

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Åråsen, gnr./bnr. 29/1116 m.fl.



Utarbeidet av: Sweco Architects og Meinich Arkitekter

Dato: 15.11.2024

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Sweco Architects
	Adresse	Norbygata 14, 0187 Oslo
	Org.nr	894 607 262
	Kontaktperson	Jenny Andersson
	E-post	jenny.andersson@sweco.no
	Telefon	+47 403 23 084
Forslagsstiller	Firma	Lillestrøm Sportsklubb
	Adresse	C.J. Hansens vei 7, 2007 KJELLER
	Org.nr.	967 732 311
	Kontaktperson	Robert Lauritsen
	E-post	rla@lsk.no
	Telefon	+ 47 907 75 186
Hjemmelshaver 29/1123 m.fl.	Navn	Lillestrøm Sportsklubb
	E-post / Telefon	lsk@lsk.no / +47 63 80 56 60
Hjemmelshaver 29/1146 m.fl.	Navn	Åråsen Eiendom AS
	E-post / Telefon	rla@lsk.no / + 47 64 84 00 20
Hjemmelshaver 29/1116	Navn	C.J. Hansens vei 16 – 18 AS
	E-post/Telefon	lkv@astoriaeiendom.no / +47 412 21 767

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Lillestrøm Sportsklubb
C.J. Hansens vei 7
2007 KJELLER

2 Bakgrunn

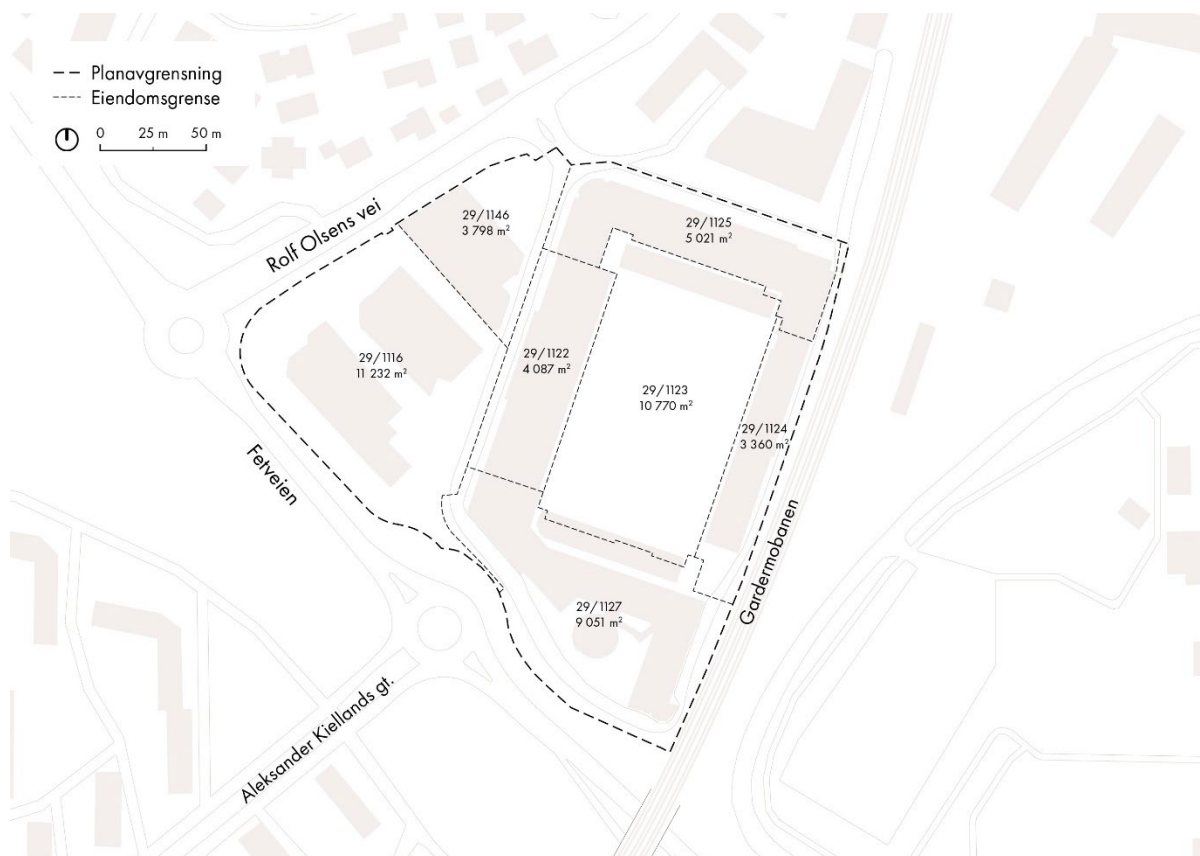
2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og boligutvikling ved Åråsen stadion, samt oppgradering av C.J. Hansens vei og planområdets del B med private og offentlige utearealer.

2.2 Planområdet

Planområdet er på ca. 47,3 daa og er lokalisert på nordøstsiden av Fetveien, mellom Rolf Olsens vei og Gardermobanen. Planområdet ligger sentralt til med nærhet til dagens sentrum i Lillestrøm, med et godt handels- og næringsliv, arbeidsplasser, sosial infrastruktur, samt gode kollektivtilbud.

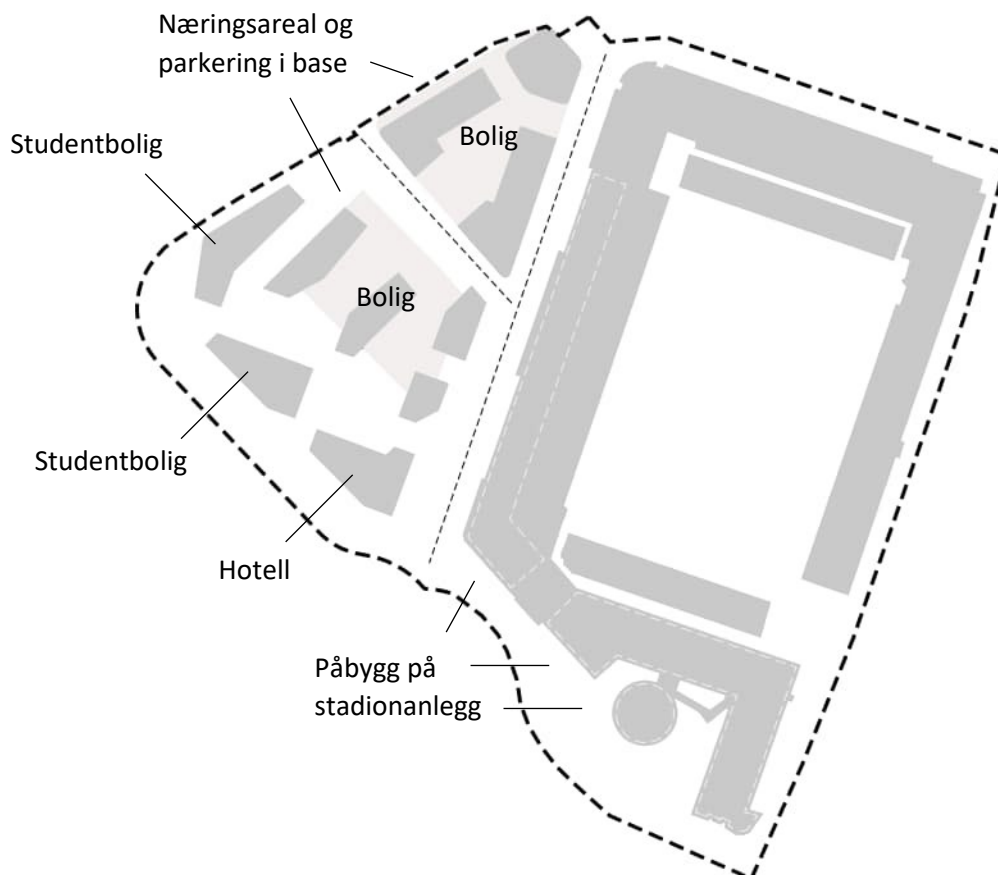
Omkringliggende strukturer er mye blokk- og småhusbebyggelse og aktivitet og rekreasjonstilbud er allerede etablert i kort avstand til planområdet. Avgrensningen følger eksisterende eiendomsstruktur for de aktuelle eiendommene. Foreslått varslingsområde tar for seg naboer i nord, nærmere bestemt beboere i Årassvingen og beboere ved Floraveien, Åråsveien og Blåveisstien med utsikt over stadion.



Figur 1 - Planområdet med tilhørende eiendomsgrenser og -areal. Varslingsområdet er vist i kap. 8.3

3 Planønsket

Det er utviklet en mulighetsstudie i forbindelse med planinitiativet. Studien viser tenkt grep i mer utfyllende grad, i form av tegninger og andre skisser. Det vises derfor til denne studien for ytterligere informasjon om planønsket.



Figur 2 - Foreslått bebyggelse med formål og utnyttelse

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes oppført nybygg på gnr./bnr. 29/1116 og 29/1146, i form av boligbygg, inkl. studentbolig, og næringsbygg, i form av hotell og strøktjenlig virksomhet/forretninger. Det ønskes også oppført tre påbygg på eksisterende stadionanlegg innenfor gnr./bnr. 29/1122 og 29/1127. Disse vil bestå av næringsformål. Bevaring av eksisterende bebyggelse på C.J. Hansens vei 16 (byg.nr. 300472464) og parkeringshus (byg.nr. 23285479) vil undersøkes videreført i fremtidig situasjon. Forutsetningen for bevaring er at det kan etableres boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer på taket.

Bilforretningen (byg.nr. 19359875) planlegges revet og erstattet med ny bebyggelse for studenthybler, hotell og næringsareal. Ny bebyggelse vil få parkeringsareal under bakken i tillegg til at det planlegges for noe overflateparkering ut mot Fetveien.

Ny bebyggelse plasseres delvis i randsonen ut mot Fetveien og Rolf Hansens vei. Dette vil medvirke til å definere gatestrukturen på samme måte som i en tett bysituasjon, samtidig som det er med på å skjerme gårdsrom og annet areal innenfor mot støy slik at disse kan utvikles med gode boliger og attraktive uterom.

Dagens adkomst via Rolf Olsens vei og den overordnede veistrukturen er i utgangspunktet tenkt videreført. Utover mulighetsstudiens funn, vil alternativer for trafikkkonsept undersøkes nærmere i

planprosessen. Videre planlegges C.J. Hansens vei oppgradert til miljøgate, hvor gateparkering fjernes til fordel for bredere fortau og beplantning av trær og grønt. Ny bebyggelse på området vil medvirke til å knytte boligområdene nord for Åråsen sammen med den tettere bystrukturen inn mot sentrum.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått hovedgrep innebærer en fremtidig total BRA på 57 500 m², som gir en utnyttelse på 190% BRA innenfor planområdet. Ny bebyggelse vil variere i høyder, og vil strekke seg fra 4 til 10 etasjer. Presis høyde er ikke fastsatt, men vil ligge mellom ca. 12-31 m. Det er foreslått følgende utnyttelse i de enkelte feltene:

Felt	Feltstørrelse	BRA	%BRA	Formål
A	3 790 m ²	11 900 m ²	314%	Bolig og næring.
B	11 232 m ²	13 600 m ²	121%	Bolig, næring og hotell.
C	33 327 m ²	32 000 m ²	96%	Idrettsformål, næring og offentlig tjenesteyting.
Tot.	48 349 m ²	57 500 m ²	190%	

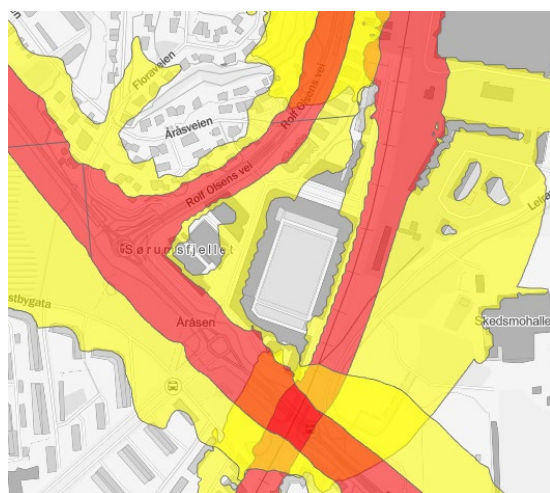
3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil legge til rette for en mer urban utvikling av eiendommene og området ved Åråsen stadion. Etablering av bolig vil gjøre området mer brukt utenom kamptidspunkt, og binde boligbebyggelsen i nord (ved Årassvingen og mot Kjeller) tettere på Lillestrøm sentrum og boligbebyggelsen på Måsan, på andre siden av Fetveien. I tillegg vil den foreslåtte utbyggingen bidra med flere lokale fasiliteter som vil gagne de eksisterende boligområdene. Økning av beboere vil videre skape et godt grunnlag for både videreført og nyetablering av forretningsarealer.

3.3.1 Funksjonelle kvaliteter

Grepet innebærer utvikling mot en mer flerfunksjonell bydel. En oppgradering av C.J. Hansens vei til miljøgate vil inkludere nye gode kantsoner, i form av strøktjenlig virksomhet/forretning, samt redusert trafikk, til fordel for beboere, ansatte og besøkende. Miljøgata vil også fungere som en naturlig forlengelse av Alexander Kiellands gate, og gi et mer sømløst overordnet gangnettverk mot sentrum og vedliggende områder. Det vil videre foreslås å etablere nye offentlig tilgjengelige byrom og forbindelser innenfor planområdet, samtidig som boligene vil få egne felles uteoppholdsarealer.

3.3.2 Miljømessige kvaliteter



Figur 3 – Støysoner fra veg og jernbane
(hentet fra Origo – Innsyn publikum)

Planområdet er i dag utsatt for støy fra Fetveien i syd, Rolf Olsens vei i vest og Gardermobanen i øst. For å løse denne problematikken vil boligene få opphøyde felles uteoppholdsarealer, skjermet fra trafikkstøy med bebyggelse. Det er foreslått å plassere hotell og studentbolig ut mot Fetveien for å løse den verste støyforurensningen. Boligene (inkl. studentboligene) kan planlegges slik at det sikres stille side. Fasader ut mot vei kan for eksempel etableres som grønne atrium/doble fasader som vil gi både stille og solrike fellesfunksjoner.

Området ligger i umiddelbar nærhet til den grønne ringen med idrettsfasiliteter, friluftslivstilbud og naturområder som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Ny bebyggelse er planlagt utført med tanke på miljø og bærekraft.



Figur 4 - Illustrasjon av foreslått grep innenfor felt A og C



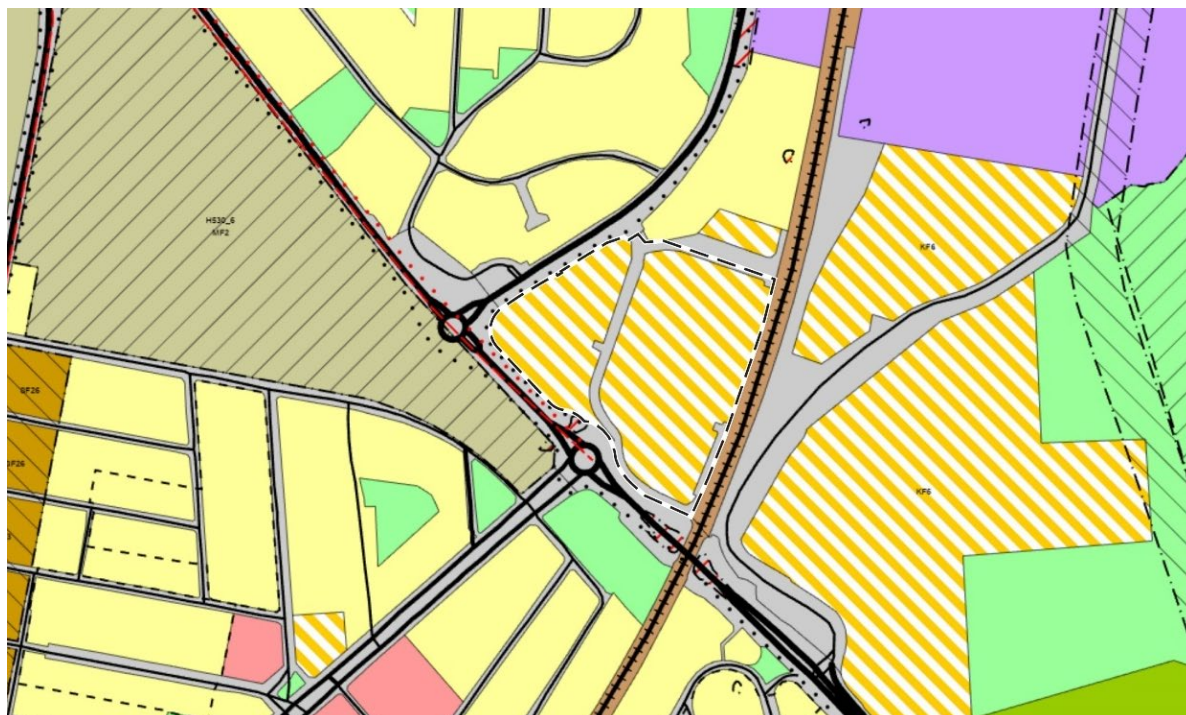
Figur 5 - Illustrasjon av foreslått grep innenfor felt B

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan ligger planområdet innenfor indre sone og består av to felt avsatt med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det er ikke presisert egne feltnavn innenfor disse. Nærmeste felt for kombinert bebyggelse og anleggsformål ligger øst for Gardermobanen, ved Skedsmohallen (KF6). Her tillater bestemmelsene formål for idrettsstadion, forretning, kontor og tjenesteyting. C.J. Hansens vei og Årassvingen er begge regulert til veg i kommuneplanen. Omkringliggende områder i nord og vest er regulert til boligbebyggelse. Planområdet ligger videre

innenfor parkeringsbestemmelsessone C, og støybestemmelsessone 2. Fetveien har meget streng holdningsklasse for avkjørsler, mens Rolf Olsens vei har lite streng holdningsklasse.



Figur 6 - Utsnitt fra kommuneplanens plankart

Planen ønsker å legge opp til boligutvikling, noe som er i strid med kommuneplanen. Mulighetene for etablering av bolig er undersøkt i en egen mulighetsstudie, og må avklares videre i planprosessen. Under er det hentet frem relevante kommuneplanbestemmelser som knytter seg opp mot kombinerte formål inkl. bolig.

§ 1-12.1 stiller krav til parkeringsdekning i sone C etter følgende tabell:

Formål		Bil (maksimum)	Sykel (minimum)
Blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,8	2
Forretninger	Pr. 100 m2 BRA	1,5	1
Helse-/omsorgsinstitusjon	Pr. 100 m2 BRA	1,5	0,25
Næringsbebyggelse*	Pr. 100 m2 BRA	0,25	0,25
Kontor	Pr. 100 m2 BRA	0,5	0,5
Hotell/overnatting	Pr. gjesterom	0,5	1
Beverting	Pr. 100 m2 BRA	0,5	1,5

Kommuneplanens §2 gir føringer for byggehøyder og beskriver at innenfor felt til kombinert formål skal de være varierende med 3 – 6 etasjer som norm. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelsene. I ytterkant av sentrumsformål skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

Krav til leilighetsstørrelse definerer minst 35% av antall boenheter på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av fem skal være mer enn 95 m². Maks 40% av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Maks. en av fem kan være mindre enn 35 m². Minstekravet for boligstørrelser kan fravikes dersom det etableres sosiale boformer hvor en gruppe boenheter er knyttet til egne fellesarealer.

Alle boenheter over 1. etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Kommuneplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal samt etablering av lekeplass og nærmiljøanlegg. Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til torg eller park, på bakkeplan.

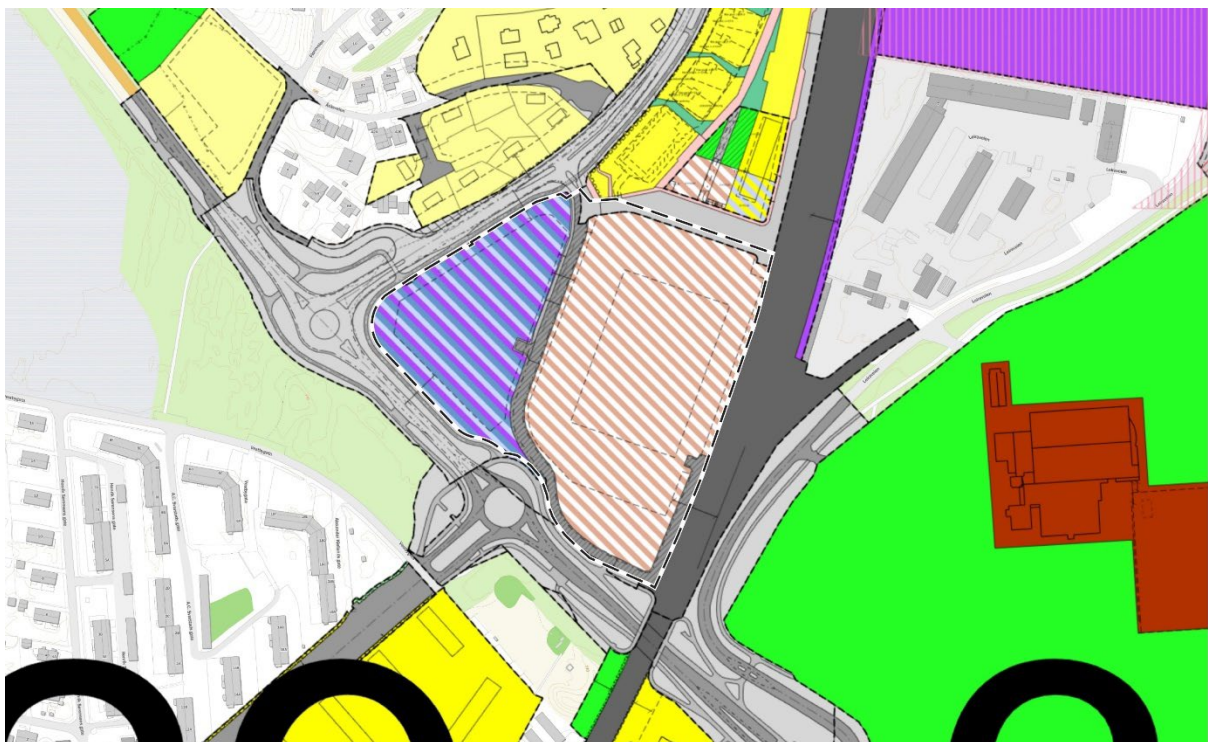
Kommuneplanen stiller krav til at det i sone 2 skal være stille side på fasade utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom). Av disse skal minst ett rom være soverom.

Kommuneplanen stiller krav til at det sammen med reguleringsplanforslaget skal legges fram illustrasjonsplan med snitt og oppriss samt estetisk redegjørelse.

Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering innenfor området er vedtatt i 1998, med mindre vedtatte endringer i 2003. Reguleringsplanen har samme feltinndeling som i kommuneplanen, men har definert forskjellig formål innenfor de enkelte feltene. Felt A, som ligger vest for C.J. Hansens vei er regulert til forretning, kontor og lett industri, med en maks TU på 70% og en øvre grense for forretningsareal på 1 500 m². Felt B (Åråsen stadion) er regulert til forretning, kontor, bolig, lager og idrettsformål, og har en maksimal gesimshøyde på k. 118 og en øvre grense for forretningsareal på 2 000 m².



Figur 7 - Gjeldende reguleringsplaner i området

4.2.1 Tilgrensende reguleringsplaner

Nord for planområdet:

Reg. plan for området mellom R. Olsens vei og Åråsveien, ikr. 17.01.1972, arealformål- frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplan Åråsen Nord, 31.04.2014 – areal for blokkbebyggelse

Reguleringsplan for sydøstre del av Åråsen, ikr. 10.10.2007 – areal for bolig og forretning

Syd for planområdet:

Reguleringsplan for GMB Nitelva-Åråsen, ikr. 18.10.1994 areal for jernbane

Reguleringsplan Lillestrøm idrettspark, ikr. 19.02.2003 – anlegg for idrett

Øvrige regulert areal er veiformål. Vest for Fetveien er arealene uregulert.

4.2.2 Vedliggende pågående planprosesser

Det er varslet oppstart av reguleringsplan for Leiraveien 11 den 23.01.2020. Området er en del av næringsområdene langs Leiraveien som hovedsakelig er regulert til industri og lager. Planområdet er på ca. 5,5 daa.

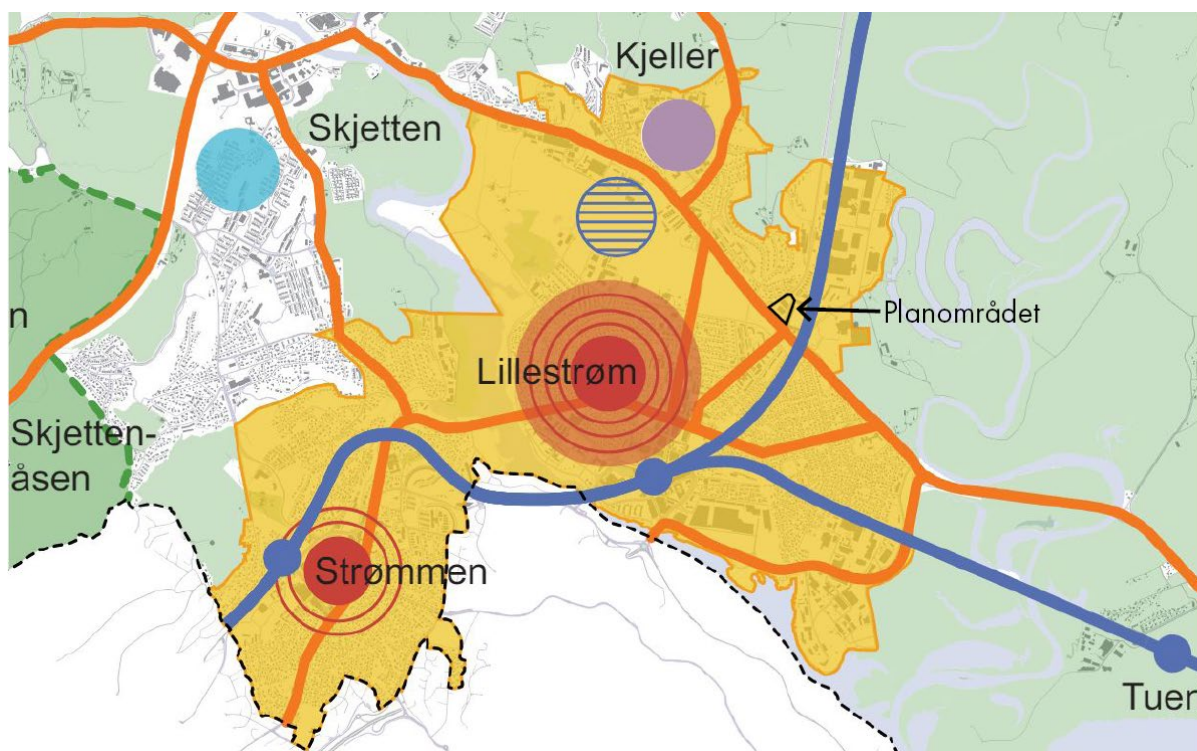
Det er innsendt planforslag for 34 boliger nord langs Fetveien på Vestre Sørums, gnr./bnr. 29/1147.

Det er igangsatt arbeide med områderegulering for Lillestrøm Nord.

Vi vurderer at omkringliggende reguleringsplanen og igangsatte planarbeider i nærområdet viser at området er utviklingsmodent, og en utvikling til en formålskombinasjon med bolig, næring og hotell kan styrke og være en generator for videre byutvikling i den nordgående aksen, og binde sentrum av Lillestrøm sammen med Kjeller.

4.3 Forholdet til langsiktig arealstrategi

Planområdet ligger innenfor det prioritert byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller. Dette området skal ta for seg 70 % av all fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger innenfor Lillestrøm kommune.



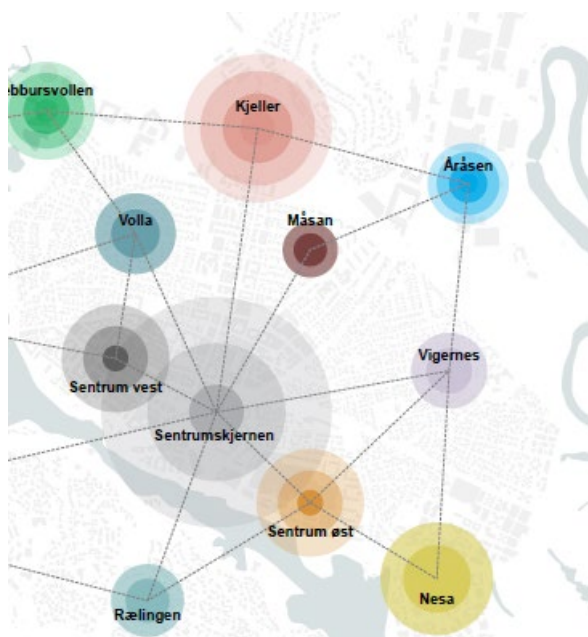
Figur 8 - Utsnitt av kart fra langsiktig arealstrategi

4.4 Forholdet til byutviklingsplan for Lillestrøm

Planområdet ligger rett på utsiden av avgrensning for byutviklingsplanen, ved bydel Åråsen. En av planens strategier er å koble bydelene sammen og til knutepunktet, hvor Alexander Kiellands gate er definert som en av byens viktigste koblinger tilpasset gående, syklende og kollektivtilbud.

Byutviklingsplanen har også definert et konsept for utvikling av bydelene hvor hver bydel utvikles med egenart og en tydelig identitet, for å gi en mangfoldig by. Dette inkluderer blant annet aktivisering av målpunkter og eksisterende DNA, samt bygging rundt økonomiske drivkrefter, som ved Åråsen er registrert med Åråsen stadion og Lillestrøm idrettspark, innen temaene helse, idrett og livskvalitet.

Byutviklingsplanens konsept 3 innebærer en å øke mengden og kvaliteten grønt, med en sammenhengende grønn ring rundt hele byen, som skal aktiviseres med tilbud og rekreasjonsmuligheter.



Figur 9 - Bydeler definert i byutviklingsplanen



Figur 10 - Den grønne ringen, definert i byutviklingsplanen

Utvikling av planområdet med næring og bolig, vil fungere som et bindeledd for bydelen og aktivisere gatene rundt og området ved Åråsen stadion, med liv på bakkeplan. Ønsket utvikling blir også et naturlig bindeledd mellom Lillestrøm by og fremtidig byutvikling på Kjeller.

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

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som Strategi 3 å «Utvikle bybåndet med bedre sammenhenger i bystrukturen og høy utnyttning av kollektivtransport», hvor det presiseres at utbygging først og fremst bør skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Dette er i samråd med utvikling av planområdet, som vil skape en styrket forbindelse mellom Lillestrøm sentrum og boligområdene i nord, med både gang- og sykkelavstand til Lillestrøm stasjon og busstrasé i Alexander Kiellands gate.

4.6 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

4.6.1 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
Planforslaget vil følge opp og gir føringer for klimavennlig og klimaeffektiv utbygging.

4.6.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
Barn- og unges interesser vil ivaretas i planprosessen og i de ferdige løsningene.

4.6.3 Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS) ble behandlet av Akershus Fylkestinget 17. desember 2018

Vi vurderer at området egner seg godt til mindre forretninger og tjenestetilbud som retter seg til nærområdet, f.eks. eksisterende matforretning styrkes med apotek, frisør og kafé e.l. Varehandel og andre relaterte servicetilbud er en viktig driver for å skape levende og attraktive byer og tettsteder. Det vil bidra til at en størst mulig andel av befolkningen kan utføre sine innkjøp i eget nærområde, og dermed redusere behovet for lange innkjøpsreiser. Det understrekes at det ikke planlegges plasskrevende varehandel.

4.6.4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, 11.6.2021
Støy er et sentralt planfaglig tema som skal utredes i forbindelse med boligformålet.

4.6.5 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, 25.4.2012.
Luftkvalitet er et sentralt planfaglig tema som skal utredes i forbindelse med boligformålet.

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

Planområdet har i dag en slak stigning fra Rolf Olsens vei i øst til C.J. Hansens vei i vest på ca. 2,5 meter. Det skisserte forslaget tilpasser seg terrengforskjellene med fokus på gode kantsoner og åpne tilrettelagte fasader mot begge veiene.

Plangrepet medvirker til å skape bedre gangforbindelser mellom boligområdene i nord og sentrum, gjennom å utvikle C.J. Hansens som en miljøgate og en naturlig ferdselsåre. Planområdets plassering mellom etablerte boligområder vil også forbedre barn og unges skolevei, ved å knytte boligområdene tettere på Vestbygata og skolene Sophie Radich skole, Kjellervolla Skole og Skedsmo VGS i vest, samt Vigernes skole i sørøst.

Planområdet har i dag en funksjon som nærsenter for nærliggende boligområder, med dagligvarebutikker, legesenter og noen få andre butikker. Forslaget vil legge til rette for å styrke dette tilbudet med en økt andel næringsarealer og strøktjenlig virksomhet.

Området er i dag svært lite tilrettelagt for opphold og aktivitet i gaterommet, som for det meste består av parkeringsplasser eller veginfrastruktur. Forslaget har som hensikt å dyrke urbane kvaliteter, med mer menneskeprioriterte uteområder med gode kantsoner og et mer aktivt byliv. Det vil derfor etableres nye torg, møteplasser og gågater, til fordel for både beboere og besøkende, innenfor og utenfor avgrensningen. Forslaget sikrer også gode felles uteoppholdsarealer for beboere, skjermet fra trafikkstøy.

Etablering av bolig vil bety et økt behov for parkering og personbiltrafikk i området. Ønsket er å redusere arealet knyttet til denne typen trafikk innenfor planavgrensningen, i størst mulig grad. Samtidig som grønne mobilitetsformer vil prioriteres. Utover å gjøre området mer attraktivt for menneskelig aktivitet og opphold, skal tiltaket skape en tryggere trafikkavvikling enn ved dagens situasjon. Det vil være viktig for stadiondriften å sikre tilgjengelig vare- og driftstransport rundt hele stadionanlegget. Trafikkkonseptet er ikke landet enda, og alternativer vil utforskes videre i planprosessen.

Hele planområdet består i dag av harde flater, enten bebyggelse eller asfaltert parkeringsareal. I forbindelse med planlagt utbygging vil det opparbeides utearealer med beplantning av trær, busker, blomster og gress samt grønne tak. Utbyggingen vil dermed bedre overvannssituasjonen med bedret fordrøyning og nye planlagte flomveier.

Boligområdet nord for Åråsen, især boliger langs Blåveisstien, Floraveien og Åræssvingen har gode utsiktsforhold over stadionområdet og landskapet bak. Fortetting innenfor planområdet vil naturlig nok være mer på å påvirke dette. Videre i planprosessen vil derfor være viktig å undersøke fjern- og nærvirkningen den nye bebyggelsen vil ha på omgivelsene og på de vedliggende boligområdene.

Området har i dag ingen relevante verneinteresser, naturverdier, naturressurser eller kritisk infrastruktur som blir berørt i nevneverdig grad.

6 Samfunnssikkerhet

Det skal utføres en ROS-analyse i planarbeidet. Viktige momenter er bl.a.:

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
Områdets tilrettelegging for myke trafikanter vil endres, og det vil derfor undersøkes om tiltaket inkluderer spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området. Sikkerhet langs skoleveg vil også avdekkes.
- Trafikksikkerhet for kjørende
Områdets trafikkavvikling vil endres, og det vil derfor undersøkes om tiltaket inkluderer farer for ulykke ved adkomst og i nærliggende transportårer.
- Støyforurensning fra vegtrafikk og jernbanenett
Området er berørt av rød og gul støysone. Det vil undersøkes om tiltaket vil medføre økt støyforurensning fra vegtrafikk og/eller jernbanenettet.
- Luftforurensning
Det vil undersøkes om tiltaket vil medføre økt luftforurensning.
- Overvann og flom
Risiko knyttet til flomhendelser vil undersøkes. Det går dreneringslinjer gjennom planområdet og fare for oversvømmelser fra overvann vil undersøkes.
- Masseutglidning og grunnforhold
Området berøres delvis av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det vil undersøkes risiko knyttet til masseutglidninger og ustabile grunnforhold.
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
Planområdet ligger i nærheten til Åråsen næringspark, med flere industribygg. Det vil undersøkes om dette inkluderer fare for brann og eksplosjonsfare, inkludert ev. utslipp fra dette.
- Andre tema
ROS-analysen vil ta for seg flere tema, og følge metode i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder.

Planområdet ligger under marin grense, og faren for områdeskred skal derfor vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Det skisserte plangrepet vurderes å potensielt være omfattet av forskrift om konsekvensutredning jf. § 6 pkt. b, og under følgende i KU-forskriftens vedlegg 1, pkt. 25.

I innledende møte med kommunen er det åpnet opp for at en utvikling som inkluderer bolig kan vurderes under gjeldende kommuneplan. På bakgrunn av dette ser forslagstiller behov for videre avklaring rundt kravet for konsekvensutredning, og at dette diskuteres sammen med kommunen i den videre prosessen.

Dersom det stilles krav til konsekvensutredning, vil det også stilles krav til planprogram jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 13 første ledd.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Boligområdet nord for Åråsen, især boliger langs Blåveisstien, Floraveien og Åræssvingen har gode utsiktsforhold over stadionområdet og landskapet bak. Fortetting innenfor planområdet vil naturlig nok være mer på å påvirke disse forholdene. Beboere fra dette boligområdet, og andre tilgrensende småhusområder, vil kunne ha motstand mot utbyggingen.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Følgende offentlige organer og interesserte aktører vil bli berørt av tiltaket

- Bane NOR
- Akershus universitetssykehus
- LSK supporterklubber
- Berørte naboer ev. områdeforeninger
- Aktuelle leietakere på Åråsen stadion og på C.J. Hansens vei 16 og 18
- Brann- og redningsetater

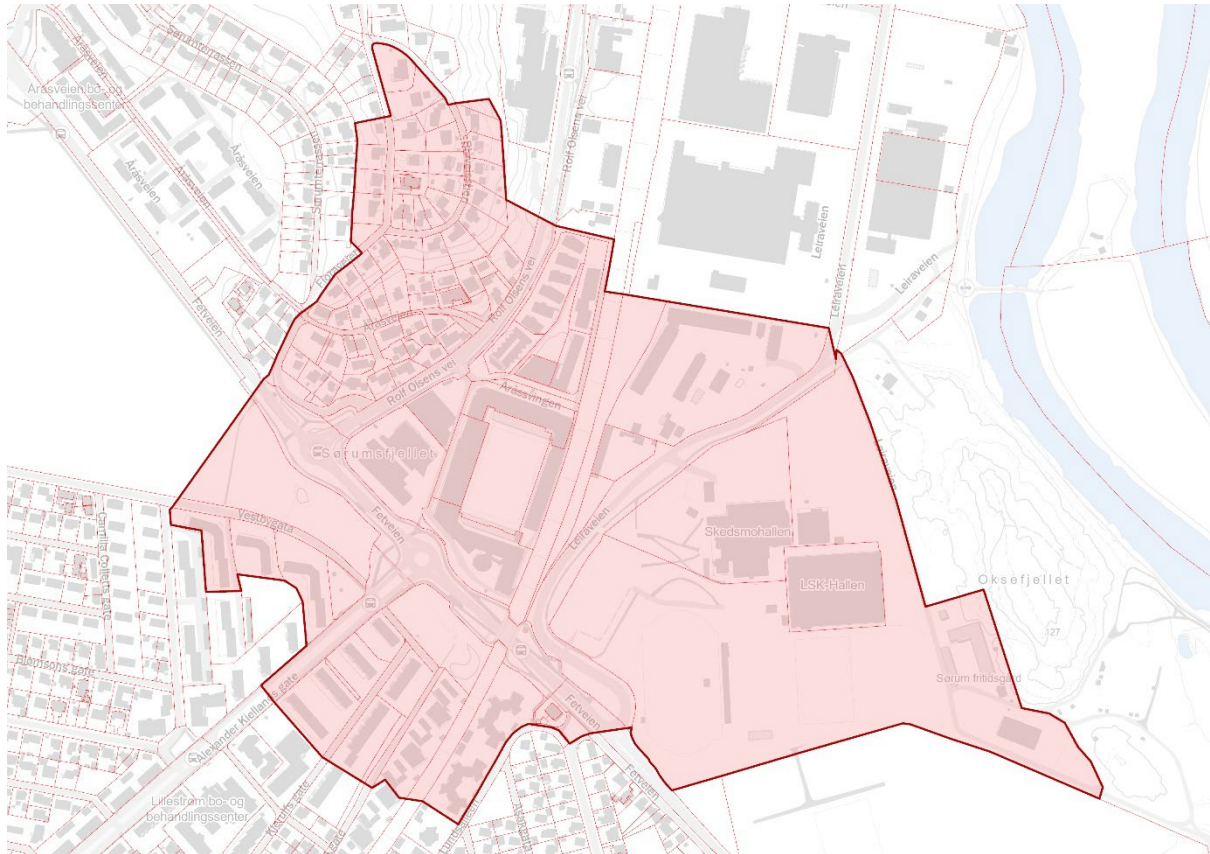
8.3 Medvirkning

Alle hjemmelshavere innenfor planavgrensningen, og nærmeste naboer vil tidlig bli involvert i prosessen med reguleringsplanen.

I tillegg vil det i forbindelse med, eller før offentlig ettersyn, avholdes et åpnet møte sammen med kommunen der det informeres om planene.

Til møtet vil alle relevante interesseorganisasjoner, idrettslag, velforening, skole, barnehage og naboer bli invitert. Det kan også være relevant å invitere politimyndigheten i Lillestrøm.

Det avtales nærmere med kommunen om medvirkningsmøtet skal avholdes i forkant av offentlig høring, eller innenfor selve høringsperioden.



Figur 11 - Forslag til varslingsområde i rødt

8.4 Fremdrift

Etter avholdt oppstartsmøte vil planen kunngjøres i avis, på kommunens nettside og varsles til berørte parter og naboer.

Forslagsstiller vil kommentere innkomne forhåndsuttalelser og første avklaringsmøte med kommunen planlegges 1. kvartal 2025. Her vil det avklares nærmere når det er ambisjon å sende inn komplett planforslag.