

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Strømsveien 9, gnr/bnr 77/462



Utarbeidet av: LPO arkitekter AS

Dato: 20.12.2024

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	LPO arkitekter AS
	Adresse	Rosenborggata 19C, 0356 Oslo
	Org.nr	934 007 514
	Kontaktperson	Marie Olsen
	E-post	mo@lpo.no
	Telefon	45 22 03 73
Forslagsstiller	Firma	Strømsveien 9 AS
	Adresse	c/o REBUS Stor-Oslo AS Postboks 6428 Etterstad 0605 OSLO
	Org.nr.	981 645 685
	Kontaktperson	Mona Bjørkli Eriksen
	E-post	Mona.eriksen@rebus.no
	Telefon	95 97 96 01
Hjemmelshaver	Navn	Strømsveien 9 AS

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for en kvalitetsrik boligbebyggelse i kombinasjon med en REMA 1000 dagligvareforretning innenfor eiendommen som i dag fremstår uoversiktlig og lite tilrettelagt for gående og syklende. Planinitiativet fremmer et bygningsgrep som tilpasses områdets karakter, tilfører kvalitet og sikrer bebyggelsen en tydelig henvendelse mot Strømsveien. Planen skal sikre at tiltaket «gir noe tilbake» til nærområdet gjennom å tilrettelegge for trygge gangforbindelser, kvalitetsrike uteoppholdsarealer, miljømessig gode løsninger og en felles bilfri møteplass.

Illustrasjonene som følger planinitiativet viser ikke et ferdig prosjekt, men har til hensikt å vise forslagsstiller intensjon og ønsker for utviklingen av området.

2.2 Planområdet

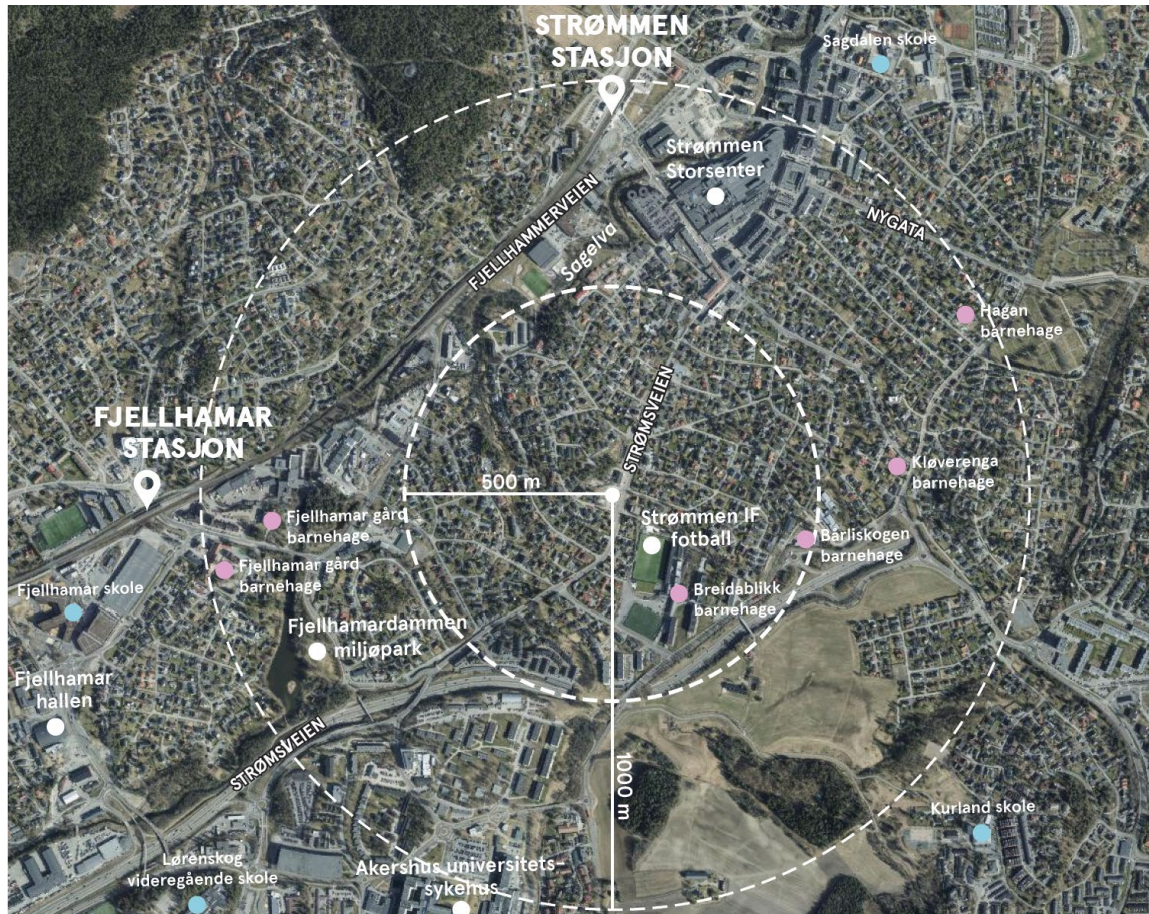
Planområdet består av eiendommen med gårds- og bruksnummer 77/462, og omfatter et areal på ca. 5000 m². Forslagsstiller er hjemmelshaver for eiendommen.

Eiendommen omfatter i dag en ubemannet bensinstasjon (Uno-X) med to drivstoffpumper, samt et eldre ubrukt lagerbygg. Store deler av eiendommen benyttes som manøvreringsareal ifm. bensinstasjonen. Nord på eiendommen ligger et offentlig tilfluktsrom (Sivilforsvarets fjellhall i Vassøyholtet) som i dag benyttes som treningsareal og klubbhus for «Lillestrøm & Omegn Bueskyttere». Området for bensinstasjonen og fjellhallen er i dag adskilt med et gjerde.



Figur 1: Eksisterende bensinstasjon og lagerbygg på eiendommen.

Planområdet har en sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, og grenser til Strømsveien i øst som er hovedveien mellom Strømmen og Lillestrøm sentrum. Omgivelsene rundt planområdet preges av småskala boligstruktur, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Det er en bussholdeplass (Strømsbergveien) med hyppige avganger i kort avstand fra planområdet, og Strømmen stasjon ligger i gangavstand fra eiendommen (ca. 18 min gange og 7 min på sykkel). Nærmeste dagligvare ligger i dag på Strømmen storsenter som ligger ca. 14 min gange unna.



Figur 2: Planområdets beliggenhet og oversiktskart over sosial infrastruktur og kollektivtransport innenfor 1 km.

Planområdet grenser til Strømsveien 13 i nord, som omfatter et næringsbygg med blant annet en bilstereoerforhandler og leiligheter til utleie. Sør for eiendommen (i Strømsveien 7b) er det etablert et forretningslokale i 1. etasje med boliger over.

Eiendommen er avgrenset av Strømsveien (fylkesvei 1519) i øst, og Fjellveien i sør (KV4250). Langs Strømsveien er det en fartsgrense på 50 km/t og adskilte fortau på hver side av veien. Fjellveien har en fartsgrense på 30 km/t.

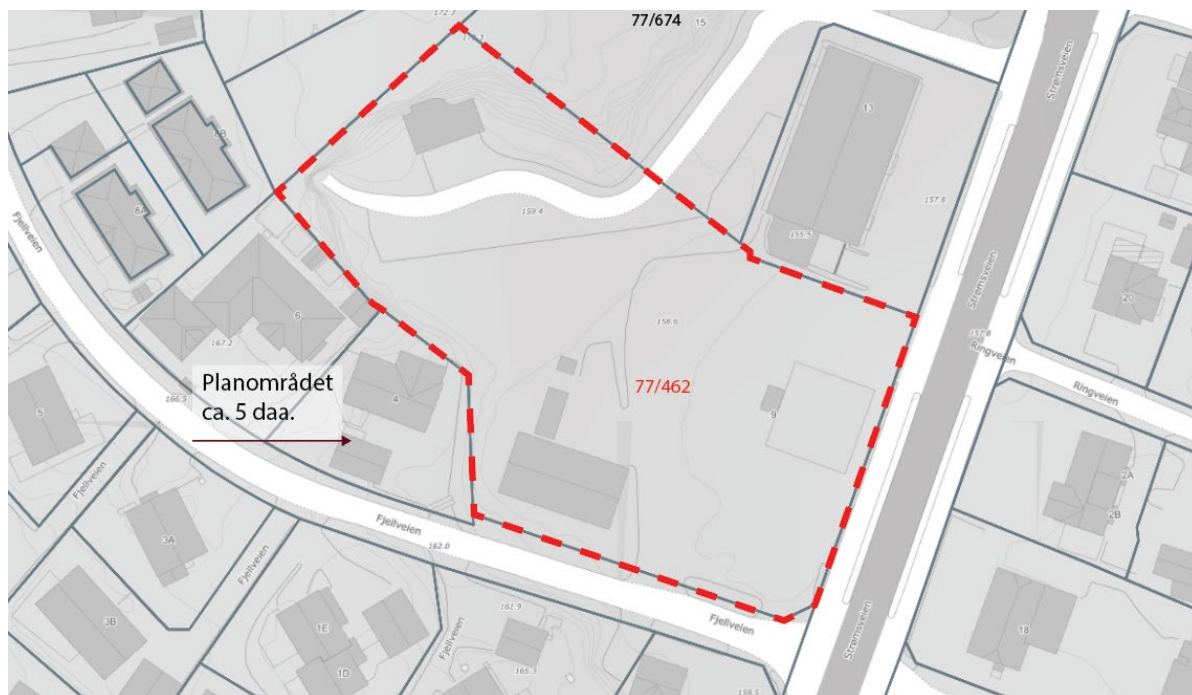
Det er i dag fire adkomster til planområdet, der tre er direkte koblet til Strømsveien. Eksisterende adkomstsituasjon fremstår i dag som uoversiktlig, utflytende og har dårlig lesbarhet.



Figur 3: Eksisterende adkomstsituasjon.

2.3 Forslag til planavgrensning

Foreslått planavgrensning omfatter eiendommen med gårds- og bruksnummer 77/462 i sin helhet. Det er kun planlagt tiltak på den sørlige delen av tomten. Eksisterende fjellhall er tatt med for en helhetlig detaljregulering av eiendommen.



Figur 4: Forslag til planavgrensning.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den skisserte bebyggelsen fremmer kombinerte formål som tilrettelegger for en REMA 1000 dagligvareforretning i kombinasjon med boligbebyggelse. Dagligvareforretningen er skissert på bakkeplan med tydelig henvisning til Strømsveien og en større bilfri møteplass i tilknytning til inngangspartiet mot sør.

Boligbebyggelsen er skissert som tre separate bygninger med fasader som hovedsakelig er vendt mot sør eller vest. Bebyggelsen er utformet med utgangspunkt i omgivelsene, og har til hensikt å etableres med en estetisk kvalitet som kan stå over tid. I gårdsrommet mellom bebyggelsen er det sikret et større felles uteoppholdsareal med nærlekeplass som har svært gode solforhold og er skjermet for støy.

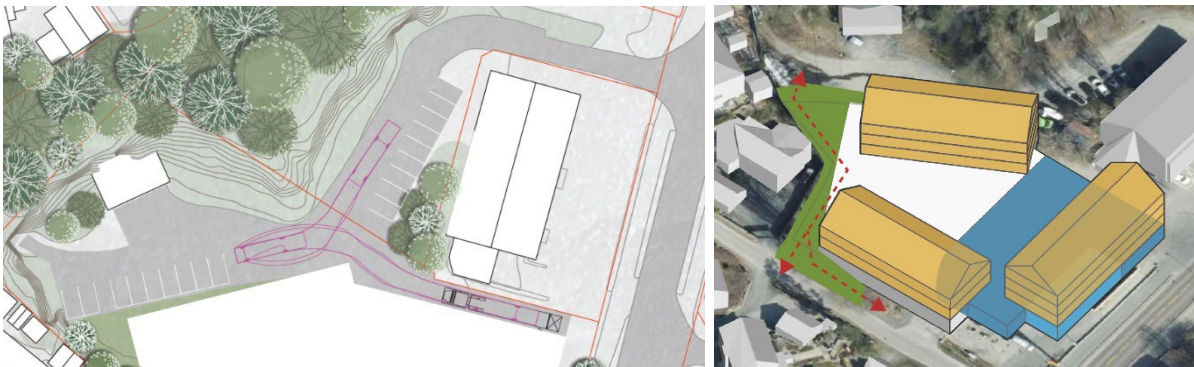


Figur 5: Skissert plangrep for planinitiativet. Adkomster til eiendommen er markert med sorte piler.



Figur 6: Skissert inngangsparti og tilhørende møteplass - sett fra fortauet langs østsiden av Strømsveien.

Hovedadkomsten for kjørende til området er skissert via Fjellveien i sør og inn under lokk/kjeller for å unngå biltrafikk inn i planområdet (se sorte adkomstpiler i illustrasjonen på forrige side). Adkomst for varelevering og renovasjon er tenkt videreført via eksisterende adkomst til fjellhallen i nord, med hensikt å unngå rygging av større transportkjøretøy sentralt i planområdet.



Figur 7: Skisse av varelevering og tilkomst til renovasjon og gang- og sykkelforbindelse på vestsiden av bebyggelsen.

Planinitiativet legger opp til en bedret trafikksituasjon med færre adkomster, et tydelig skille mellom myke trafikanter og bilister, samt en økt lesbarhet i krysset Fjellveien x Strømsveien. Gang- og sykkeladkomsten til området vil hovedsakelig være fra gateplan i Strømsveien og Fjellveien. Det skal tilrettelegges for en rekke sykkelparkeringsplasser i forbindelse med boligbebyggelsen og dagligvarebutikken. Langs bebyggelsens vestside er det sikret en ny gangvei som tilrettelegger for gang- og sykkelforbindelse mellom Fjellveien og fjellhallen.

Det er skissert totalt 51 nye parkeringsplasser over to plan (plan 01 og kjeller) i forbindelse med planinitiativet, hvorav 9 av parkeringsplassene er tenkt videreført ifm. fjellhallen. Antall parkeringsplasser er skissert i henhold til gjeldende parkeringsnorm og fordeling av formål innenfor planområdet. Endelig parkeringsløsning og behov må utredes som en del av planarbeidet.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planinitiativet fremmer en ny bebyggelse på 3-4 etasjer, med en total BRA på ca. 4700 m².

Boligbebyggelsen er skissert over 2-4 etasjer, med dagligvare, fellesfunksjoner og parkering i 1. etasje/kjeller. Planinitiativet fremmer en boligbebyggelse med ca. 40-45 boenheter av ulik størrelse, og en gjennomsnittsstørrelse på 70 m².

Dagligvareforretningen er skissert med en BRA på inntil 1500 m², og tilrettelegger for et salgsareal på ca. 800 m². Butikkens fasade mot øst er trukket tilbake fra Strømsveien for å tilrettelegge for en åpen og aktiv fasade mot bakkeplan. I tilknytning til fasadelivet på bakkeplan mot øst er det derfor tilrettelagt for inngangsparti til boligbebyggelsen og fellesfunksjoner på inntil 200 m².



Figur 8: skissert bebyggelse ifm. planinitiativet.



Figur 9: Tverrsnitt sett fra Fjellveien i sør mot Strømsveien i nord.



Figur 10: Oppriss sett fra Strømsveien fra øst mot eksisterende bebyggelse i vest.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Et viktig premiss for utviklingen av eiendommen er å tilføre noe nytt og funksjonelt i området, samtidig som det skal ivareta og forsterke eksisterende kvaliteter og særpreget.

Planområdet har en attraktiv plassering på Strømmen, med god tilknytning til kollektivtransport, barnehager, skoler og aktiviteter, men er lite tilpasset omkringliggende funksjoner og bruk i dagens situasjon. Boligbebyggelse i kombinasjon med dagligvarebutikk vil gi et bredt tjenestetilbud i et allerede etablert boligområde, og åpne for korte avstander for å dekke hverdagsbehov. Den foreslåtte utviklingen av området vil legge til rette for et naturlig møtepunkt i nærområdet som vil fremme funksjonell og miljømessig kvalitet utover planområdets avgrensning.

Bebyggelsen er utformet på en måte som bevisst forholder seg til solinnstråling og støyforhold, der dagligvarebutikken i første etasje tilrettelegger for et forhøyet og skjermet gårdsrom i forbindelse med boligbebyggelsen.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet omfattes av kommuneplan Lillestrøm 2023-2035, og er avsatt til *nåværende* kombinert bebyggelse og anlegg. Den nord-vestlige delen av planområdet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Området har ikke et definert feltnavn og dermed ingen egendefinerte bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Området omfattes av et prioritert vekstområde, og ved utarbeidelse av planinitiativet er det tatt utgangspunkt i bestemmelsene som er gjeldende for områder avsatt til *fremtidig* kombinert bebyggelse og anlegg.

I kommuneplanen er Strømsveien avsatt til hovedvei og kollektivtrase, med tilhørende gang- og sykkelvei langs østsiden. Den skisserte bebyggelsen forholder seg til definerte byggegrenser mot Strømsveien og ivaretar tilstrekkelig areal til en potensiell fremtidig kollektivtrase.

Følgende bestemmelser er relevant for eiendommen:

Formål	Nåværende kombinert bebyggelse og anlegg. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.
Byggehøyder og utnyttelse	I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer. BYA er ikke definert.
Utforming	Flate tak med helning på 0-5,5% skal være grønne (med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser). Ensidig orientert boenhet skal ikke være orientert mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst. Ensidig boenhet skal ikke ha en dybde >8m. Gjennomgående boenhet skal ikke ha en dybde på >13 m. Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Fasadebredde per boenhet skal ikke være mindre enn 80% av dybden. Åpne branntrapper tillates ikke.
Balkonger	Alle boenheter over første etasje (>4m) skal ha balkong eller fransk balkong. Balkong mot gate skal være min 0,5 m inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv/byggegrenser. Balkong mot indre gårdsrom kan de tilsvarende krage inntil 2,2 m.
Uteoppholdsareal og lek	MUA per boenhet (m2): min. 40 m2 Privat MUA per boenhet: min. 10 m2 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): min. 60% MFUA på takterrasse/lokk: maks 50% Lekeplass ved inngang: >4 boenheter: min 50 m2 lek innen 50 m fra bolig (fra og med 5 boliger økes med 5m2 per boenhet). Nærlekeplass: >20 boenheter: min 500 m2 lek innen 150 m fra bolig (fra og med 50 boliger økes med 10 m2 per boenhet). <i>Kvalitetskrav for uteoppholdsarealer og lekeplass:</i> ➤ <i>Minst 30% av MUA skal være vegetasjonsdekket.</i>

	➤ Ved etablering av MUA på lokk skal minst 10% av utearealet ha en jorddybde på min 80 cm. ➤ Minst 50% av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn. ➤ Minst 50% av det totale uteoppholdsarealet (inkl. lek) skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. ➤ Avstand mellom private og felles uteoppholdsareal skal være minst 2 meter.
Veier og adkomst	Strømsveien omfattes av holdningsklasse «Streng holdning», og antall avkjørsler må være meget begrenset Utforming av vei og avkjørsler skal følge den kommunale veinormen. Det tillates maks en adkomst per boligeiendom. Interne og private adkomstveier skal ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 m kjørebane og 0,5 bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5%.
Leilighetsstørrelser	Minst 35% av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA. ➤ Av disse kan ikke flere enn 1/5 bygges med sekundærleilighet Minst 1/5 av leilighetene >75 m² BRA skal være større enn 95 m² BRA. Maks 40% av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. ➤ Av disse kan ikke flere enn 1/5 være mindre enn 35 m² ➤ Ingen kan være mindre enn 30 m² Ved flere enn 10 boenheter skal det settes av 1 m² per boenhet til fellesfunksjoner.
Parkering	Sone C Blokkbebyggelse: Bilparkering per boenhet: maks 0,8 stk Sykkelparkering per boenhet: min 2 stk Forretning: Bilparkering per 100 kvm BRA: maks 1,5 stk Sykkelparkering per 100 kvm BRA: min 1 stk ➤ Av disse reservert forflytningshemmede: 10% ➤ 10% av minimumskravet for sykkel skal tilrettelegges for sykkelvogner og lastesykler. ➤ Av disse skal alle ha ladepunkt eller være klargjort for ladepunkt.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

4.2.1 Gjeldende regulering

Planområdet er i dag uregulert.

4.2.2 Ny arealdel- kommuneplan Lillestrøm 2026-2038

Den 21.08.2024 vedtok formannskapet oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel, og la forslag til planprogram ut på høring (frist for innspill 14.10.2024) Et hovedtema i planarbeidet er å forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i henhold til kommunestyrets vedtak 20.01.2024 sak 2/24. Det er estimert at planen vedtas av kommunestyret våren 2026.

4.2.3 Kommunens langsiktige arealstrategi

Planinitiativet oppfyller flere mål og undermål under hvert satsningsområde i kommunens langsiktige arealstrategi

1. Klima og miljø:

Planinitiativet innebærer fortetting av allerede bebygde arealer innenfor et prioritert vekstområde, og sikrer en varsom arealforvaltning som medfører at viktige skogsområder, naturverdier, kulturlandskap ikke bygges ned. Innspillet fremmer en utbygging som gir effektiv arealbruk, tilrettelegger for grønn mobilitet og bidrar til et hverdagsliv med lite transportbehov.

Anlegget for gående og syklende vil bli sterkt forbedret som følge av skissert utvikling, og det tilrettelegges for trygge og attraktive oppholdsrom for beboere og besøkende i området.

2. By- og tettstedsutvikling:

Det fremkommer av arealstrategien at 70% av bolig- og arbeidsplassveksten skal styres til det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller. Eiendommen for Strømsveien 9 ligger innenfor det prioriterte vekstområdet og langs Strømsveien som hovedvei.

Planinitiativet fremmer en utvikling som bidrar til gode nærmiljøer med trafikk sikre løsninger og god sosial infrastruktur. Det foreslås en dagligvarebutikk i kombinasjon med en mindre boligbebyggelse, som vil bidra til en flerfunksjonell bruk som er tilpasset stedets størrelse og funksjon. Området er tenkt utviklet med attraktive felles uterom og en møteplass i forbindelse med dagligvarebutikken som er direkte knyttet til gang- og sykkelveinettet langs Strømsveien.

3. Hele livet:

Planinitiativet tilrettelegger for en utvikling av tjenestetilbudet som er robust med hensyn på befolkningsvekst og endring i den demografiske sammensetningen. Trafikksikkerhet, trygge lekeområder og kriminalitetsforebyggende utforming av uteområder er i stor grad vektlagt i den foreslåtte utviklingen av eiendommen.

Det legges opp til en boligtypologi som ikke finnes i området i dag, og vil dermed sikre en demografisk områdestabilitet med fokus på universell tilgjengelighet, samt tilrettelegge for at de fleste kan klare seg selv i egen bolig lengst mulig. Boligbebyggelsen i kombinasjon med dagligvare vil gi et bredt tjenestetilbud i et allerede etablert boligområde, og åpne for korte avstander for å dekke hverdagsbehov.

4. Innovasjon:

Det tilrettelegges for en fleksibilitet som skaper miljø for transformasjon og innovative løsninger innenfor eiendommen. Planinitiativet fremmer en bruk som er omstillingsdyktig, og tilrettelegger ikke for plasskrevende virksomhet.

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

Lillestrøm er utpekt som prioriterte vekstområder. Lillestrøm er definert som en del av «bybåndet» som strekker seg fra Oslo og som sier at området skal ta en høyere vekst enn i dag, fordi kollektivtransporten er særlig kapasitetssterk og konkurransedyktig. Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. En utvikling av eiendommen med boligbebyggelse og dagligvare anses å være et positivt tilskudd til et dårlig utnyttet og tilrettelagt område langs bybåndet.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Andre føringer som legges til grunn for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen (1995 rev 2019)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

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

Planområdet har i dag en lav utnyttelse og fremstår i stor grad som ubebygd. Den skisserte bebyggelsen vil medføre noe økt synlighet i forhold til tiltakets nære omgivelser, men fremmer volum og byggehøyder som anses som hensiktsmessig for området, og som i stor grad er tilpasset eksisterende terreng og landskapskarakter. Bebyggelsen henvender seg til byggegrenser langs Strømsveien og Fjellveien, og danner en tydeligere definering og opplevelse av eksisterende gateløp.

Bebyggelsen er utformet med hensikt å videreføre eksisterende estetikk og arkitektur i området mtp. takvinkel, farge- og materialbruk. Tilpasning til omgivelser vil bli et sentralt tema ved detaljregulering av området og utforming av bestemmelser. Tiltakets nær- og fjernvirkning vil være en viktig del av utredningene for videre planarbeid.



Figur 12: Illustrasjon som viser forholdet til nabobebyggelsen i sør langs Strømsveien. Sett mot nord.

Innledende sol- og skyggestudier viser at tiltaket trolig ikke vil medføre utfordringer knyttet til sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse eller internt i planområdet.

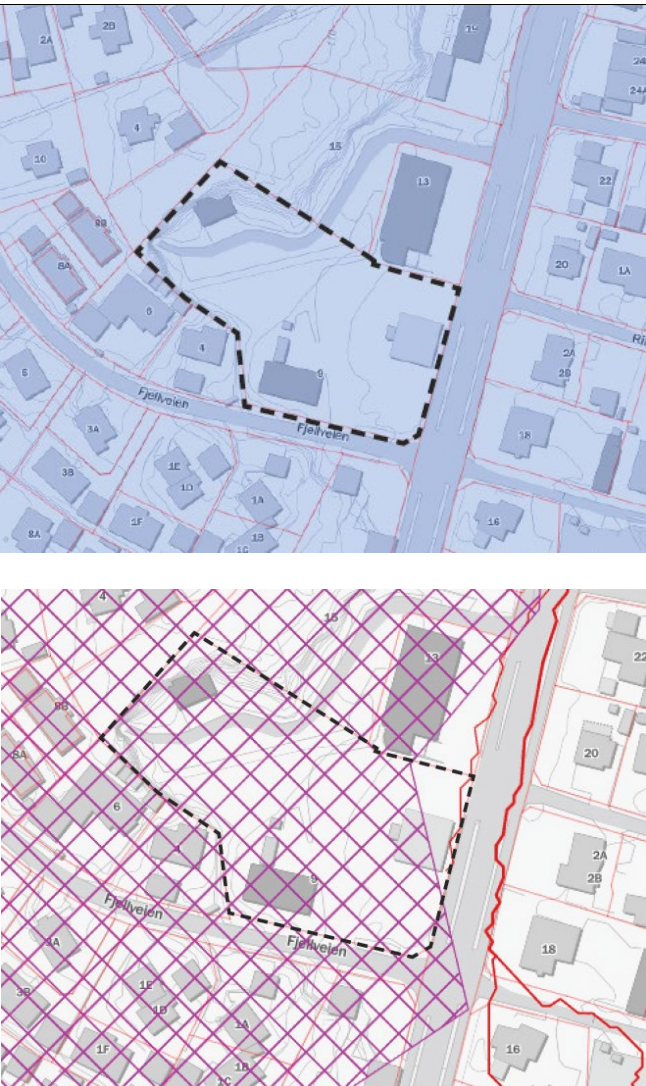
Virkninger utenfor planen vil kunne omfatte endringer i trafikksituasjon, og at områdets handelstilbud vil bli forbedret.



Figur 11: Konseptskisse.

6 Samfunnssikkerhet

I planprosessen er det noen temaer som må undersøkes nærmere i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til PBL §4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko. Behovet for avbøtende tiltak vil være en del av ROS-analysen. Temaer som trenger nærmere undersøkelser er:

Tema	
Støy Planområdet omfattes av gul og oransje støyzone. Nærmere støyberegninger må undersøkes.	
Marin leire/ kvikkleire Området omfattes av aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred. Det er kartlagt flere dreneringslinjer langs Strømsveien. Geoteknisk undersøkelse må gjøres.	

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor området. På bakgrunn av dagens situasjon med bensinstasjon er forurensning et tema som avklares gjennom egne utredninger. Dersom det avdekkes forurenset grunn skal massene håndteres i tråd med forurensningsforskrift. Dersom det er særlig behov, kan det vurderes hensynssone og avbøtende tiltak i kart og bestemmelser.



7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven §12-10 første ledd og §§4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under temaer i vedlegg I eller vedlegg II.

Planområdet er ikke omfattet av kulturmiljøer etter kulturminneloven jf. bokstav a og b. Det er ikke registrert naturverdier i nærområdet, jf. hhv. tredje ledd bokstav a, eller b, og vi kan ikke se at dette planinitiativet vil komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer, jf. bokstav c. Det er heller ikke tenkt omdisponering av områder avsatt til LNFR-formål, overskridelse av miljøkvalitetsstandards, vann- og luftforurensning, annen forurensning eller klimagassutslipp eller risiko for alvorlige ulykker jf. bokstav d-f.

Iht. forskriftens vedlegg I punkt 24 stilles det krav til konsekvensutredning med planprogram for planer med formål som overstiger bruksarealer (BRA) over 15 000 m². Planlagt bebyggelse ligger på ca. 3985 m² og vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger er vår vurdering at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredning med planprogram. Det er likevel flere temaer som skal utredes i planarbeidet, se foreløpig tabell i kap. 6.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Vi ønsker et tett samarbeid med Lillestrøm kommune med mål om felles løsninger knyttet til utnyttelse, høyder og trafikkkløsning.

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer, er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå. Varsel om planoppstart vil bli kunngjort i lokalavisen, gjennom varslingsbrev og på kommunens hjemmeside.

8.3 Medvirkning

Det legges til grunn standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart. Offentlig informasjons- og medvirkningsmøte skal vurderes ved offentlig ettersyn.

8.4 Fremdrift

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende utredninger, planbeskrivelse, kart og bestemmelser. Tabellen viser antatt fremdrift, og kan bli revidert underveis i planprosessen.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
Innsending av planinitiativ	Utarbeidelse og oversendelse	LPO arkitekter	Desember 2024
Planinitiativ	Behandling av planinitiativ	Lillestrøm kommune	Januar 2025
Oppstartsmøte	Gjennomgang av kommunens tilbakemeldinger på planinitiativ	Lillestrøm kommune	Januar/februar 2025
Oppstart av planarbeid	Varsling av oppstart	LPO arkitekter	Februar 2025
	Bearbeiding etter høring og oppsummering av innkomne merknader	LPO arkitekter	Mars 2025
Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag	LPO arkitekter	Mars – november 2025
	Utredninger/kartlegging	LPO arkitekter og eksterne konsulenter	Mars – august 2025
	1.gangsbehandling planforslag	Lillestrøm kommune	November 2025
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Lillestrøm kommune og LPO arkitekter	Desember 2025 – januar 2026
	Bearbeiding planforslag	LPO arkitekter	Februar - mars 2026
	2.gangsbehandling	Lillestrøm kommune	Mars/april 2026
2.gangsbehandling		Hovedutvalg for miljø og samfunn	Mai 2026
		Formannskapet	
Vedtak		Kommunestyret	Mai/juni 2026

9 Vedlegg

1. Stedsanalyse Strømsveien 9_vedlegg til planinitiativ
2. Mulighetsstudie Strømsveien 9_vedlegg til planinitiativ