

Status etter midtveissaken 7.5.2025

Lillestrøm kommune, byplanavdelingen, ved
Anders Jørstad (prosjektleder)

Agenda

1. Status arbeidet etter midtveissaken v/ kommunen
2. Om foreløpig plankonsept v/ 3RW
3. Videre prosess v/ kommunen
4. Grunneiernes presenterer sine tema

Vi legger opp til spørsmål og drøfting i etterkant av hvert tema.

Midtveissak til kommunestyret den 7.5.2025

Kommunestyrets vedtak:

1. Bevaringsgrepet som legges til grunn for det videre arbeidet med planforslaget, skal være vern av følgende eiendommer:
 - Lillestrøm videregående skole (1949) med vernekategori 2
 - Nannestadgata 1 (1954) med vernekategori 3, samt Romeriksgata 24 og 25
2. Det skal i planforslaget vurderes om byggene i ovennevnte kulepunkt 2 kan samlokaliseres på egnet areal innenfor planområdet.
3. Det legges til grunn at volum for utbygging som inngår i planområdet, herunder byggehøyder og utforming av bebyggelse, kan økes noe utover det som så langt er presentert i mulighetsstudie og planprogram. Dette blir å avklare nærmere ved 1. gangs behandling av planforslaget.
4. Lillestrøm kommune er positive til å få vurdert en flerbrukshall i samarbeid med Akershus fylkeskommune, slik
fylkeskommunen har gitt innspill på i nærheten av Lillestrøm videregående skole.

Videreutvikling av skisse og 3D-modell

Samlet ressurspersoner innen:

- Kulturminnevern
- Utnyttelsesgrad
- Flerbrukshall
- Samferdsel og gatebruk
- Mobilitetshus eller parkeringsanlegg
- Avfallshåndtering
- Grønnstruktur
- Overvann
- VA
- Fjernvarme
- Skole
- Barnehage



Kartla løsnings-
muligheter gjennom
fagressursmøter,
avholdt workshop, og
videreutvikling av
skisse til plangrep



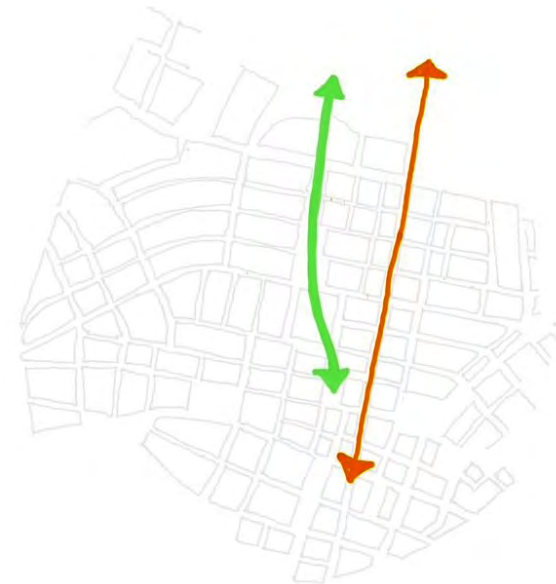
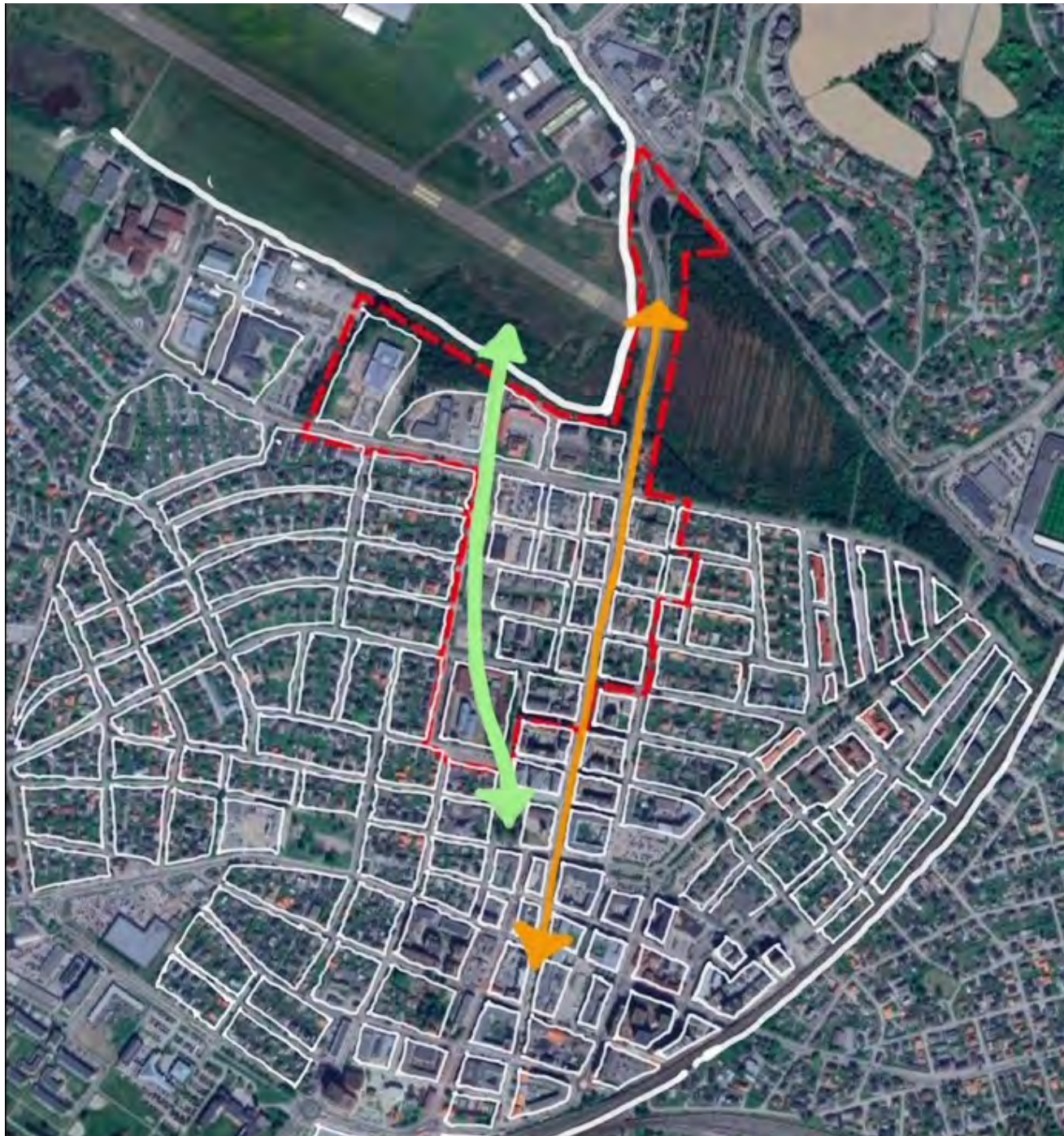
Forslag til
plankonsept

3RW presenterer forslag til plankonsept

Lillestrøm by nord

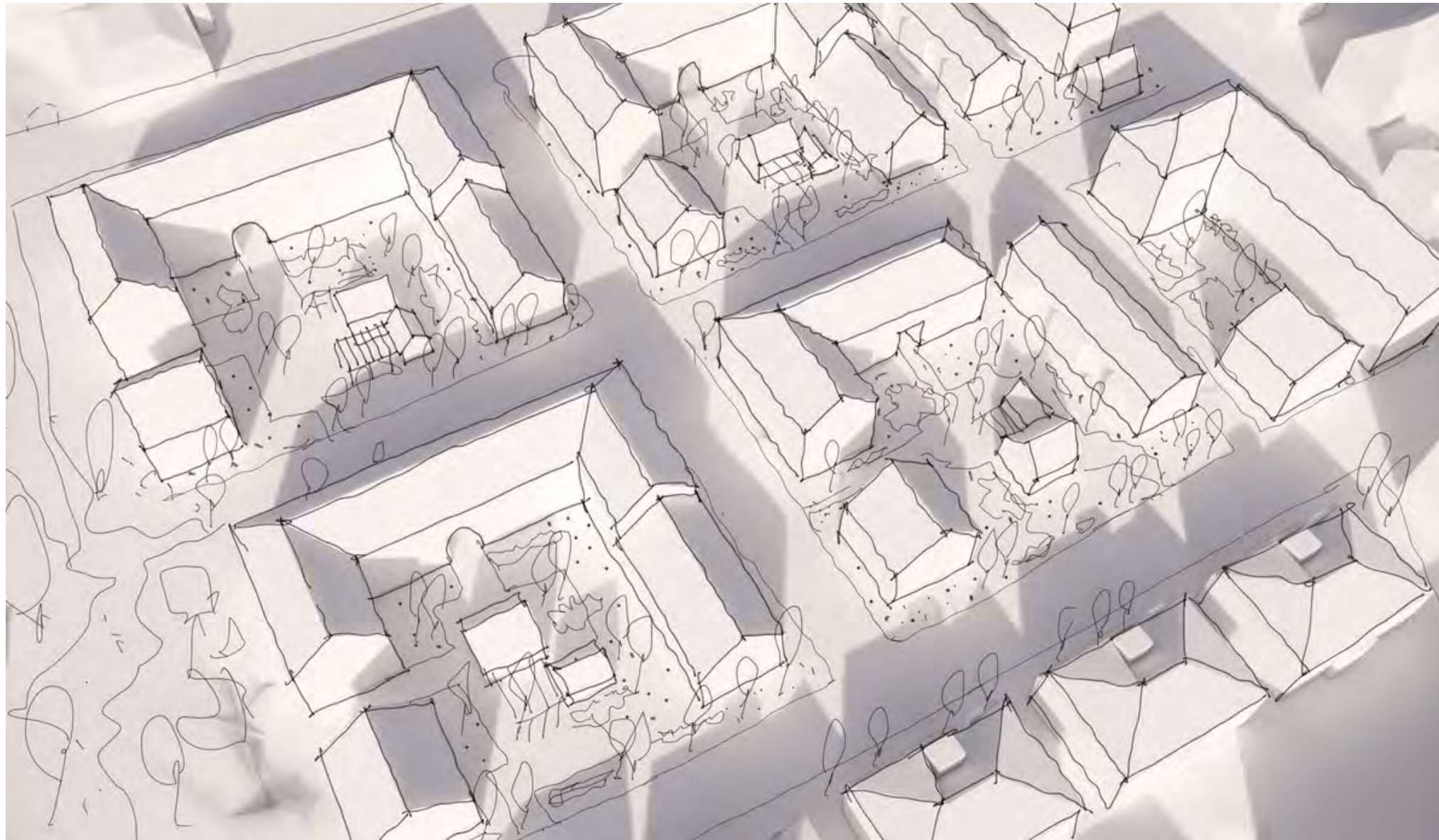


Bil-sykkel/gange, konseptskisse



BIL - SYKKEL/GANGE

Konseptskisse-kvartal





Storgata-Romeriksgata

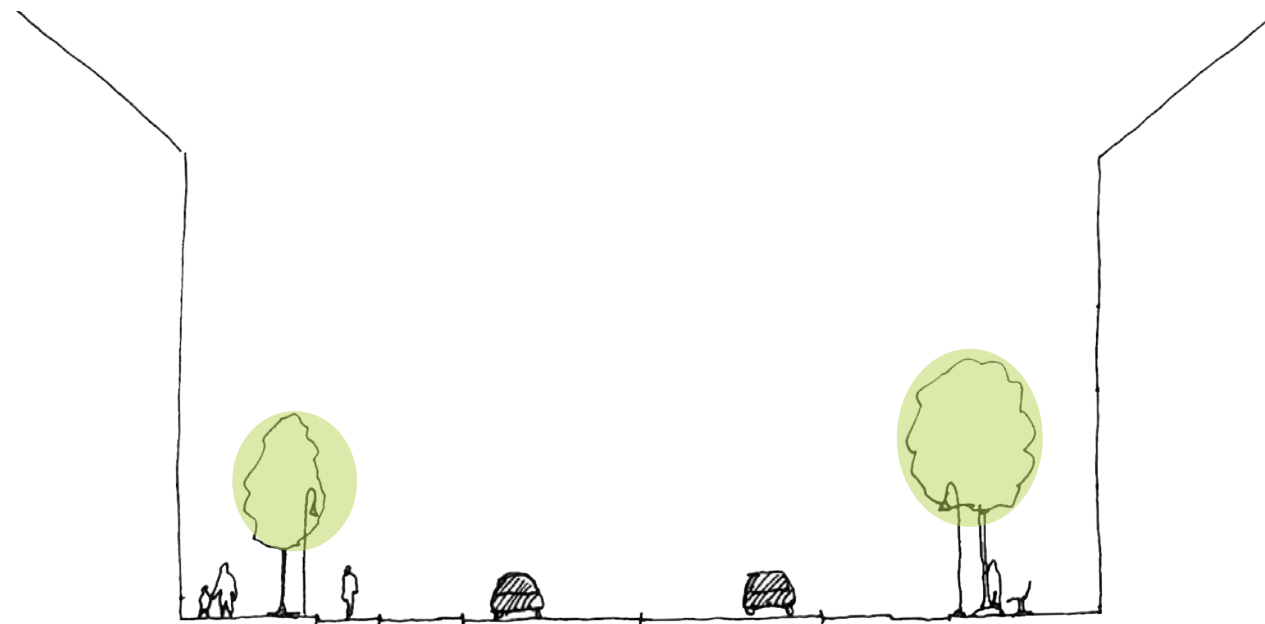
FASE 2

Prinsipper



STORGATA

- gi plass til trær for å dempe høyder og skape en allé med væresteder underveis
- lommer for varelevering
- variasjon arkitektur, ref. Lindern hageby



gatesnitt Storgata

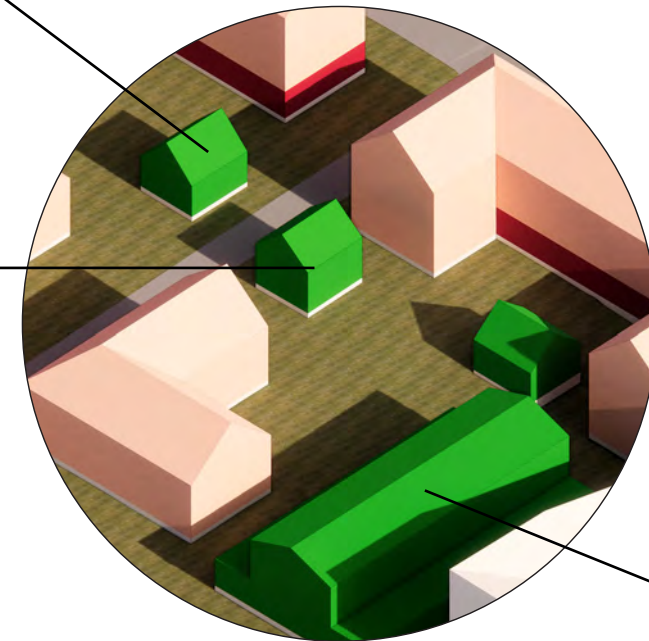


Lindern Hageby,
trær på begge sider av vei demper høy-
devirkning og underbygger variasjon

Prinsipper

**KULTURGATA**

- skape en gate med vernede bygg; et samlet kulturmiljø
- flytter kun ett bygg for å opprettholde gaten



utdrag 3d-modell
-verenede bygg i grønt



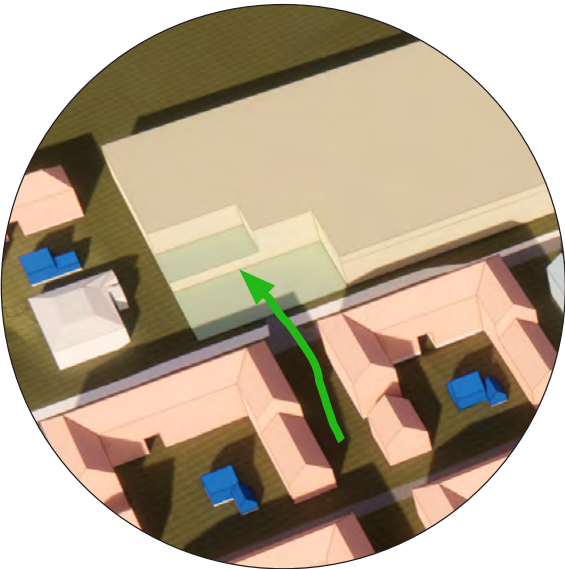
Prinsipper



MOBILITETSHUSET
parkering m/park og lek.
Fremme trivsel og aktivitet
langs Vestbygata



referanser park og lek
langs vei



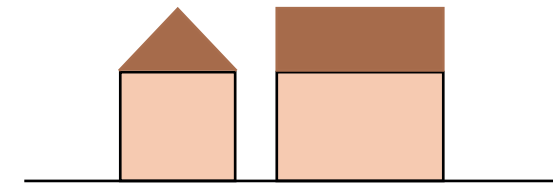
for å få et stort volum til å
fungere må det brytes opp

Prinsipper bygg

De eksisterende, mindre byggene langs Storgata skal ikke bevarer i nytt planforslag. Variasjon og stedstilpasning derfor videreføres på andre måter. Variasjon i fasade blir derfor enda viktigere og følgende prinsipper fra Lindern Hageby blir utgangspunkt.



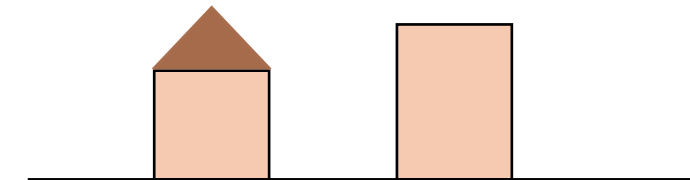
ulik møneretning



ulik møneretning



ulik bearbeiding på hver side av vei kan begrense tunnel



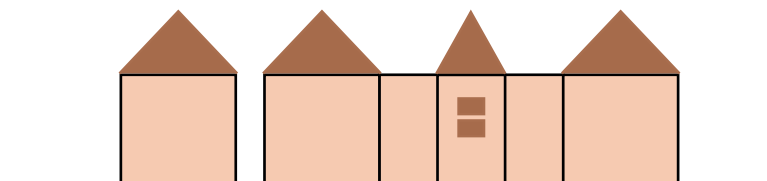
ulikhet på hver side av vei



variasjon rundt hjørne



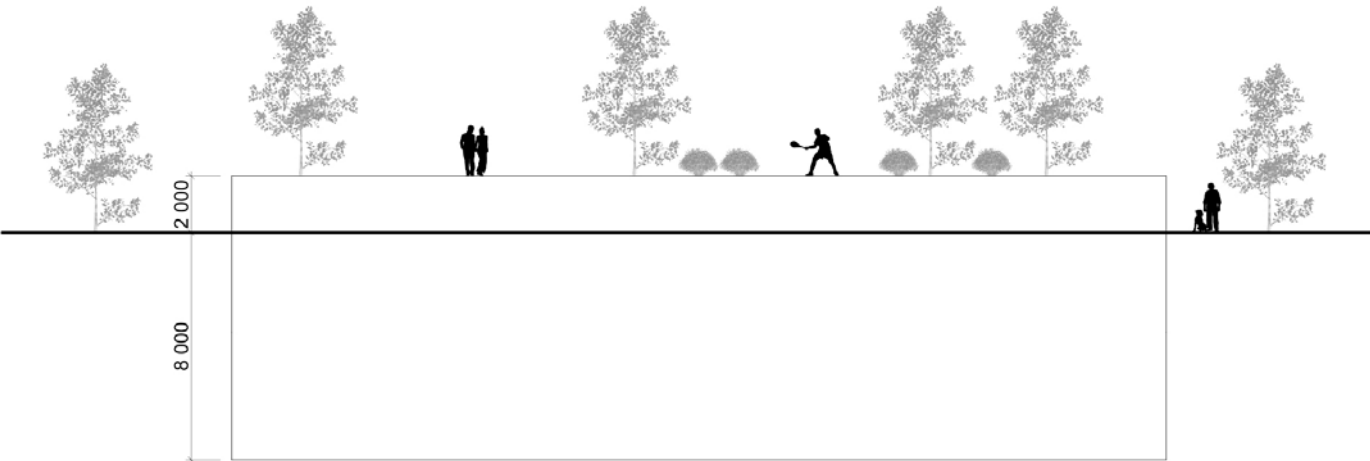
variasjon i bearbeiding fasade



variasjon i bearbeiding og detaljering av fasade

PRINSIPPER, FLERBRUKSHUS

a) i stor grad under
bakkeplan
- park på tak



b) delvis over bakkeplan



c) over bakkeplan



a



b



c

PRINSIPPER, MOBILITETSHUS



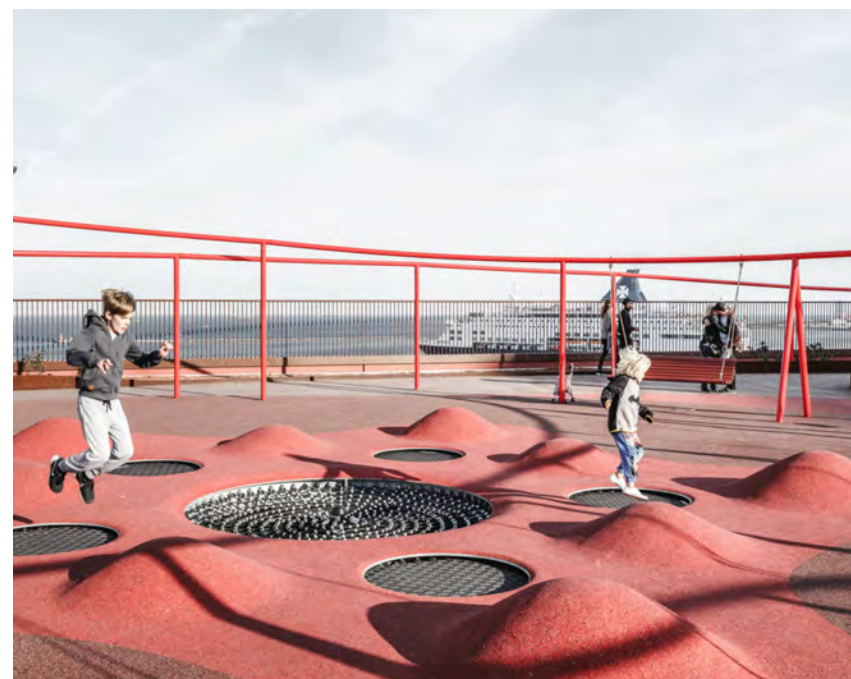
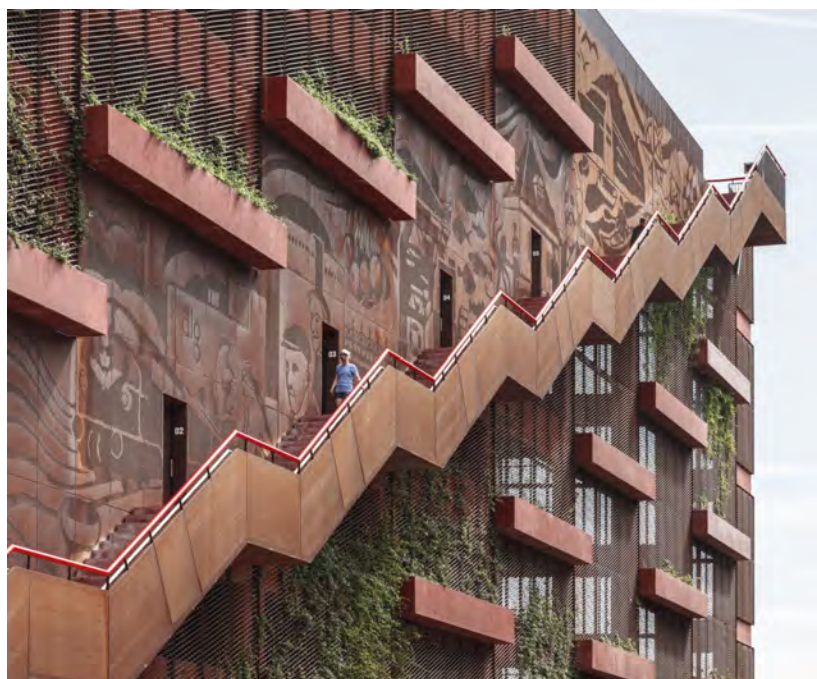
BO wooden carpark

- viktig at mobilitetshuset gir noe tilbake til omgivelsene. I denne referansen gir treverket varme og kvalitet, en fasade som åpner seg opp kan også være en fin løsning.



Stadsberget, Finland

- parkeringshus og akebakke for innbyggere, park på tak når snøen har smeltet



Park n' play

- lek på tak og parkeringshus, København
- utvendig trapp sikrer offentlig adkomst til park og takhage i 9'ende etasje
- grønt på vegger



**Prinsipper,
Storgata;
høyder og gate-
forløp**

PRINSIPPER, HØYDER OG GATEFORLØP



5) økt utnyttelse, introduksjon eksisterende bygg og flere mindre bygg langs Storgata

Fargebruk bygninger

Rosa bygninger: nye boligbygg

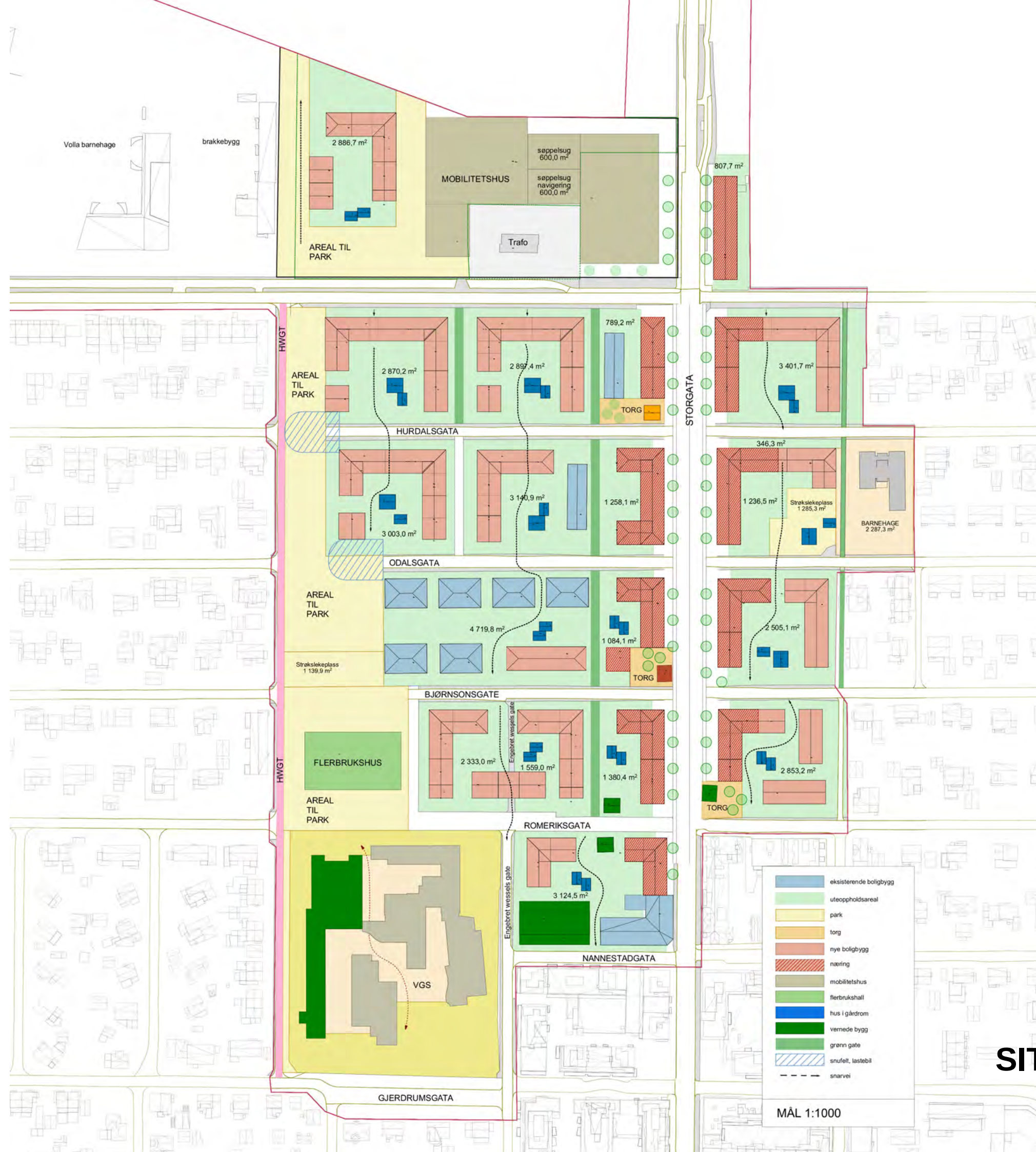
Rosa bygninger med rød sokkel: nye boligbygg med næring i 1. et.

Lyseblå bygg: eksisterende bygg med høy bruksverdi videre

Grønne bygg: bygg medtatt pga verneverdi

Småhus langs Storgata: eldre bygg tatt inn for å skape variasjon i gateforløpet ved torg

Blå småhus: sosiale elementer i kvartalene i form av gjenbrukte eldre hus, elementer fra eldre hus, nye paviljonger, drivhus, e.l.



SITUASJONSPLAN

21 mars 15:00



Mobilitetshus

- Hva tenker dere som grunneiere om et mobilitetshus i denne størrelsesorden som ble vist?
- Et stort antall p-plasser, men boligene, skoler og besøkende i området vil kunne ha en sambruk.
- Har dere noen tanker om hva som er riktig nivå på parkering, som dere kan være interessert i å være med å finansiere?

Mobilitetshus

- Mobilitetshus planlegges for 50 000 m². Det kan beregnes sambrukseffekter og større grunnlag for bildeling når volumet blir så stort.
- Mobilitetshus bør kunne ta noe ansattparkering også fra skoler/barnehager langs Vestbygata.
- Mobilitetshus bør planlegges for utbygging i trinn for å kunne reduseres dersom behovet minsker.
- Mobilitetshus kan gå i høyden om fotavtrykket blir for stort - et så stort volum må gjøres attraktivt med utforming og aktivisering av takflate.
- Søppelsug etableres helt i nord i område ved mobilitetshus: Det krever 500-600 m² manøvreringsareal og tilsvarende grunnflate.
- Innkjøring for store kjøretøy legges nord i Storgata, nord for krysset med Vestbygata. Det sees på mulig sambruk mellom søppelsug og mobilitetshus.

Framdriftsplan

- 3RW og kommunen jobber med å videreutvikle forslaget til plankonsept frem mot sommerferien. Vi vil sende det ut på en intern høring (etter sommerferien).
- Plankonseptet testes i et medvirkningsopplegg med berørte parter etter ferien, for å få tilbakemeldinger på plangrepet før utarbeidelse av planforslag.
- Kommunen vurderer direkteanskaffelse hos Norconsult for å bearbeide kostnadsestimatet til Concreto etter vår prioritering. Vi ønsker å teste hva som er riktig nivå på nødvendig felles offentlig infrastruktur i plangrepet.

Eget møte om gjennomføring av rekkefølgekrav den 27.08.25

LK forbereder et opplegg, som bla. vil komme inn på:

1. Kriterier for rekkefølgekrav
Nødvendighet og forholdsmessighet
Grensesnitt for mellom f.eks. prosjekt, kvartal, bydel, by og kommune
2. Utgangspunkt for gjennomføring av infrastruktur
Forutsigbarhetsvedtak
Prinsipper og kommunalt eierskap og gjennomføringsansvar
3. Verktøy for gjennomføring
Grunneierfinansiering
Realtytelse
4. Fremgangsmåte for avklaring av rekkefølgekrav i planprosessen
Struktur, avhengigheter og tidslinje
Utredning og teknisk modenhet
Estimering av kostnader og usikkerheter, metode og bruk
Utnyttelsesgrad og arealbruk
Vurdering av samlet anleggsbidrag og mulig justering av omfang, innhold, kvalitet, rekkefølge osv.
5. Bestemmelser og utbyggingsrekkefølge