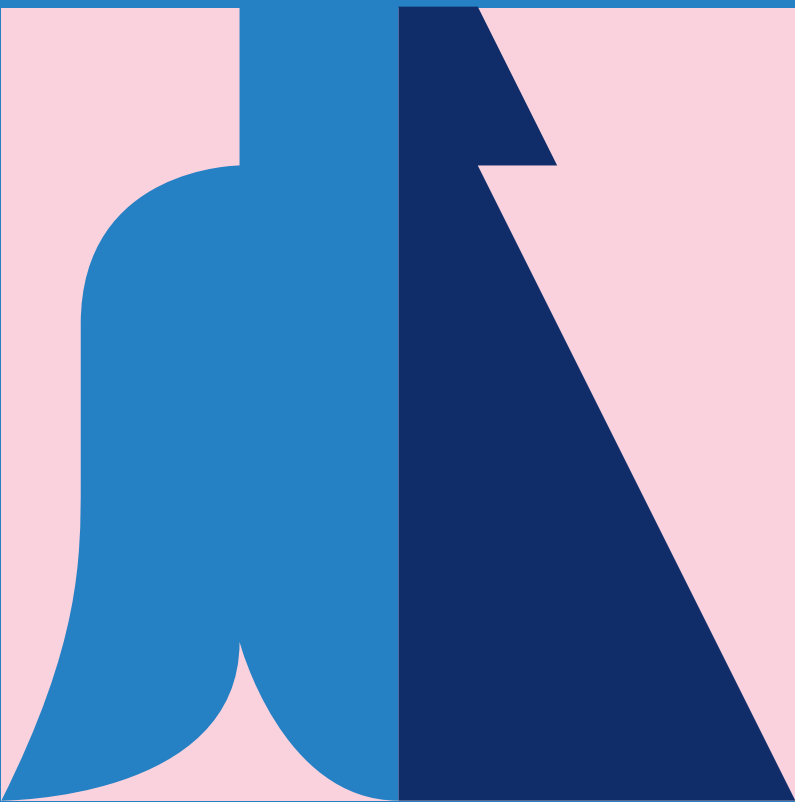
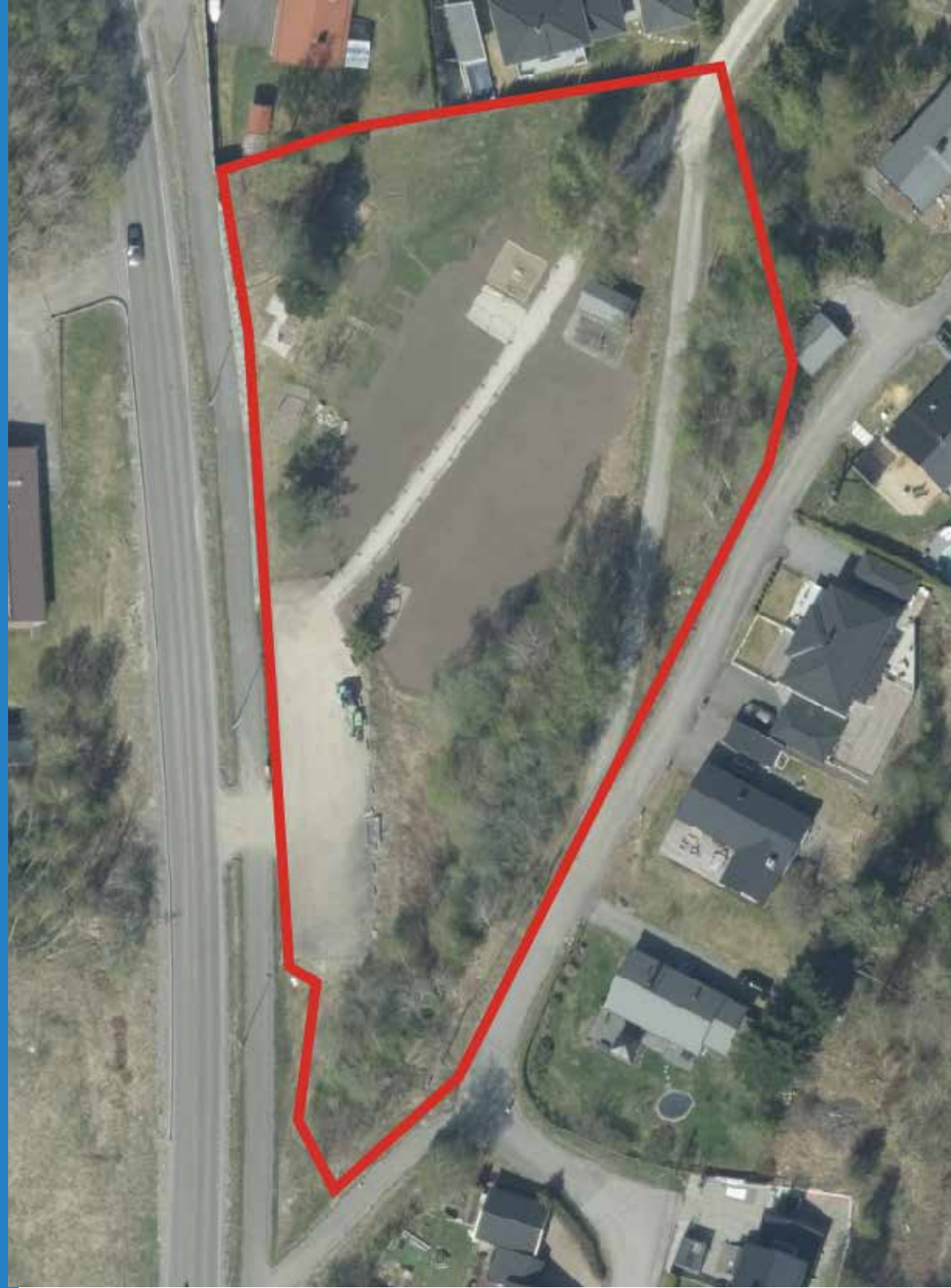


Bråteveien 134

STEDSANALYSE
18.06.2026



INNHold

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. 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



Det planlegges for et Aktivitetssenter i Bråteveien 134. Planområdet ligger i et område i Lillestrøm kommune som heter Skjetten, vest for Lillestrøm by og nord for Strømmen. Skjetten er et område med mange boliger. Skjettenbyen i nordre del av Skjetten ble bygget ut tidlig på 1970-tallet, og består av en karakteristisk boligbebyggelse med lavblokker og modulære rekkehus. I sentrum av området ligger Skjetten Sportsklubbs anlegg og Skjettensenteret med butikker, bensinstasjon og gatekjøkken. Det er også en del eneboliger i nærheten av planområdet. Planområdet ligger inntil Bråteveien, med avkjøring derfra. På motsatt side av veien er det en transformatorstasjon.

Denne stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med planinitiativet og oppstart av planarbeid. Hensikten med stedsanalysen er å gi et grunnlag for bedre forståelse av stedet. Stedsanalysen skal gi en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter.

Forslagstiller for planforslaget er Lillestrøm kommune og arkitekt og fagkyndig plan er Asplan Viak.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

Prosjektområdet er markert med rød skravur og omfatter eiendommene med gnr/bnr. 71/42 og 75/110.

Analyseområdet strekker seg til Nordens vei i nord, har med seg ravinelandskapet og jordbruksområdene ut mot E6 i vest. Det strekker seg forbi idrettsområdet og Skjetten senter ut til det østligste delen av rekkehusområdet "Skjettenbyen" i øst og tar med seg eneboligområder, Stav ungdomskole og fotballbane i sør.

Stedsanalysen inkluderer også analysekart som omfatter større areal. Dette er nødvendig for å vise prosjektets kontekst, særlig i forhold til overordnet landskap og omkringliggende infrastruktur.



Flyfoto med koter og planområdet påtegnet

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER



Kart som viser landskapsanalyse med kotehøyder med mer

Området er innlandslandskap og består av skog, dyrket mark, gressklede ravineformasjoner og grønne ravinedaler med rikt biologisk mangfold.



FKB AR5 Flate	
ARTYPE	
11	Bebyggd
12	Samferdsel
21	Fulldyrka jord
22	Overflatedyrka jord
23	Innmarksbeite
30	Skog
50	Åpen fastmark
81	Ferskvann



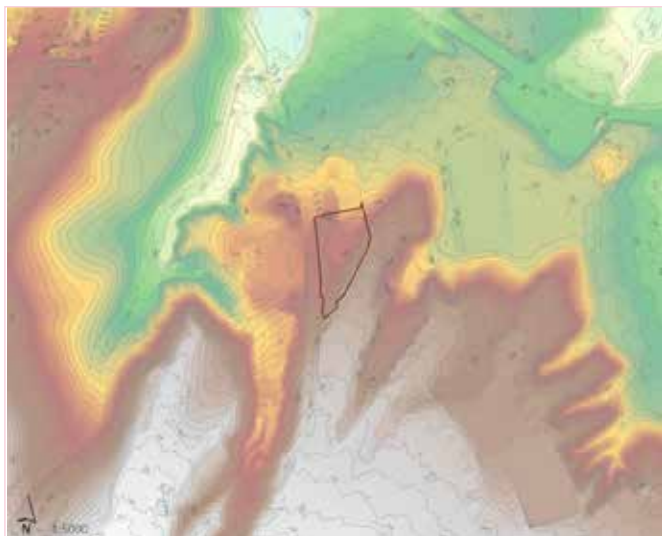
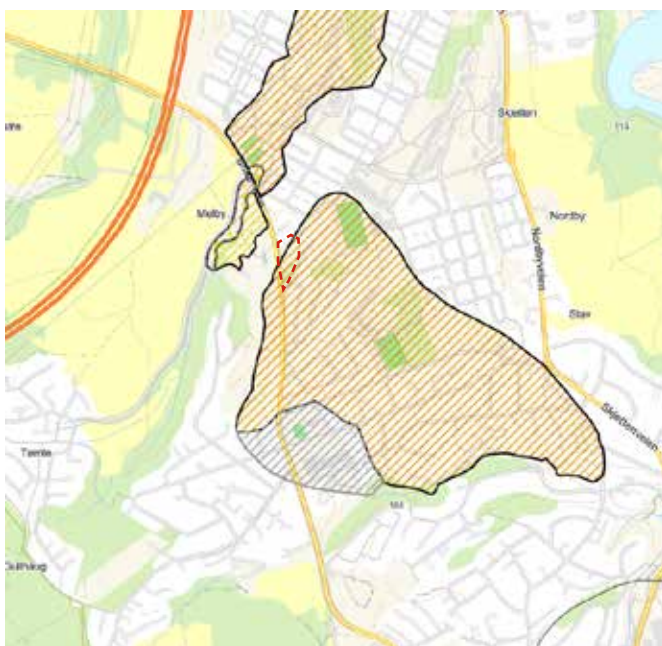
Temakart raviner. Planområdet vist med påtegning midt i kartutsnittet

Lillestrøms overordnede landskapsrom og topografi er preget av ravinlandskapet som ble formet etter siste istid av vann som har erodert seg ned i marin leire og avsatt da landskapet lå under havnivå. Ravinelandskapet er karakteristisk, med sine frodige, grønnkledte dalsider, som veksler mellom åpent jordbruk- og kulturlandskap og elvedelta. Enkelte av ravinene ble tidligere brukt til slått og beite, noe som har gitt opphav til spesielle natur- og vegetasjonstyper kjent fra kulturlandskapet. Dette er også tydelig i den historiske utviklingen av området rundt ravinene er i tillegg hydrologiske systemer der erosjon og leirras kan være vanlig.

Mange historiske raviner er i dag borte, eller ødelagt som følge av oppfylling, stabilisering og sikring som i stor grad skyldes terrengplanering og anleggelse av infrastruktur og bebyggelse,

Lillestrøm kommune kartlagt ravinesystemene, og har utarbeidet og vedtatt landets første Ravineplan (2020), der ravineplanen også er markert som egen hensynsone i Kommuneplanens arealdel. Skjettenbyen inngår her med egne hensynsoner med naturtype ravinedal der aktuelle hensyn er nærhet til kvikkleire, naturverdier og klimatilpasning.





Offentlige temadata (DOK)

Samfunnssikkerhet

Kvikkleire

SkredKvikkleireFaregrad

Skredfaregrad, Type skredareal

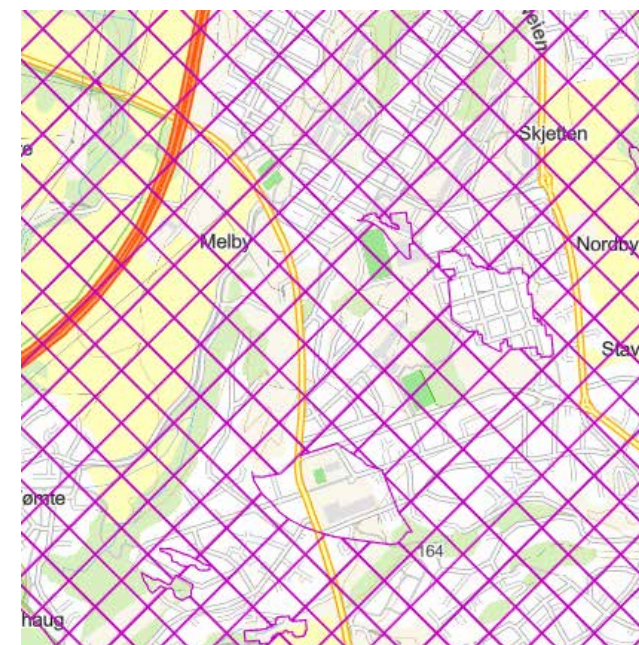
- Høy, løseområde
- Høy, utløp
- Middels, løseområde
- Middels, utløp
- Lav, løseområde
- Lav, utløp
- Ingen verdi fastsatt
- Annen - eller feil verdi

SkredKvikkleireFlate

Risikoklasse

- Risikoklasse 0
- Risikoklasse 1
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 5

Området ligger under marin grense, med hav- og fjordavsetning og i et aktsomhetsområde for kvikkleire.



Offentlige temadata (DOK)

Samfunnssikkerhet

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

KvikkleireskredAktsomhetflate

- Aktsomhetsområde kvikkleireskred

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER



- 40 - Hav- og fjordavsetning
- 41 - Hav-/fjordavs., sammenh.
- 42 - Marin strandavs., sammenh.
- 43 - Hav/fjord/strandavs., usammenh.
- 44 - Skjellsand
- 45 - Marin gyttje



- Offentlige temadata (DOK)
- Geologi
- Mulighet for marin leire
- GEOLOGI_MuligMarinLeireFlate
- Mulighet marin leire
- Svært stor
 - Stor
 - Middels
 - Svært stor men usammenhengende/ tynt
 - Liten
 - Ikke angitt
 - Stor sett fraværende

Området ligger under marin grense, det er svært stor mulighet for marin leire og det ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare.

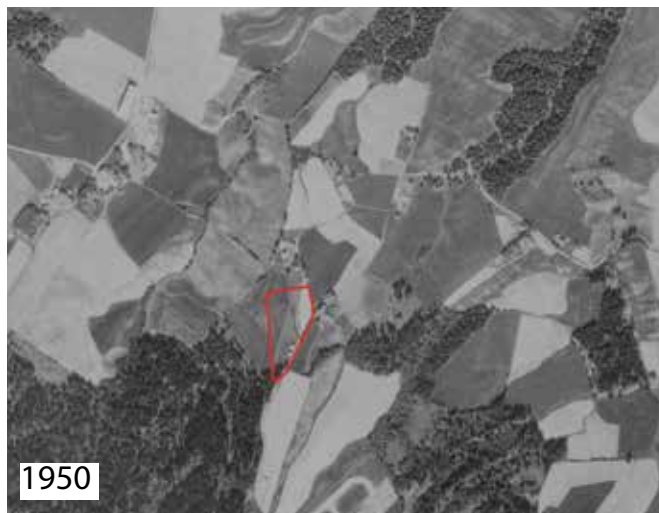
- Offentlige temadata (DOK)
- Geologi
- Radon aktsomhet
- GEOLOGI_RadonAktsomhetFlate
- aktsomhetgrad
- Usikker aktsomhetsgrad
 - Moderat/liv aktsomhetsgrad
 - Høy aktsomhetsgrad
 - Særlig høy aktsomhetsgrad

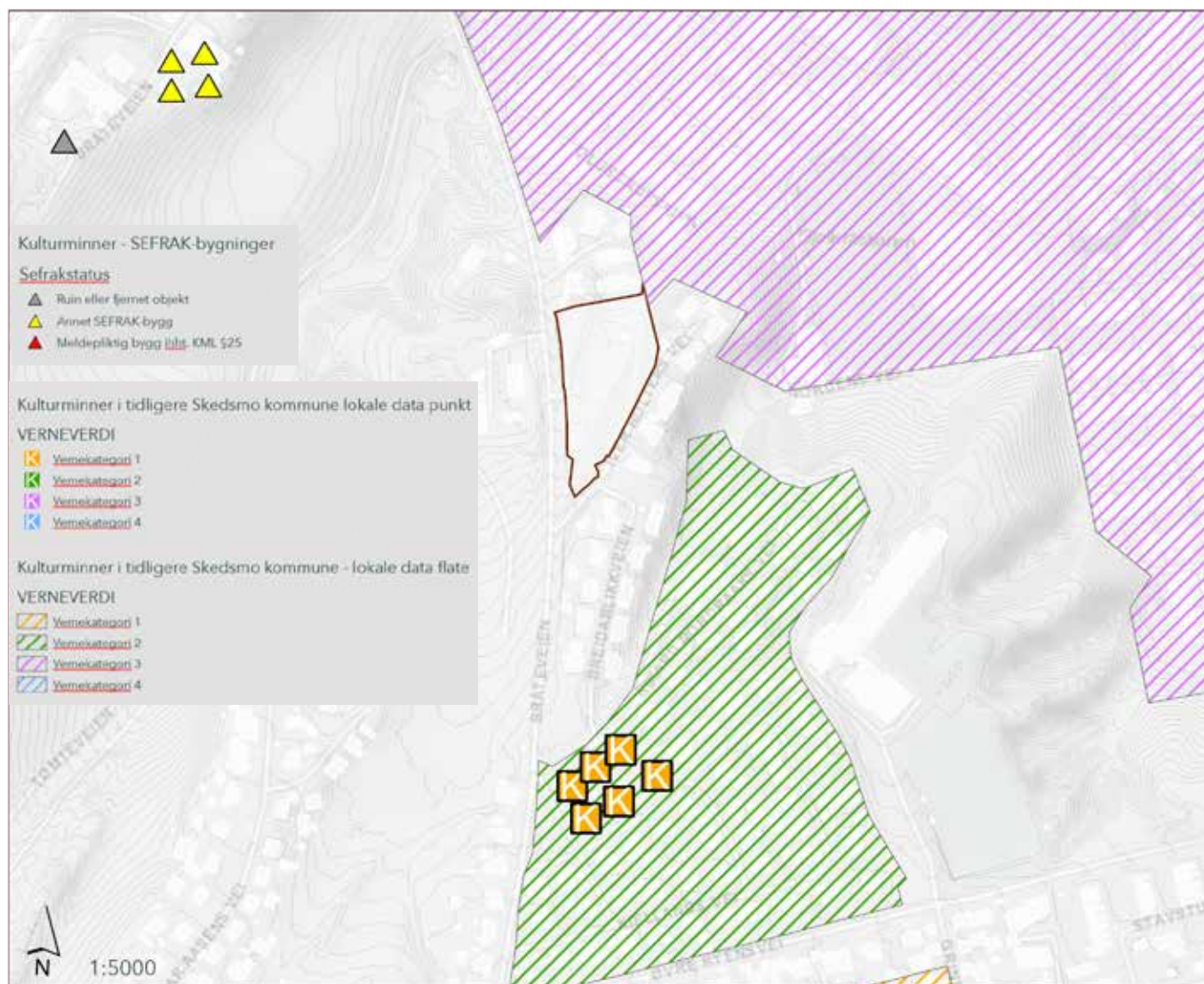


DEL 1 STEDET KARTLEGGES

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Frem til slutten av 60-tallet var området et landbruksområde. På 50-tallen ble Skjetten skole bygget, og Breidablikk Selvbyggerlag ble etablert og startet oppføringen av 48 like tomannsboliger. I perioden 1969 til 1975 ble Skjettenbyen bygget, som var et resultat av en nordisk arkitektkonkurranse i 1965 (rekkelagene) og 1972 (blokklagene), som i sum førte til at 1050 rekkehusboliger og 750 blokkleiligheter ble reist i løpet av ca. 5 år mellom 1969 og 1974. Området som ble avsatt var på nesten 1000 dekar, og det var områder fra tre Melby-gårder, Stav gård, Vestre Stav gård, Valstad gård og Nordby gård som ble skilt ut til dette byggeformålet.



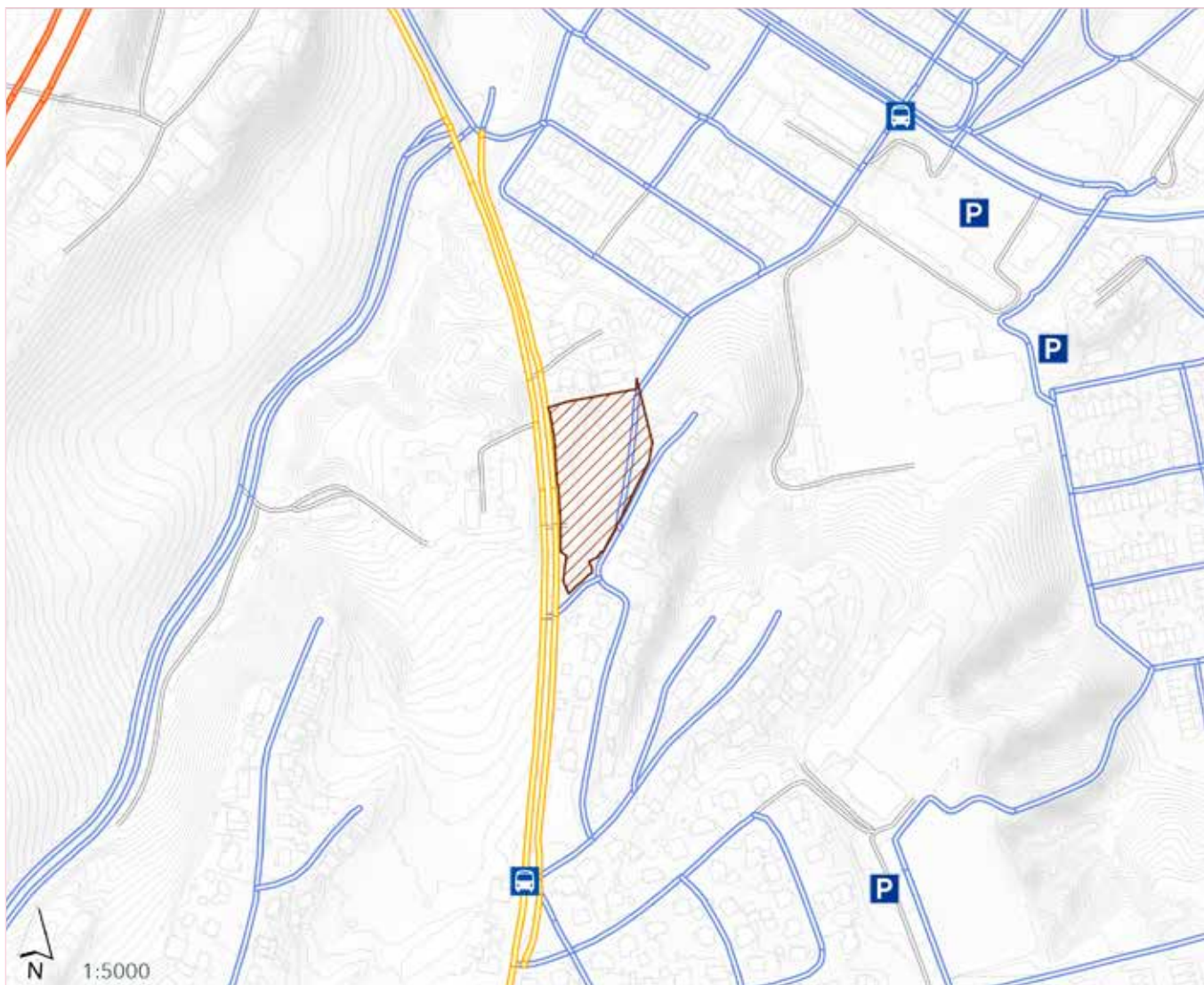


I kulturminneplan for Skedsmo kommune fra 2010 (Skedsmo kommune er nå slått sammen med Lillestrøm kommune), er det to områder i analyseområdet som er gitt verneverdi.

Sør for planområdet ligger området Breidablikk på Skjetten der ble det rundt 1950 igangsatt bygging av selvbyggerhus. De første 13 husene ble bygget av tørkede leirblokker, laget av leire fra byggetomta. Årsaken til materialvalget skyldes knapphet på byggematerialer. Dette er markert med grønn skravur i illustrasjonen og gitt vernekategori 2 som i kulturminneplanen er definert som "Kulturminne/-miljø med stor lokal/regional betydning. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering til hensynssone bevaring". I dette området er seks bygninger gitt vernekategori 1, som er definert som "Kulturminne/-miljø med nasjonal og/eller regional betydning. Kan være fredningsverdig."

På begynnelsen av 1970 tallet ble Skjettenbyen bygget. Utbyggingen var et resultat av en nordisk arkitektkonkurranse og resulterte i at 1100 rekkehusboliger og 600 blokkleiligheter ble reist i løpet av få år. Rekkehusene besto av moduler og kunne bygges på etter behov. Området er gitt vernekategori 3 i kulturminneplanen, som er definert som "Kulturminne/-miljø av lokal betydning, og/eller som har verdi som del av et større kulturminnemiljø."

Nord-vest i analyseområdet, ved E6, er 4 bygninger på et gårdstun (Melby) registrert i SEFRIK-registeret som bygninger fra første del av 1900-tallet.



Kart som viser veistruktur / ferdselsårer

Prosjektområdet ligger inntil Bråteveien, som er en fylkesvei. 200 meter syd for prosjektområdet ligger en busstopp (Rikard Nordraaks vei) og det ligger en busstopp ved Skjetten senter. Bussen har en frekvens med avganger hvert kvarter, og ti minutter i rushtiden.

Det er etablert en gangforbindelse på tvers av tomten etter at barnehagen som lå der ble revet.

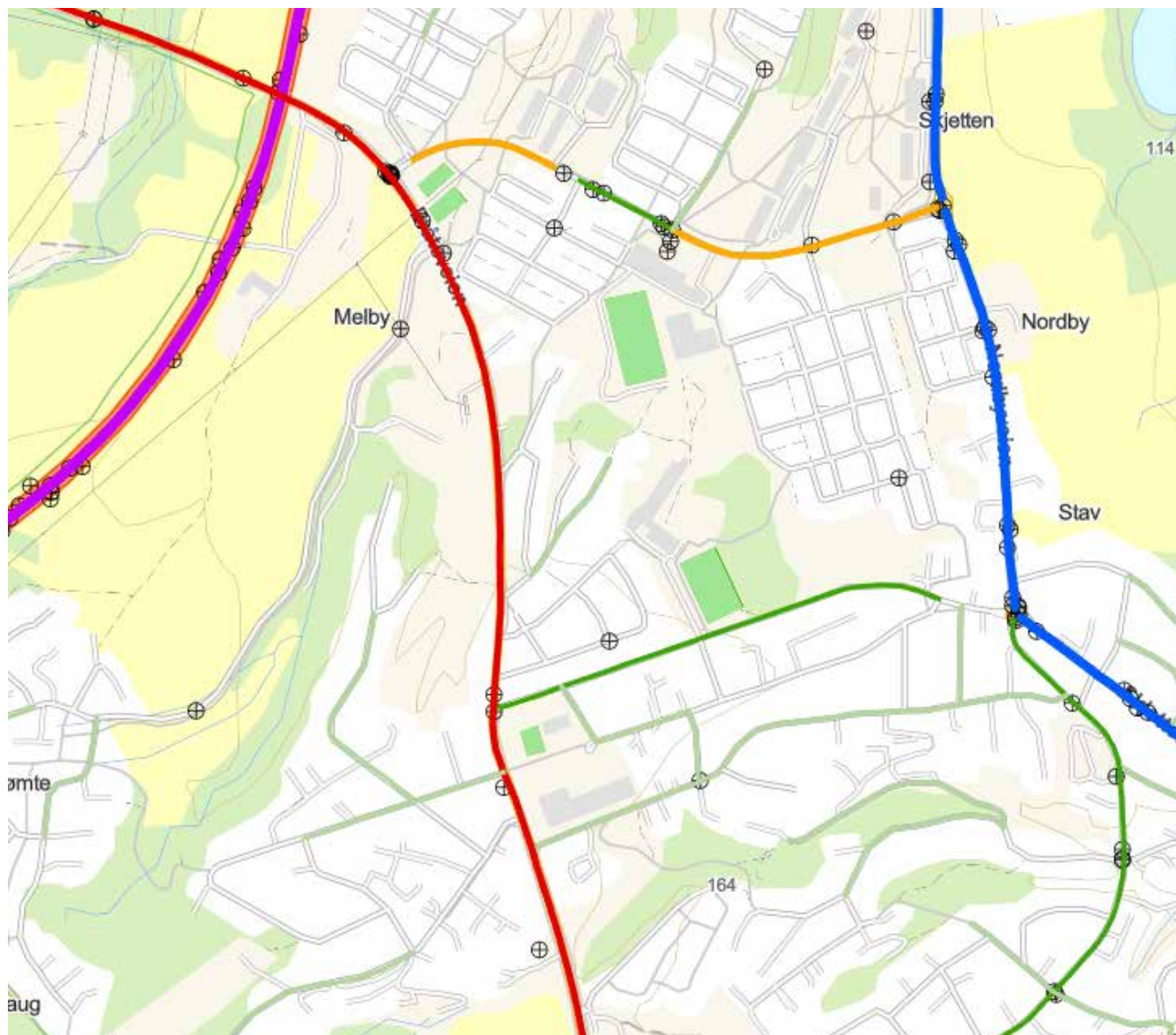


Vegkategori

- Privat veg
- Skogsbilveg
- Kommunalveg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

D - FERDSELSÅRER OG MOBILITET



Prosjektområdet ligger inntil Bråteveien, som har en ÅDT total på 7830, med 7% andel lange kjøretøy (SVV 2024).

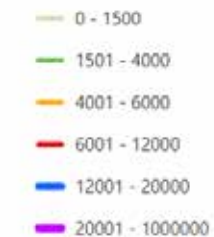
Offentlige temadata (DOK)

Samferdsel

Trafikkmengde

SAMFERDSEL_TrafikkLinje

telling



Trafikkulykker

SAMFERDSEL_Trafikkulykk ePunkt

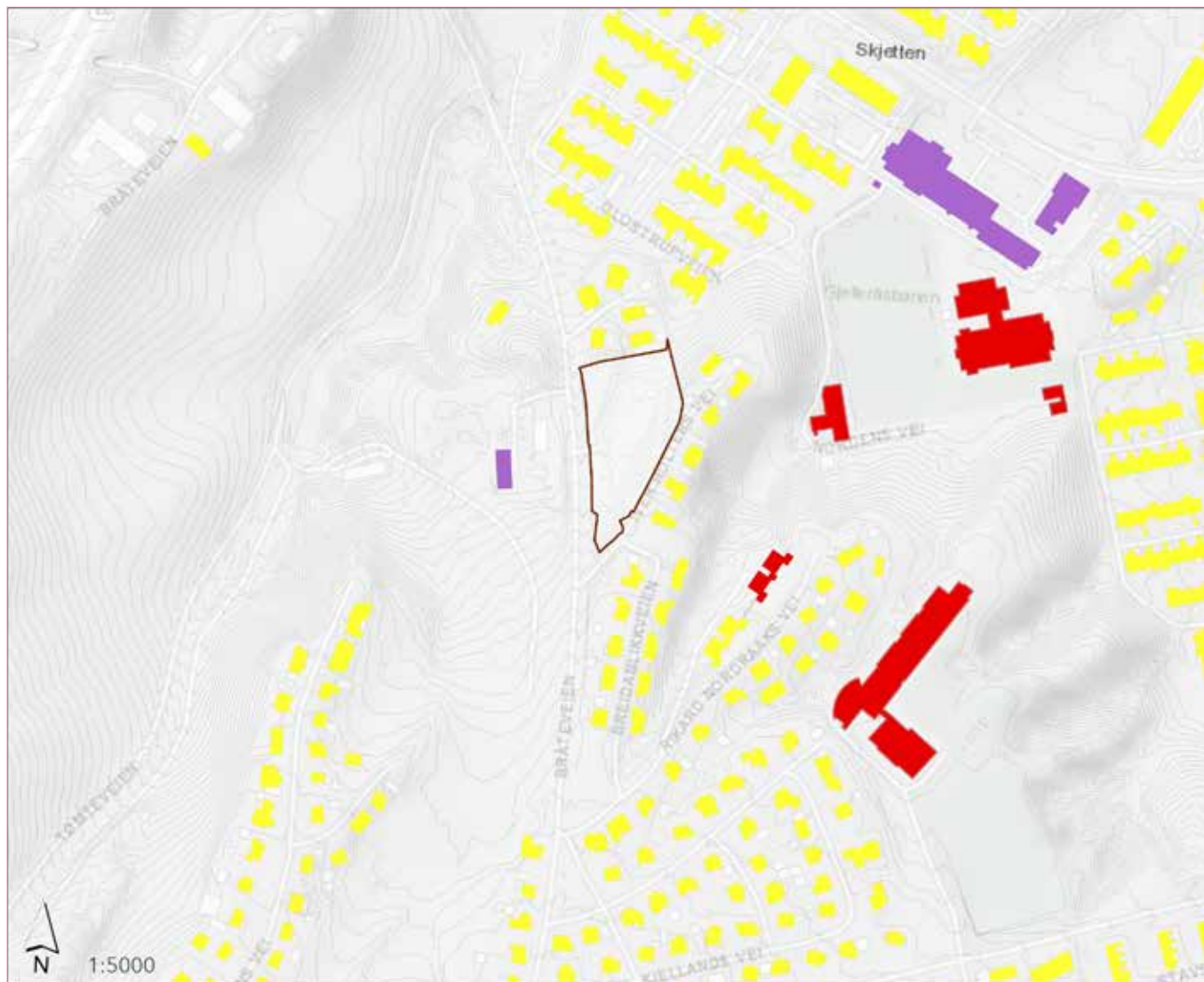
⊕ Trafikkulykkespunkt

E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Den nærmeste bebyggelsen er enkelte eneboliger som ligger inntil planområdet i nord, øst og sør. I vest grenser prosjektområdet til Bråteveien, og vest for Bråteveien er det store ubebygde områder med ravinlandskap og landbruksjord, men midt i mot prosjektområdet ligger en transformatorstasjon.

Nord for planområdet ligger det som kalles Skjettenbyen, et større område som ble bygget ut på 1970 tallet, og som i dag fremstår som et helhetlig eksempel på etterkrigstidens industrialiserte feltutbygging med over 1000 rekkehusleiligheter og 600 blokkleiligheter i et helhetlig planlagt boligområde etter datidens moderne plan- og boligprinsipper.

I sør fortsetter eneboligområdene. I øst ligger Skjetten kjøpesenter, Gjellerås barneskole, Skjetten stadion med klubbhus og Stav ungdomsskole.



E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

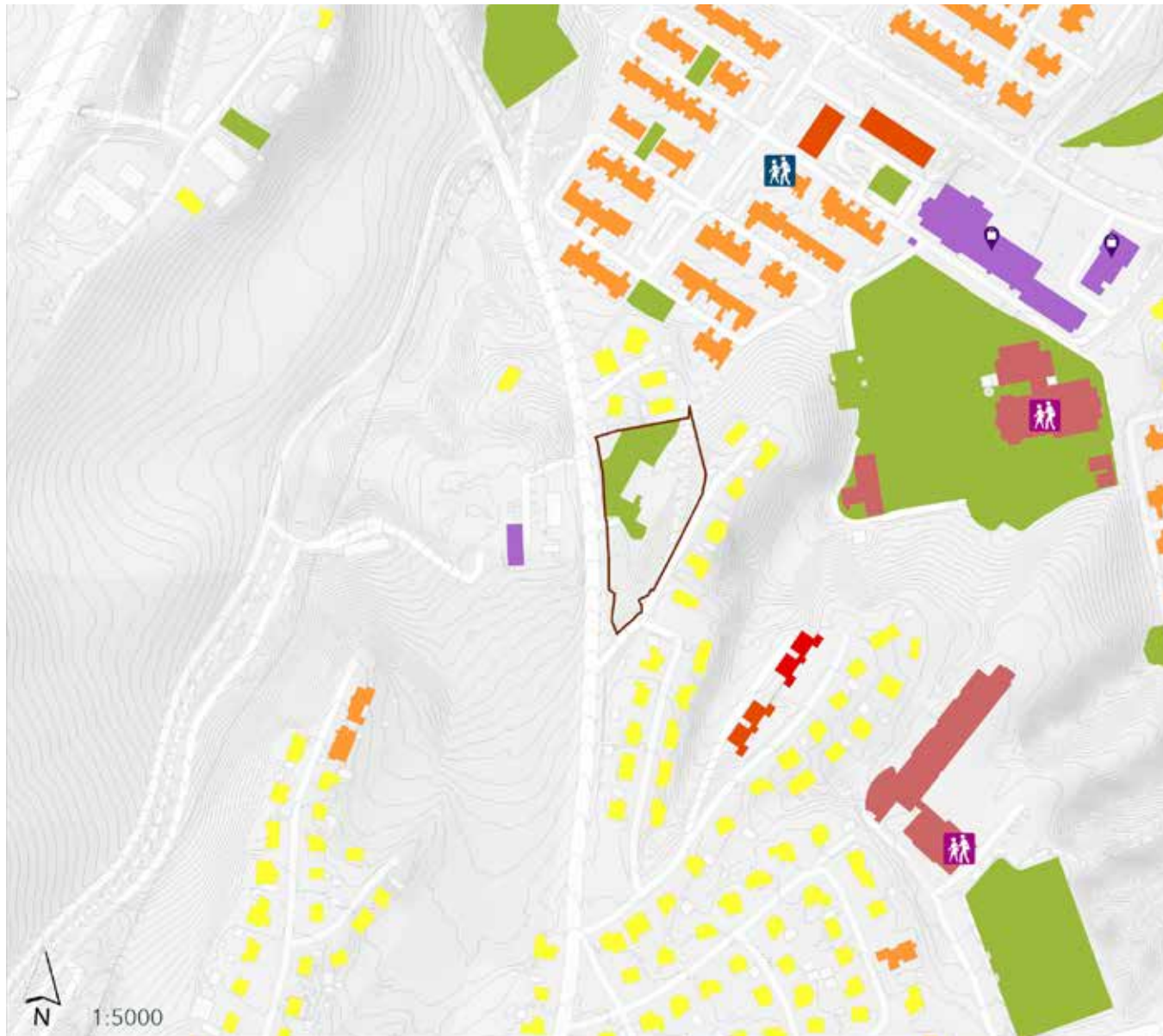
Prosjektområdet omkringliggende bebyggelsesstruktur er hovedsakelig boligbebyggelse i 1-3 etasjer, der Skjettenbyen kan sies å være definerende for bebyggelsesstrukturen i området.

Skjettenbyen er registrert som kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og oppleves som både tidstypisk og stedsdefinerende for den moderne utviklingen av Skjetten. Skjettenbyen er et eksempel på hvordan et område kan vokse frem fra å være et relativt ubebygget område til et etablert bomiljø med egen identitet og historie.

Skjettenbyen fra 1970 tallet fremstår i dag som et helhetlig eksempel på etterkrigstidens industrialiserte feltutbygging med over 1000 rekkehusleiligheter og 600 blokkleiligheter i et helhetlig planlagt boligområde etter datidens moderne plan- og boligprinsipper.

Kulturmiljøet definert som Skjettenbyen omfatter boliger, rekkehus og blokker innenfor flere gateløp som inkluderer Landskronaveien, Nordbyveien og Karisveien i nord samt Glostrupveien, Allingsåsveien og Rihimekiveien lenger mot sydøst. Skjettenbyen





Funksjoner i området er boligbebyggelse, helse- og omsorgstjenester, kjøpesenter, barne- og ungdomsskole og idrettspark.

Bygningstype			
■	Helse- og sosialtjenester	■	Barnehage
■	Boligbygg	■	Kommunal
■	Rekkehus	■	Privat
■	Enebolig/Tomannsbolig	■	Skole
■	Barnehage/Grunnskole	■	Grunnskole
■	Hotell		
■	Samfunnshus grendehus		
■	Industri/Lagerhall/Handel		

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

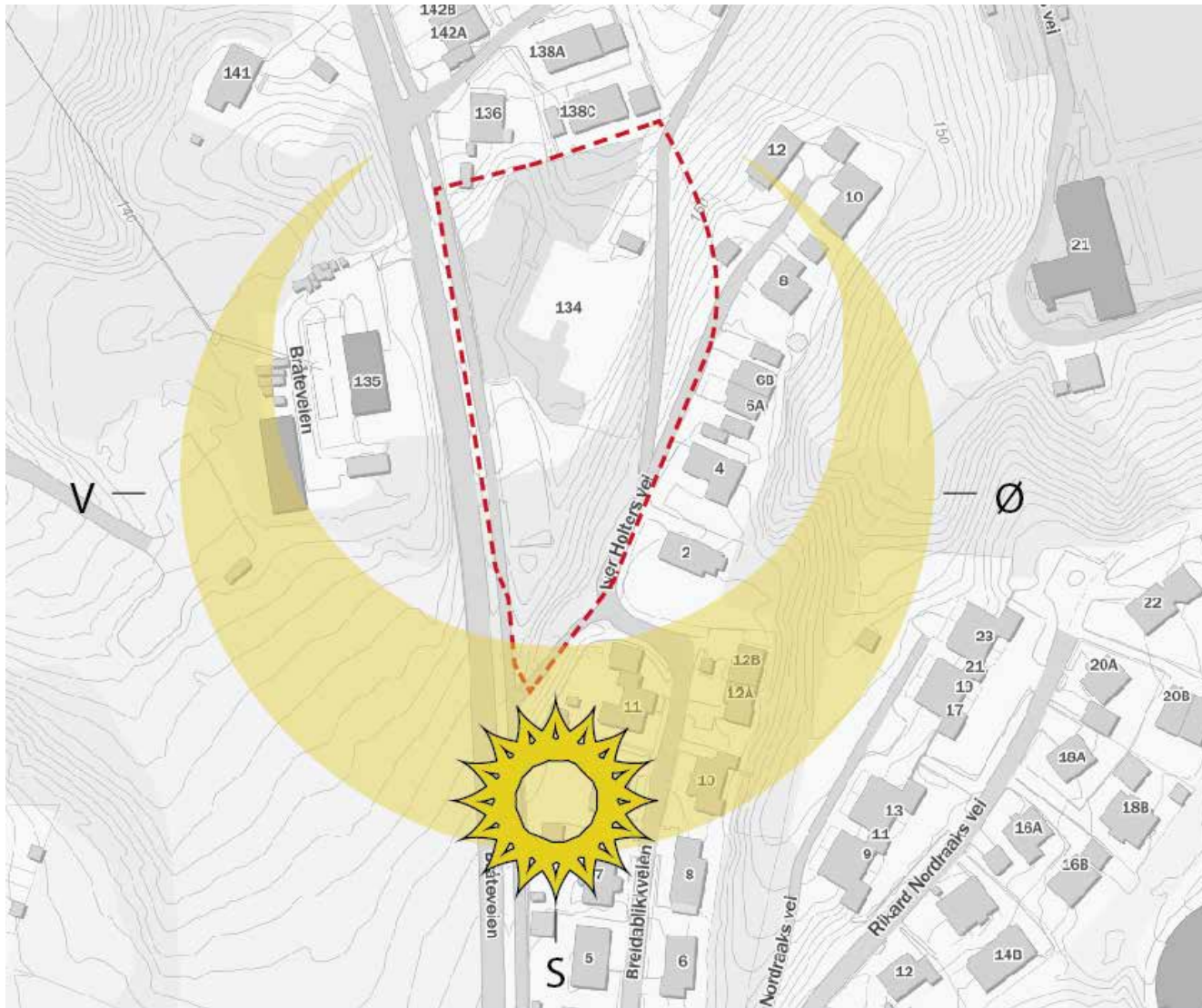
G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Prosjektområdet for Bråteveien 134 og det øvrige tettbygde området Skjetten kan betraktes som en forstad til Lillestrøm, og er et stedlig resultat av 60-tallets ideal knyttet en bilbasert by,- og stedsutvikling. Bolig og arbeid lå adskilt og bilen ble brukt som effektivt fremkomstmiddel.

Skjettenbyen ble planlagt helhetlig, og utformet som en egen bebyggelsesstruktur med siktlinjer mot det omkringliggende ravinelandskapet, men har ingen tradisjonelle gater, byrom og møteplasser utover enkelte mindre lekeplasser i de ulike borettslagene. Bilen har vært, og er sentral, og Skjetten senter betegner seg selv som «den naturlige møteplassen i Skjettenbyen– nært tilknyttet E6 og offentlig kommunikasjon».

Det er få offentlige og felles byrom i området, og Skjettens skoler og idrettsanlegg fungerer derfor som de lokale møteplassene. Skolenes uteoppholdsareal har derfor en sentral møteplassfunksjon i lokalsamfunnet. Uteoppholdsarealene er godt integrert i det frodige ravinelandskapet som slik skaper varierte uteoppholdsarealer for barn og ungdom. Gjellerås skole med sin nærhet til både Skjetten stadion og Skjetten senter utgjør samlet et lokalt sentrum for lokalbefolkningen i Skjettenbyen.

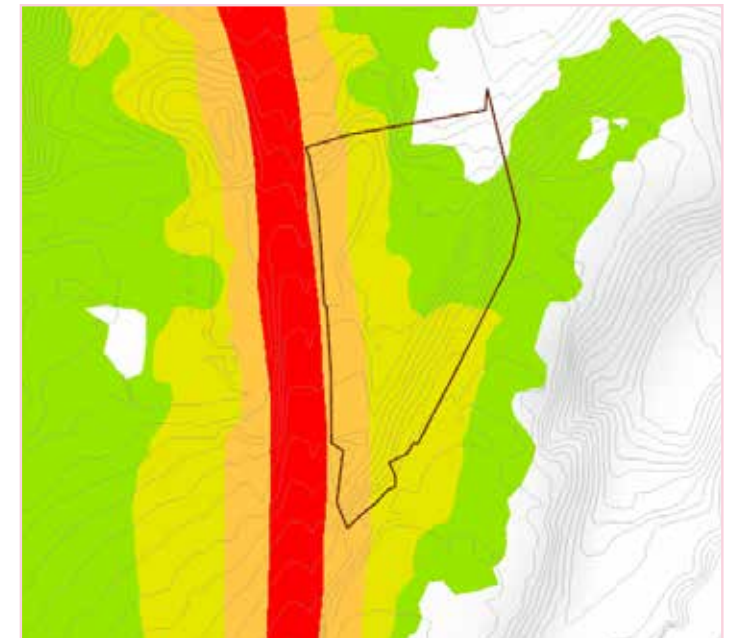




Kart som viser solforhold / kart som viser støy

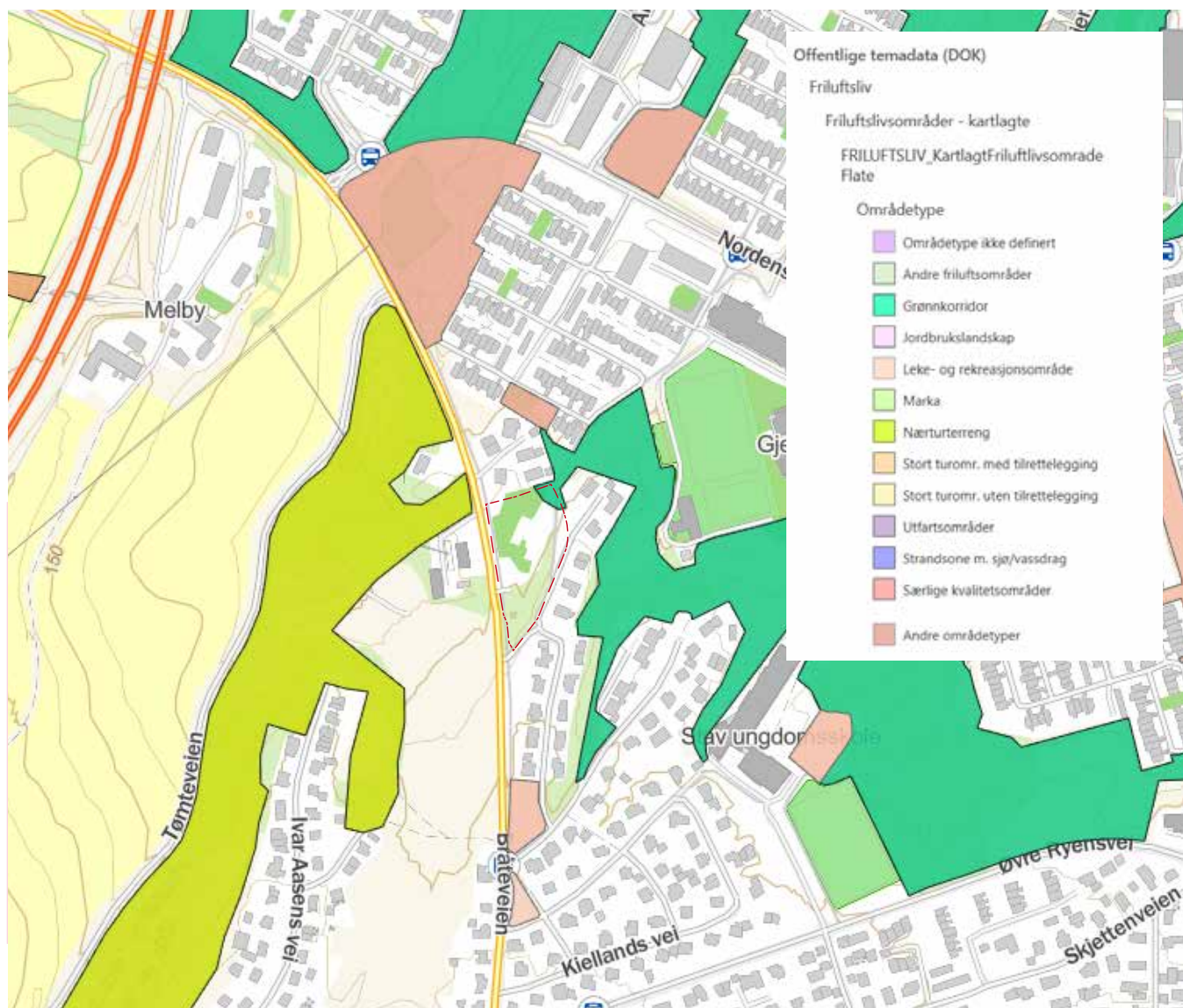
Tomten er støyutsatt fra fylkesveien i vest.

De beste solforholdene på tomten er mot vest og sør-vest, som sammenfaller med retningen støyen kommer fra. En bratt skråning mot øst og sør-øst, som i tillegg har høye trær/vegetasjon, skjerner for solen fra øst. Sentrale deler av tomten er relativt flat, men i nord heller den mot nord.



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER



Området består av flere typer grønnstruktur, vegetasjon og områder for rekreasjon og tur. I nord er prosjektområdet koblet på en grønnstruktur som følger ravinen østover. Denne kobler sammen mange funksjoner i området, både grunnskole, ungdomsskole og idrettsområde. Den brukes også som akebakk om vinteren. Vest for fylkesveien er det også større gressklede områder og jordbruksområder.



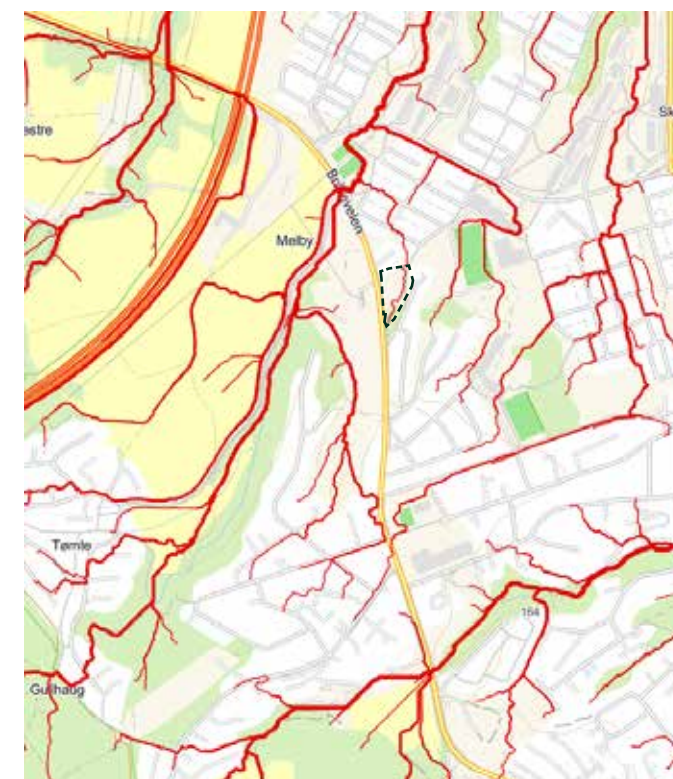
DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER



Kart som viser grønne strukturer / kart som viser blå strukturer

Ravinedalene utgjør lavbrekk i landskapet med ulik mengde vannføring. Fra planområdet dreneres vannet nordover. Det er ingen bekker eller større vannføringer innenfor planområdet.



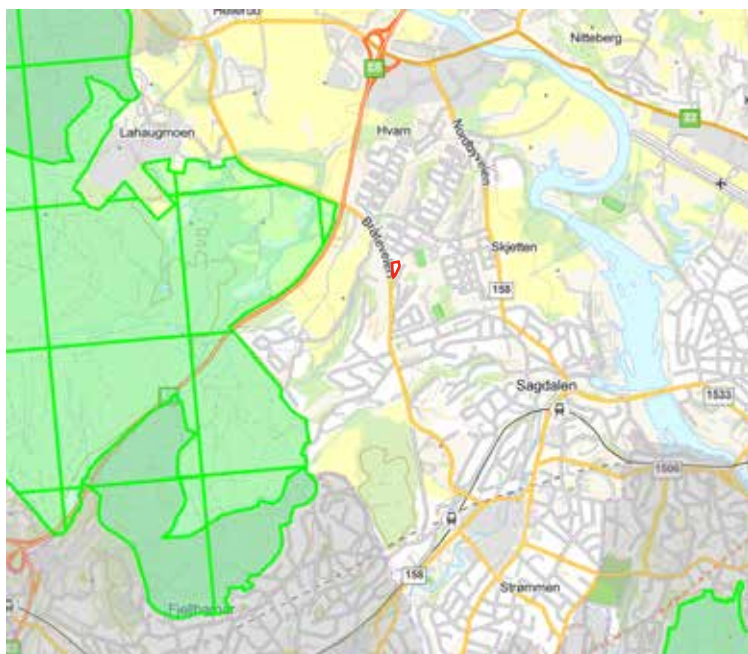
DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER

Det er observert gråtrost, tårnseiler og fiskemåke i nærheten av tomten.

Offentlige temadata (DOK)

- Plan
- Markagrensen
- NATUR_MarkavernFlate
- Virkeområde markaloven



Offentlige temadata (DOK)

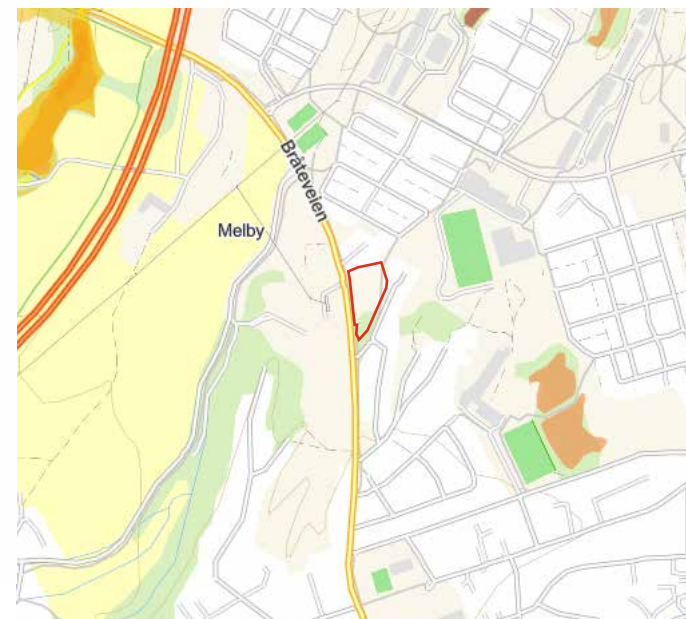
Natur

Naturtyper - verdsatte

NATUR_NaturtyperKUverdiFlate

Verdikategori

- Svært stor verdi
- Stor verdi
- Middels verdi
- Noe verdi
- Vurderes per lokalitet
- Vurderes per naturtype
- Ikke gitt verdi
- Feil - eller annen verdi



Offentlige temadata (DOK)

Natur

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

NATUR_ArtNasjonalInteressePunkt

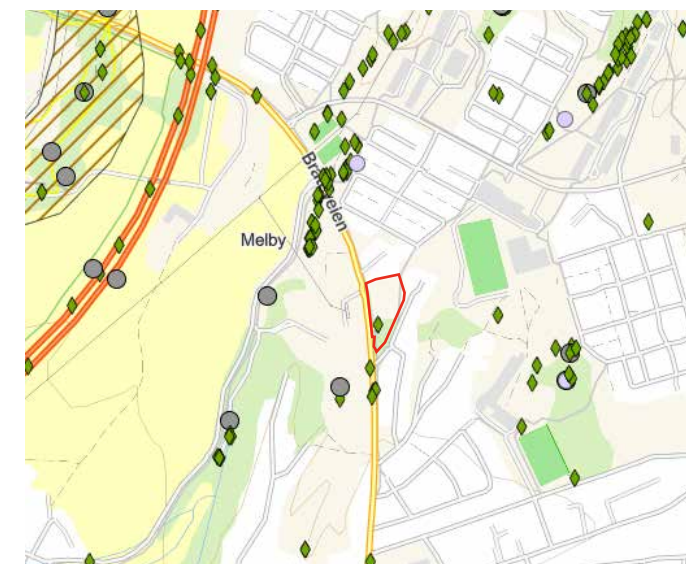
Forvaltningskategori

- 1 - Særlig stor forvaltningsinteresse
- 2 - Stor forvaltningsinteresse
- 3 - Fremmed art
- 4 - Udokumentert verdi
- Annen - eller feil verdi

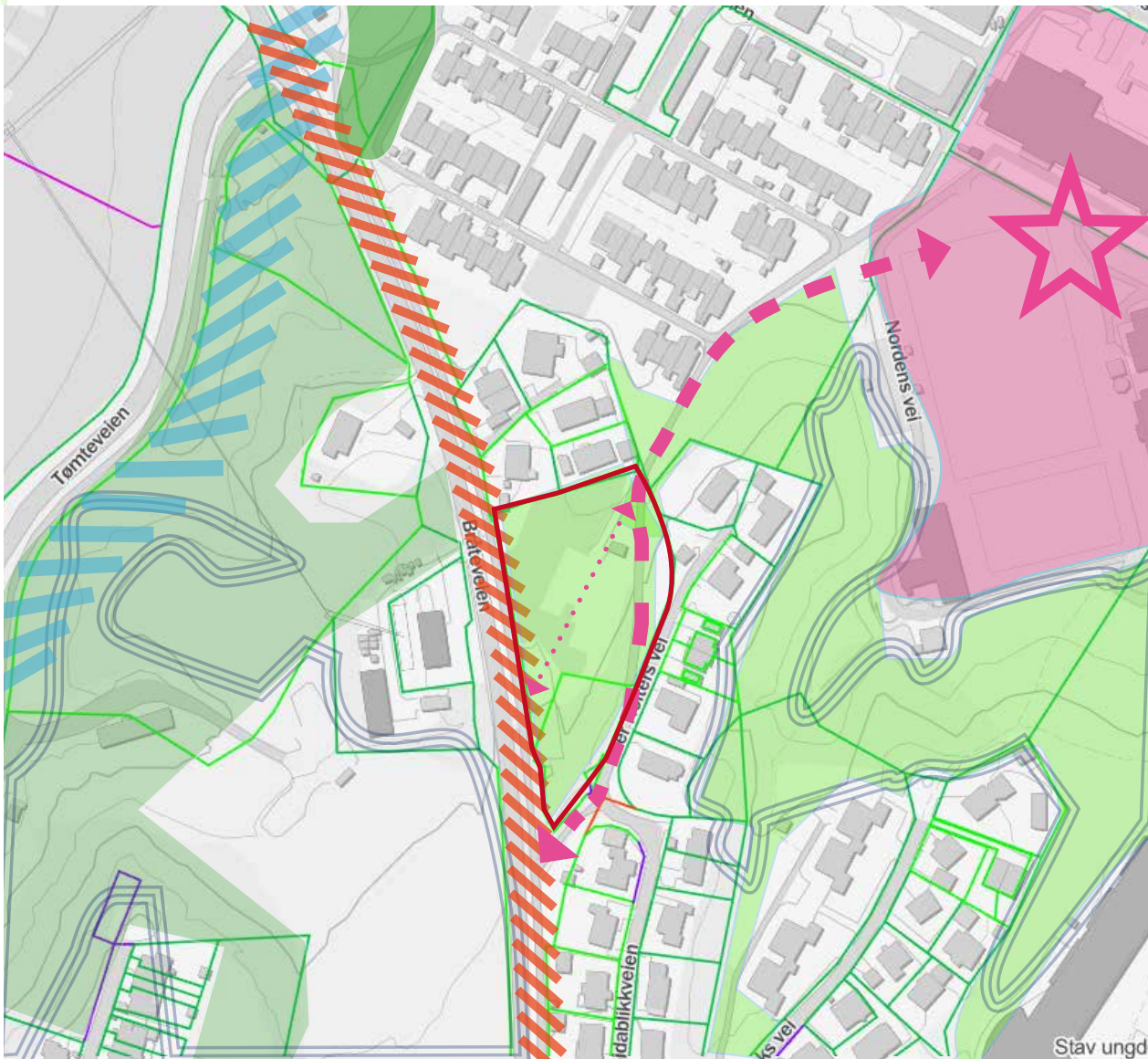
NATUR_ArtNasjonalInteresseFlate

Forvaltningskategori

- 1 - Særlig stor forvaltningsinteresse
- 2 - Stor forvaltningsinteresse
- 3 - Fremmede arter
- Andre eller ingen verdi/er



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



Bråteveien utgjør en barriere og en støykilde. Prosjektområdet ligger mellom to større grønt-/rekreasjonsområder. Området rundt Skjetten senter, skolen og idrettsområdet utgjør det sosiale samlingspunktet i området, og er forbundet med prosjektområdet via en gangvei.

-  Barriere (Bråteveien)
-  Bekkedrag
-  Kobling til møteplass/ senter
-  Sosialt senter/sentrum
-  Grøntområde/rekreasjon
-  Ravine
-  Tomten

Et samlet kart som viser alle de viktigste elementene

DEL 2 SAMLET STEDSANALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

Prosjektområdet preges av en bratt skråning på den ene siden og Bråteveien på den andre. Det går en gangvei igjennom området, som fortsetter til skolen, idrettsområdet og senteret. Det ligger eneboliger tett på prosjektområdet.



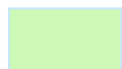
Barriære (Bråteveien)



Grønn skråning



Småhus/eneboliger



Grøntområde/rekreasjon



Sosialt senter/målpunkt



Gangvei



Ravine



Sol



Bekkedrag

