vernekategorier i 2011, denne er ikke vedtatt. Innenfor planområdet er Dampmaskinhallen og Bestyrerboligen i vernekategori 1. Lurkahuset, Arbeidersamfunnet og et uthus tilhørende Bestyrerboligen er i vernekategori 2. Lurkahuset og Arbeidersamfunnet er flyttet til planområdet og har derfor trolig ikke stedfestet verneverdi. Lillestrøm rådhus, Nedre Romerike Tinghus og Politihus og en bolig i Depotgata 1 er i vernekategori 3.

Utenfor planområdet er Slangeblokkene/Stalsberg terrasse borettslag godt synlig på andre siden av Nitelva. Toppen av Stalsberg gård skimtes bak slangeblokkene. Gården er SEFRAK-registrert og kategorisert med vernekategori 1 i tidl. Skedsmo kommunes kulturminneplan. Tårnet på den fredede Strømmen kirke kan også vidt skimtes fra planområdet, se Figur 10.

På sentrumssiden er Volla skole, den gamle stasjonsbygningen og kulturmiljøet rundt den gamle kinoen kategorisert med ulik grad av verneverdi.



Figur 10 Tidligere Skedsmo kommunes utkast til kulturminneplan 2011, ikke vedtatt, hentet fra Origo

ELDRE BYGG I PLANOMRÅDET



*Brandvalsagas bestyrerbolig, bygget i 1859. Det første huset i sveitserstil i Lillestrøm.*



*Lurkahuset fra slutten av 1700 tallet er Lillestrøms eldste hus, det var våningshuset på en husmannsplass. Huset ble flyttet til Sagparken 1999.*



*Strandpromenaden 3, en Sefrak registrert bolig, antatt bygget rundt 1880.*



*Dampmaskinhallen fra 1860. Brandsvalsaga var den første dampdrevne sagen langs Nitelva.*



*Arbeiderbolig ved Tandbergsaga fra 1860, flyttet til Voldgata i 1880 og brukt av Lillestrøm Arbeider-samfund, flyttet til Rådhusparken i 2004.*

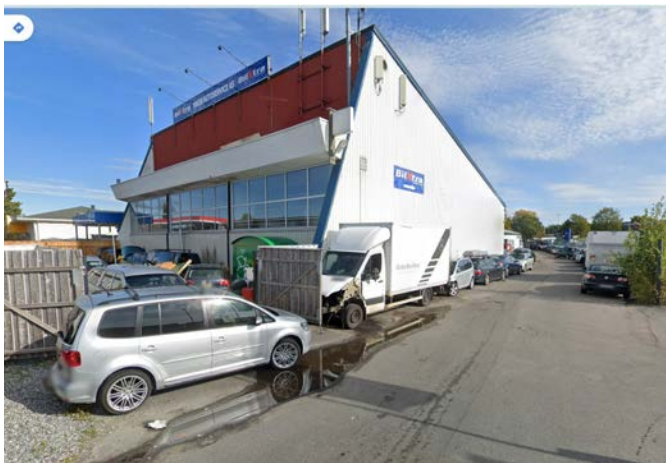


*Depotgata 1, et Sefrak registrert tun, antatt bygget rundt 1920.*

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

#### NYERE BYGG I PLANOMRÅDET



*Depotgata 10, garasje og verksted, bygget i 1962.  
Kilde: Google maps*



*Justiskvartalets kubiske solitærbygg var det første offentlige bygget som ble planlagt i Jonas Liesgate, Arne Takla arkitekter, bygget i 1987-89.*



*Boligområdet Elveparken, bygget 2007-2008, arkitekt Vera og Øyvind Songe-Møller landskapsarkitekt Grindaker AS.*



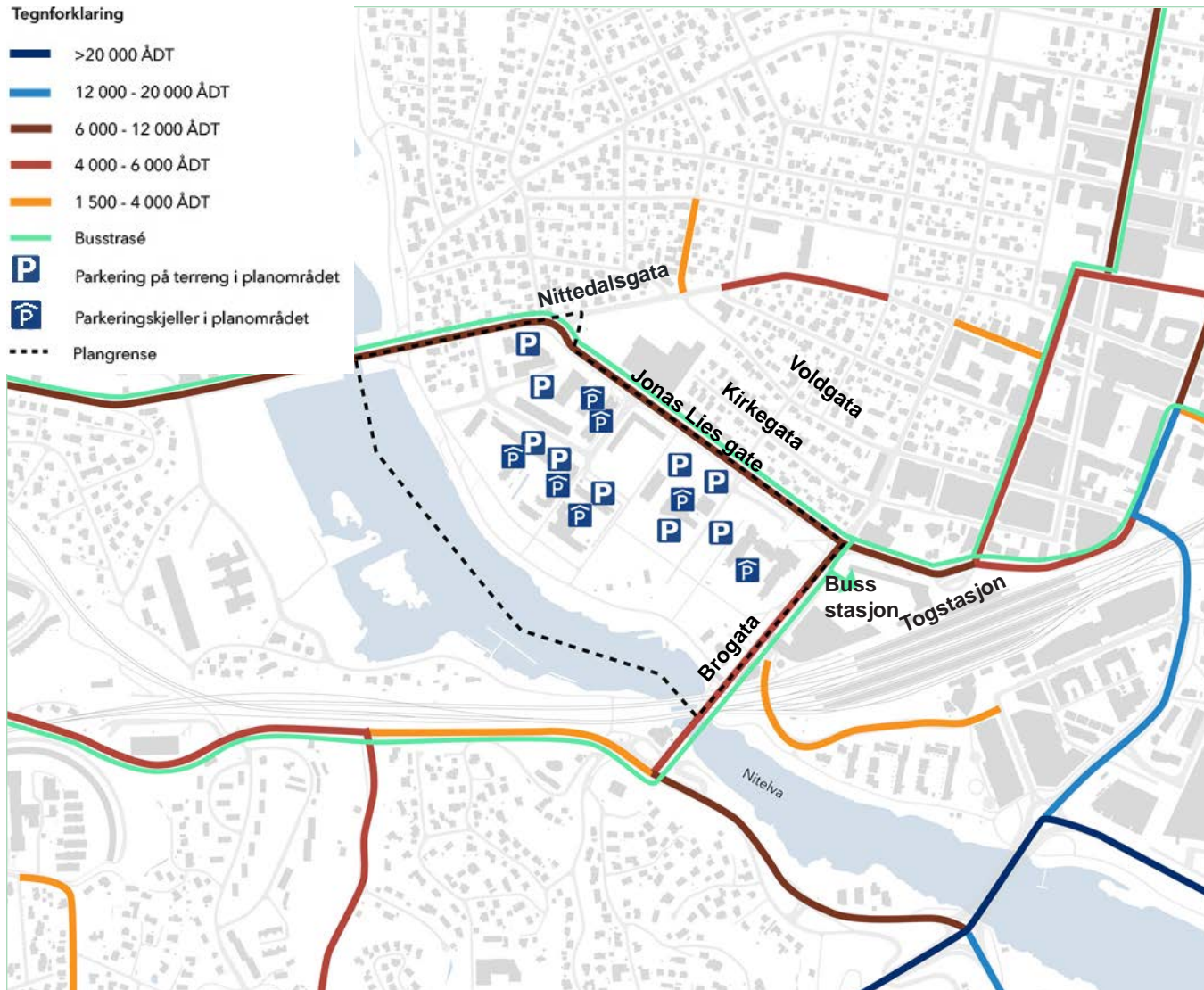
*Depotgata 20, kommunale kontorer for helsetjenester, bygget i 1987-89.*



*Rådhuset, bygget i 1988-90, Bergersen Gromholt og Ottar arkitekter AS og Arne Takla Arkitekter.*



*Depotgata 22, Felleskjøpets hovedkontor, bygget 2013-2014, Snøhetta arkitekter AS.*



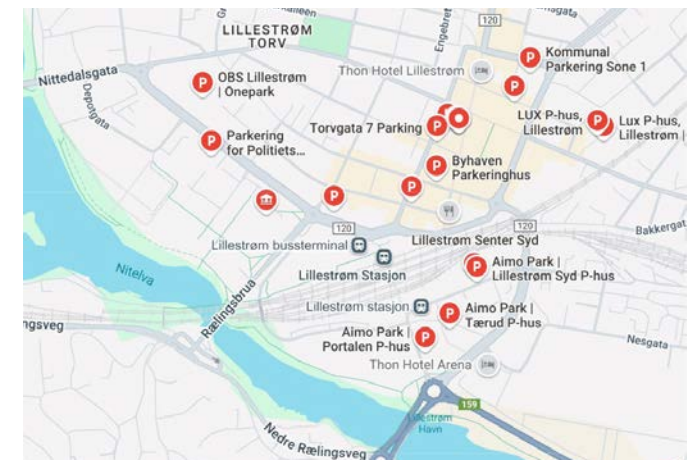
Figur 12 Kart over ferdselsårer for bil med trafikkmengde over 1500 årsdøgntrafikk (ÅDT), privat/offentlig bilparkering innenfor planområdet og viktige busstraseer, kilde: Origo og entur.no

## FERDSELSÅRER

Lillestrøm by vest er godt integrert med resten av byen via hovedårene Jonas Lies gate, Brogata og Nittedalsgata, som fungerer som viktige transportkorridorer for både biler og kollektivtrafikk.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med Lillestrøm stasjon som et sentralt knutepunkt som binder området til Oslo og resten av regionen, med kortere reisetid enn bil. Både togstasjon og bussterminal grenser til planområdet. De markerte busstraseene i Figur 12 har avganger oftere enn hvert 10. minutt.

Gatene rundt planområdet er tilrettelagt med brede fortau, godt belyste gangveier og tydelige krysningspunkter, som sammen gir god trafikksikkerhet.



Offentlig tilgjengelige p-plasser i Lillestrøm sentrum, kilde: Google maps.

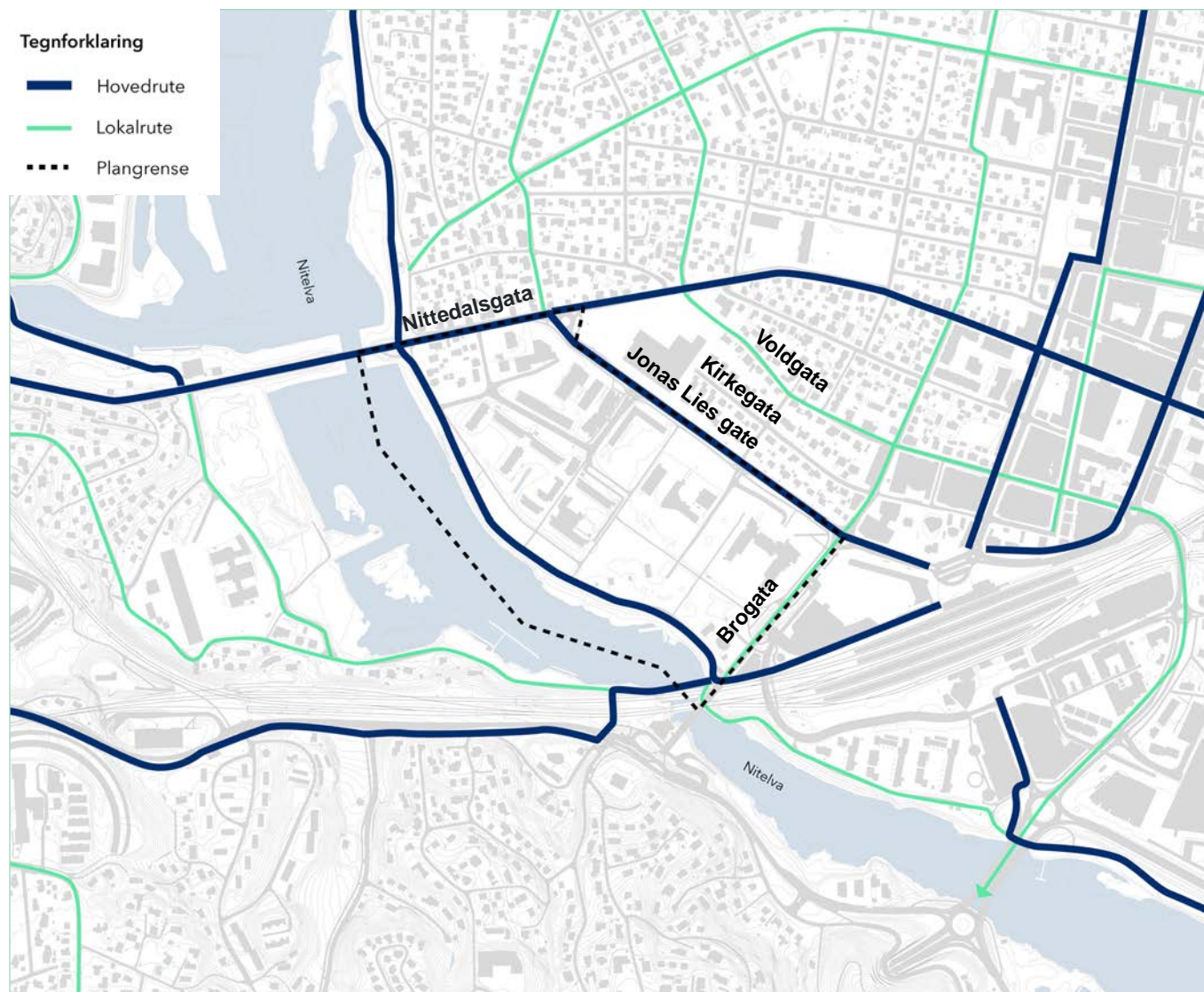
## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### D - FERDSELSÅRER OG MOBILITET

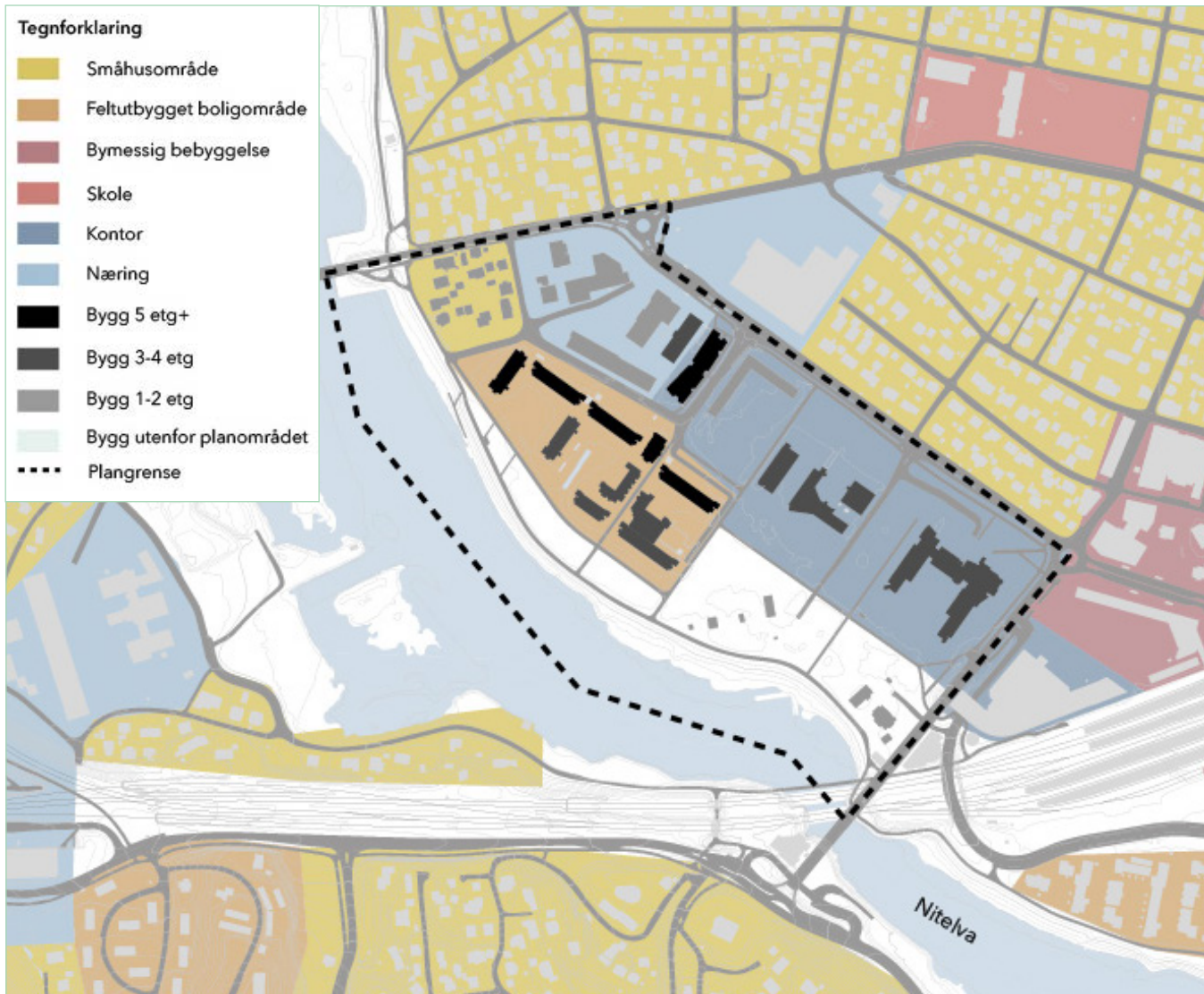
Området har også et godt utviklet nettverk for myke trafikanter, med trygge og sammenhengende gang- og sykkelveier, spesielt langs Nitelva. I Sykkelstrategi for Lillestrøm kommune (2021) legges det opp til hovedrute for sykkel i 3 av 4 gater som omkranser området. Den fjerde, Brogata, er definert som lokalrute.

Gatene er i dag tilrettelagt med gang- og sykkelvei. Et godt tilrettelagt sykkelnettverk gir, sammen med kort avstand til sentrale områder og kollektivtransport, gode forutsetninger for å velge miljøvennlige transportmidler.

Til orientering inneholder byutviklingsplanen forslag til endringer i trafikkmønsteret, og fylkeskommunen vurderer planlegging av sammenhengende gang-/sykkelvei fra Strømmen til Lillestrøm gjennom planområdet.



Figur 13 Sykkelruter i området, kilde: Sykkelstrategi for Lillestrøm kommune (2021)



## BEBYGGELSESSTRUKTUR INNENFOR PLANOMRÅDET

Bebyggelsen i Lillestrøm by vest er variert, med en kombinasjon av lave trehus, nyere leilighetsbygg og kommersielle bygg. Denne blandingen skaper en dynamisk struktur som reflekterer områdets historiske utvikling. Bebyggelsesstrukturen følger hovedsakelig linjen i Jonas Lies gate. Flere av byggene fra 1980-90 tallet er utformet som solitærbygg med store åpne arealer og parkeringsplasser rundt.

Den eldste bebyggelsen ligger nær Brogata og Nittedalsgata, mens nyere boliger, offentlige bygg og næringsbygg har blitt utviklet på det tidligere industriområdet langs Jonas Lies gate. Innenfor planområdet finner vi fire klart definerte nabolag: Småhusområdet i nord, feltutbygget boligområde, næringsområde og kontor/offentlig tjenesteyting.

Figur 14 Bebyggelsesstruktur i området. Høyder på bygg er markert innenfor planområdet.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

**Småhusområde:** Hovedsakelig eneboliger med tilhørende uthus i tre. Byggene er i 1-2 etasjer med saltak og regelmessig plassert langs gatestrukturen. Inngangen er oftest mot gaten med privat hage på motsatt side. Henger visuelt sammen med bebyggelsen på motsatt side av Nittedalsgata.

**Næring:** Næringsbygg omfatter forretningslokaler, verksteder, bensinstasjoner ol. som er strukturert ut fra behov som parkeringsplasser, varelevering, nærhet til veinettet ol. Bygningsvolumene er tilpasset funksjonen. De fleste byggene har flate tak. Visuelt henger området sammen med COOP på motsatt side av Jonas Lies gate.

**Feltutbygd boligområde:** Blokker som er planlagt og bygget ut samtidig. Bebyggelsen er i 5-6 etasjer, har flate tak og er strukturert ut ifra en masterplan med fellesarealer. Byggene ligger til Depotgata, men kvartalsstrukturen følger Jonas Lies gate. Bebyggelsen åpner seg mot elven og utearealene.

**Kontor/offentlig tjenesteyting:** Kontorbygg i 3-4 etasjer med slake saltak, pyramidetak og bue. Byggene er planlagt med store parkeringsarealer både over og under bakken og henvender seg i mindre grad til omgivelsene.

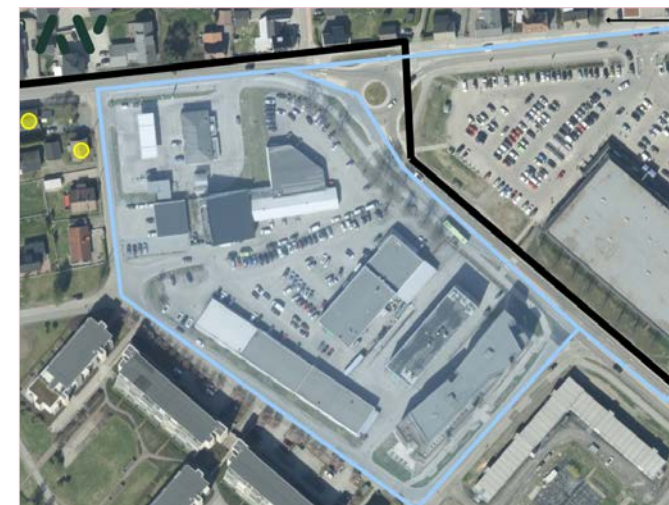
De historiske byggene i Rådhusparken er i en til to etasjer med saltak. Byggene er orientert i forhold til den tidligere dampagdriften og forholder seg ikke til retningene på dagens gatenett.

20 LILLESTRØM BY VEST PLANPROGRAM MED

VPOR Stedsanalyse | 18.02.2025



Småhusområde 1-2 etasjer



Næring 1-4 etasjer



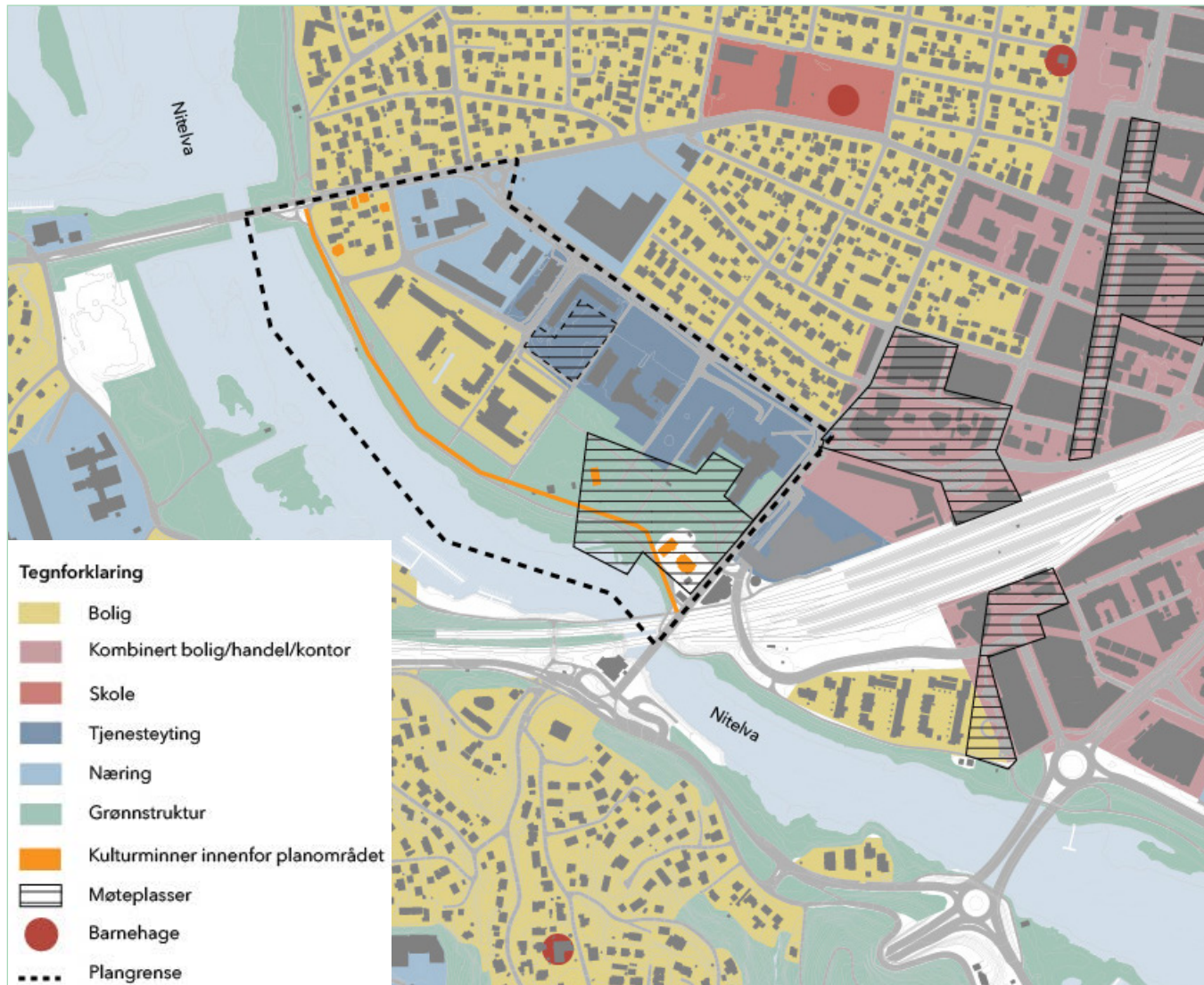
Feltutbygd boligområde 5-6 etasjer



Kontor/offentlig tjenesteyting 3-4 etasjer

Figur 15 Bebyggelsesstruktur - typologier i planområdet. Sefrak bygg er markert med gul fylt sirkel

## F - FUNKSJONER



Figur 16 Funksjoner i området, med møteplasser og kulturminner markert innenfor planområdet.

Innenfor planområdet finner vi varierte funksjoner som bolig, handel, kontor og offentlige tjenester. Funksjonene er lokalisert i hvert sitt definerte naboblag.

Rådhuset og rådhusparken med kunst og skatepark utgjør viktige sosiale møteplasser som alle har potensiale for høyere bruksfrekvens. I Bestyrerboligen til Brandsvalsaga holder Kunstforeningen til og ved Nittedalsgata finnes et eldre hus som tilhører Muslimske kultursenter. Historielaget driver Lurkahuset, et eldre bolighus som er flyttet til parken.

I grøntområdet langs Nitelva finnes parseller med eng og "bikubehus", driftet av "Tiny Workers".

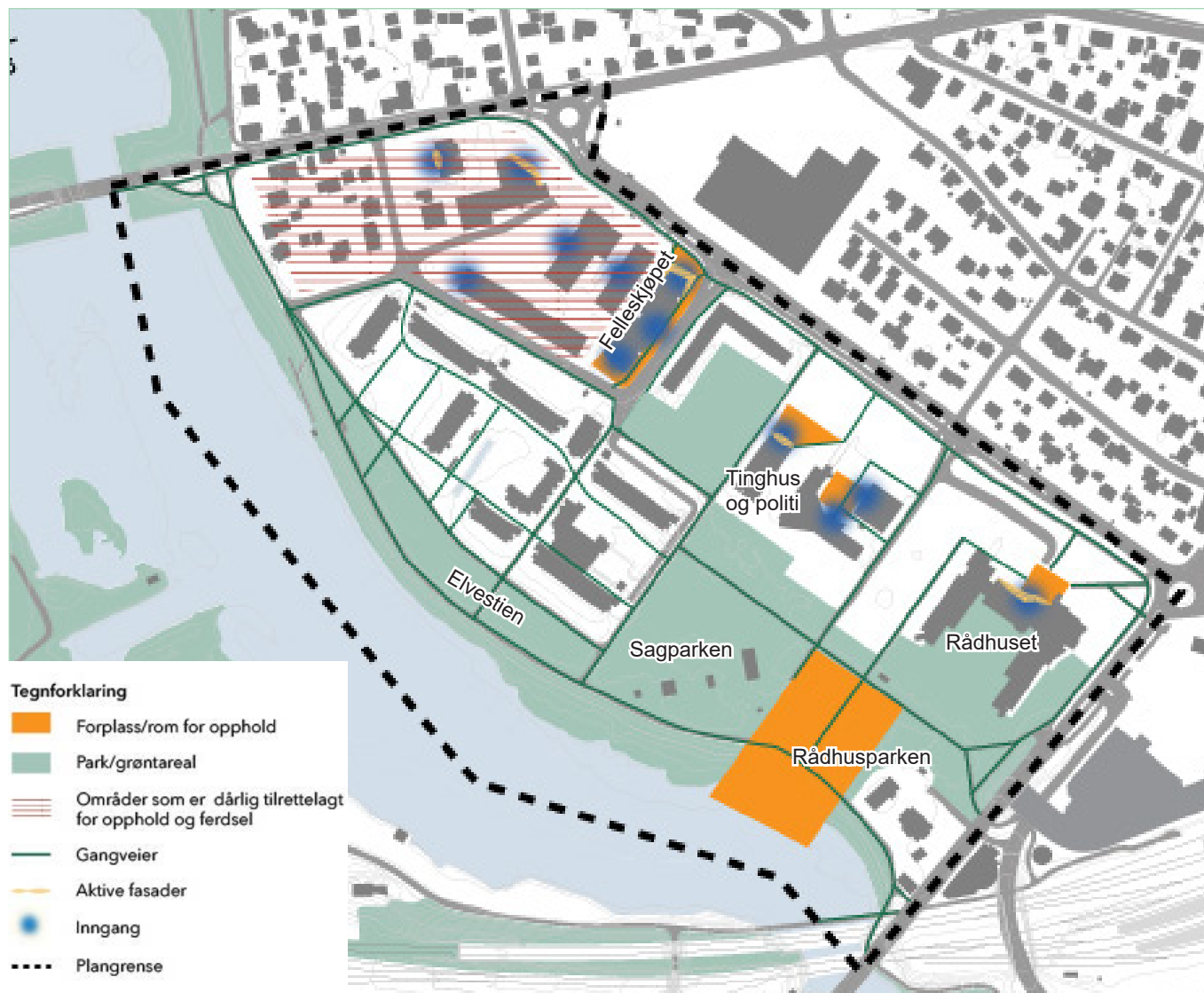
## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Området omfatter flere offentlige parker og møteplasser som er viktige for byens innbyggere. Rådhusparken og områdene langs Nitelva gir innbyggerne mulighet for rekreasjon og sosiale aktiviteter. Det er tilrettelagt med turveier langs hele Nitelva, med belysning og rasteplasser. Elvebredden kunstpark ligger langs Sagelva og Nitelva i Lillestrøm, og består av elleve stedstilpassede kunstinstallasjoner av anerkjente norske og internasjonale kunstnere. Sørvest i parken ligger Lillestrøm skatepark og brygge for opphold. Ut over de programmerte områdene er parken imidlertid åpen og flat, med få skjermede soner som er attraktive å oppholde seg i over lengre tid.

I tilknytning til inngangspartiene til de offentlige funksjonene (rådhus, tinghus ol.) er det etablert forplasser. Her er det noe tilrettelegging for opphold, men hovedsakelig ferdsel til/fra innganger. Inngangspartier er markert i Figur 17.

Det mangler forbindelser internt i planområdet, særlig i den nordøstre delen som preges av bilbasert næring. Det feltutbygde boligområdet langs elvepromenaden har en intern gangvei som kobler seg på bilveisystemet ved Depotgata, men videre nord- og østover er det ikke tilrettelagt for ferdsel eller opphold.



Figur 17 Aktivitet og møteplasser innenfor planområdet



Figur 18 Kart som viser trafikkstøy, gjennomsnittlige støyforhold på dagtid i 2021, kilde: Origo

### STØY

Langs hovedveinettet Nittedalsgata, Jonas Lies gate og Brogata er området utsatt for trafikkstøy. Avstand til kjørebanelen og støydempende materialer i eksisterende bebyggelse bidrar til å redusere støyproblematikken i de mest belastede områdene. Rekreasjonsområdene langs elva ligger skjermet fra veistøy bak bebyggelsen.



Figur 19 Kart som viser områder med skygge i tre timer eller mer ved vårjevndøgn (markert med rødt). Kilde: Origo

### SOLFOPRHOLD

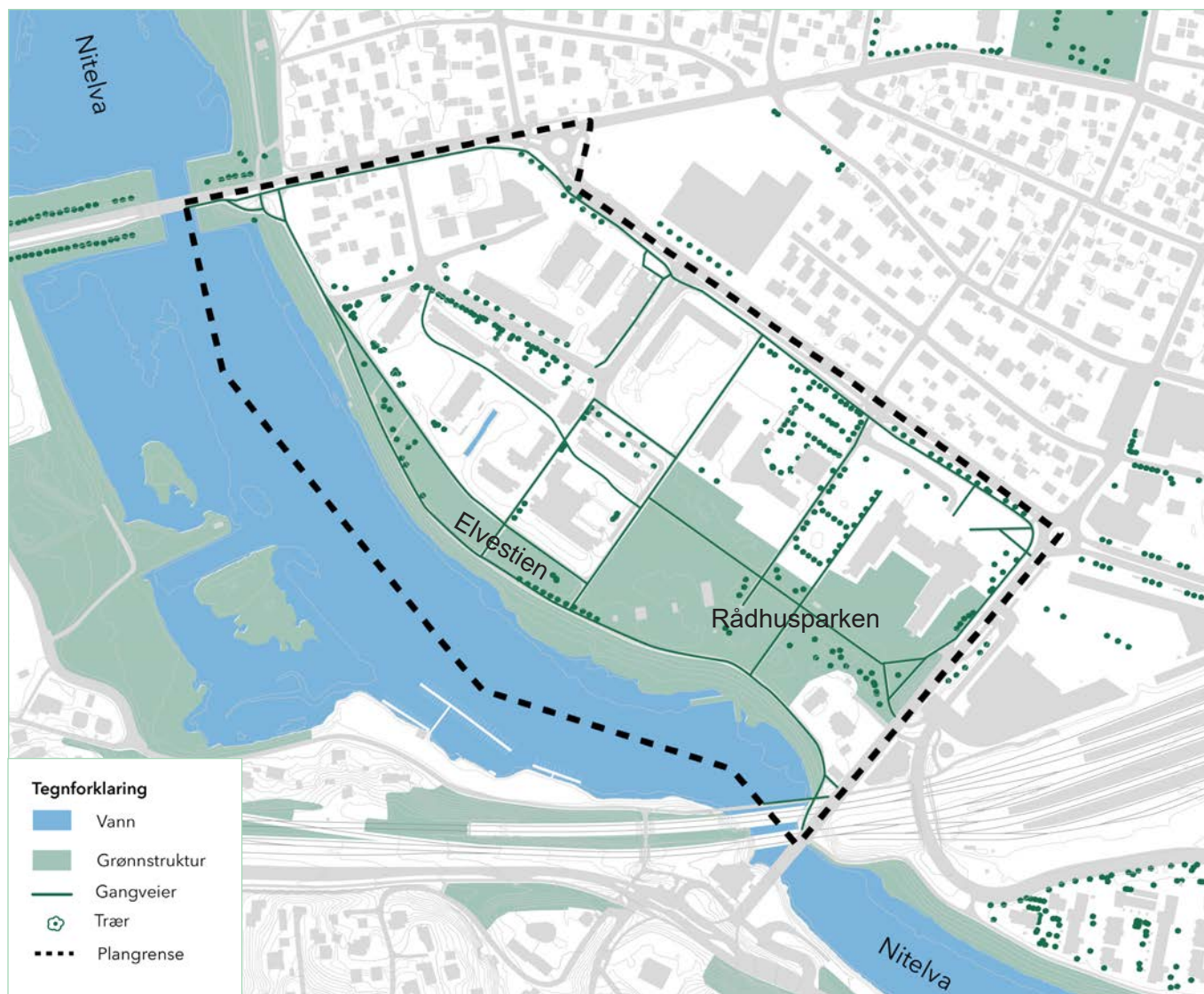
På grunn av den flate topografien har Lillestrøm by vest gode solforhold, spesielt i de åpne byrommene og langs elvepromenaden.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### I - BLÅGRØNNE STRUKTURER

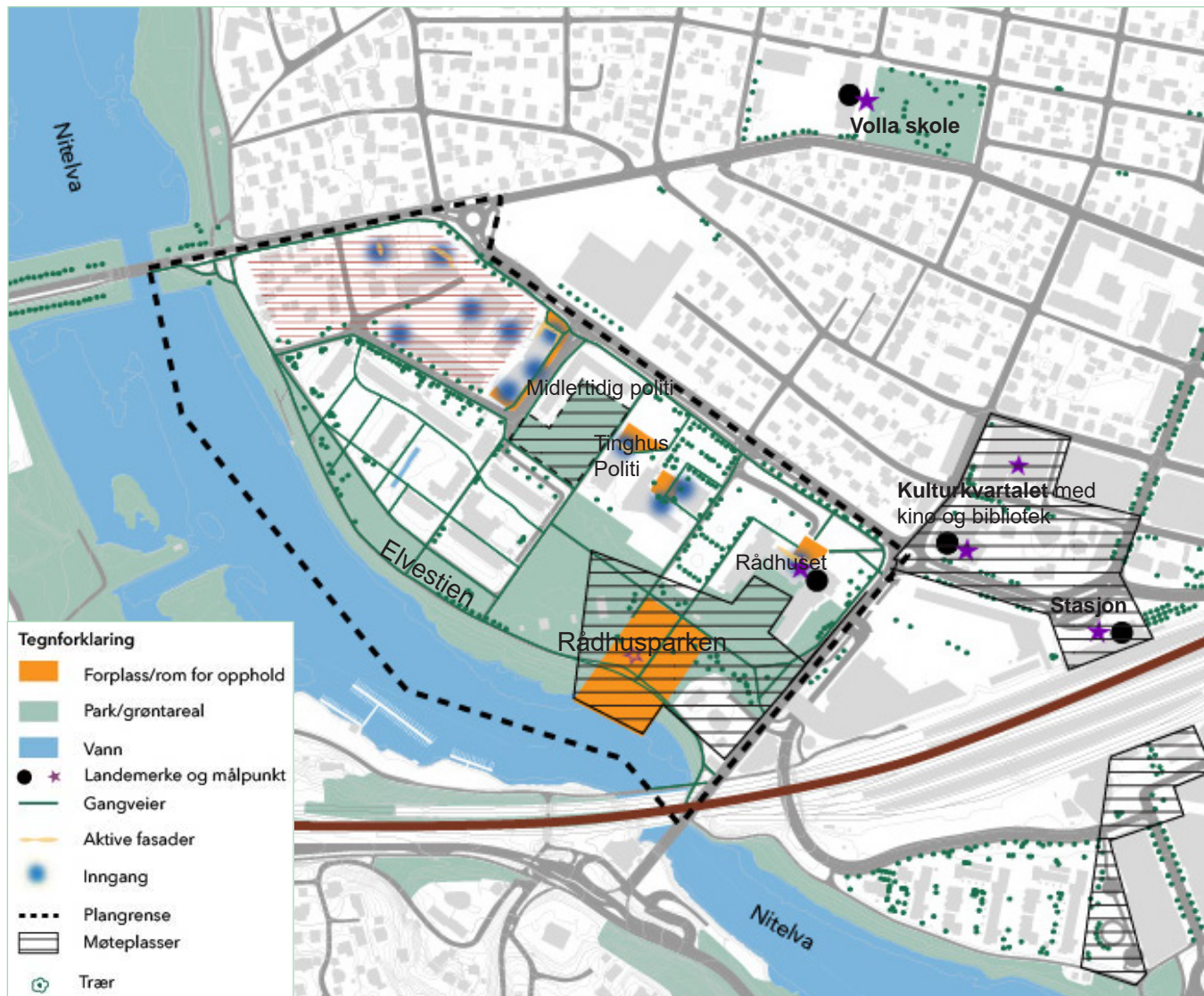
Den blågrønne strukturen i Lillestrøm by vest består i hovedsak av Nitelva og de tilhørende grøntområdene lang elvebredden. Disse områdene fungerer som grønne korridorer som både støtter biodiversitet og gir innbyggerne tilgang til rekreasjonsmuligheter. De grønne strukturene er viktige for områdets miljøkvalitet, samtidig som de fungerer som en visuell kobling mellom by og natur.

Rådhusparken er den største parken i Lillestrøm by. Elvepromenaden som her går langs flomvollen er en mye brukt turvei.



Figur 19 Kart over dagens blågrønne struktur i og rundt planområdet viser at det er store grøntarealer og mange trær innenfor planområdet.

## J - SAMMENSTILLINGSKART (BY)ROM FOR OPPHOLD OG BLÅGRØNN



Figur 20 Kart som viser overordnet byromsstruktur

Ved å legge kartet for blågrønn struktur sammen med kartet for gangveier og offentlige uterom, får vi et bilde av dagens byromsstruktur.

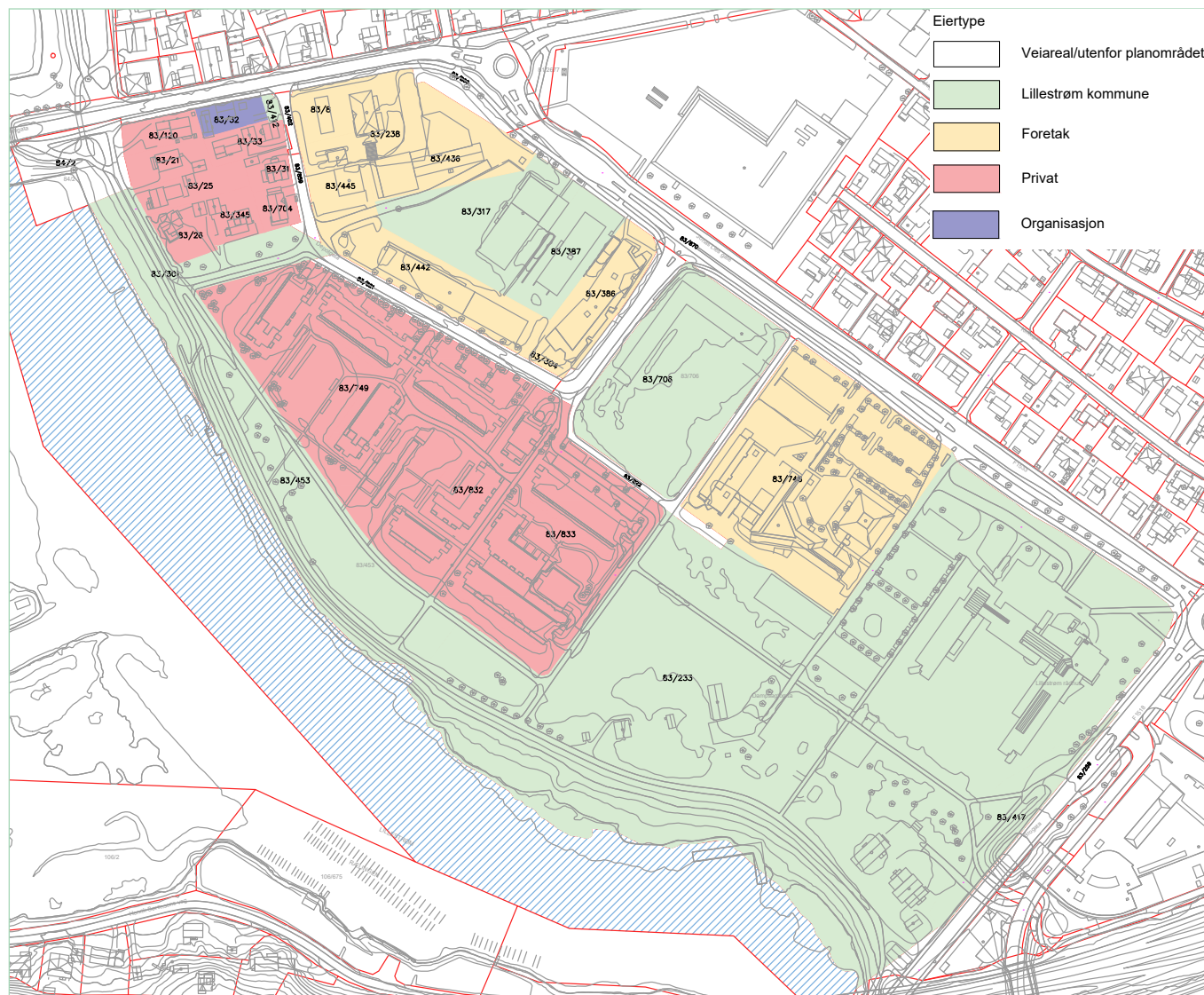
Her er de lokale landemerkene som rådhuset, Volla skole, biblioteket og Lillestrøm stasjon også målpunkt for de som bruker området til daglig. I tillegg er skateparken og kunstforeningen i rådhusparken og kulturkvartalet nord for busstasjonen viktige målpunkter. For en del vil også felleskjøpet, tinghuset og politiets besøksenter være målpunkter.

## DEL 1 STEDET KARTLEGGES

### K - GRUNNEIERSTRUKTUR

Eiendommene i området har en sammensatt eier- og rettighetsstruktur. Lillestrøm kommune er en stor grunneier som også fester bort deler av arealene til næringsvirksomhet.

Ut fra grunneier- og interessentforhold i området sammen med reguleringsstatus og hensynssoner, kan man vurdere eiendommenes potensial for transformasjon.



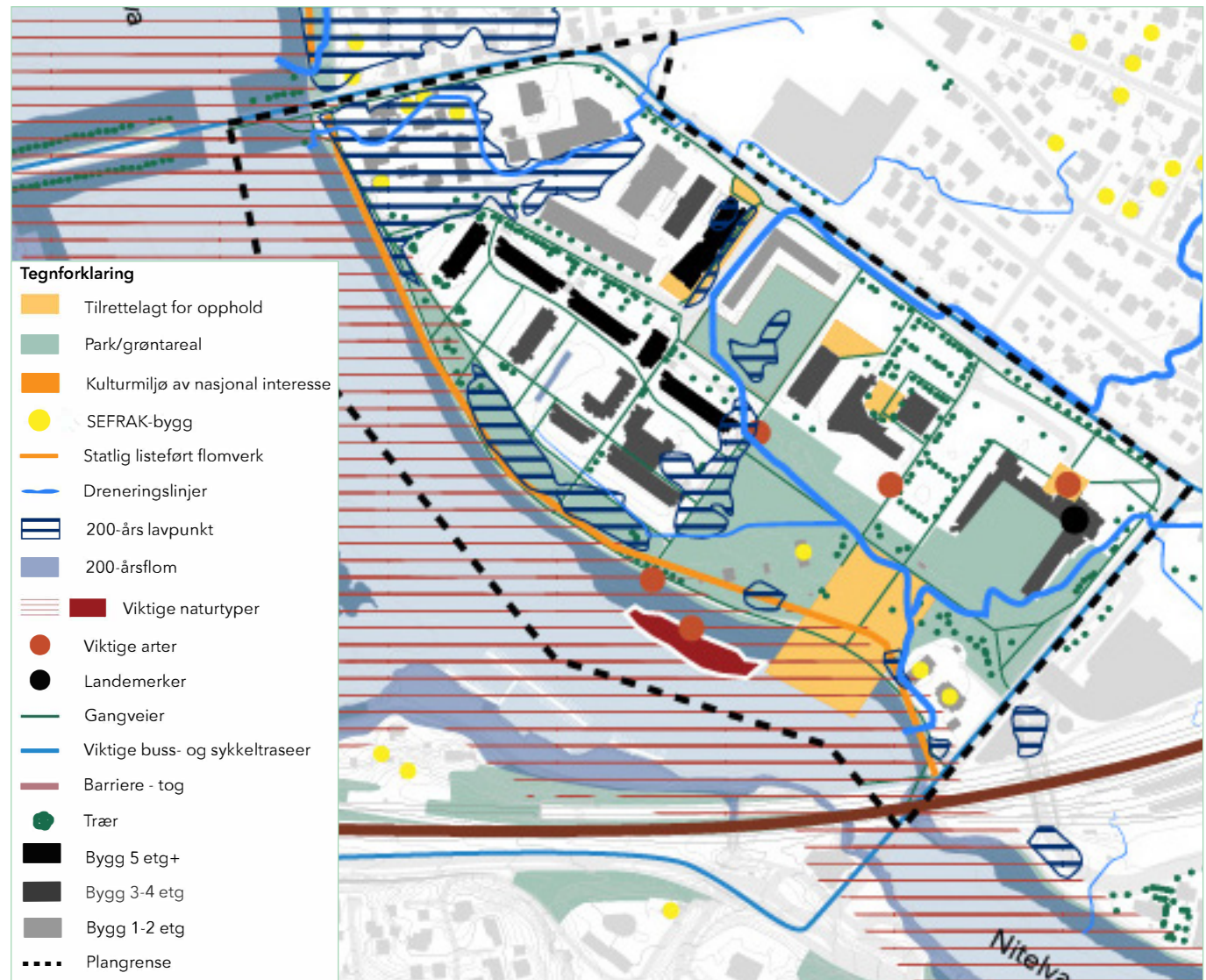
Figur 21 Oversikt over type grunneiere i området. Festere er ikke tatt med i kartet.

## SAMLET ANALYSEKART

Sammenstillingskartet viser hvordan de ulike elementene – som ferdselsårer, offentlige rom, blågrønne strukturer og historiske bygg – henger sammen og bidrar til stedets identitet.

Figur 22 viser de viktigste kartleggingene og analysene samlet.

Kartet viser at det er flere viktige natur- og kulturmiljøer, som er identitetsskapende for området. Nitelva, med elvebredden, er viktige naturområder, turtraseer og kulturtilbud for hele Lillestrøm, mens flomvollen og den gamle trehusbebyggelsen gir området en historisk forankring. Skateparken er et tilbud til barn og unge som det ikke finnes så mye av i nærområdet.



Figur 22 Kartet viser samlet stedsanalyse for planområdet, med unntak av siktforhold.

## DEL 2 SAMLET STEDSANALYSE

### SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

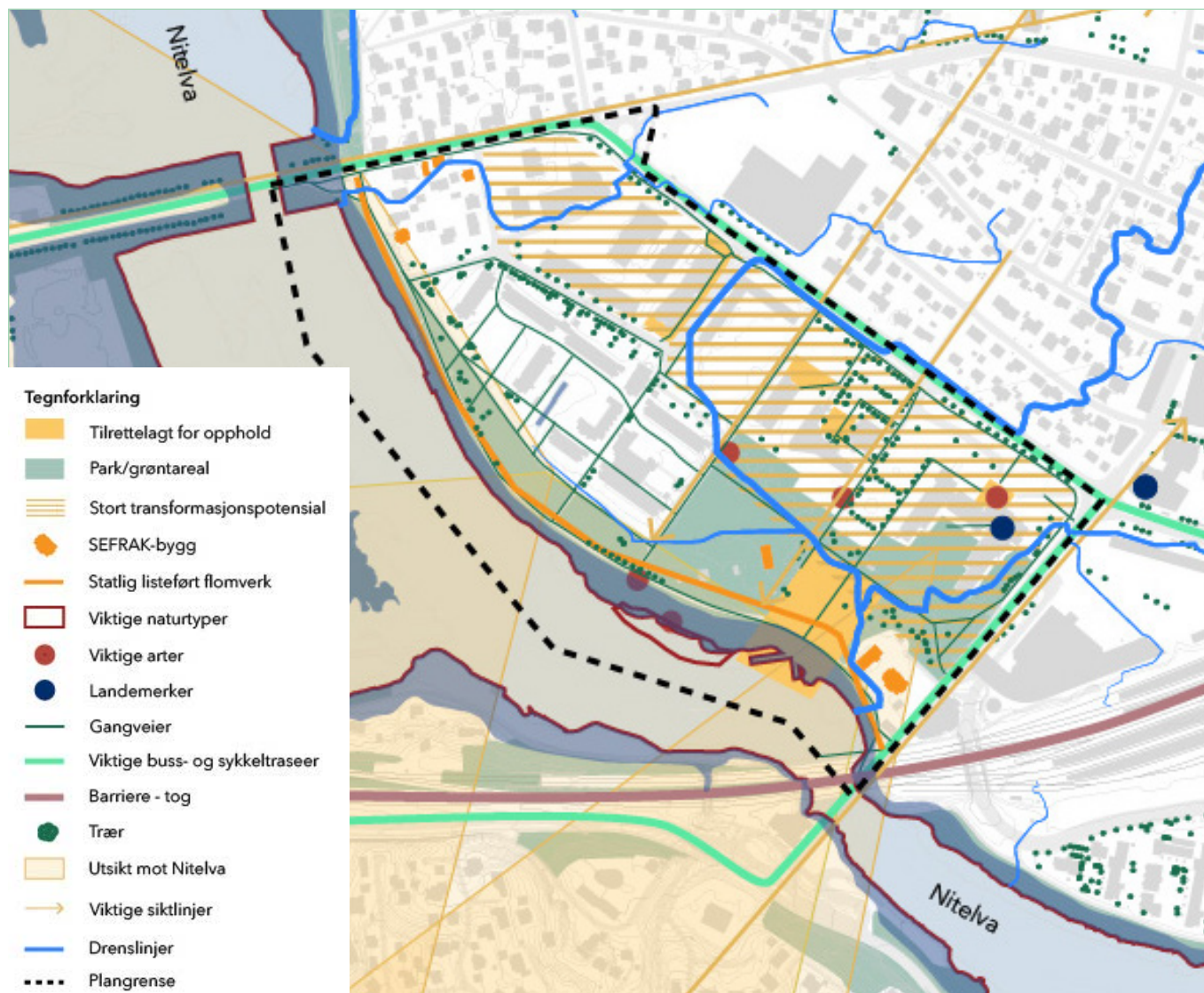
Lillestrøm by vest er et område der nyere tids industrihistorie møter moderne byutvikling. Nitelva, de grønne rommene som er transformert etter nedleggelse av sagbruket, og de gamle trehusene gir området en sterk lokal identitet, samtidig som nye prosjekter bidrar til urban fortetting. Utfordringen for fremtidig utvikling vil være å balansere mellom bevaring av grønne områder og innføring av nye, bærekraftige strukturer. Kartet viser områdene med størst utviklingspotensial, viktige siktlinjer, eldre bebyggelse, natur, gangveier og uteoppholdsareal.

De nordre delene av planområdet har stort fortetnings- og transformasjonspotensial fordi de består av store tomter med lav utnyttelse og enkel eiendomsstruktur, og inneholder funksjoner som kan flyttes lengre ut av sentrum.

De viktigste elementene i området er flomvollen, parken, Jonas Lies gate, historiske bygg og store offentlige bygg. Siktlinjene fra Jonas Lies gate og fremtidige torg og plasser mot elven er en viktig kvalitet.

Trær er inkludert fordi de er viktige for lokalklima og fordi det er bedre å ta vare på eksisterende trær enn å måtte plante nye. Ingen av de viste trærne er av forvaltningsmessig interesse.

Jernbanen med støyskjerm er svært synlig fra planområdet.



Figur 23 Kart som oppsummerer de viktigste elementene å ta med videre i arbeidet med utforming av byrom innenfor planområdet.

## STEDETS IDENTITET

Lillestrøm by vest har en sterk stedlig identitet, preget av historien knyttet til sagbrukene, og moderne ambisjoner knyttet til viktige offentlige bygg/tjenester og nærhet til et av landets største knutepunkt.

Historiefortellingene gjennom bebyggelsen i dette området er helt konkret knyttet til den industrielle utviklingen og transformasjonen av Lillestrøm først fra et bondesamfunn til en stasjons-/industriby og videre til en flerkulturell kunnskapsby.

Planområdet grenser i hver ende til de to gamle hovedadkomstene til Lillestrøm fra syd, Nittedalsgata og Brogata/jernbanen. Det mest spesielle med planområdet er at det ligger tett på knutepunktet Lillestrøm stasjon, kulturkvartalet og Lillestrøm sentrum, samtidig som det oppleves som isolert og ikke en del av sentrumskjernen. Dette henger sannsynligvis igjen fra den gangen mesteparten av arealet var et avstengt industriområde som byen har vendt seg bort fra.

Forbindelsen mellom Volla og elven er viktig for beboerne i området, og elvepromenaden bidrar til å skape aktivitet i uteområdene langs elvebredden.

Flomfaren kan ha bidratt til at mye av bebyggelsen har hatt en noe midlertidig karakter før det offentlige kom inn med justisbygget, rådhuset, senere rådhusparken og elvebredden kunstpark. Flomvollen er en viktig del av stedets identitet, både i seg selv som et landskapselement, men også ved at den peker på Lillestrøms historie med jevnlig oversvømmelser. Flomvollen fra 2000-tallet er det eneste kulturminnet Riksantikvaren har definert til å være av nasjonal interesse i planområdet.

Visuelt er planområdet nært knyttet til arealene på motsatt side av Nitelva, mens det funksjonelt er knyttet til Volla-området og Lillestrøm sentrum.



*Foto midt i planområdet ved skateparken, her ses dampmaskinbygget og en nyere boligblokk.*



*Foto i sydøstre del av planområdet, sett mot Brogata og Lillestrøm bru som går over til Rælingen.*



*Foto i nordvestre hjørne, sett fra flomvollen over Nitelva mot bebyggelsen i Sagdalen.*

