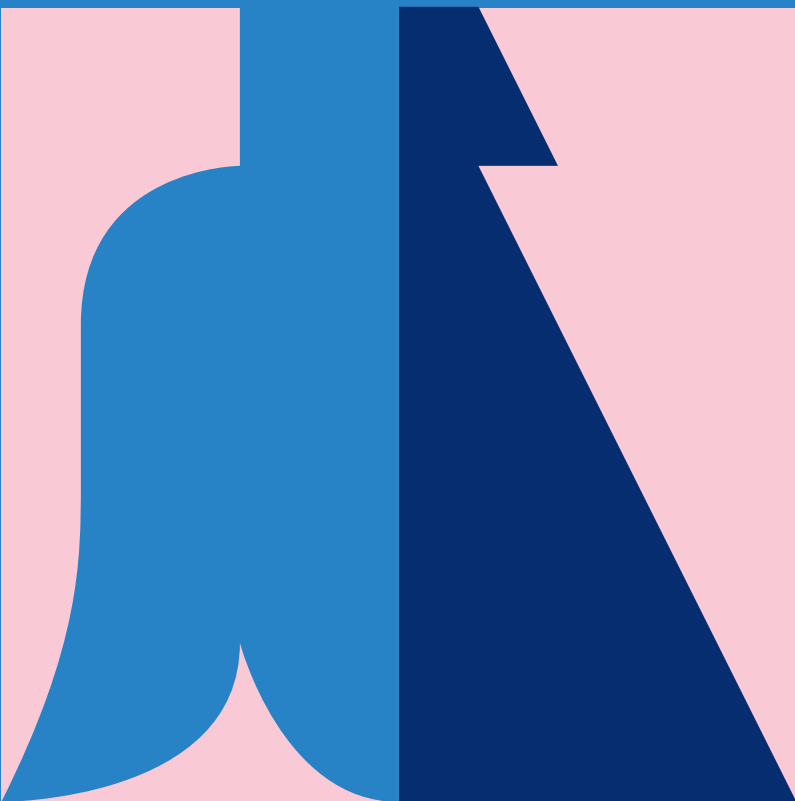


DETALIREGULERINGSPLAN

STRØMSVEIEN 9

STEDSANALYSE
21.10.2024



INNHold

BAKGRUNN

DEL1

STEDET KARTLEGGES - OVERORDNETE STRUKTURER

- A. ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET
- B. TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER
- C. HISTORISK UTVIKLING OG HISTORISKE BYGG
- D. FERDELSÅRER 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

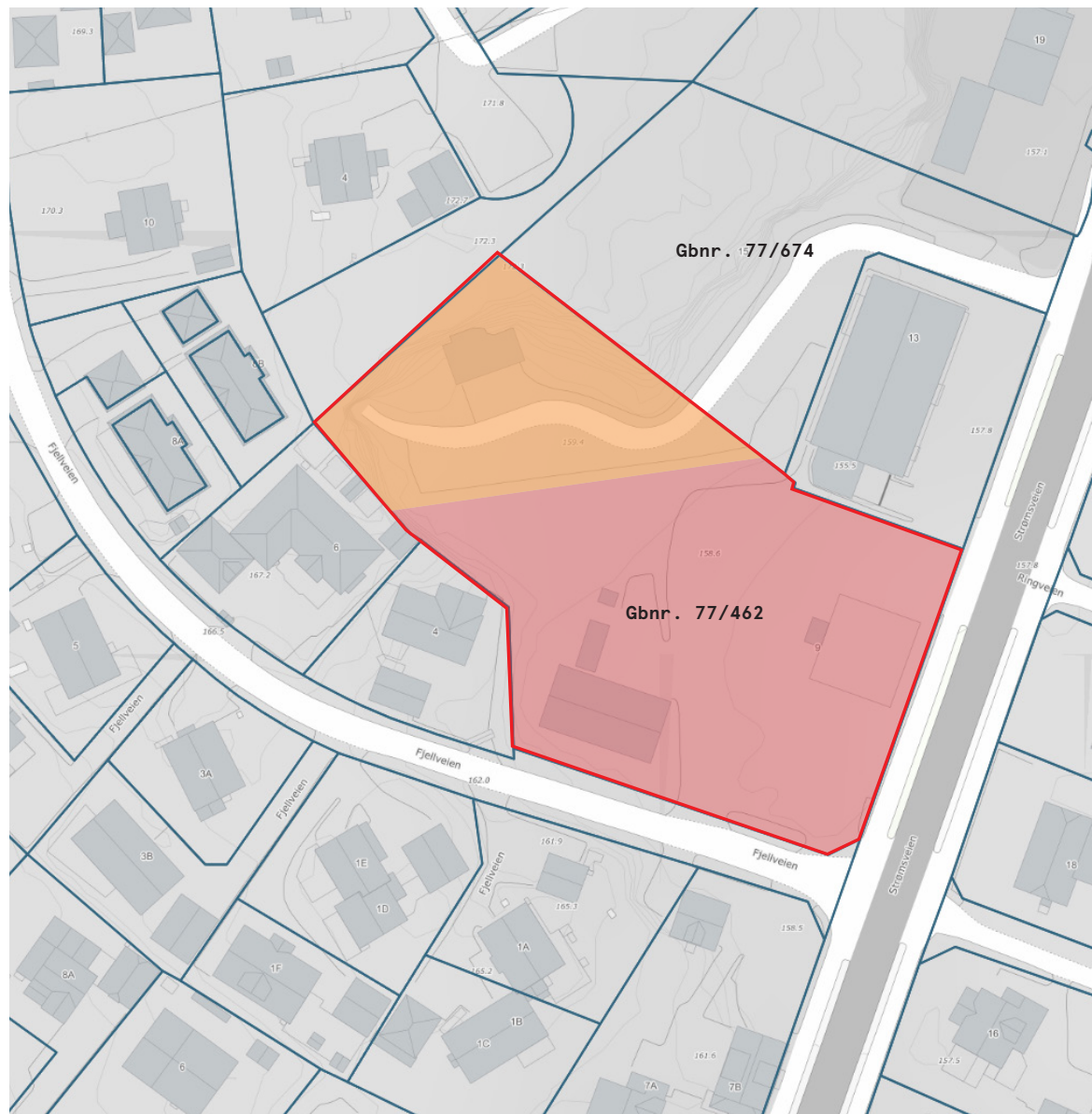
På vegne av Strømsveien 9 AS har LPO arkitekter AS utarbeidet en stedsanalyse for det som i dag er Uno X, i Strømsveien 9 i Lillestrøm kommune. Formålet med analysen er å undersøke hvordan tomten kan utvikles og tilrettelegges for etablering av en REMA 1000 dagligvarebutikk i kombinasjon med boligbebyggelse.

Den gjeldende eiendommen har gårds- og bruksnummer 77/462, og omfatter et areal på ca. 5000 m². Hjemmelshaver er Strømsveien 9 AS.

Eiendommen festes av Uno-X Mobility Norge AS, og er i dag i bruk som bensinstasjon. Helt nord på eiendommen ligger et offentlig tilfluktsrom som i dag benyttes som av flere idrettslag og foreninger.



Eksisterende bruk av eiendommen.



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

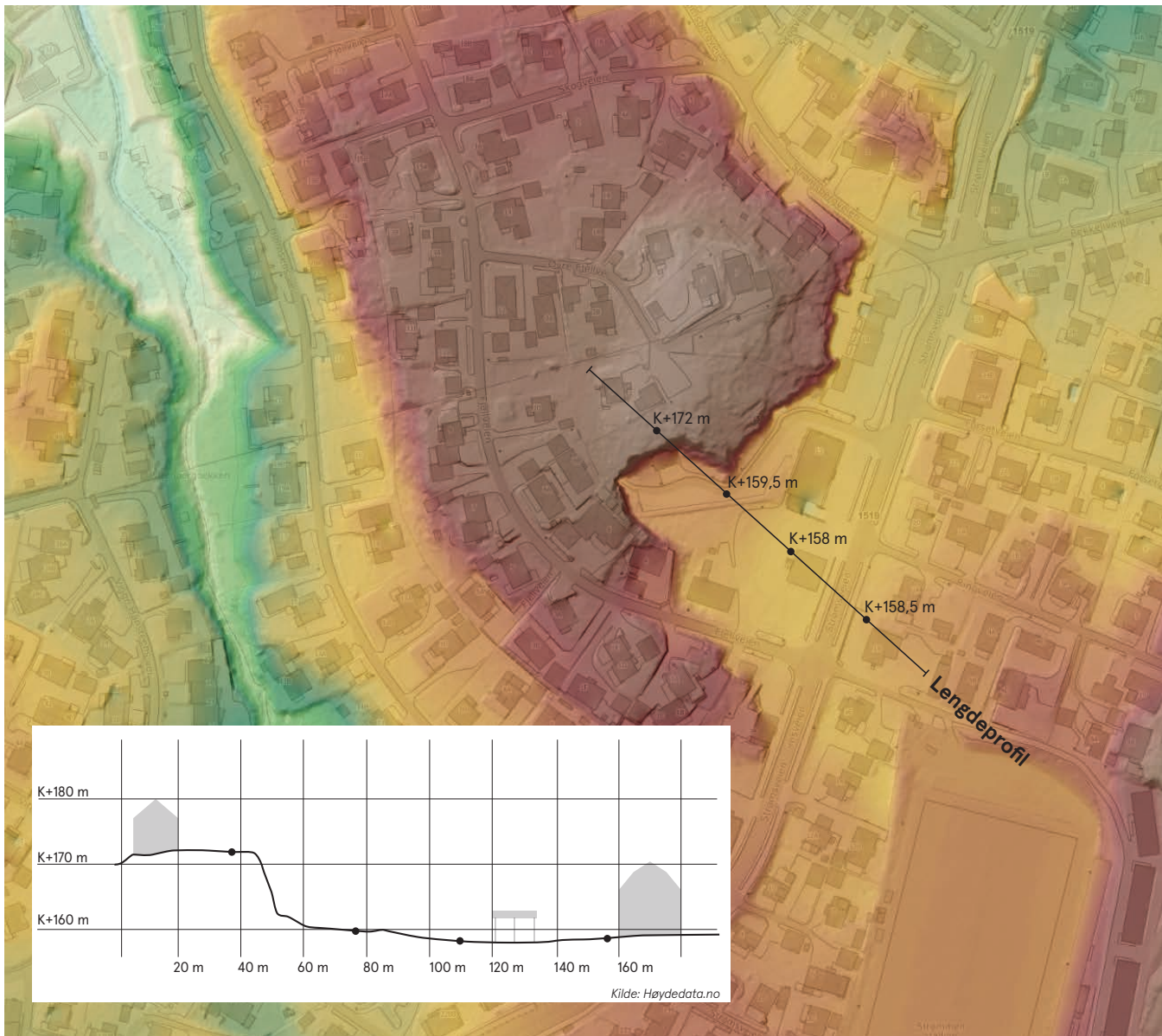
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, og ligger langs Strømsveien som er hovedveien mellom Strømmen og Lillestrøm sentrum.

Omgivelsene er preget av en småskala boligstruktur, i tillegg til at det er flere skoler og barnehager i nærområdet.

Det er en bussholdeplass med hyppige avganger (Strømsbergveien) like ved eiendommen, og Strømmen stasjon ligger i gangavstand fra planområdet (ca. 18 min gange, 7 min sykkel).

Nærmeste dagligvare ligger i dag på Strømmen storsenter.





Lillestrøm som sådan er et svært flatt område. Strømsveien 9 ligger i et bebygd og etablert område på grensen til et mindre høydedrag mot nord-vest, som utgjør en bratt skråning (ca. 10 m høyde) mot tilliggende boligbebyggelse. Selve eiendommen har en svak helning mot sør-øst (ca. 2%) fra K+160 m til K+158 på en strekning på ca. 100 m.

Strømsveien 9 ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse, og det er ikke noen fremtredende siktlinjer ut fra planområdet.

Området ligger i god avstand fra omkringliggende elver, og omfattes ikke av faresone for flom.

Eiendommen ligger under marin grense, og omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleireskred i kommunens kartdatabase. I følge NGUs løsmassekart består området primært av fyllmasse, og har berggrunn bestående av gneis.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG



1946: Første flyfoto av eiendommen. Et gruset område med mindre felter av skog.



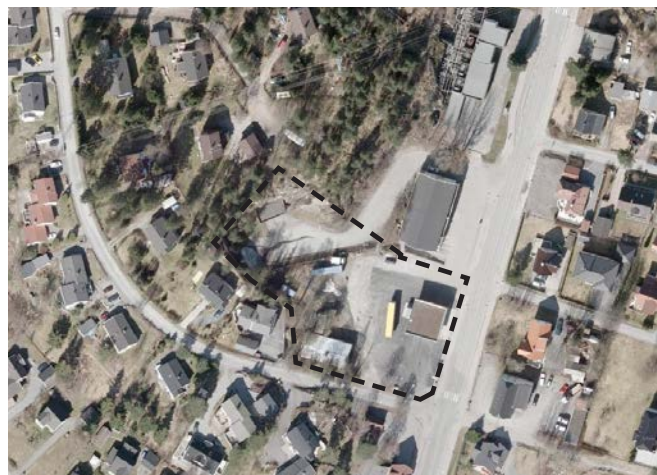
1950: Fjellveien med tilhørende boligbebyggelse etablert.



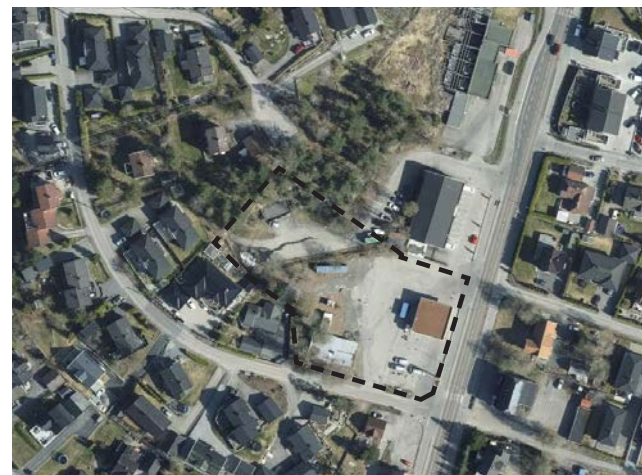
1977: Etablert industribebyggelse og parkeringsarealer langs Strømsveien. Trafobebyggelse oppført i nord.



1986: Tilfluktsrom etablert i nord. Bensinstasjonstaket som står der i dag ble oppført.



2007: Bebyggelse på eiendommen er revet, ny næringsbebyggelse på eiendommen i nord.



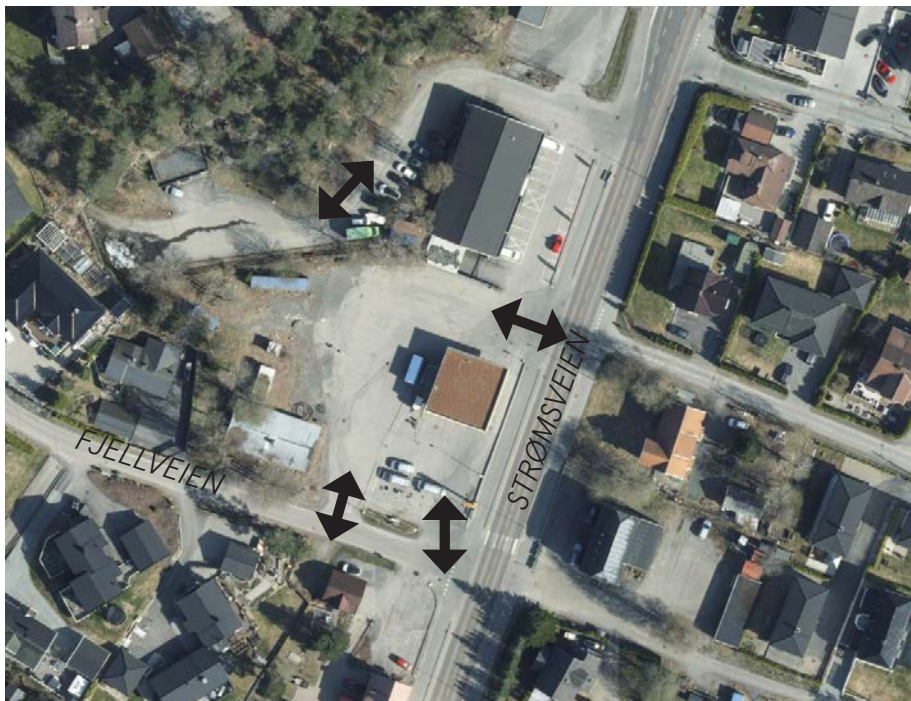
2023: Boligbebyggelsen i nord fortettet. Tilnærmet lik situasjon som i dag.

Veisystem og adkomst

Eiendommen er avgrenset av Strømsveien (Fv1519) i øst, og Fjellveien i sør (Kv4250). Strømsveien har en ÅDT på 7000 (6% andel tunge kjøretøy) og en fartsgrense på 50 km/t. Strømsveien har fysisk adskilt gang- og sykkelvei på hver side av veien.

Fjellveien har ÅDT på 160 og en fartsgrense på 30 km/t. Rett nord for eiendommen ligger en bussholdeplass (Strømsbergveien) med hyppige avganger.

Det er 4 adkomster til området i dag, der tre av disse er direkte koblet til Strømsveien.



Eksisterende adkomstsituasjon.



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

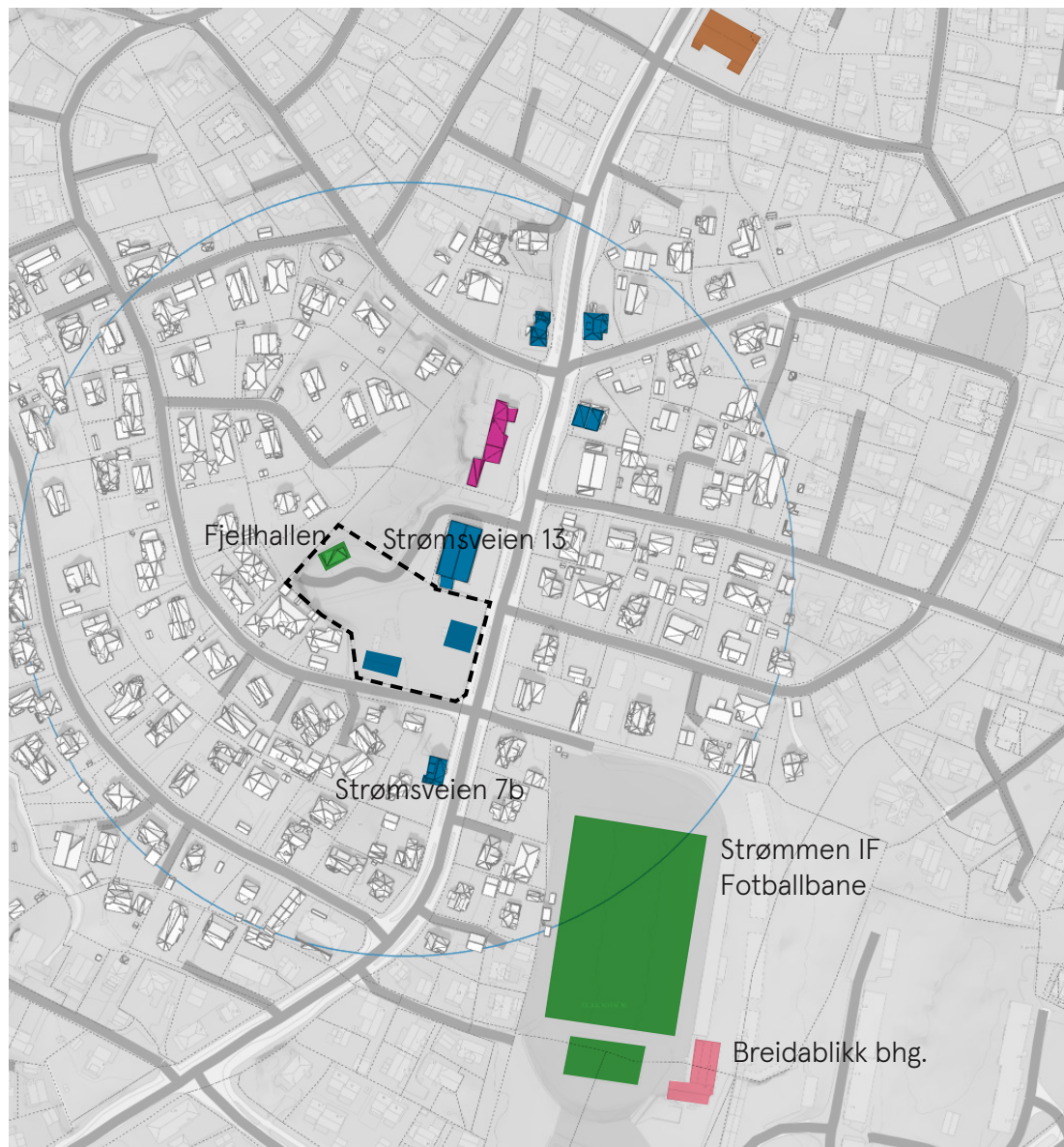
E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Bebyggelsen som ligger langs Strømsveien i dag består hovedsakelig av villabebyggelse og boligbebyggelse over 1-3 etasjer, og ligger i tilnærmet lik avstand til veien på begge sider. Langs østsiden av veien har bebyggelsen forhager ut mot veien med bebyggelsen trukket inn fra veien.

Det er avsatt byggegrenser i kommuneplanen som sikrer en fremtidig etablering av kollektivtrase langs Strømsveien. Byggegrensene definerer en trasé på 25 meters bredde langs store deler av Strømsveien, og vil sikre tilstrekkelig areal til en fremtidig kollektivtrasé, kjørevei, gang- og sykkeløsning.



F - FUNKSJONER



Området er i hovedsak definert av boligbebyggelse med innslag av mindre forretninger/næringsvirksomhet i 1. etasjene langs Strømsveien.

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

I fjellhallen i Strømsveien 9 er det flere idrettslag som benytter seg av fasilitetene, og hallen anses som en viktig funksjon i området.

Sør for eiendommen ligger Strømmen IFs idrettsanlegg, med fotballbaner i ulike størrelser og tilhørende tribune.

- Næring/forretning
- Idrett
- Barnehage
- Industri / trafo
- Religion

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Eiendommen ligger i direkte tilknytning til Strømsveien som er avsatt til hovedvei i gjeldende KPA. Eksisterende gang- og sykkelvei langs vestsiden av Strømsveien fremstår som fragmentert og er i liten grad sammenhengende, med mange avkjøringer fra fylkesveien.

Bebyggelsen i området fremstår som etablert, med moderat utnyttelse og en stor andel private hager. Bebyggelsen langs Strømsveien har generelt få aktive/åpne fasader, plassdannende strukturer og byrom.

Eksisterende byromsstruktur er uoversiktlig og er i liten grad tilrettelagt for gående og syklende i området. Det er ingen tilrettelagte byrom eller møteplasser i området for beboere eller brukere av nærområdet.

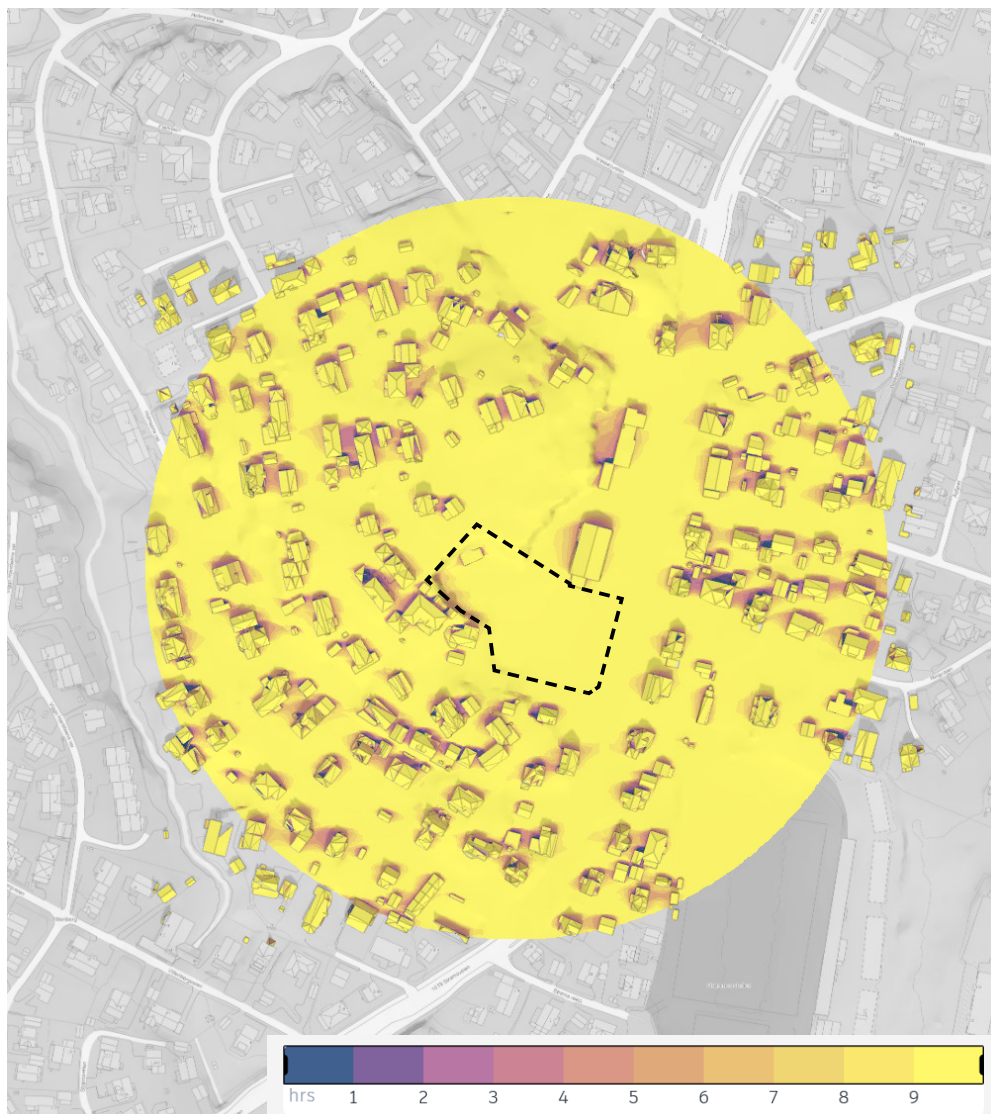


Eksisterende fortau langs Strømsveien.

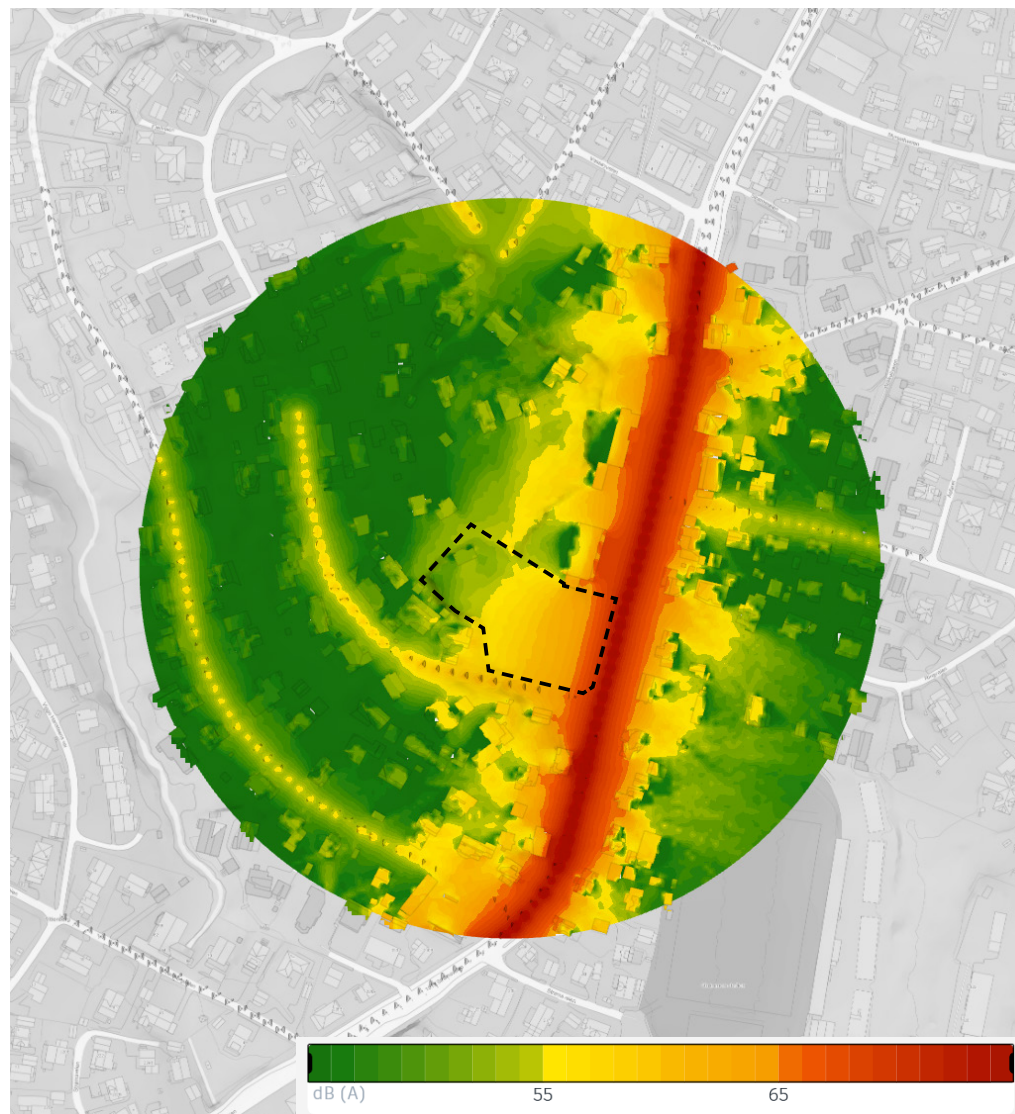


DEL 1 STEDET KARTLEGGES

H - SOL OG STØY



Dagslysanalyse fra 1. mai viser gode solforhold på tomte gjennom hele dagen.



Støyanalysen viser Strømsveien som hovedkilde til støy, med noe mindre fra veiene rundt.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER



Det er få blågrønne strukturer i området.

Vittenbergbekken renner vest for eiendommen, og ut i Sagelva som selv renner nord for området.

Langs både Vittenbergbekken og Sagelva er det områder med treklynger. Langs kammen over spranget i Strømsveien 9 er det også spredte treklynger.

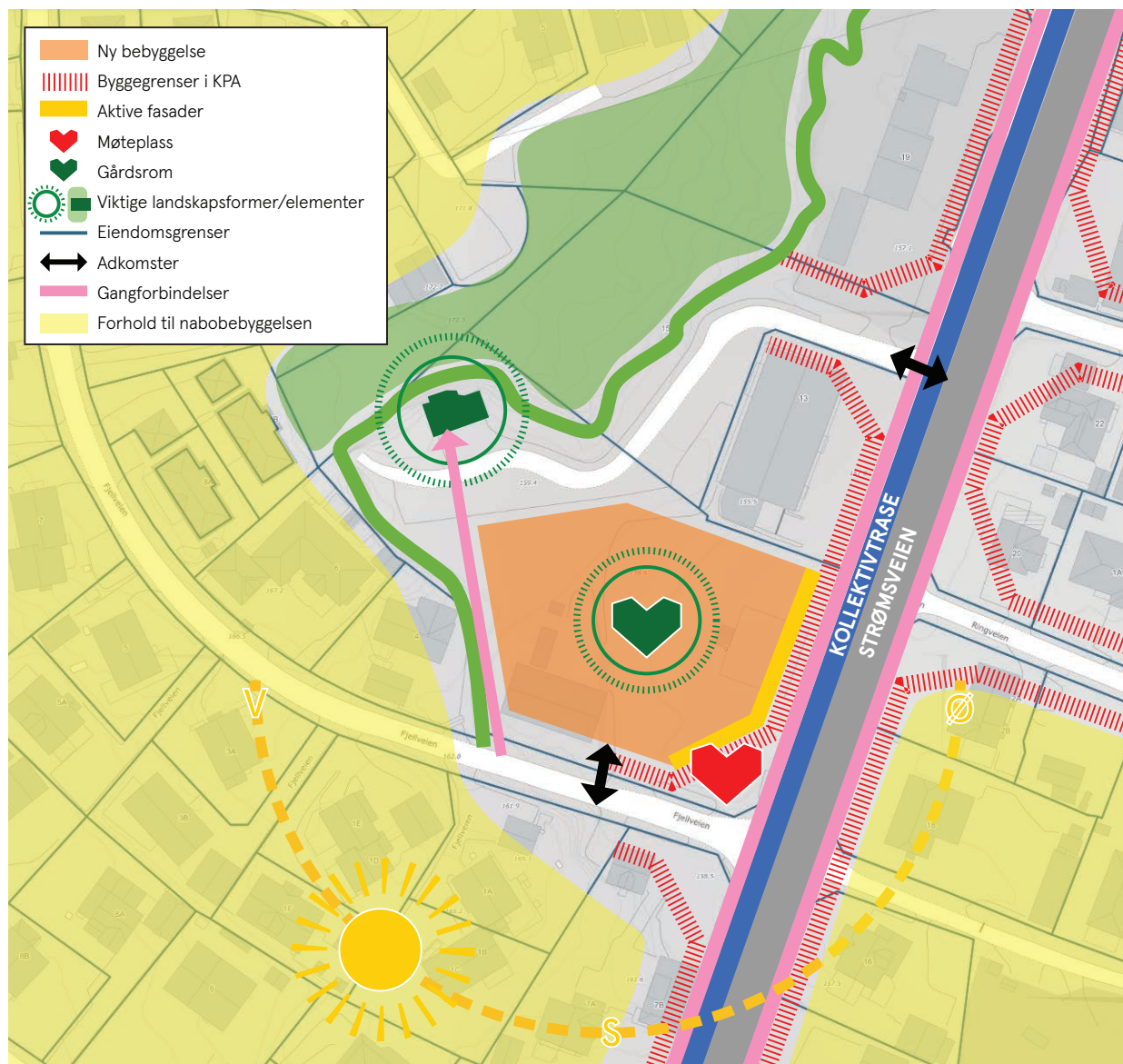
Av større grønnstrukturer i området er Strømmen IFs fotballbane og en liten park med lekeplass i Barliveien de større strukturene i nærområdet.

Langs terrengkanten bak fjellhallen er det flere større trær og en grøntbuffer mellom boligbebyggelsen og gjeldende eiendom.

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



- Lite tilrettelagt for gående og syklende i området
- Få blågrønne strukturer og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer
- Etablert boligstrøk med flere private hager
- Aktivitetstilbud og -anlegg fremstår som de viktigste møteplassene i området



Strømsveien 9 har svært gode forutsetninger for utvikling som kan gi noe tilbake til nærområdet og styrke eksisterende verdier.

Følgende grep er vurdert til å danne et viktig grunnlag for utvikling av området:

- Tilpasning mot eksisterende bebyggelse (utforming og estetikk)
- Styrke nærområdet gjennom tilgjengeliggjøring av eksisterende aktivitetstilbud og boligvariasjon gjennom kombinert bebyggelse
- Etablere bebyggelse med aktive fasader som tydelig henvender seg til Strømsveien
- Redusere antall adkomstpunkter fra Strømsveien og prioritere gående i adkomstpunkter
- Bedre trafiksikkerheten for gående og syklende langs Strømsveien ved å tilrettelegge for sammenhengende gangforbindelser og areal til kollektivtrase
- Etablere allment tilgjengelige uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser med gode solforhold
- Etablere støyskjermende bebyggelse mot Strømsveien
- Sikre tydelige og indentitetsskapende strukturer for nærlaget som bygger videre på eksisterende landskapsformer

