



Planforslaget for detaljreguleringen av Romerike Helsebygg og Lillestrøm bussterminal ble sendt til behandling hos Hovedutvalget for miljø og samfunn første gang 26.10.2022. Planforslaget ble sendt tilbake uten behandling. Vedtaket den gangen omhandlet busskapasitet, tilgjengelighet til bussholdeplassene fra jernbanestasjonen samt høyder og volumer, med hensikt å «gjøre bygningsmassen mer variert og betydelig mindre massiv i uttrykket».

Prosjektet ble deretter bearbeidet i henhold til vedtaket. Hovedutvalget for miljø og samfunn behandlet planforslaget og la saken ut til offentlig ettersyn (førstegangsbehandling) 23.8.2023.

Denne rapporten er Del 2 av volum- og funksjonsanalysen. Rapporten illustrerer utviklingen i prosjektets utforming i tidsrommet etter førstegangsbehandling. Del 1 er uendret.

Del 2: Utvikling i prosjektet mellom førstegangs- og andregangsbehandling

AREALBEHOV BUSSGARASJE	4
UTEOPPHOLDSAREALER OG BYROM	6
VURDERING ALTERNATIV RENOVASJONSLØSNINGER FOR HELSEBYGGET	8
BEVELGELSESLINJER	12
ILLUSTRASJONSPLAN -BYROM	13
PROGRAMMERING AV FØRSTE ETASJE - BUSSTERMINALEN.	14
MULIG PROGRAMMERING AV PLAN 02 - BUSSTERMINALEN.	16
MULIG PROGRAMMERING AV ØVRIGE ETASJENE - BUSSTERMINALEN	17
VOLUMSTUDIE- PLANFORSLAG-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	18
VOLUMSTUDIE- PLANFORSLAG APRIL 2023 - FØRSTEGANGSBEHANDLING	19
SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER - REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	20

AREALBEHOV BUSSGARASJE

Det vises til vedtakspunkt 2f fra førstegangsbehandlingen av planforslaget:

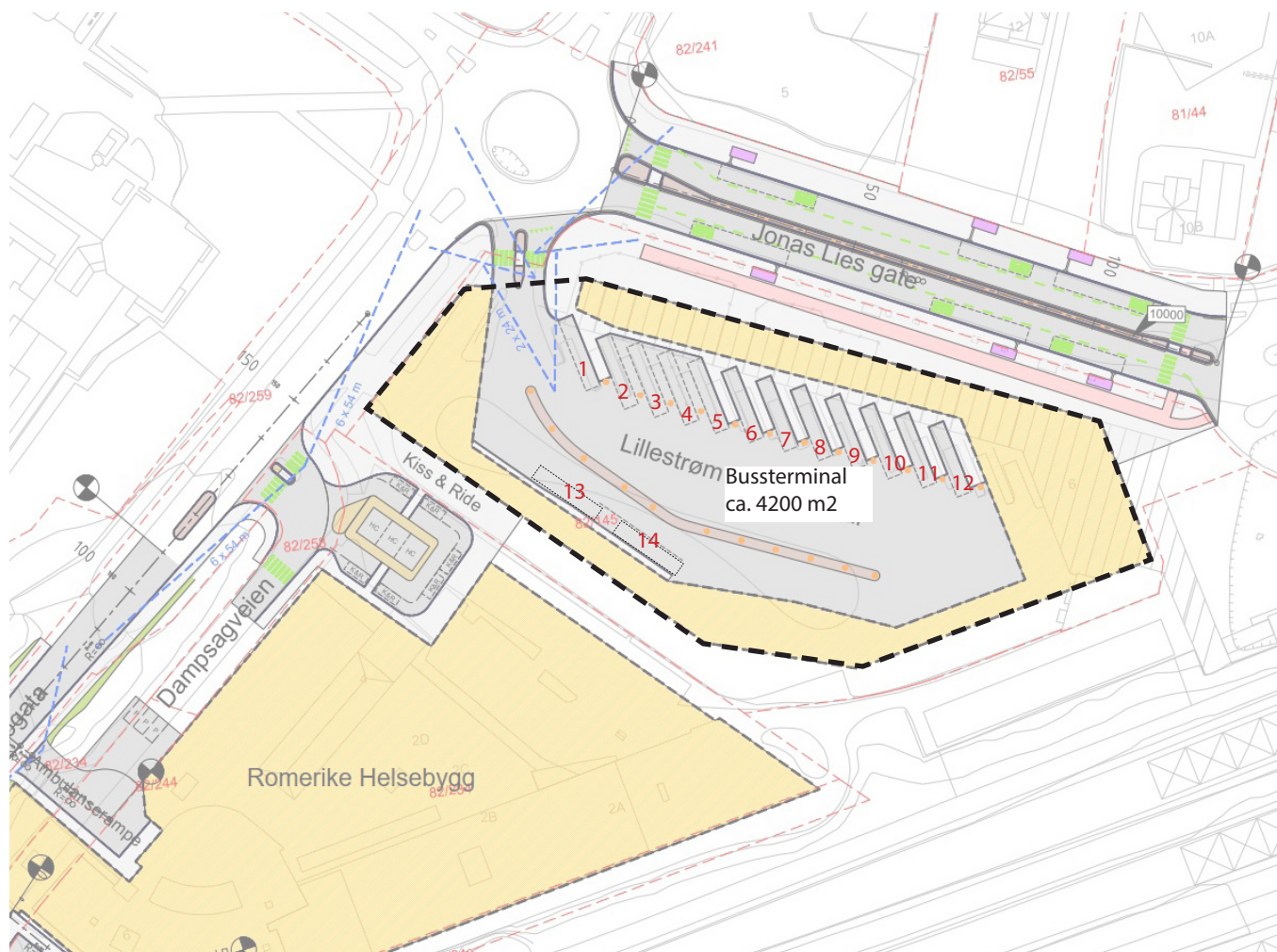
2. Før andregangsbehandling skal:

f. det skal vises en kapasitetsløsning for bussterminalen som har fleksibilitet til tilstrekkelig kapasitet og plattformer til å håndtere en betydelig framtidig utvidelse av busstilbudet med hensyn til økt frekvens på eksisterende linjer, nye linjer, og nye typer busser. En fysisk utvidelse av terminalområdet skal eventuelt skje i retning togstasjonen for å forenkle byttet mellom buss og tog.

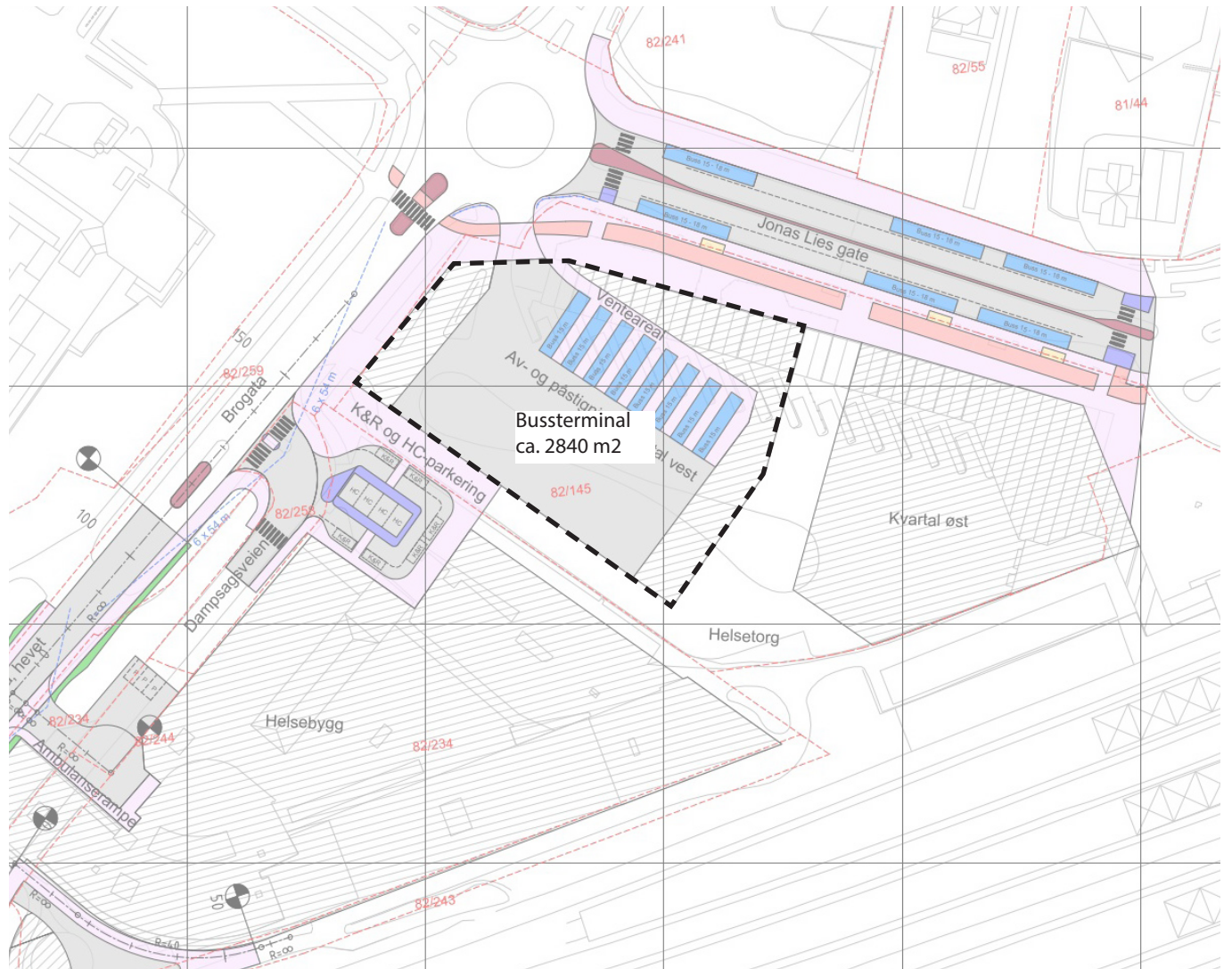
I henhold til vedtakspunktet er kollektivløsningene videreutviklet for å sikre fleksibilitet og tilstrekkelig kapasitet, for å håndtere en betydelig framtidig utvidelse av busstilbudet. Bussfunksjonene i planforslaget opptar en større arealandel av planen enn i det tidligere forslaget. Bussgarasjens areal er økt fra ca. 2.840 m² til ca. 4.200 m², som betyr at den kan romme parkering for 14 busser.

Hovedforskjellen for bebyggelsens fotavtrykk på bussterminaltomten er en endring fra to separate kvartaler til ett bygg, og dermed en annen disponering av byrom i planområdet.

BUSSTERMINALEN-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



BUSSTERMINALEN-FØRSTEGANGSBEHANDLING -2023



UTEOPPHOLDSAREALER OG BYROM

I det reviderte planforslaget etter offentlig ettersyn, er bussterminalens fasade mot Stasjonstorget trukket 7 meter lenger inn i planområdet (mot tidligere 5 meter), slik at Stasjonstorget er utvidet med totalt 12 meter. Dette gir større plass til aktivitet og reduserer skyggevirkningen. Hovedinngangen til både bussterminalen og arealene i etasjene over blir lagt til Stasjonstorget.

Byrommet mellom bussterminalen og jernbanen er utvidet i bredden fra 27 meter til 35 meter fra jernbanen. Hovedaksen fra stasjonen til helsebygget er sørvendt og kan fylles med uteservering, landskapselementer med beplantning og nye innganger.

Et nytt byrom i den sørvestre delen av planområdet fungerer som en forlengelse av aktivitetsarealet under Brogata. Byrommet er et møtepunkt mellom gangveier over og under broen. Her foreslås sittearealer med beplantning i det skrånende terrenget, som kan få flere soltimer i løpet av dagen.

Disponeringen av byrommene i planområdet danner tydelige bevegelseslinjer og forbedrer dermed tilgjengeligheten sammenlignet med dagens situasjon. En større andel sørvendt uteareal gjør at byrommene kan brukes over lengre perioder gjennom året. Økt aktivitet vil også bidra til økt trygghet i områdene rundt det eksisterende sykkelhotellet, langs jernbanen og under Rælingsbrua.

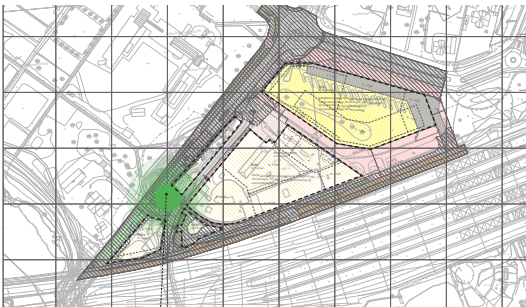
Helsetorget er 352 m² mindre etter revideringen

BUSSTERMINALEN-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



BUSSTERMINALEN-FØRSTEGANGSBEBHANDLING -2023

Nytt byrom ved Rælingsbrua sør-vest i planområdet introdusert etter offentlig ettersyn.



VURDERING ALTERNATIV RENOVASJONSLØSNINGER FOR HELSEBYGGET

Renovasjonsløsningen for Romerike Helsebygg må ses i sammenheng med løsninger for varelevering i Dampsagveien, trafiksikkerhet for myke trafikanter og øvrig trafikk, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering samt drift og vedlikehold. Viktigheten av gangaksen som går gjennom området er tatt i betraktning.

Avfallet fra Romerike Helsebygg består av flere fraksjoner, organisert i et sentralt renovasjonsbygg på ca. 125 m² sørvest for helsebygget. Samlet produseres det ca. 74 tonn avfall årlig. Det vil være behov for økt kapasitet når helsebygget utvides i framtiden. Dagens anlegg er godt organisert i fraksjoner, men det er rom for forbedringer, noe som kan løses med et større og mer effektivt disponert areal. Innvendig er renovasjonsbygget delt i et stort og et mindre rom. Den sirkulære formen gjør det vanskelig å utnytte arealet effektivt. Et nytt bygg for avfallsoppsamling bør ha en systematisk indre organisering som gjør kildesortering og mellomlagring av fraksjoner både brukervennlig og ryddig.

Anlegget ligger like ved helsebygget, i den sørvestre delen av tomten, med kjøreadkomst for store lastebiler fra Dampsagveien. Like ved, i Dampsagveien, ligger hovedadkomsten for ambulanse til legevakten. Dagens kjøreadkomst er konfliktfylt, med 3,7 meter fri høyde under jernbanebroen og 3,9 meter under helsebygget. Dette begrenser hvilke transportkjøretøy som kan benyttes. Selve manøvreringen er trang og krevende, og mange velger derfor å trille beholdere ut til transportbiler som parkerer ved siden av adkomstområdet. Grunnet utilstrekkelig takhøyde er det ikke mulig å flytte renovasjonsløsningen



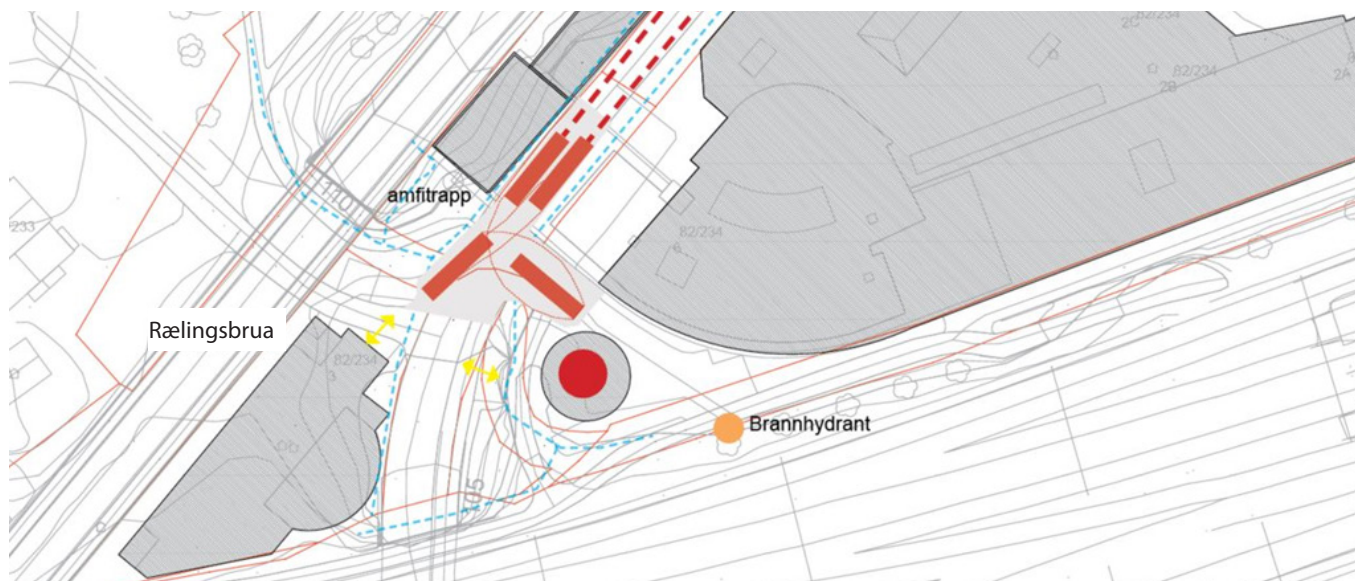
Dagens situasjon

til kjelleren. Det er heller ikke plass til å etablere en rampe mellom kjelleretasjen og Dampsagveien eller Brogata.

Ulike alternative løsninger er vurdert for Romerike Helsebygg. Studier av adkomst for renovasjonsbiler og trafikksikkerhet for myke trafikanter har vært avgjørende for valg av løsning, og har tilrettelagt for et mer effektivt og tilpasset anlegg.

Renovasjonsbiler som ankommer planområdet via Dampsagveien, må snu på grunn av høydebegrensningen under jernbanebroen. I alle alternativene er det tilrettelagt for to store containere for papir/papp og to tilsvarende for restavfall, samt et lagerrom på ca. 40 m² og et sorteringsrom på ca. 130 m². Det er også behov for tilgang for brannbiler til brannhydranten på sørsiden av gangveien langs jernbanen.

Alternativ 1 og alternativ 2 vurderer muligheten for parkering av renovasjonsbiler langs Dampsagveien for å frigjøre arealet ved det eksisterende renovasjonsanlegget til andre formål. Gangaksen kan legges om langs helsebyggets fasade, men bilene må fortsatt rygge i nærheten av fotgjengerovergangen i Dampsagveien. Trafikksikkerhetsmessig er ulempen at renovasjonskjøretøy må rygge over to kjørefelt og et gangareal. Det mest kritiske siktepunktet er overgangssonen der gangveien går over i gangfeltet på østsiden av Dampsagveien. Leveransekjøretøy må også rygge mot kjørefeltet for å benytte vendehameren på vestsiden av Dampsagveien. Det kjørbare arealet fra Dampsagveien til brannhydranten må fortsatt opprettholdes for å sikre tilgjengelighet ved beredskap. Samlet sett vurderes de trafikksikkerhetsmessige hensynene som så tungtveiende at alternativene frarådes.



Alternativ 1. Parkering av renovasjonsbilen på øst siden av Dampsagveien.



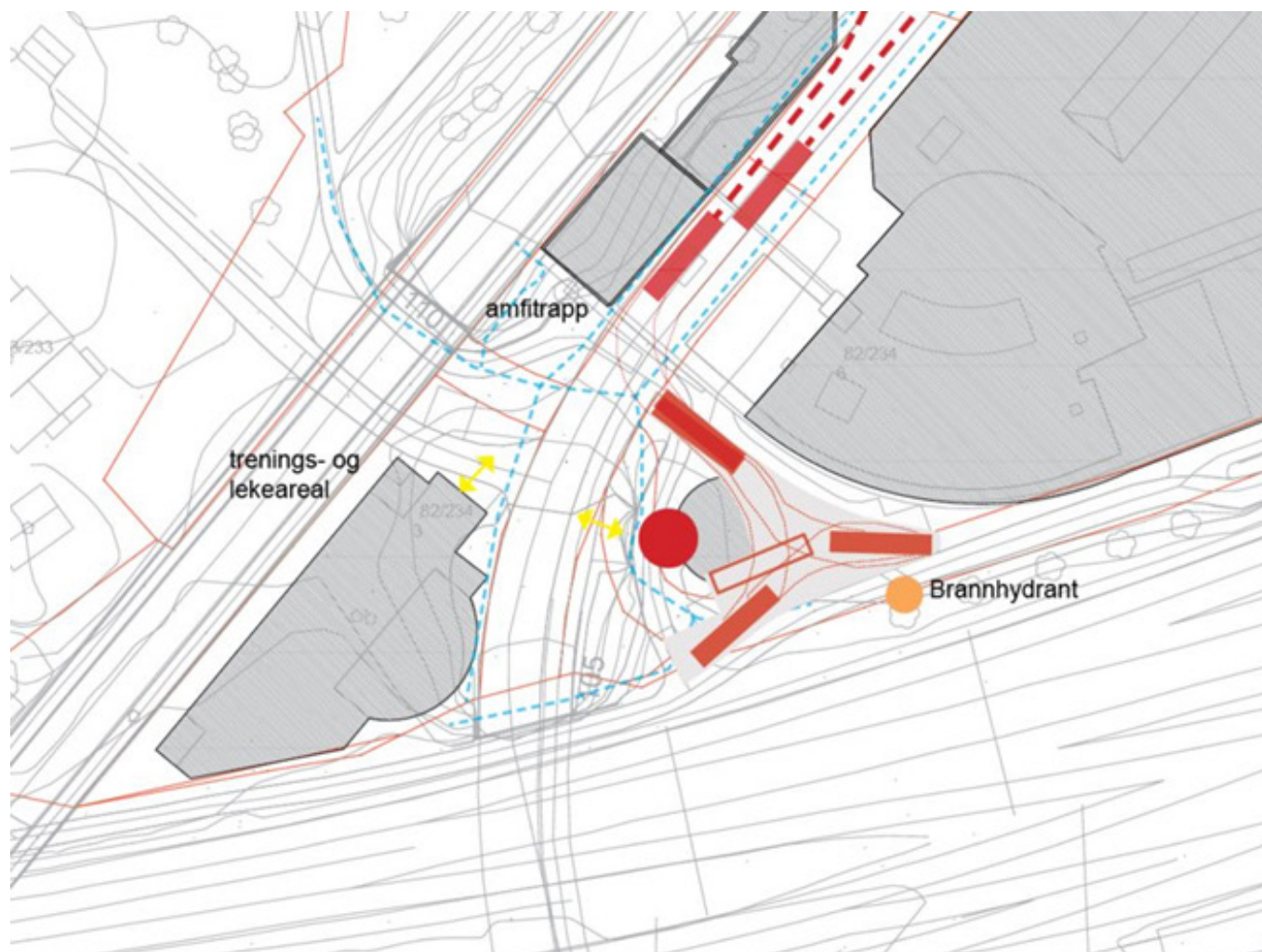
Alternativ 2. Parkering av renovasjonsbilen på vest siden av Dampsagveien.

VURDERING ALTERNATIV RENOVASJONSLØSNINGER FOR HELSEBYGGET

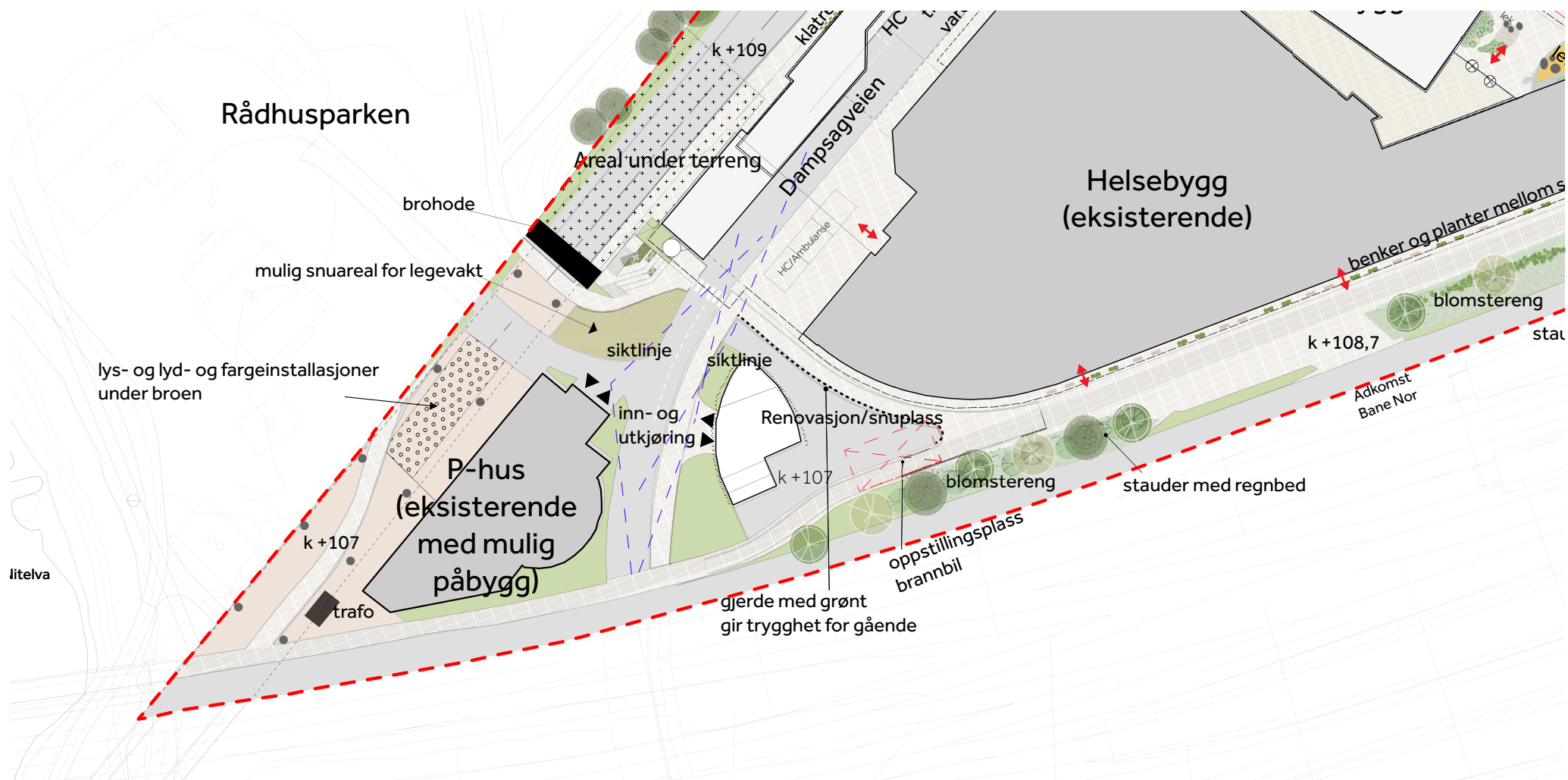
Alternativ 3 tilsvarer det reviderte planforslaget etter offentlig ettersyn. I dette alternativet er det lagt inn en vendehammer på renovasjonsområdet. Det er satt av areal til lager, sortering og to containere (i alt ca. 207 m²). Det legges til grunn en flytting av eksisterende gangakse over inn-/utkjøringen til parkeringshuset inn mot eksisterende bygg. Det er foreslått at gangforbindelsen føres helt ned til gangfeltet i Dampsagveien.

Fordelene med alternativet er:

- Rygging over to kjørefelt og gangareal unngås.
- Snuhammerne kan også benyttes for å snu kjøretøy for leveranser i Dampsagveien.
- Bedre sikt.
- Tilgang for kjøretøy for vedlikehold av jernbanesporer opprettholdes.
- Løsningen ivaretar areal for oppstillingsplass for brannbil i nærheten til eksisterende brannhydrant.
- Det åpnes for et nytt og arealeffektiv renovasjonsbygg når gangaksen flyttes inn mot helsebyggets fasade.
- Renovasjonsbiler trenger ikke å snu ved planlagt ny amfitrapp mellom Brogata og Dampsagveien eller ved aktivitetsarealet under Rælingsbrua
- Ingen konflikt med biladkomst til parkeringskjeller og parkeringshuset.
- Kort vei mellom renovasjonsbygget og helsebygget.



Alternativ 3. Snu hammer på helsebyggets tomt.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen som følger planforslaget

BEVEGELSESLINJER

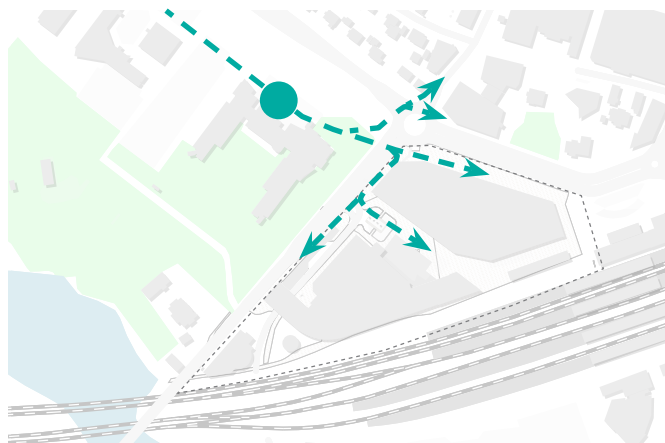
Bevegelseslinjene til og fra etablerte og planlagte målpunkter utenfor planområdet danner grunnlag for utforming av byrom inne i planområdet.

Hovedmålet er en tydeliggjøring av bevegelseslinjer og målpunkter for lett orientering innenfor planområdet.

Virkemidlene som tas i bruk er eksempelvis:

- Aksebredder tilpasset forventet gangtrafikk
- Hierarki av byrom og plassdannelse
- Gavler og fasader
- Plassering av innganger
- Landskapselementer

Hvordan virkemidlene er tatt i bruk er førende for videre utvikling av planområdet og er et tema i "Byromsprogrammet" som følger med det reviderte planforslaget.



Fra Rådhuset



Fra Stasjonstorget



Fra Rådhusparken



Fra Rælingsbrua

ILLUSTRASJONSPLAN -BYROM



Nitelva

MULIG PROGRAMMERING AV FØRSTE ETASJE - BUSSTERMINALEN.

Ved programmeringen av første etasje i det reviderte planforslaget har hovedmålet vært å legge publi- kumsrettede funksjoner mot alle byrom.

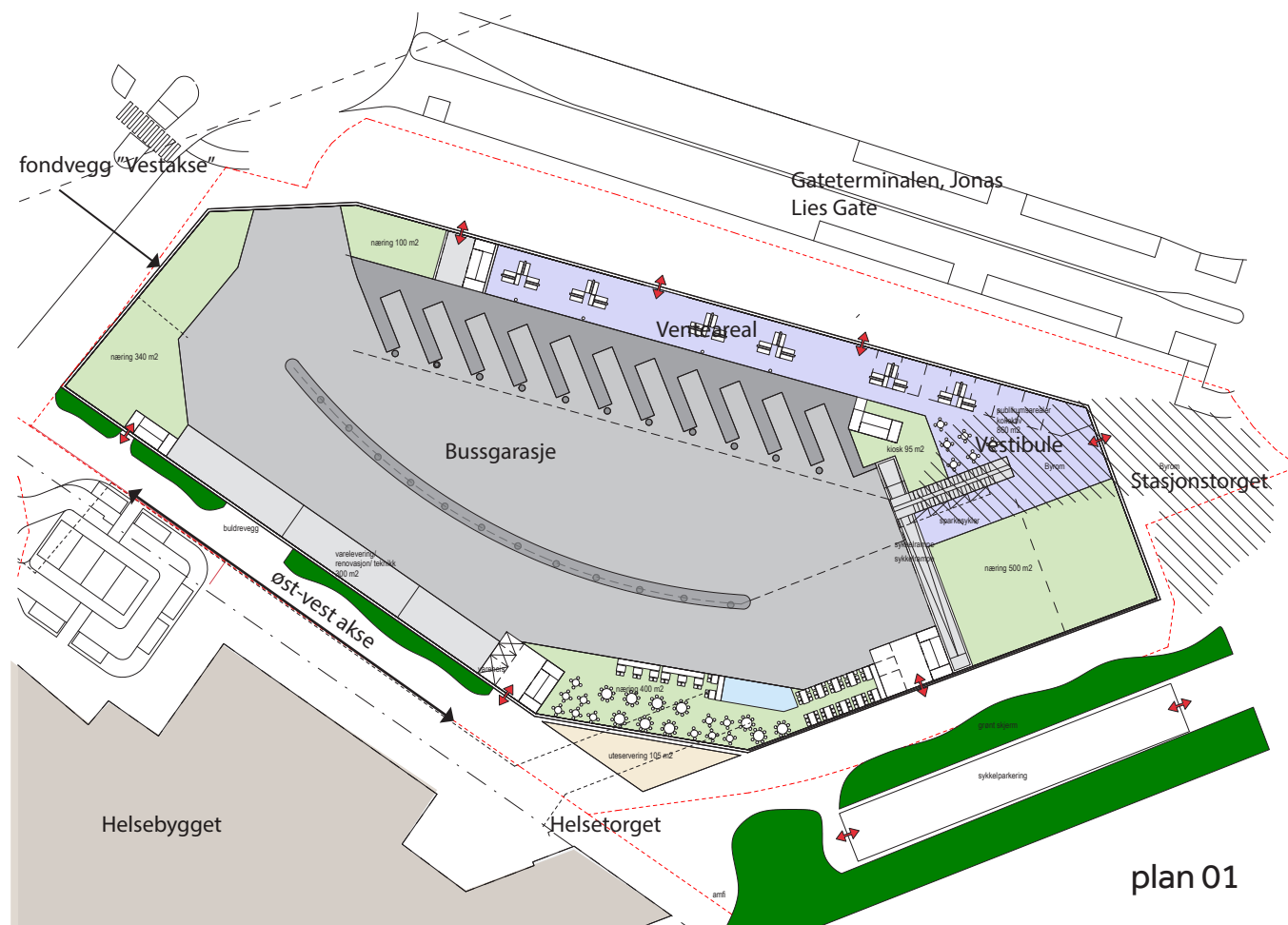
Inngangen mot Stasjonstorget fører til en stor vesti- byle med ventearealer for buss, kiosk og næringsa- realer. Rulletrappene fører opp til sambruksetasjen i andre etasje, og sykkelrampen til sykkelparkeringen i kjelleretasjen er plassert tverrgående under rulle- trappene. Det er også avsatt plass til parkering av el. sparkesykler. Vestibylen vil bli preget av bevegelse og fungerer som en fortsettelse av det aktive Stasjons- torget. Ventearealene strekker seg langs Jonas Lies gate med sikt mot plattformene i bussgarasjen og holdeplassene i gateterminalen.

Aksen fra Stasjonstorget til Helsetorget programme- res med næringsarealer, attraksjoner og adkomst- punkter til byggets øvre etasjer.

Det er flere innganger i det reviderte planforslaget langs øst-vest akse. Mot tekniske rommene langs bussterminalens fasade er det foreslått en buldre- vegg og plantevegg i henhold til ideene om helse- fremmede byrom.

I motsetning til tidligere forslag plasseres det næ- ringsareal også langs Brogata og på hjørnet ved øst- vest akse. Fasaden er en fondvegg til bevegelses- linjen fra vestaksen og vil få sol om ettermiddagen.

BUSSTERMINALEN-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



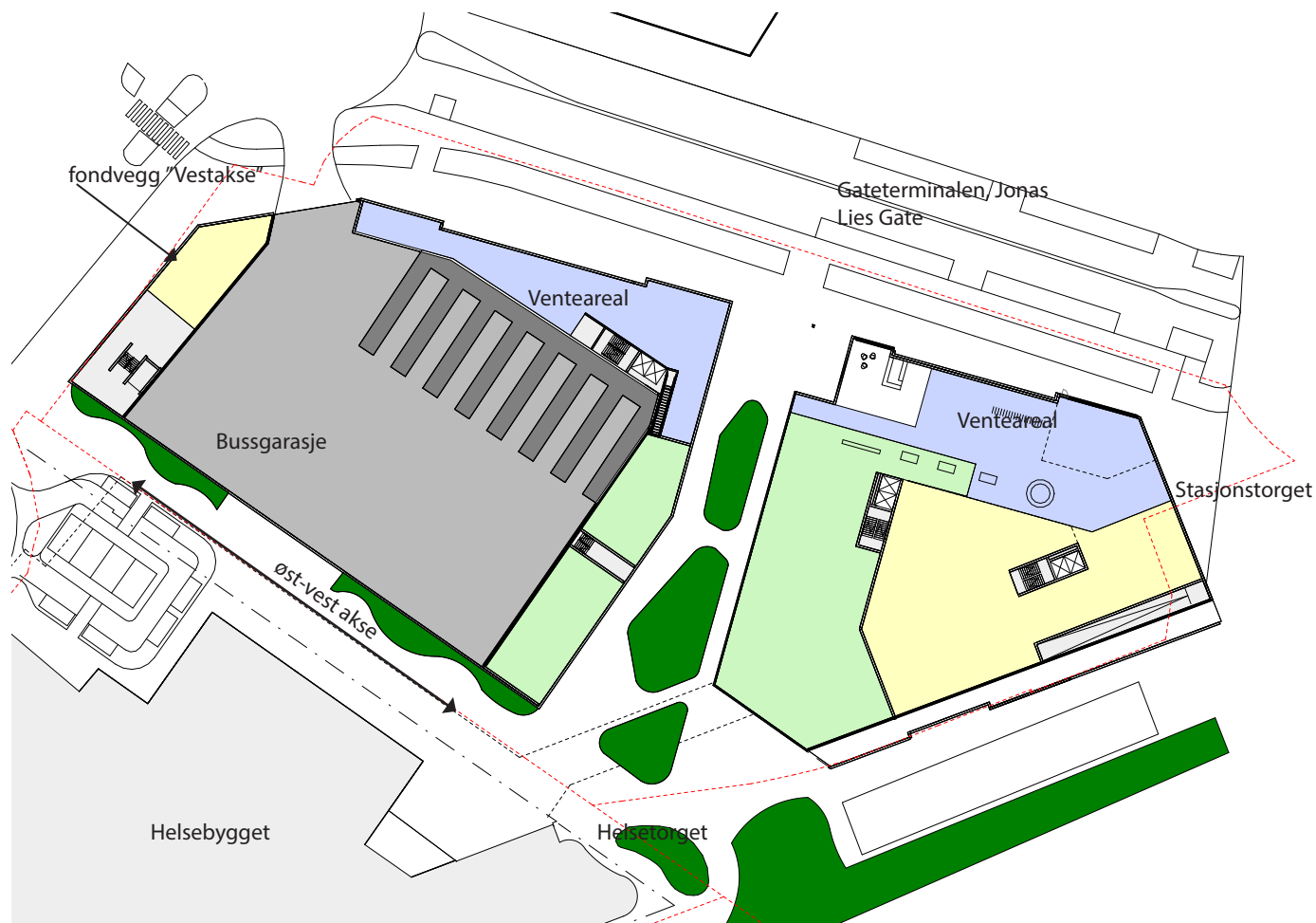
I forslaget fra mai 2023 førte disponeringen av arealene i to kvartaler til en oppdeling av ventearealene for buss. Næringsarealene var plassert langs en akse som strakk seg fra Jonas Lies gate til Helsetorget. Rampen ned til sykkelparkeringen i Kvartal Øst var plassert langs fasaden mot sykkelhotellet.

I det reviderte planforslaget etter offentlig ettersyn er sykkelrampen erstattet med næringsareal, noe som vil skape aktivitet langs byrommet mellom Stasjonstorget og helsebygget

Formål forklaring

- Bussgarasje
- Venteareal
- Næringsareal
- Kontor
- Teknikk
- Helsebygget

BUSSTERMINALEN-FØRSTEGANGSBEHANDLING 2023

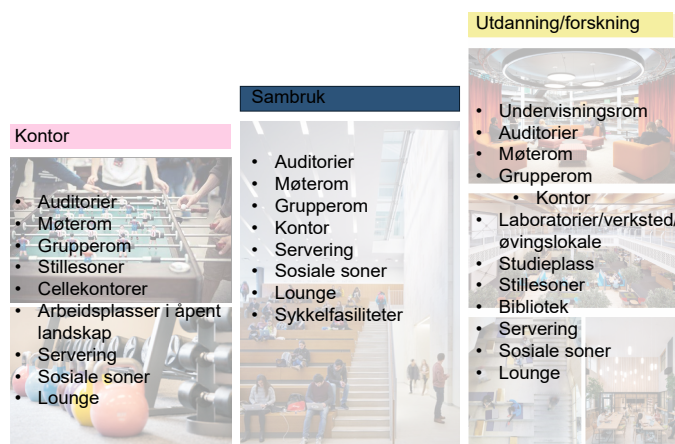


MULIG PROGRAMMERING AV PLAN 02 - BUSSTERMINALEN.

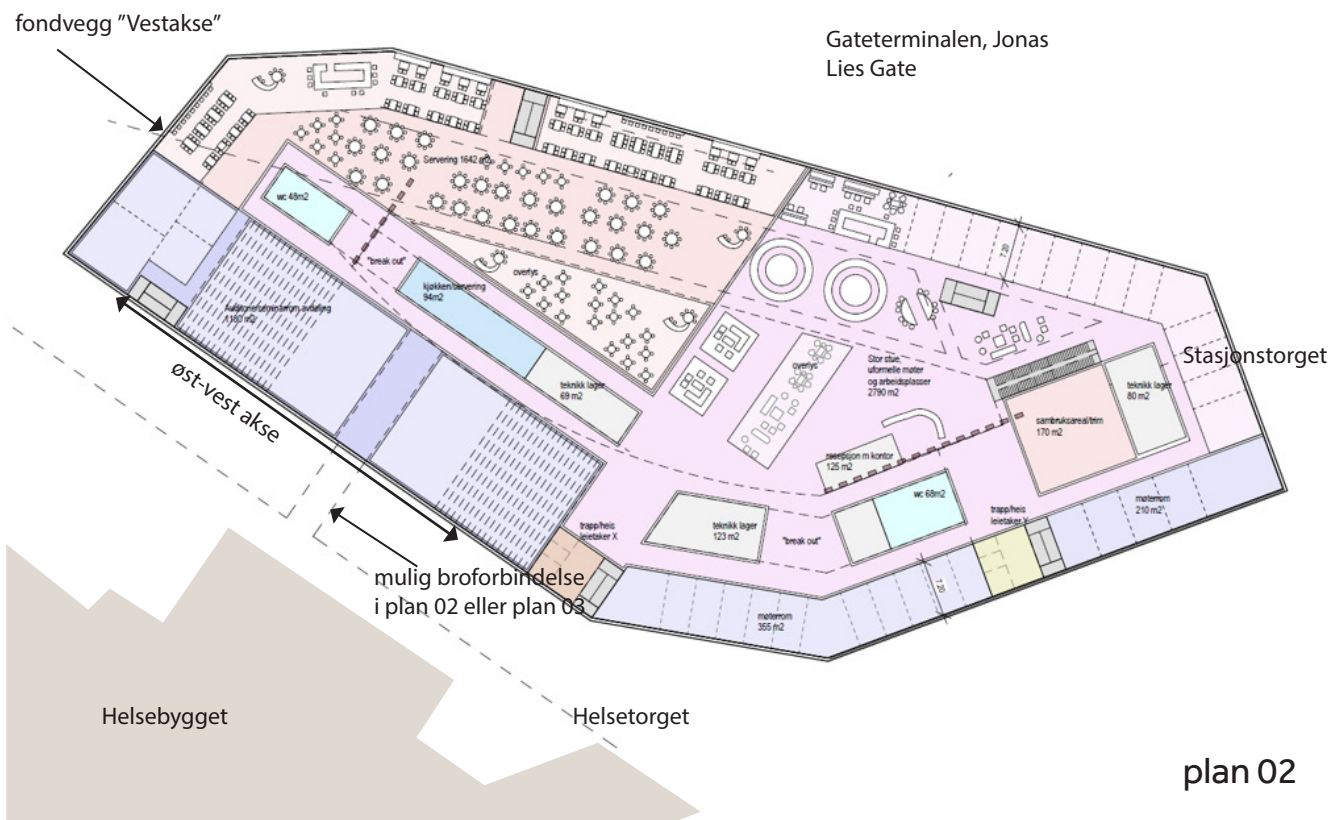
Kvartalet på bussterminalen er planlagt med kombinerte formål, inkludert kontor og undervisning.

Andre etasje har potensial for å romme fellesaktiviteter for leietakerne, for eksempel en felles resepsjon, kantine, auditorier, ulike typer møterom samt trening og sosiale soner.

Det mulighet for en broforbindelse fra helsebyggets plan 02 eller plan 03, slik at alle aktørene innenfor planområdet kan bruke funksjonene i sambruksarealet i plan 02.



BUSSTERMINALEN-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



MULIG PROGRAMMERING AV ØVRIGE ETASJENE - BUSSTERMINALEN

Mulighetene for de øvrige etasjene over bussgarasjen er også vurdert.

Bruksarealene i øvrige etasjer over bussgarasjen kan være disponerte rundt et sentralt gårdsrom som bidrar til mer dagslys. Illustrasjonen viser en skisse for **plan 03**. Fløyene rundt gårdsrommet har en dybde på ca. 20 meter, som er egnet til flere typer formål. En forbindelse på tvers av gårdsrommet øker muligheten for deling av etasjen mellom flere leietakere.

BUSSTERMINALEN-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



VOLUMSTUDIE- REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

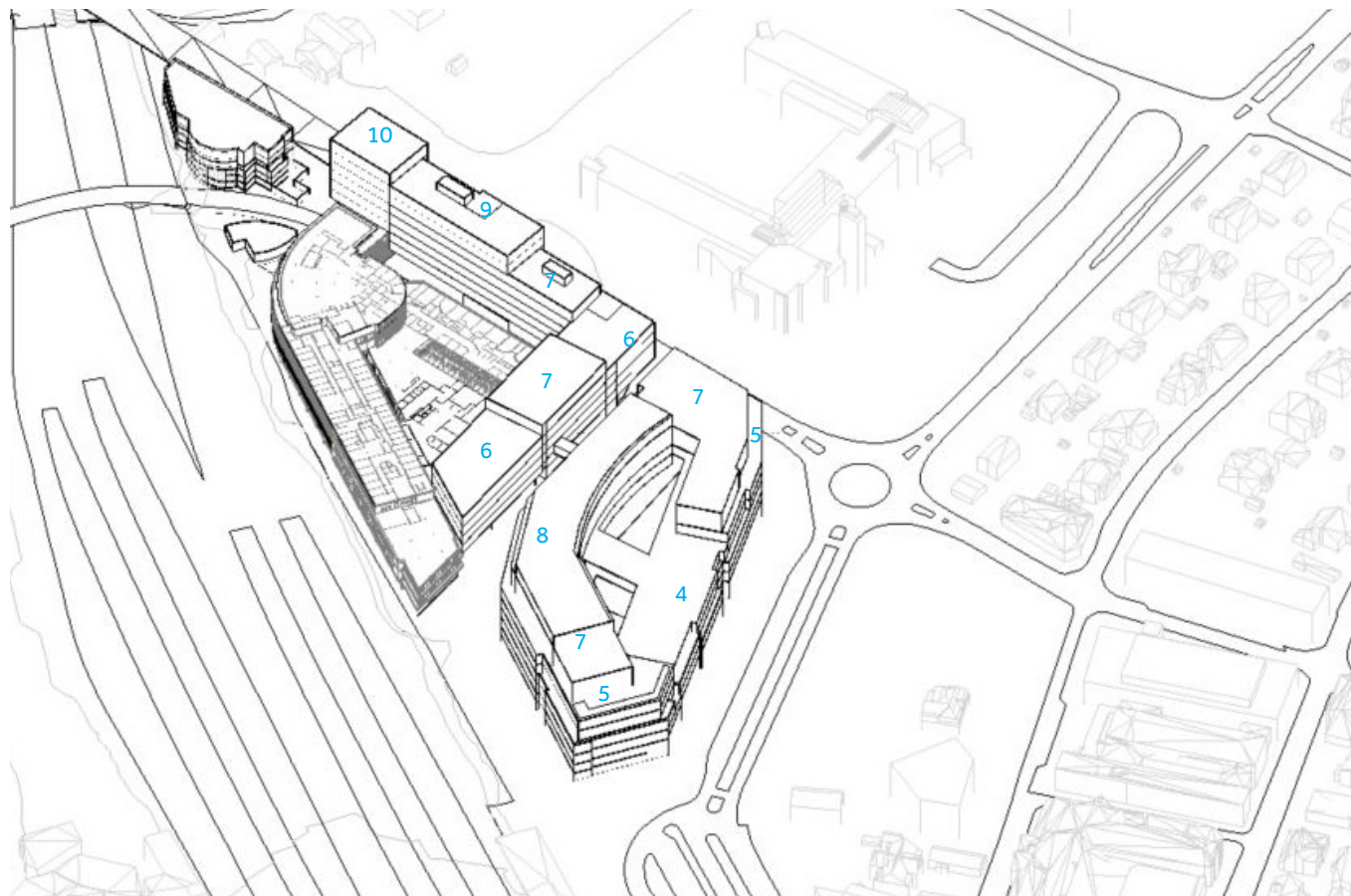


Solstudie kl 15.00, 21. mars (vårjevndøgn)

Utvidelsen av Helsebygget er uendret i forslaget etter offentlig ettersyn.

Volumoppbyggingen av kvartalet på bussterminalt- omten er innenfor rammen etablert i forslaget som ble sendt til førstegangsbehandling. Det reviderte plan- forslaget har maksimalt åtte etasjer på bussterminal- tomten. Høydene er trukket tilbake fra Stasjonstorget for å redusere skygge på torget.

For å unngå skyggeeffekter over Byparken i perioden mars til september, er bygningshøyden mot parken redusert til fire etasjer.

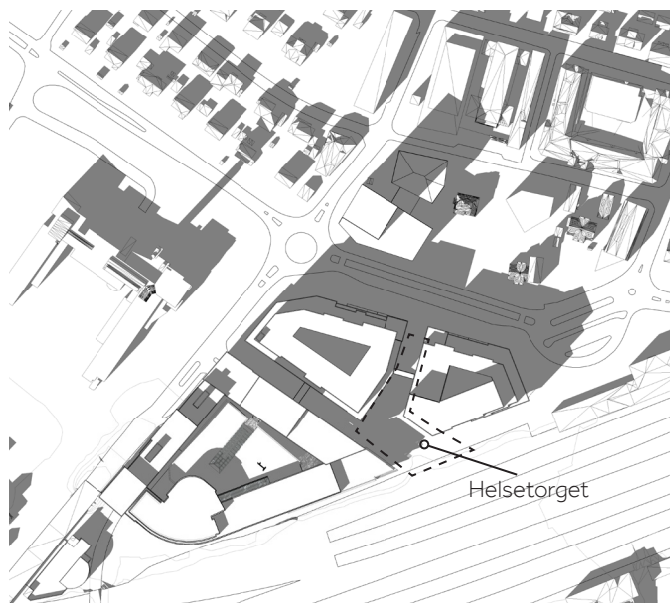


Antall etasjer: Helsebygg 4-10 etasjer, bussterminalt- omten 4 -8 etasjer.

BRA: 90 663m² (inkludert tenkte planer, uten kjeller)

Uteareal: 3 844 m²

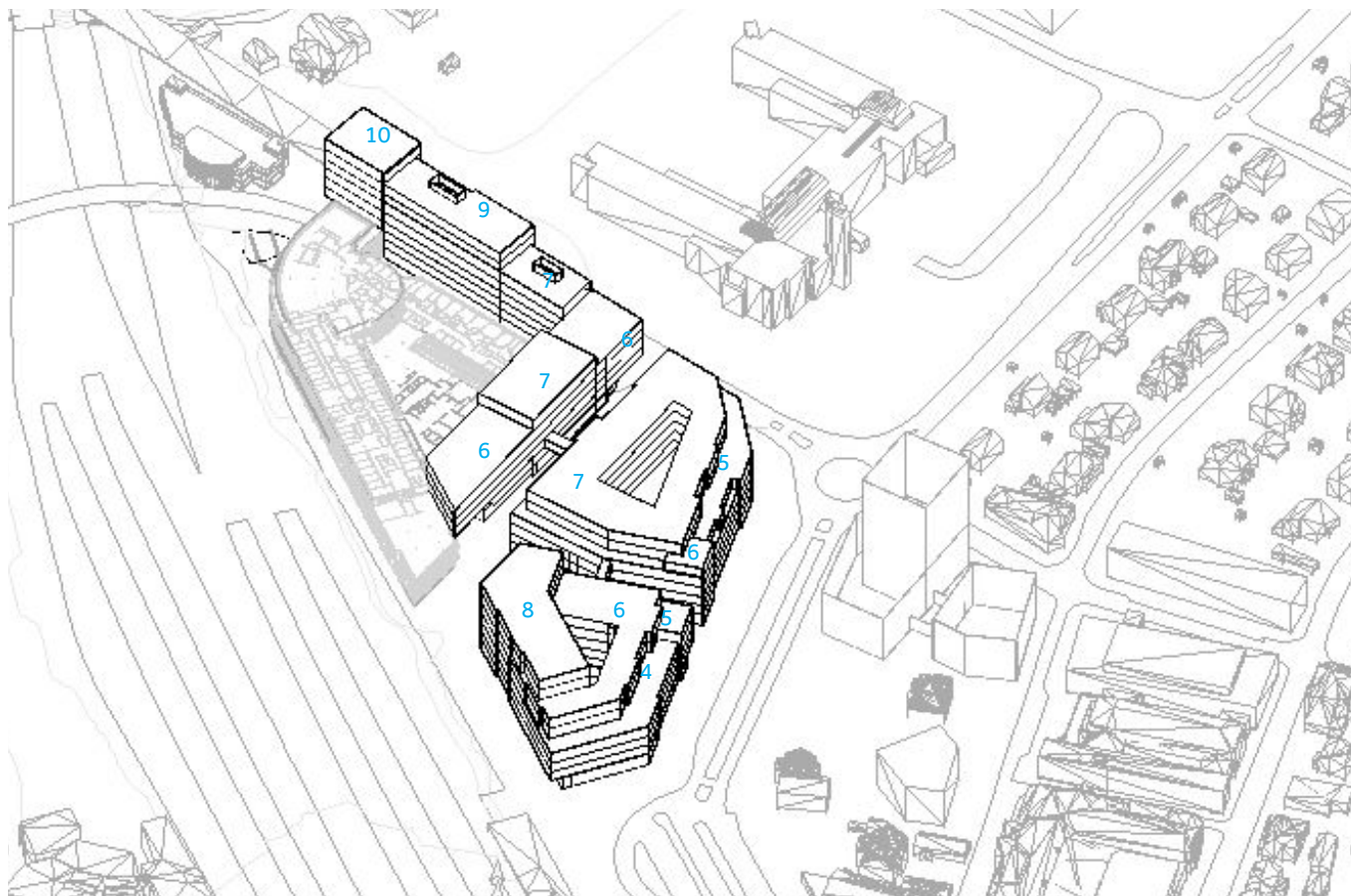
VOLUMSTUDIE- PLANFORSLAG, 2023 - FØRSTEGANGSBEHANDLING



Solstudie kl 15.00, 21. mars (vintertid)

Forslaget som ble sent til førstegangsbehandling dannet noe skygge i Byparken og på Stasjonstorget kl 15 den 21. mars.

Illustrasjonene til venstre viser at det reviderte planforslaget etter offentlig ettersyn, gir mindre skygge.



Antall etasjer: Helsbygg 4-10 etasjer, bussterminalt- omten 4 -8 etasjer.

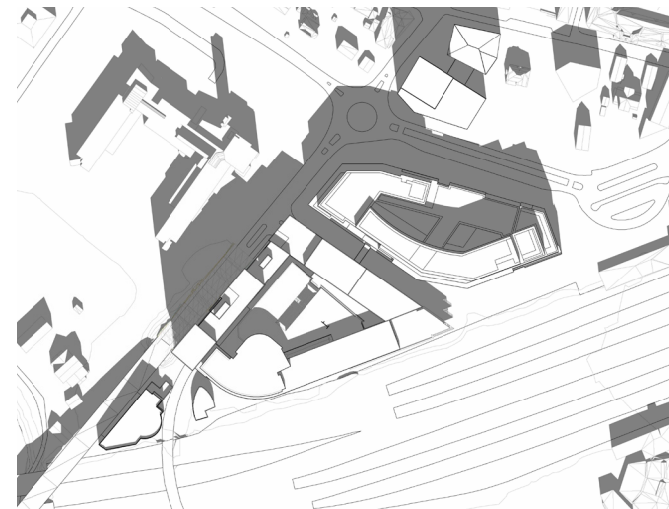
BRA: 90 228m² (inkludert tenkte planer, uten kjeller)

Uteareal: 4 950 m²

SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER -REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



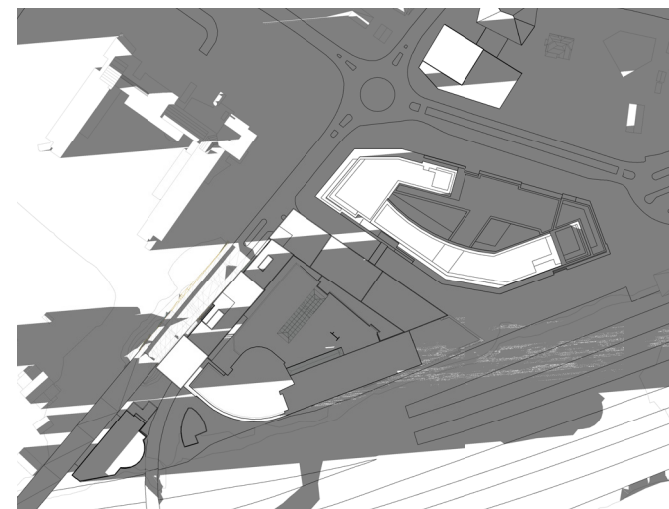
21 Mars kl. 09:00 (vintertid)



21 Mars kl. 12:00 (vintertid)



21 Mars kl. 15:00 (vintertid)



21 Mars kl 18.00 (vintertid)

SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER-REVIDERT PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



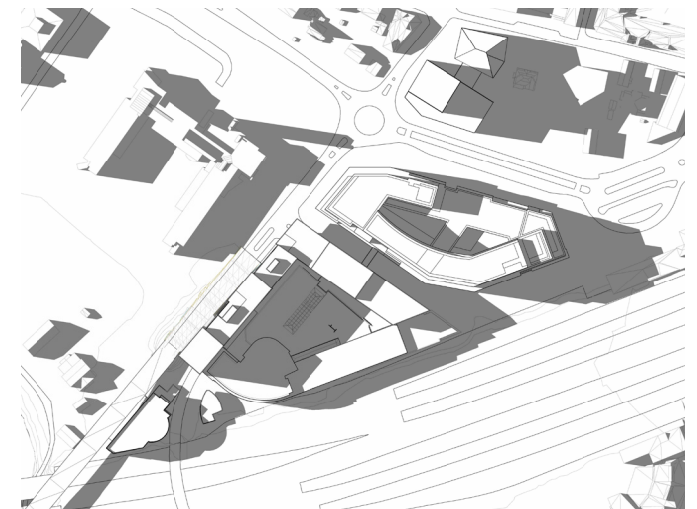
21 Juni kl. 09:00 (sommersolverv)



21 Juni. 12:00 (sommersolverv)



21 Juni kl. 15.00 (sommersolverv)



21. Juni kl. 18:00 (sommersolverv)