

Åpent informasjonsmøte om områdereguleringsplan for Strømmen Øst i Lillestrøm rådhus, onsdag 24. juni 2020.

Lillestrøm kommune, byutviklingsavdelingen, ved
Kristin Dale Selvig (avdelingsleder) og Anders Jørstad
(prosjektleder)

2 01.09.2021

Medvirkning

Referansegruppa har siden 2013 bestått av følgende:

Beboerne/berørte interesser:

- Hans Petter Gustavson (Strømmen Vel)
- Jon Schønning Lie (Strømmen gårdeierforening)
- Øivind Wethal (representant for beboerne innenfor planområdet)
- Tård Mathisen (representant for beboerne innenfor planområdet)
- Jorunn Lilleby har vært observatør for beboerne i den bakenforliggende småhusbebyggelsen

Fra Asplan Viak:

- Hanne Jonassen (oppdragsleder)
- Kari Kiil
- Gislunn Halfdanardottir

Fra kommunen:

- Kristin Dale Selvig - avdelingsleder byutviklingsavdelingen
- Lena Hammer - seniorarkitekt
- Anders Jørstad – senioringeniør/prosjektleder

++

Milepæler

1. PS 10/26 - Strømmen Øst - Utviklings- og fortetningsplan. Vedtak i Kommunestyret 03.03.2010.
 2. PS 11/57 - Kommuneplan 2011-2022 – Ny 2. gangsbehandling. Plankrav om utarbeidelse av områdereguleringsplan før detaljreguleringsplan for Strømmen Øst. Stadfestet 21.12.12.
 3. PS 13/39 - Planinitiativ - Områderegulering for Strømmen Øst. Vedtak i Kommunestyret - 03.04.2013:
 4. PS 14/27 - Fastsetting av planprogram - områdereguleringsplan for Strømmen øst. Vedtak i hovedutvalg for teknisk sektor – 02.04.14.
 5. PS 15/31 - Områdereguleringsplan for Strømmen Øst – Førstegangsbehandling. Vedtak i Hovedutvalg for tekniske tjenester - 08.04.2015:
- Saken sendes tilbake. Administrasjonen bes fremme ny sak. Den skal inneholde et alternativ med regler som åpner for at fortettingen av småhusområdene kan inkludere eksisterende bebyggelse.

Retningslinjer for planleggingen

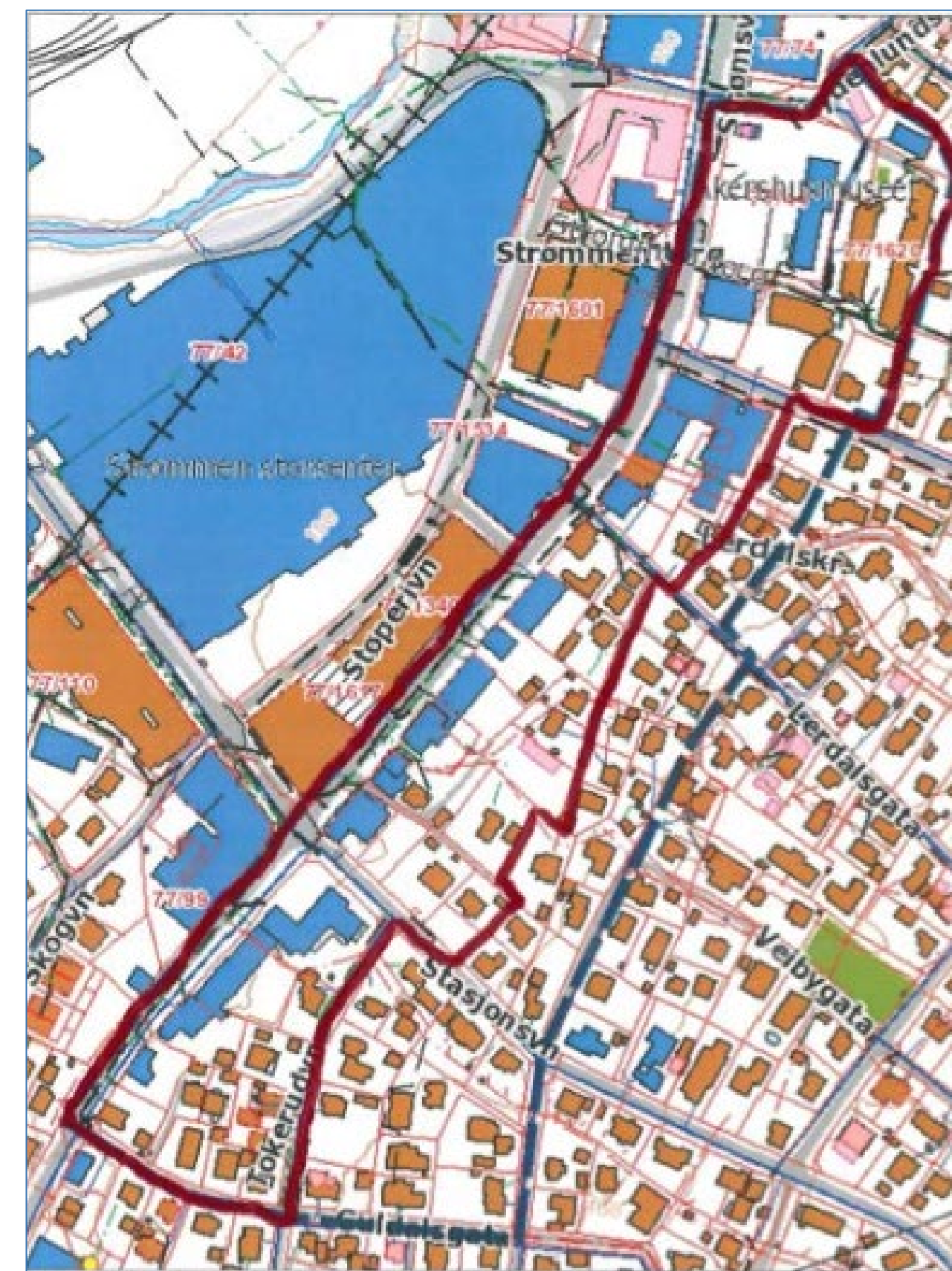
PS 17/104 - Områderegulering for Strømmen Øst - Forslag til videre planprosess

Vedtak i Kommunestyret - 14.06.2017:

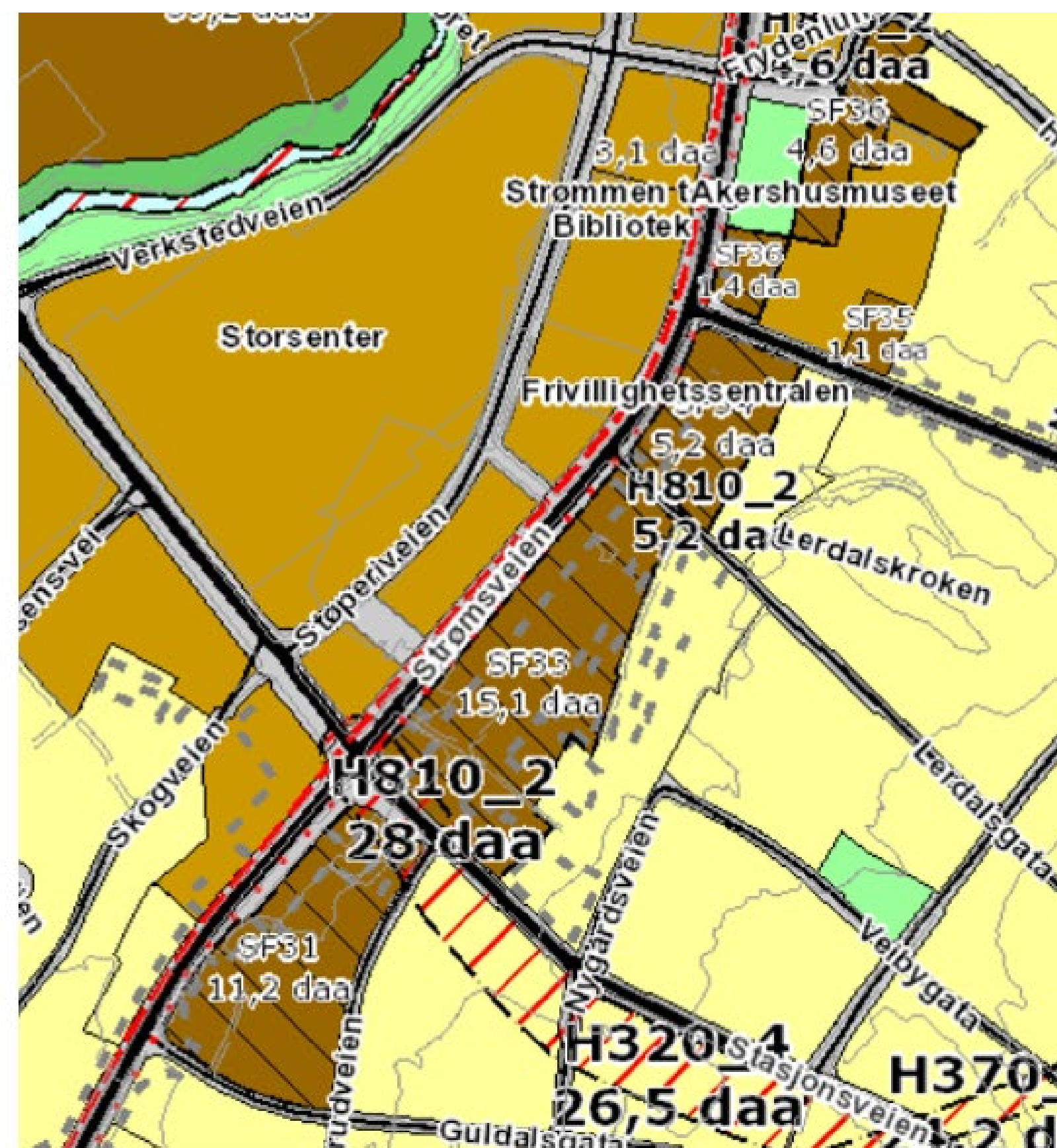
«Planarbeidet med områdereguleringen for Strømmen Øst videreføres gjennom alternativ 2.

Med følgende endringer/tillegg:

Vedlagte kart setter en grense (i rødt) for hva som skal reguleres til sentrumsformål, og hva som skal reguleres til småhus eller villabebyggelse. Området langs Strømsveien til sentrumsformål, det øvrige til småhus eller villabebyggelse." Videre ber vi om følgende føringer: Ved enhver utbygging innenfor området, skal det trappes ned mot eksisterende bebyggelse, det skal også særlig vektlegges områdets strøkskarakter, og hensynet til omkringliggende bebyggelse skal gjenspeiles både i arkitektur og materialvalg. Det bør også søkes, der det er mulig og hensiktsmessig, å opprette miljøgater mellom den nye sentrumsbebyggelsen og småhusbebyggelsen.»

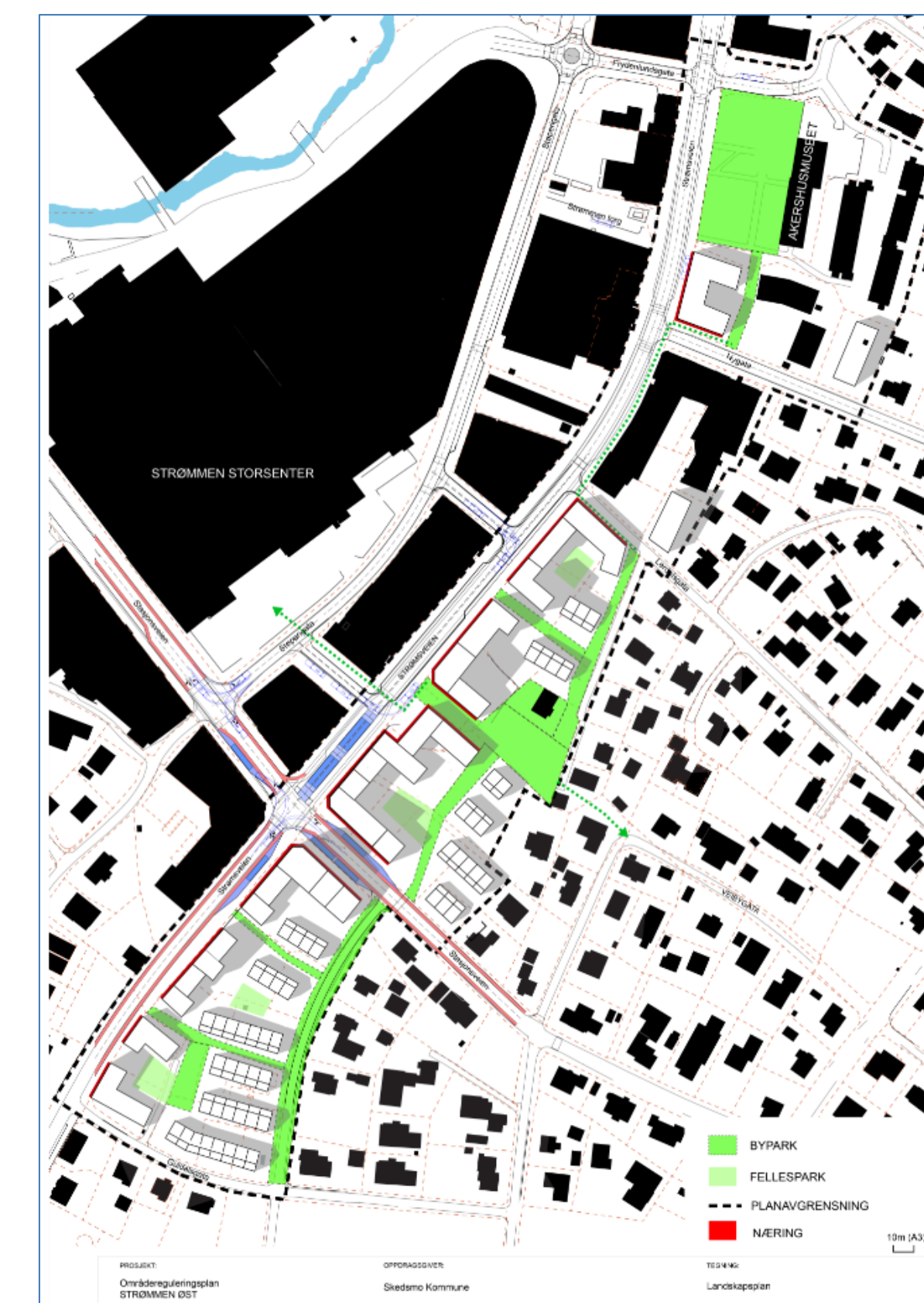
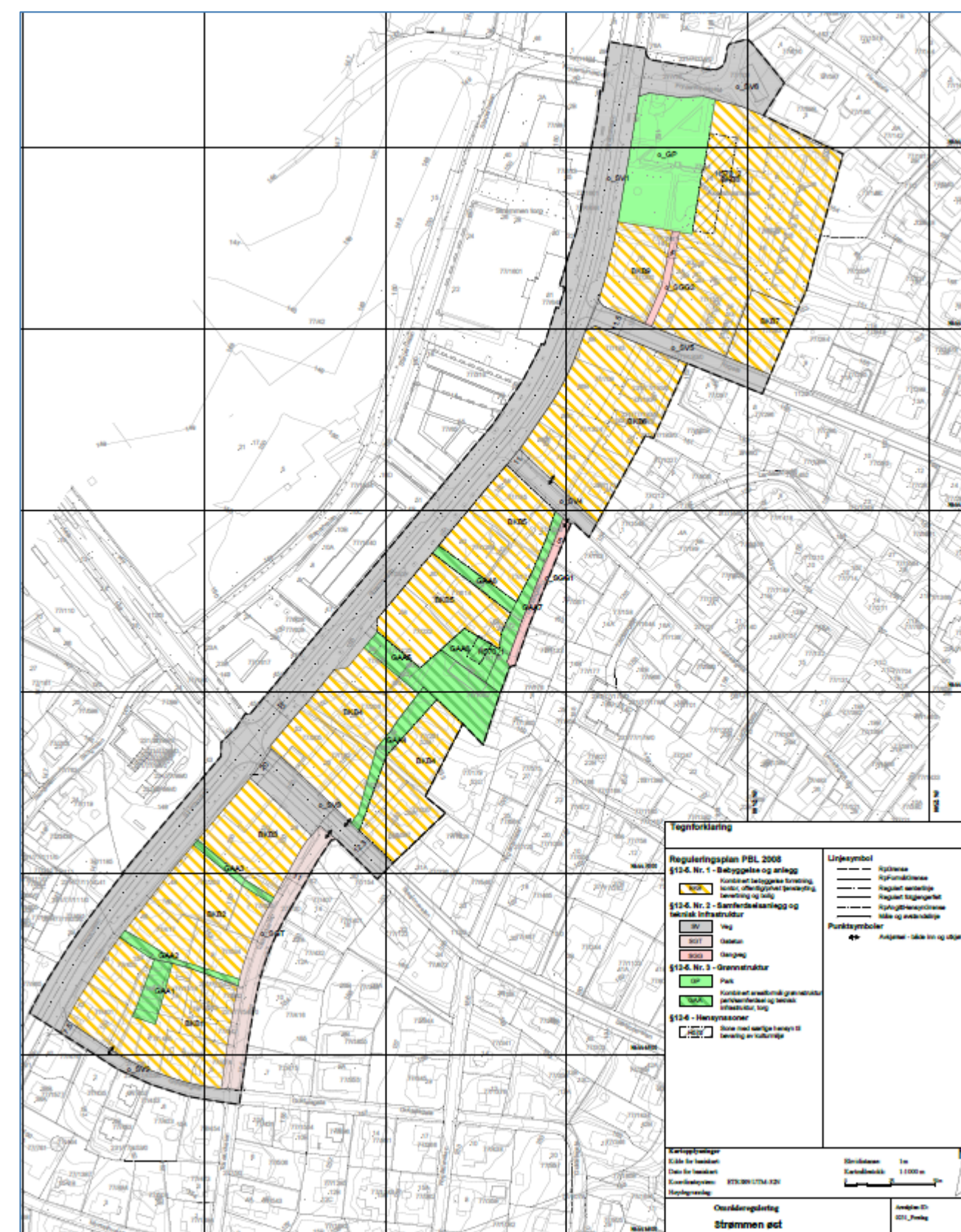
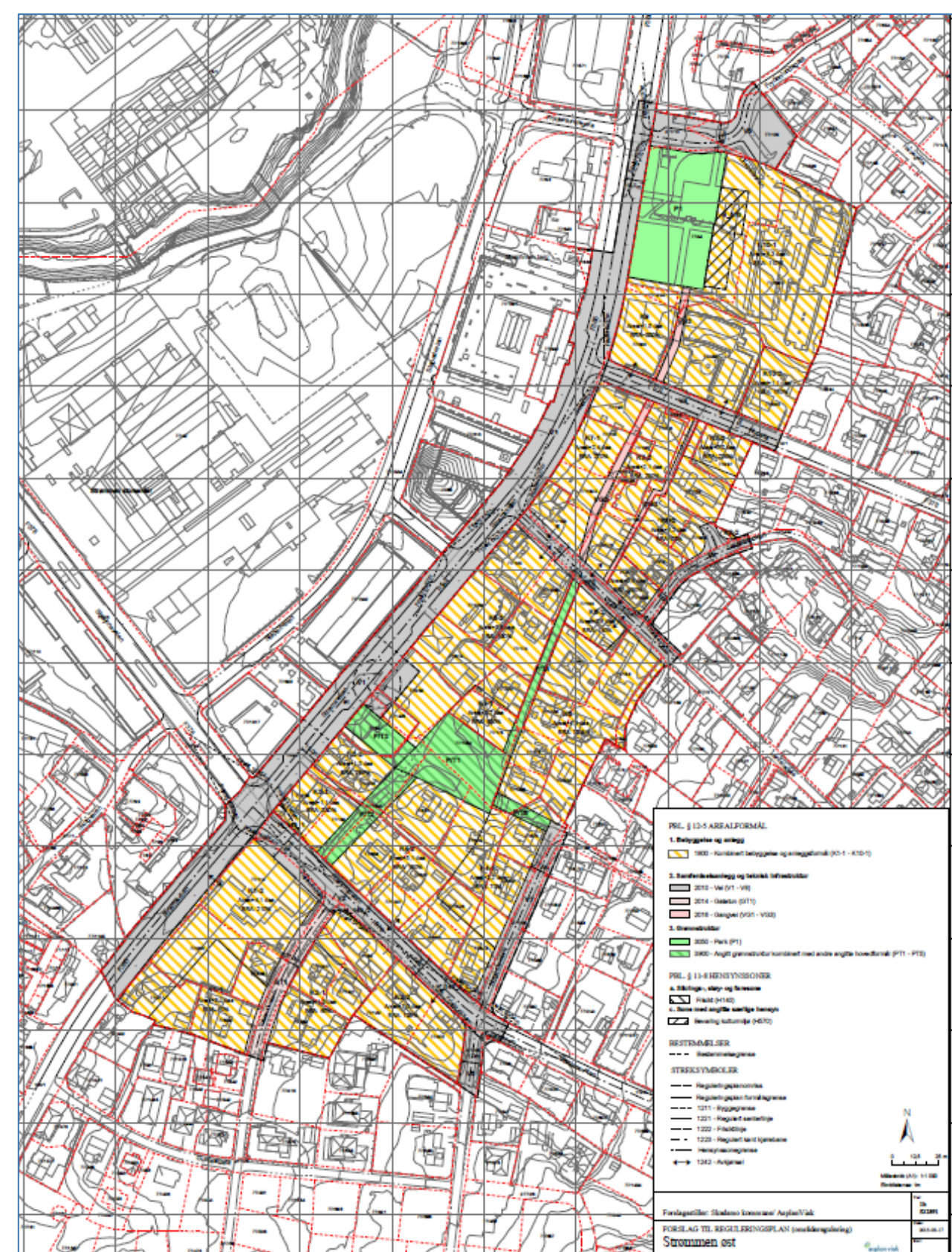


Endring av sentrumsformålsområdet i KP 2019-2030



Plankart og illustrasjonsplan

- Opprinnelig og nytt plangrep - kort fortalt.



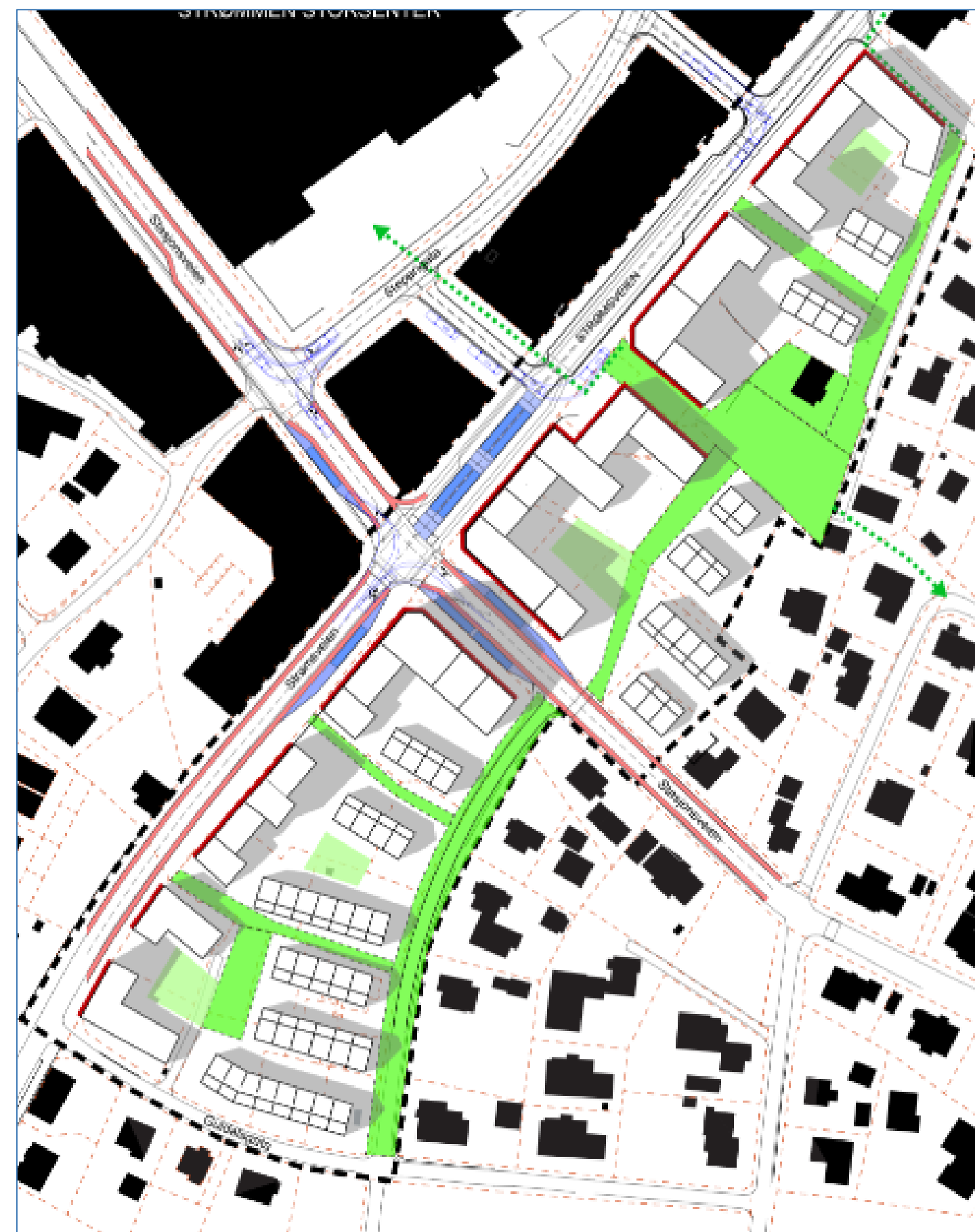
Områdereguleringsplanen gir regler for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner

- Plankrav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt.
- Prinsipper for utforming (plassering av næring mot gater og i andreetasje, fellesareal, o.l.).
- Regler for endring av feltutforming.
- Overvann og flom – Må håndteres etter Asplan Viaks rapport.
- Kvikkleire – Områdestabilitet ok, lokalstabilitet må utredes i detaljreguleringsplan.

Tabell gir oversikt over felts ansvar for rekkefølgekrav:

- Gater
- Grønnstruktur
- Bevaringsverdige bygninger

Planforslaget



Tidemandsjordet på Hovin i Oslo har vært inspirasjonskilde for plangrepet.

Her er det en kombinasjon av lavblokk og bakenforliggende rekkehus for å skape gode og skjermede bomiljø.

Bebyggelsesstruktur

- Illustrasjonsplanen viser et eksempel på en mulig full utbygging.
- Antall boliger, størrelse på grønnstruktur, antall parkeringsplasser, er dimensjonert med utgangspunkt i de viste volumene.
- Ønsket plassering av funksjoner som næringslokaler og grønnstruktur er vist med rød og grønn farge.
- Utforming på felt kan endres, men da på bestemte vilkår.



Feltbestemmelser

- Angivelse av arealformål (blandet, alltid næring mot viktige gater, bolig over og i bakkant)
- Utnyttelsesgrad (satt i tråd med politiske retningslinjer)
- Størrelse på detaljhandel (mest nært 600 m fra stasjonen)
- Regler for nedtrapping (følger retninglinjene)

Grønnstruktur

- Grønn gangforbindelse nord-sør gjennom planområdet. Grønn buffer langs denne mot småhusbebyggelse i øst.
- To parker, en eksisterende i nord og en ny midt i planområdet.
- Utomhusareal i felt utformes i detaljreguleringsplan.



Næring og handel

- Antall m2 næring 14.000 m2, fordelt: 9.000 m2 detaljhandel og 5.000 m2 kontor/tjenesteyting
- Plassering av næring mot gater, og krav til åpne fasader.
- Mulig satsningsområde: Konkurrere om dagens leietakere innen privat og offentlig tjenesteyting.

Byromsprogram

- Gir føringer for utforming av tre hovedkategorier byrom som er gater, torg og parker.
- Med føringene for de ulike byromskategoriene er det vist hvilke forventninger kommunen har til kvaliteter, aktiviteter og funksjonalitet.
- **Det vil si at det ved detaljregulering og all annen planlegging, prosjektering og gjennomføring skal det finnes løsninger som er tilsvarende eller bedre enn de beskrevet i programmet.**

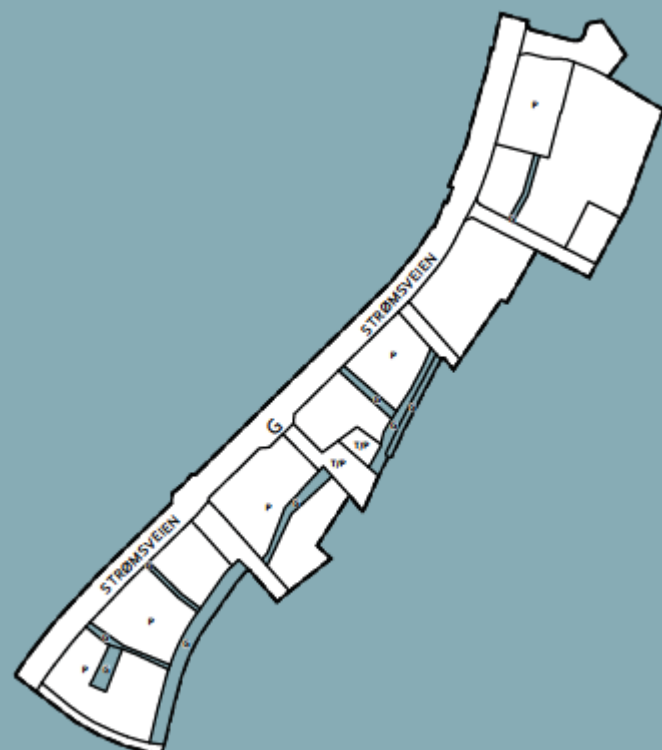


Byromsprogram

G1

Gågate/Gangvei

Gågater skal først og fremst forbeholdes ferdsel for gående og andre aktiviteter som for opphold og opplevelse. Gågater er byrom, som har som en grunnleggende funksjon å være hovedferdselsåre for gående i byens sentrum.



Funksjonskrav gate/vei

- **tilgjengelighet**
Fremkommelighet for gående, med sammenhengende reisekjeder og universell utforming i hovedløsningene, skal alltid prioriteres. Gågater/gangveier skal ikke tilrettelegges for kjørende, men kan ha tilgjengelighet for vedlikeholds- og servicekjøretøy.

- **utforming**
I gågater skal det være rom både for målrettet gangtrafikk, møteplasser og aktiviteter for alle. Gatemøblering, reklame og andre faste installasjoner må ikke etableres slik at de lager barrierer. Gågater må gis en fleksibel utforming som gjør de egnet til bruk i ulike typer offentlige arrangement. Der gågater krysser eller tangerer bygater, skal fotgjengertrafikk prioriteres, og bruk av "shared space" vurderes.

- **bruksområder**
Gågater skal gi mulighet for oppholdsaktiviteter som gir interaksjon mellom virksomhet i bebyggelsens 1. etasje og livet på gata. Slik som ordinær gangtrafikk, bevertning, vareutsalg, midlertidige eller permanente kunst- og bruksinstallasjoner, sykkelparkering.

- **varelevering**
Det skal søkes å etablere varelevering fra andre gater enn gågater. Eventuell varelevering fra gågater tillates i perioden mellom kl 07.00 og kl 12.00.

- **sykkel**
I gågatene skal syklende ferdes i gangfart. Sykler skal parkeres på egne oppstillingsplasser. Utforming for syklende skal gi god tilgjengelighet, men kan av hensyn til trafikksikkerhet virke fartsbegrensende.

Funksjonskrav bebyggelse

- **reguleringsformål**
Bebyggelsens 1. og 2. etasje tilliggende gågater kan ha reguleringsformålene forretning, offentlig-/ privat tjenesteyting, kontor (i 2. etasje).

- **utforming av fasade**
Bebyggelse skal i størst mulig grad henvende seg mot gågatene, og det skal legges vekt på god visuell og funksjonell kontakt mellom virksomheten i bebyggelsen (spesielt i 1. etasje) og gågaten. Fasadene skal derfor i størst mulig grad være transparente, varierte, funksjonelt åpne, og ha en viss detaljrikdom for positivt å stimulere den gåendes opplevelse av gata.

- **inngang fra gågate**
All forretningsvirksomhet tilliggende gågater skal ha egen inngang fra gata. Bolig skal etableres med inngang direkte til gågater.

- **skilting og ut-/innsyn**
Det tillates ikke at mer enn 5% av fasade mot gågater dekkes til med skilt, film eller annen reklame. Det vises til kommuneplanens bestemmelser for skilting.

Kvalitetskrav

- **materialvalg dekke**
Granittheller i ulike format. Dekke kan belegges med treverk. Gatevarme vurderes.

- **møblering**
Gågater skal utelukkende gjøres i tråd med helhetlige detaljplaner eller program for gata. (iht. plan-dokumentkrav) Dette gjelder også privat møblering for varesalg og bevertning. Møbleringen skal være egnet for bruk alle 4 årstider og bestandig. Sitteplass/ opphold for ca. hver 20 m.

- **beplantning**
Langs gågater skal det være beplantning, slik at omgivelsene for de gående oppleves som grønne. Ved etablering av permanente grøntanlegg skal byggeplaner godkjennes av Lillestrøm kommune, (jmf. plan-dok krav).

- **belysning**
Ny miljøriktig belysning som sikrer gode oversiktsforhold. Lys fra nærliggende bygninger vil fungere som sekundærbelysning.

- **universell utforming**
Tydelige gjennomgående forbindelser i alle viktige retninger. Forbindelsene skal utformes slik at de er intuitive, effektive og behagelige å bruke.

- **eierforhold**
Gågater skal som hovedregel være kommunale vegger, og grunnen bør følgelig eies av kommunen.

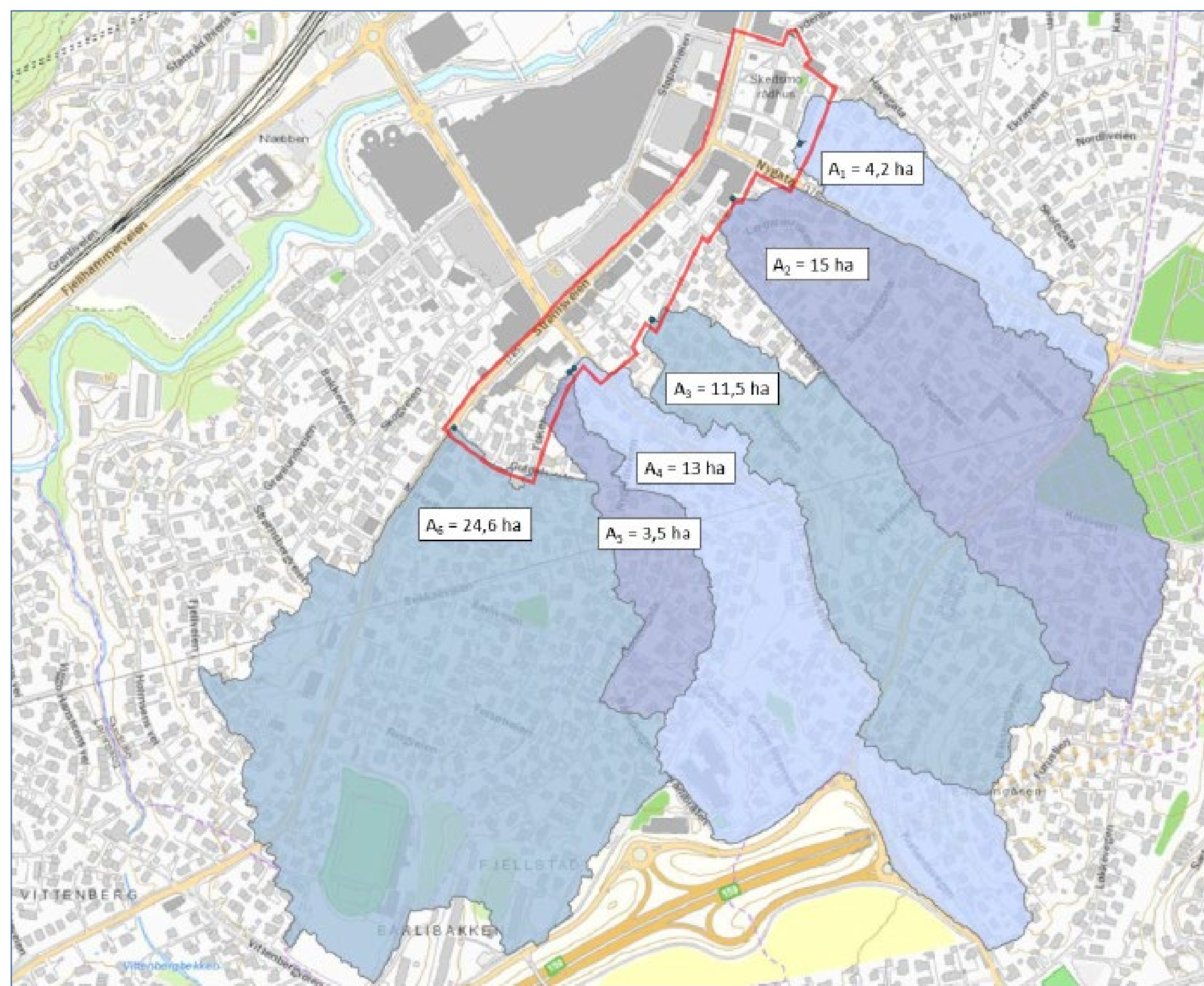
- **drifting**
Drifting av areal nærmest tilliggende bebyggelse (tilsvarende fortau) skal med henvisning til politiforskrift for Lillestrøm kommune vedlikeholdes og driftes av gårdeierne. Gågater av kommunen.

- **trafikkregulering**
Når gågater driftes av kommunen, har kommunen ansvar og rett til å utforme og vedta trafikkregulering og skilting i gata. Kontroll etter gjeldende regulering håndheves av politiet og Lillestrøm Parkering.

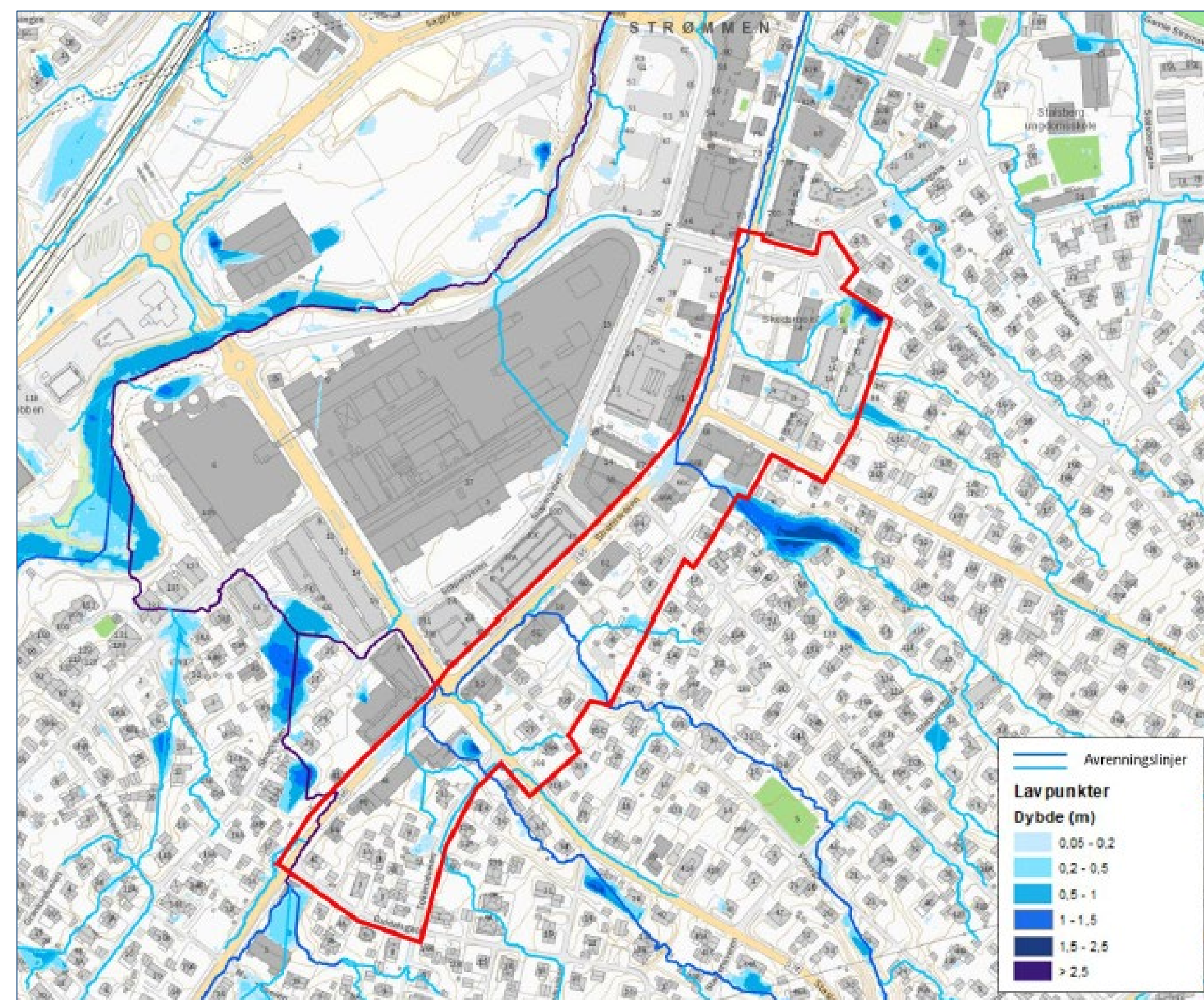
- **plan-/ dokumentkrav**
All utforming av gågater, inkludert alle element som permanent eller periodevis plasseres i gata skal være gjenstand for planlegging eller prosjektering som skal være godkjent av vegforvalter (dvs. Lillestrøm kommune eller Statens vegvesen jf. vegloven).

- **underlagt bruksplan for gater og torg**
All kommersiell bruk i gågater skal omsøkes og behandles med grunnlag i gatebruksplanen for gater og torg på Strømmen.

Overvannshåndtering

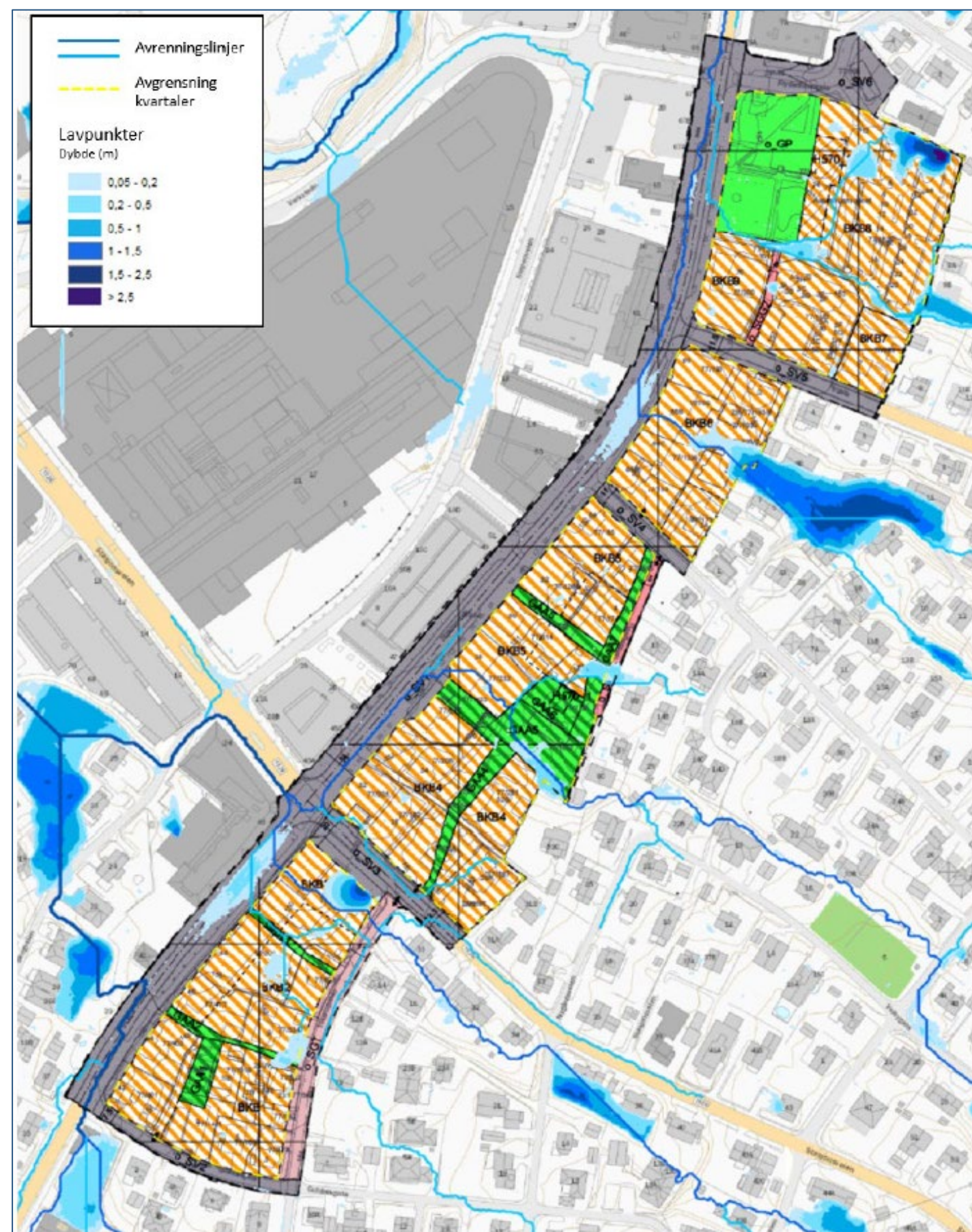


Figur 4: Nedbørfelt som drenerer mot planområdet ifølge terrenganalyse i GIS.

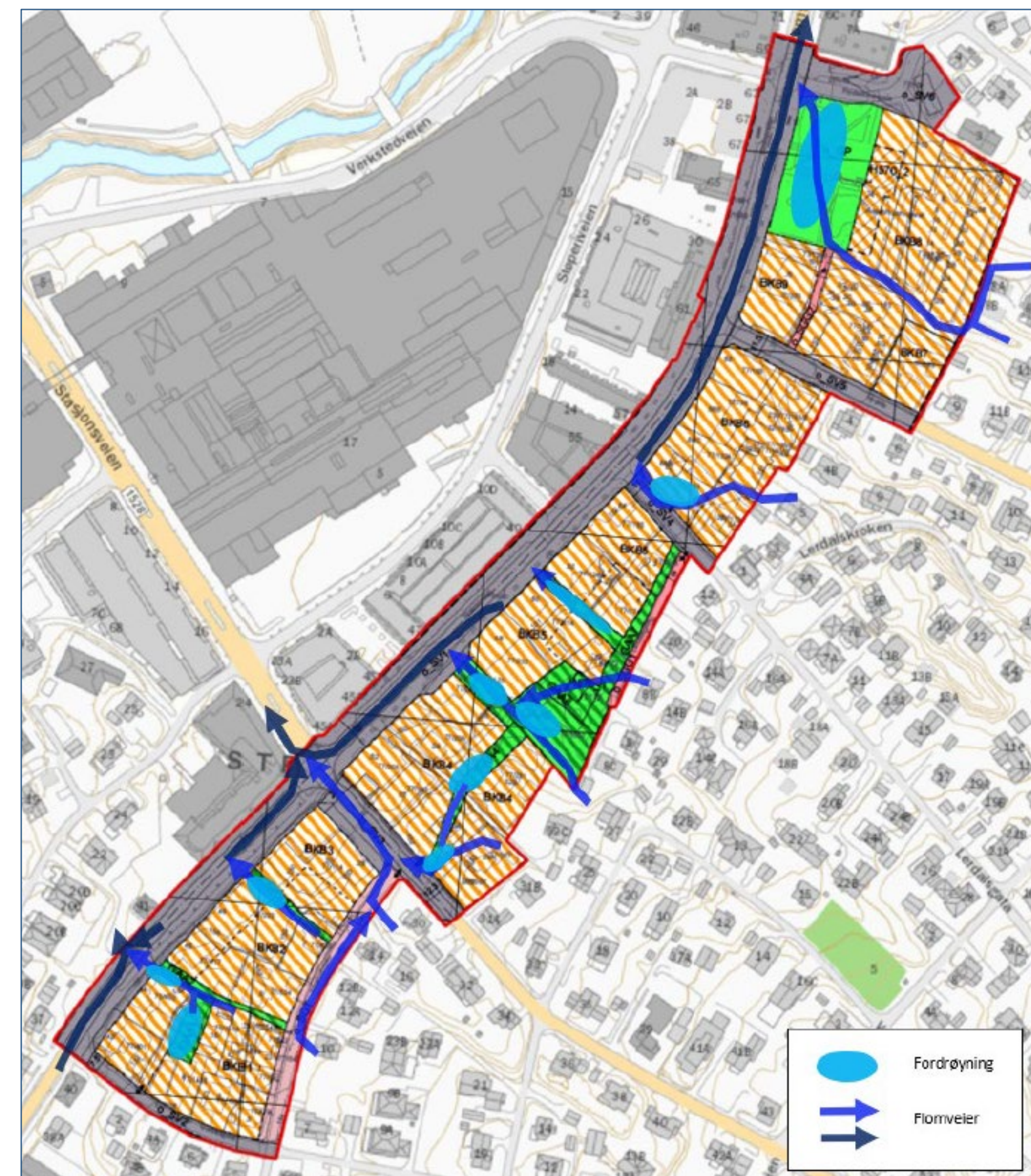


Figur 5: Avrenningslinjer og lavpunkter basert på terrenganalyse viser hvor vannet kan renne og samle seg ved mye nedbør. Terrenganalysen tar ikke hensyn til sluk og bekkeinntak.

Overvannshåndtering

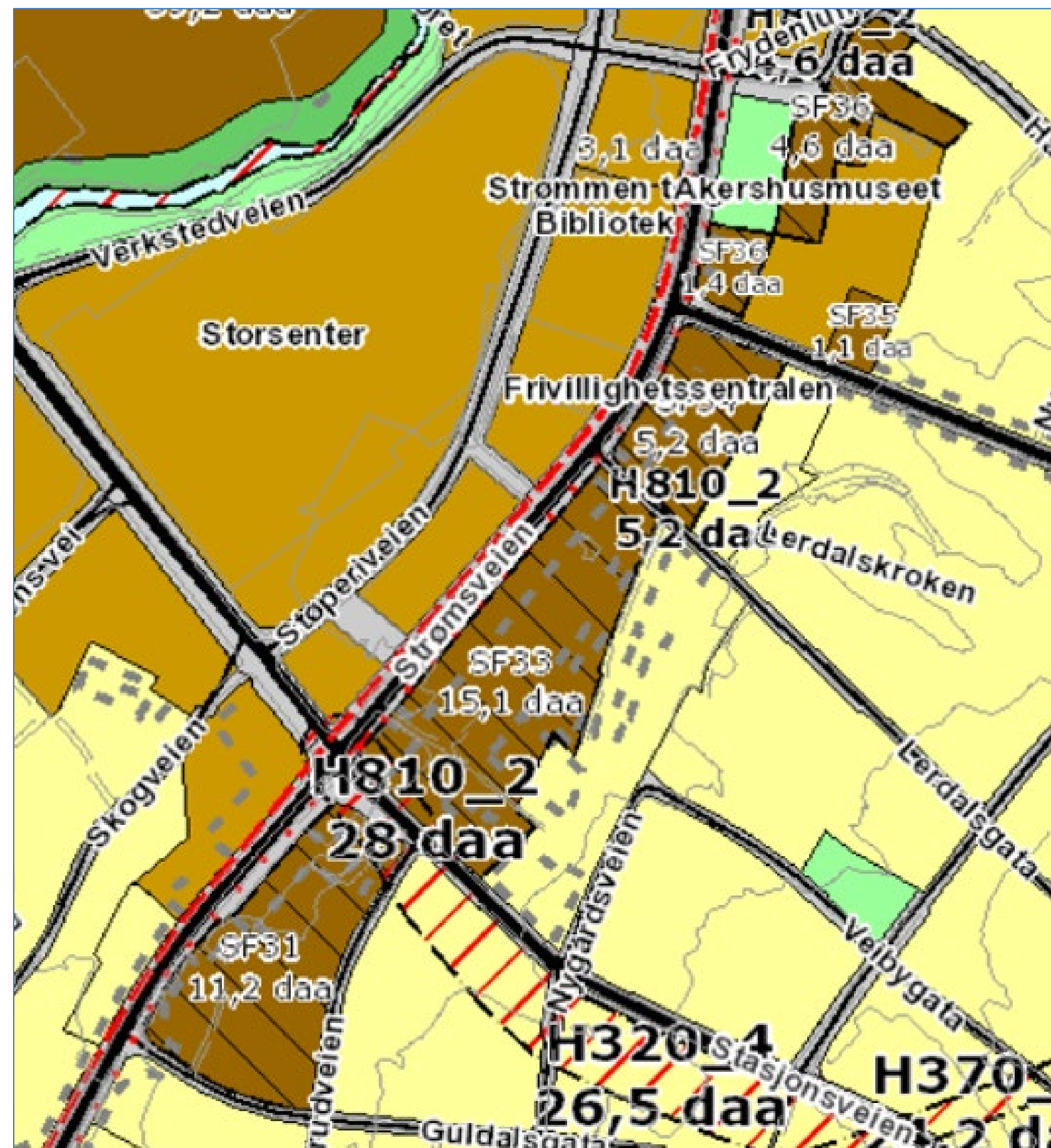


Figur 17: Avrenningslinjer og lavpunkter for dagens terreng vist med foreslåtte plankart.



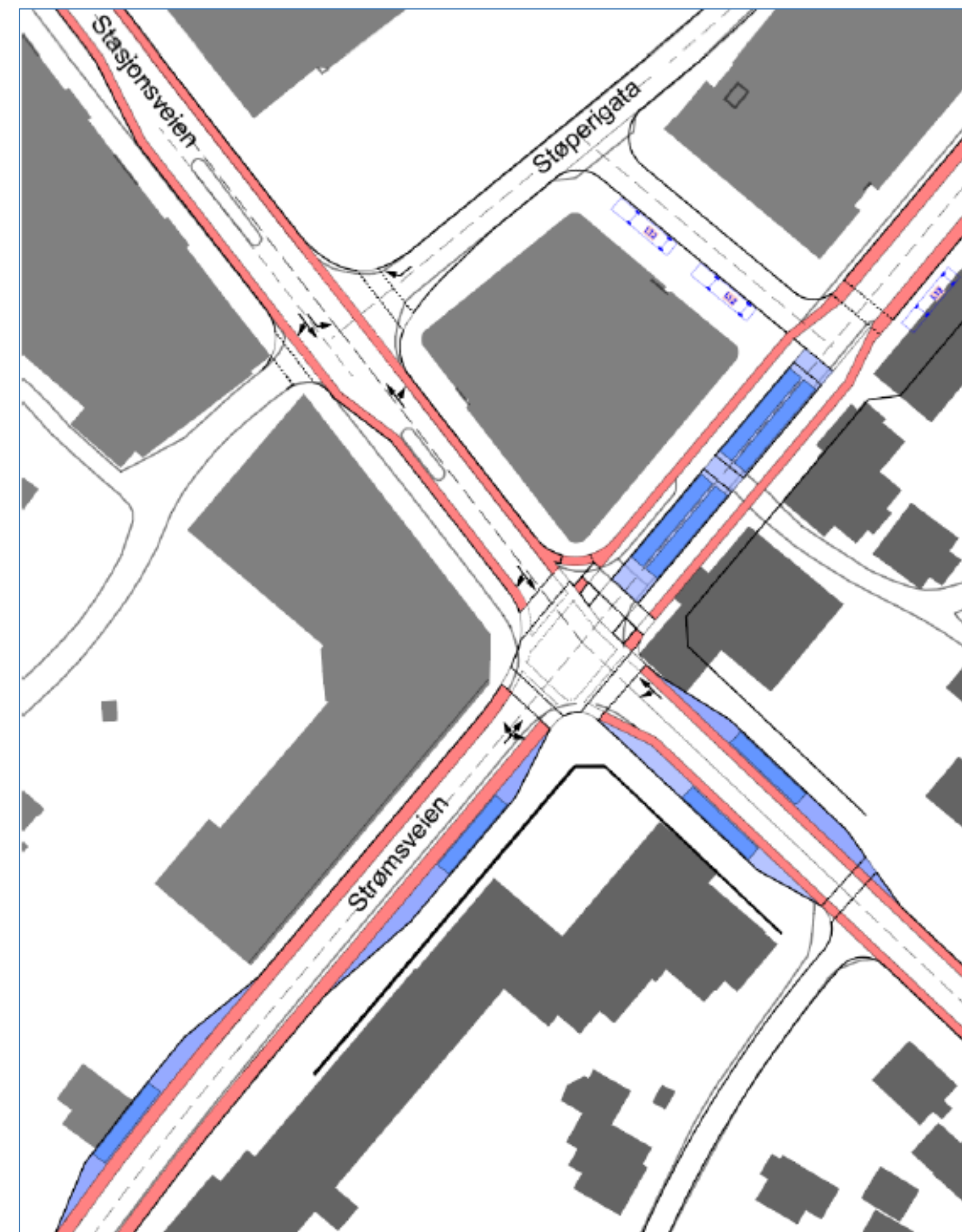
Figur 18: Foreslåtte områder for fordrøyning sammenkoblet med foreslåtte hovedflomveier gjennom området.

Kollektiv- og sykkeltrase i Strømsveien



Gateutforming

- Kommuneplanens kollektivtrase basert på KVVU for kollektivtransport på Nedre Romerike
- Sykkeltrase
- Stenging av Strømsveien for gjennomgangstrafikk med bom
- Fjerning av langsgående parkering
- Ny trerekke?
- Varelevering fra gatetun mot Strømsveien og fra sidegater
- Adkomst til nye felt for utbygging fra sidegater
- Felles/sammenbygd parkeringshus for feltene BKB4 og BKB5



Gateutforming med sykkelfelt, med signalkryss i Strømsveien og vikeplikkryss i Støperigata

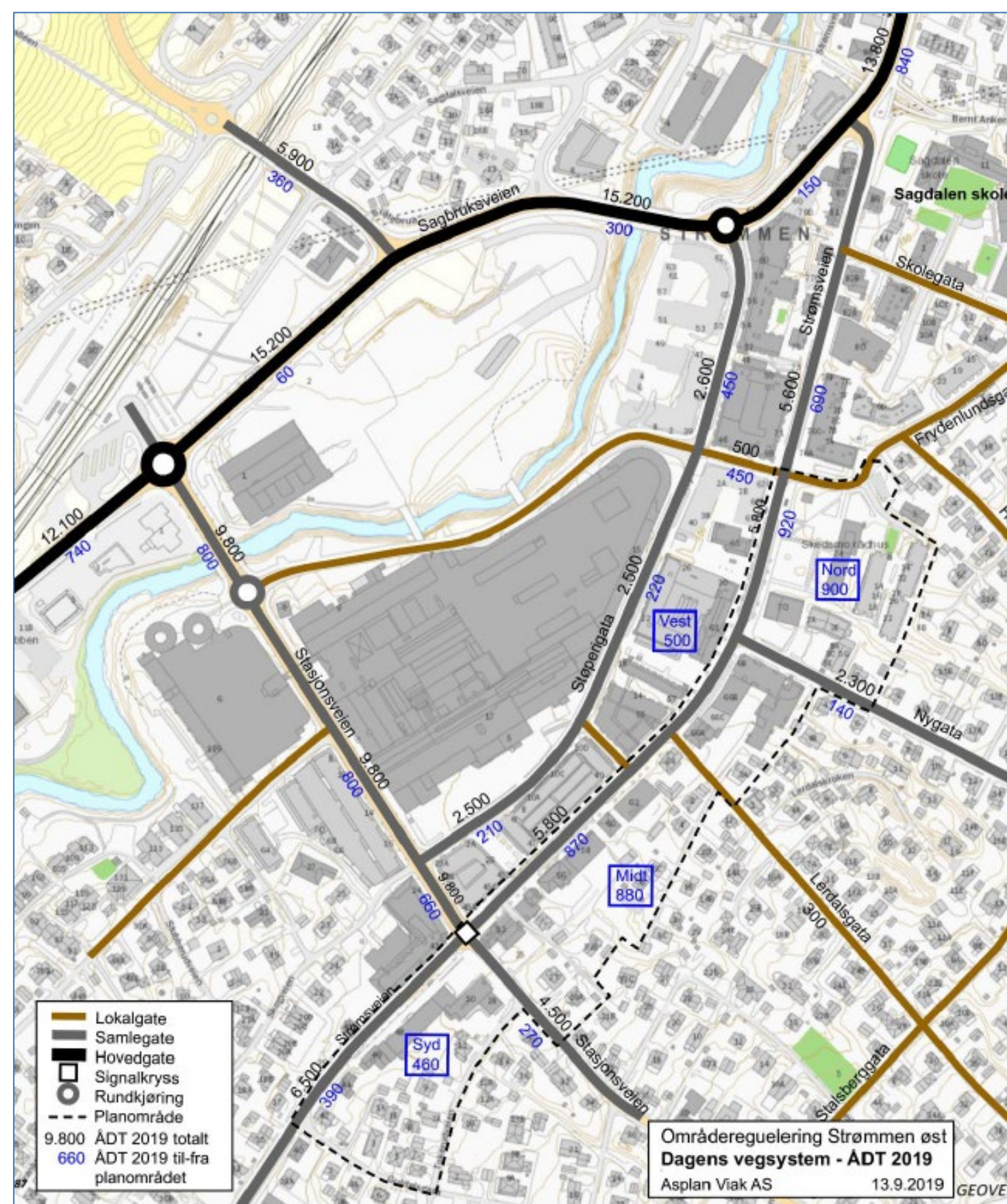
Varelevering

I planforslaget er det ikke lagt vekt på store logistiske løsninger for varelevering siden planforslaget ikke har det detaljeringsnivået.

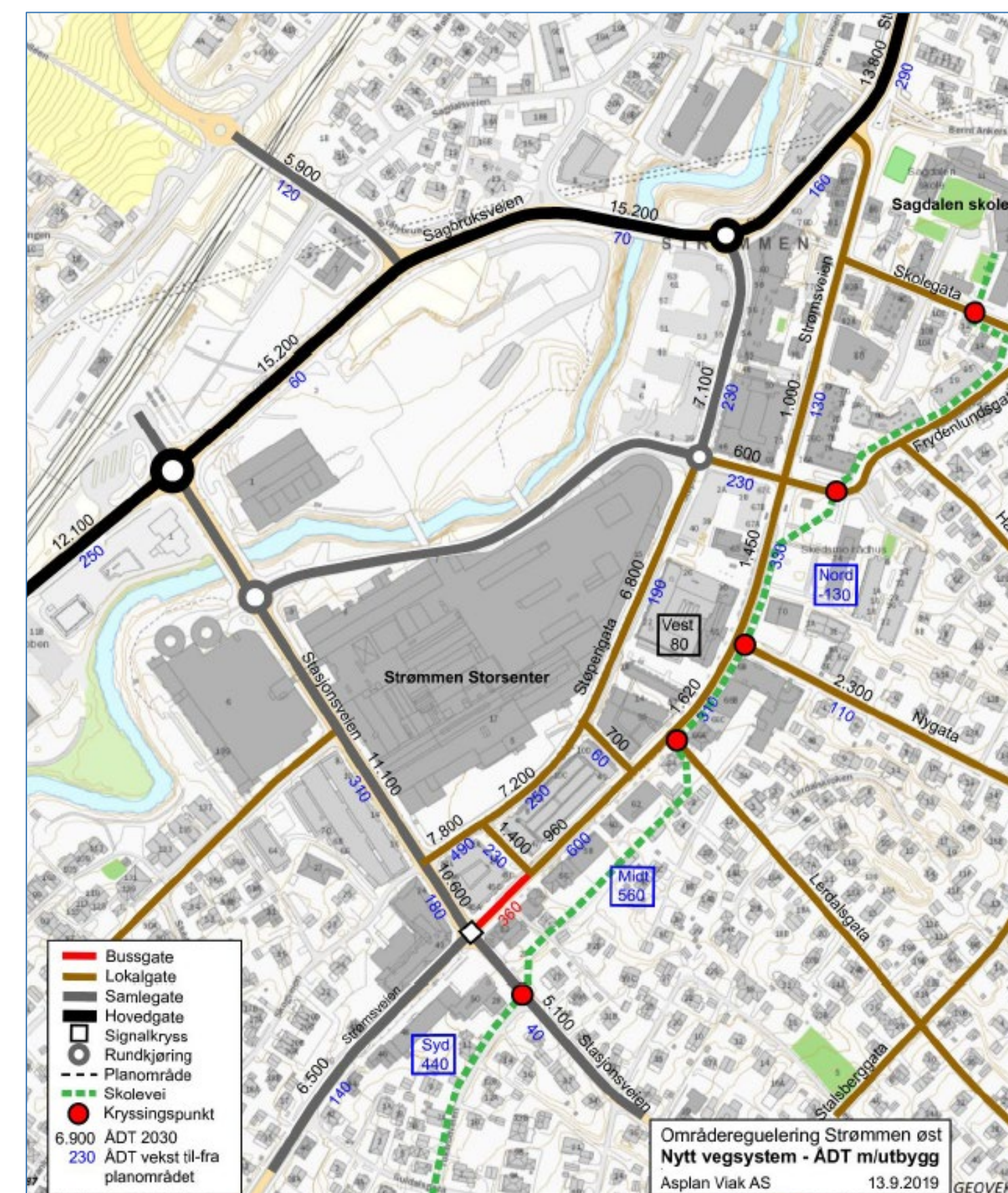
Det skal søkes løsninger som er praktiske for de næringsdrivende, men som også ivaretar hensynet til gode gårdsrom med høy verdi som uteoppholdsareal for boligene.



Endring av ÅDT

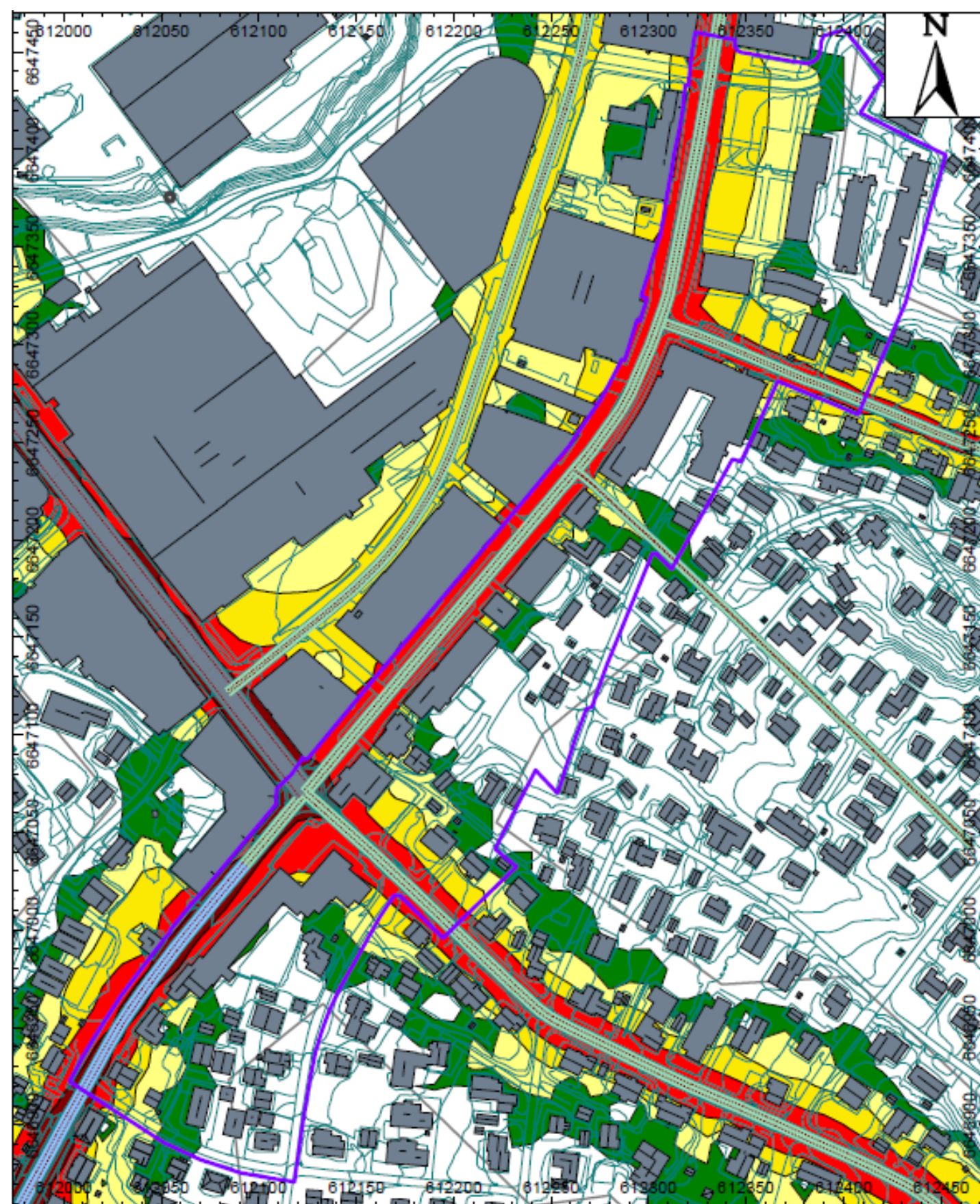


Dagens biltrafikk, ÅDT 2019
vist med sorte tall, ÅDT til-fra
Strømmen øst og vest er vist
med blå tall.



Biltrafikk ÅDT med utbygging
vist med sorte tall, trafikkvekst
ÅDT til-fra Strømmen øst vist
med blå tall.

Støyutredning



Dagens bebyggelse og vegsystem.
ÅDT tilsvarende år 2019.
Beregnet Lden 4 m over
terreng.
Planavgrensning er
markert med lilla linje.
Bebyggelsesstruktur fra
forrige mulighetsstudie er
beholdt.



Fremtidig situasjon. Nytt
vegsystem.
ÅDT tilsvarende år 2030.
Beregnet Lden 4 m over
terreng.
Planavgrensning er markert
med lilla linje.
Bebyggelsesstruktur fra
forrige mulighetsstudie er
beholdt.

Medvirkning under planprosessen i perioden 2013-2020

Gjennomført i forkant av opprinnelig planforslag (08.04.2015):

- Åpent møte etter kunngjøring av oppstart den 11.11.2013 i Folkets hus på Strømmen. Rundt 110 personer deltok.
- «*Aksjonsgruppe bevaring villaområdet Strømmen øst*» ønsket ikke å delta i medvirkningsarbeidet.
- Workshop avholdt med referansegruppa den 04.02.2014.
- Møter i referansegruppa den 07.01.2014 og 11.02.2014.

Gjennomført etter kommunestyret sine nye planretningslinjer (14.06.2017).

- Møte i referansegruppa den 20.11.2018 med presentasjon av mulighetsstudiet.
- Møte med Strømmen Gårdeierforening den 02.07.2019, hvor de var bekymret for detaljeringsgraden på planforslaget.

Husk frist for å komme med bemerkninger!

- Fristen er satt til **27. august 2020.**
- Dvs. ca. 8 uker fra 27.mai 2020.
- Du kan sende innspillet til postmottak@lillestrom.kommune.no eller til Lillestrøm kommune, postboks 313, 2001 Lillestrøm. Merk innspillet med saksnummer PLAN-20/00658.