

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Nittedalsgata 23 og Storgata 20, gnr/bnr 81/132 og 81/133 (Kvartal 16).



Utarbeidet av: DARK Arkitekter. Martin Vingen Åfløy

Dato: 12.03.2026

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	DARK Arkitekter AS
	Adresse	Drammensveien 130
	Org.nr	913659023
	Kontaktperson	Signe Forsman Ludvigsen
	E-post	signe@dark.no
	Telefon	97511773
Forslagsstiller	Firma	Lillestrøm Sentrum Utvikling AS
	Adresse	Rosenholmveien 25, 1414 Trollåsen
	Org.nr.	933107027
	Kontaktperson	Eivind Larsen
	E-post	eivind.larsen@aeko.no
	Telefon	99101000
Hjemmelshaver	Navn	Lillestrøm sentrum utvikling AS (org. nr. 933 107 027)
	E-post / Telefon	eivind.larsen@aeko.no / 99 10 1000

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

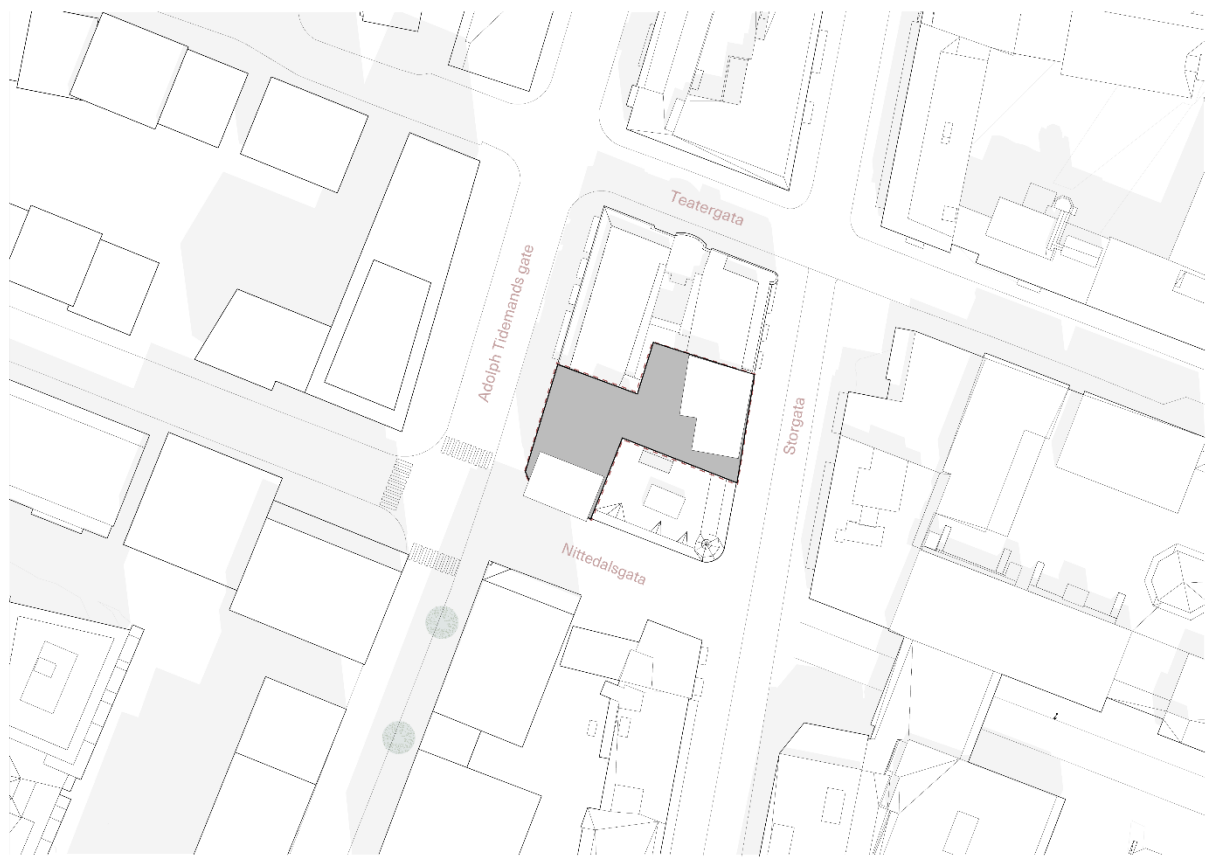
583648631890556@voucher.24sevenoffice.com

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Planforslaget tilrettelegger for byreparasjon av kvartal 16, med bymessige boliger og næring i hjertet av Lillestrøm. Byreparasjonen skjer ved at boligbebyggelsen løses gjennom to nye bygninger, som fullfører dette kvartalet i Lillestrøm sentrum, der de nye bygningene fyller mellomrommet mellom eksisterende bygninger. Førsteetasjene mot gaten tilrettelegges for utadrettede funksjoner. Prosjektet støtter kommuneplanens mål om fortetting i områder med god kollektivdekning. Planforslaget følger også opp flere nye aspekter som presenteres i forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026 – 2038. Kompakte leiligheter, sentral beliggenhet og fravær av parkering fremmer bilfri livsstil, effektiv arealbruk, redusert klimabelastning og sosial bærekraft. Det ønskes å tilrettelegge for inntil 2800 m² BRA totalt, fordelt på næring og bolig.

Som del av pågående utvikling i Lillestrøm sentrum bidrar prosjektet til helhetlig transformasjon og forsterkning av eksisterende strukturer, i samspill med nærliggende gatestruktur og utbygginger. Prosjektet kan bli et bidrag til å gjøre byen mer bærekraftig, ved å fortette i sentrum fremfor å bygge på jordbruksland.



Figur 1 Diagrammet viser at dagens situasjon i stor grad består av ubebygde tomter og dominerende blindfasader, noe som gir et lite helhetlig og lite aktivt byrom. DARK



Figur 2 Dagens situasjon preges av tomme blindfasader og uheldige mellomrom i et ufullstendig kvartal.

2.2 Forslag til planområde

Kvartalet som helhet er allerede regulert gjennom gjeldende plan. Det er derfor verken faglig eller planfaglig nødvendig å inkludere hele kvartalet på nytt, all den tid øvrige deler av kvartalet ikke foreslås endret, verken når det gjelder arealformål, utnyttelse, byggehøyder eller trafikale løsninger.

En utvidet planavgrensning ville ikke bidratt til bedre styring, men snarere introdusert unødvendig kompleksitet og risiko for utilsiktede konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 81/132 og 81/133, men også en liten del av 81/172. Planområdet er ca. 710 m² stort.



Figur 2 Foreslått planavgrensning (hvit stiplet linje). DARK

2.3 Forslag til varslingsområde

Varslingsområdet er planlagt å omfatte hele kvartalet og avslutte i senterlinje i tilgrensende gate. Dette for å sikre justeringsmuligheter av planområdet, dersom det oppstår behov i det videre planarbeidet.



Figur 4 Foreslått Varslingsområde (hvit stiplet linje) DARK

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Prosjektet tilrettelegger for nye boliger og utadrettede næringslokaler på gateplan i dette eksisterende kvartalet. Dette løses gjennom to nye bygninger som tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet, og som kobles sammen med en felles første etasje. Den felles første etasjen rommer utadrettede næringslokaler på gateplan og bidrar til en tydelig sammenheng i bebyggelsen. Det planlegges for totalt 31 boenheter og næringslokaler.

Prosjektet er et byreparasjons- og fortettingsgrep i Lillestrøm sentrum – et infill-prosjekt i et etablert og regulert kvartal med bolig og næring, som ikke tidligere har blitt fullt utbygd. Tiltaket fullfører kvartalsstrukturen ved å lukke to mindre åpninger i bebyggelsen, slik at bygningsmassen blir sammenhengende kvartalet rundt. Dette reparerer brudd i gateløpet, tetter igjen uavklarte restsoner og erstatter passive flater med en tydelig urban kant mot gate. Planinitiativet sikrer en skjermet og trygg bakgård hvor blant annet barn kan oppholde seg trygt. Den åpne bakgården i dagens situasjon bærer preg av at uvedkommende tar seg inn i bakgården, blant annet etter å ha besøkt nærliggende skjenkesteder. Bakgården blir i planforslaget foreslått bebyggt med næringsarealer i en etasje for å kunne komme i flukt med eksisterende bebyggelse i bakgården. Her vil det tilrettelegges for uteoppholdsarealer på lokk, hevet en etasje opp fra bakkenivå.

Nye bygninger følger kvartalets eksisterende bebyggelsesstruktur og viderefører den vertikale programdelingen: aktiv førsteetasje med publikumsrettede lokaler og boliger i etasjene over. Med to mindre næringslokaler mot gaten styrkes sammenheng og kontinuitet i gateplanet, samtidig som adkomster, fasadeåpninger og belysning gir et mer lesbart, trygt og attraktivt byrom.

Volumoppbyggingen tilpasses den eksisterende nabobebyggelsen i kvartalet og ny bebyggelse i tilgrensende kvartaler gjennom en trinnvis oppbygging i høyde. Dette bryter ned skalaen, gir et mer variert bygningsvolum, og legger til rette for skjermede, solgunstige uteplasser og terrasser for beboerne. Prosjektet er bevisst nøkternt i omfang – ca. 30 boenheter – men har en tydelig bymessig effekt ved å fullføre kvartalet og forbedre kvaliteten i gaterommet.

Kompakte leiligheter kombinert med fellesarealer gir et variert og inkluderende boligtilbud i tråd med kommuneplanen. Prosjektet legger til rette for at bl.a. unge par, enslige, eldre og pendlere kan bo sentralt, og styrker tilgjengeligheten i boligmarkedet.

Valgt løsning sikrer en realistisk utnyttelse av arealene, samtidig som næring på bakkeplan opprettholder tilgjengelighet og aktivitet mot gate. Boliger i de øvre etasjene bidrar til effektiv arealbruk og liv i området, også utenfor arbeidstid.

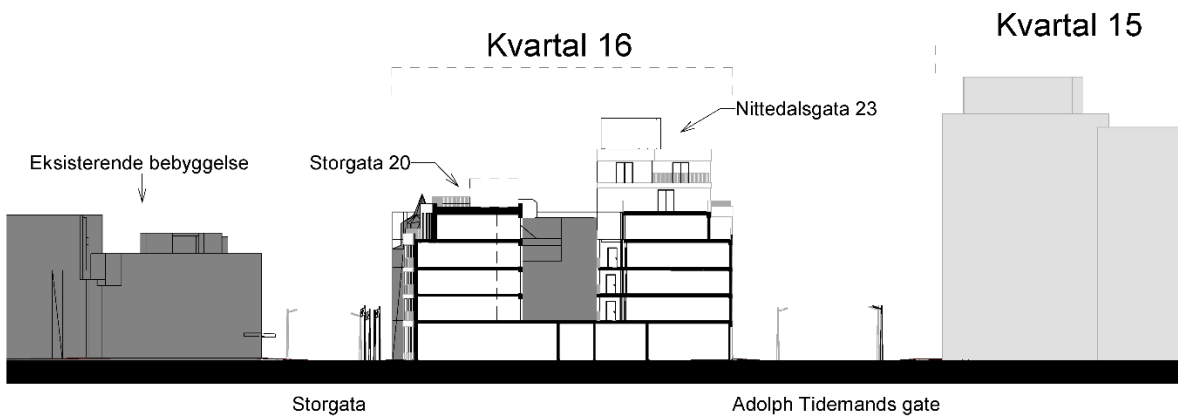
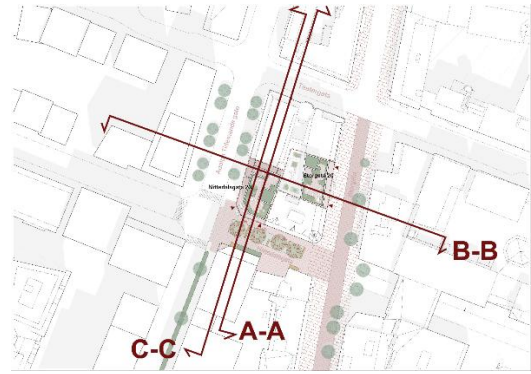
Samlet sett vurderes prosjektet å være godt forankret i kommuneplanens intensjoner om levende byrom og stedstilpasset sentrumsutvikling.



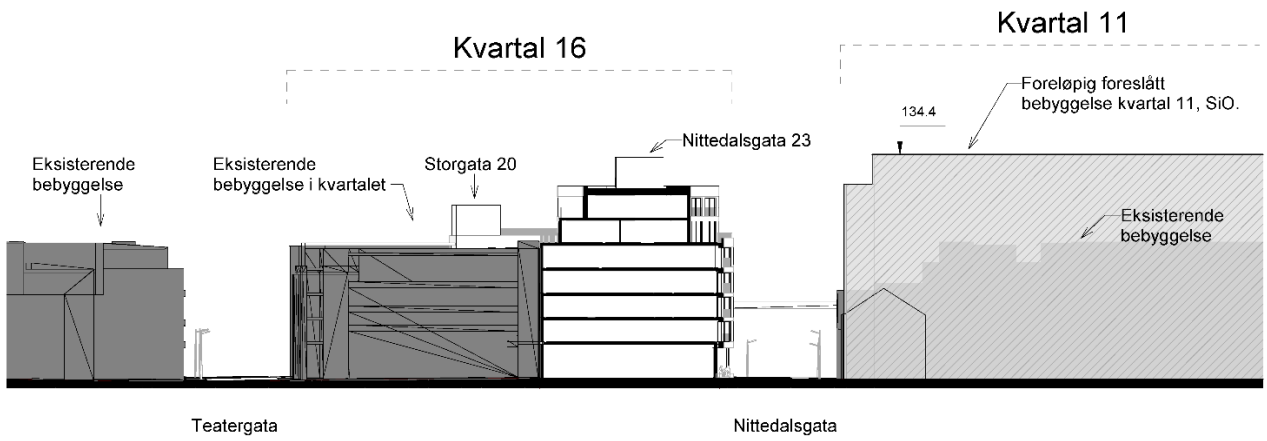
Figur 5 Situasjonsplan som viser prosjektet (Nittedalsgata 23 og Storgata 20), samt oppgradert Nittedalsgata som gatetun, samt foreslått ny og eksisterende bebyggelse i nærområdet. DARK

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

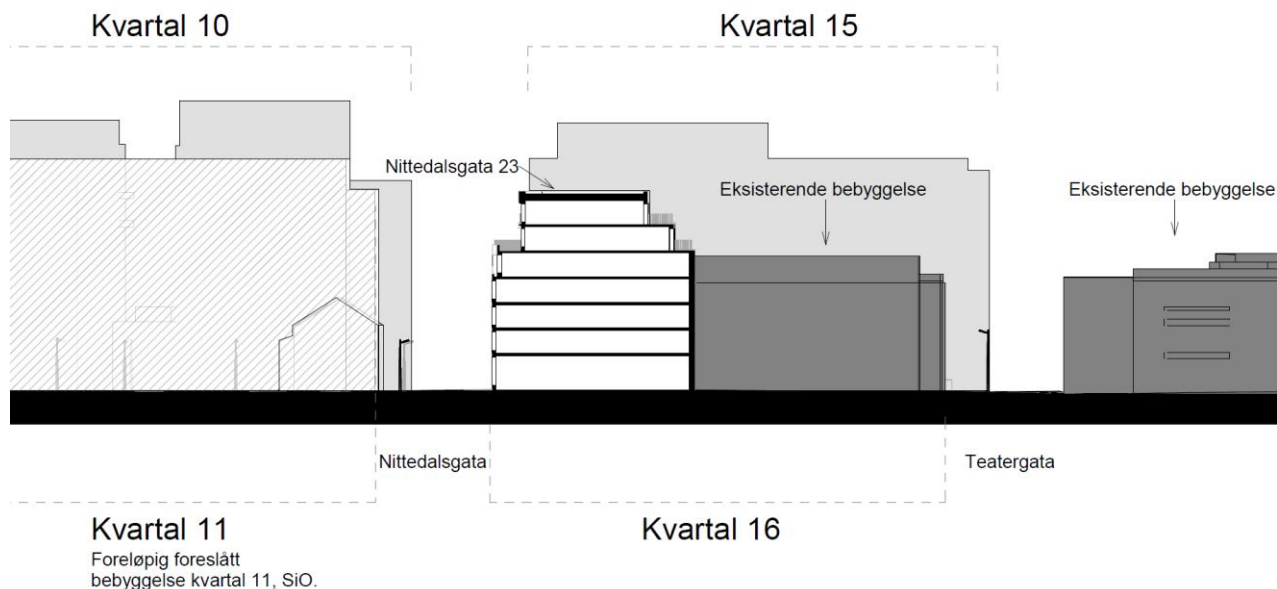
Bebyggelsen er disponert med en trinnvis volumoppbygging som avklarer møtet mellom eksisterende kvartalsstruktur og ny bebyggelse i tilstøtende kvartal. Langs Storgata viderefører prosjektet kvartalets etablerte høyder og i Storgata 20 etableres 4 etasjer, med en 5. etasje inntrukket fra gatefasaden. Langs Nittedalsgata 23 møter prosjektet også eksisterende bebyggelse med 4 etasjer, før volumet trappes opp mot hjørnet til maks 7 etasjer, som skaper en overgang mot vedtatt ny bebyggelse i kvartal 10 og 15, på om lag 9–10 etasjer. Mot Adolph Tidemands gate er høyden på opptil 7 etasjer fornuftig ved at det er et ganske bredt og luftig gateløp, som slipper mye lys og luft ned på gateplanet.



Figur 6 Situasjonssnitt A-A fra vest mot øst, DARK.



Figur 7 Situasjonssnitt B-B fra nord mot sør, DARK.



Figur 8 Situasjonssnitt C-C fra sør mot nord. DARK.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget tilrettelegger for urbane byboliger i Lillestrøm sentrum med høy funksjonell kvalitet og god tilgjengelighet. Boligene får adkomst via trapp og heis fra inngang på gateplan, og omkringliggende gater og arealer er flate og lett fremkommelige. Den sentrale beliggenheten gir umiddelbar nærhet til kollektivtilbud, handel og byliv, og det etableres ikke parkeringsplasser for bil i planforslaget. Dette understøtter en tydelig urban og bilfri livsstil, tilpasset målgrupper som ønsker å bo sentralt.

Prosjektet bygger videre på forståelsen av byen som en arena for møter, hverdagsliv og sosial samhandling. Det legges derfor vekt på å skape gode overgangssoner mellom bygg og byrom, med møteplasser i bebyggelsen som stimulerer både planlagte og tilfeldige møter og som tilfører kvalitet til det offentlige byrommet på gaten utenfor. Første etasje er gitt særlig oppmerksomhet i arkitektur og utforming, med åpne og aktive fasader mot tilgrensende gate i begge bygg. En høy andel glass gir god visuell kontakt mellom bylivet på gaten og byggets indre funksjoner, og bidrar til liv, trygghet og orienterbarhet i gaterommet. Disse grepene styrker opplevelsen av trygghet og bidrar til at gaten fungerer som et sted å være – ikke bare som en transportetappe.



Figur 9 Illustrasjon av første etasje i Storgata 20. DARK



Figur 10 Illustrasjon av første etasje ut mot Nittedalsgata og Adolph Tidemands gate. DARK

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet er i sin helhet angitt til både eksisterende og fremtidig sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2023- 2035. Planområdet ligger i det som er angitt som Indre sone i Lillestrøm kommune, i temakart – Indre og ytre sone som er vedlegg til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanen har bestemmelser for boligbebyggelse i sentrumsformål som legger føringer for prosjektet. Både hva gjelder fellesfunksjoner for boligene, sosiale boformer, variasjon i boligstørrelse, byggehøyder, fasadeutforming, materialbruk, sykkelparkering, uteoppholdsareal og mer. Kommuneplanens arealdel fremmer også stor vekst og urban utvikling av Lillestrøm. Dette skal skje med et konsentrert utbyggingsmønster i nærheten av kollektivtilbud, som er avgjørende for grønn mobilitet og nullvekst i biltrafikk.

Kommuneplanen fremmer at det skal være enklere å være aktiv og selvhjulpent for alle innbyggere.

Bestemmelser om fasadeutforming, leilighetsstørrelser og balkonger er fulgt opp i planinitiativet.

Det er også bestemmelser i kommuneplanens arealdel som ikke blir fulgt opp i dette planinitiativet:

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet

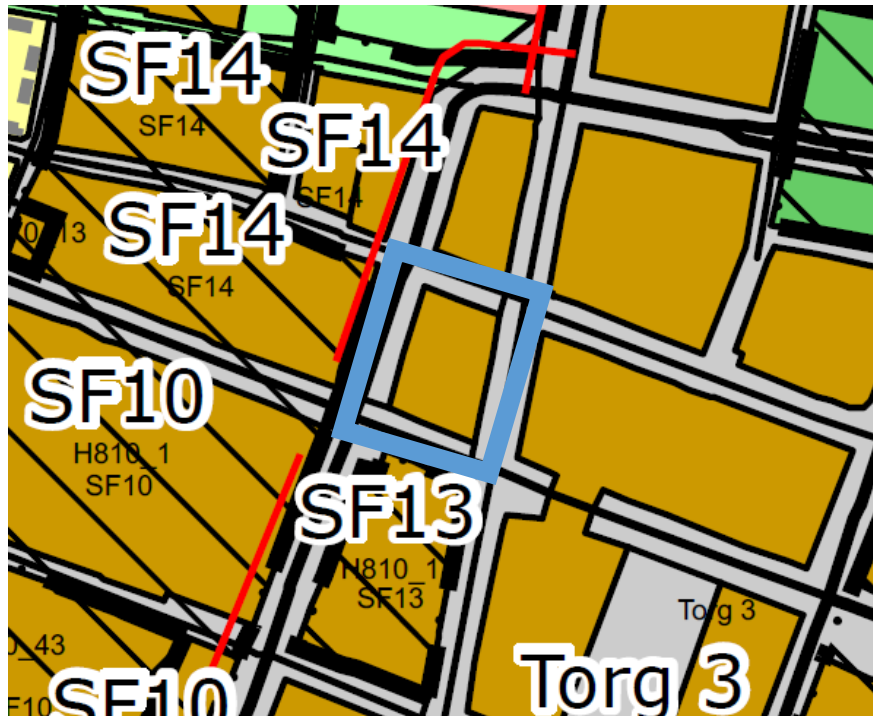
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet.

Dette planinitiativet omhandler de ubebygde delene av et eksisterende bykvartal. Det omfatter slik ikke hele kvartalet, som også har eksisterende boligbebyggelse.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer.

Planinitiativet tilrettelegger ikke for kontoretablering.



Figur 11 Kommuneplanens arealdel 2023 – 203. Kvartalet er angitt med blått rektangel.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, ble vedtatt av kommunestyret 08.09.2021.

For å nå kommuneplanmålene innenfor satsingsområdene «klima og miljø» og «by- og tettstedsutvikling» legges det til rette for en forholdsvis restriktiv arealforvaltning hvor det legges

vekt på å skåne naturområder, verne dyrka mark, samt sikre gode muligheter for grønn mobilitet og bærekraftige lokalsamfunn. Krav til gode kvaliteter og variert bebyggelse i både by, tettsteder og boligområder bidrar til å nå målene innenfor satsingsområdet «*hele livet*».

Arealstrategien for Lillestrøm kommune fokuserer bl.a. på:

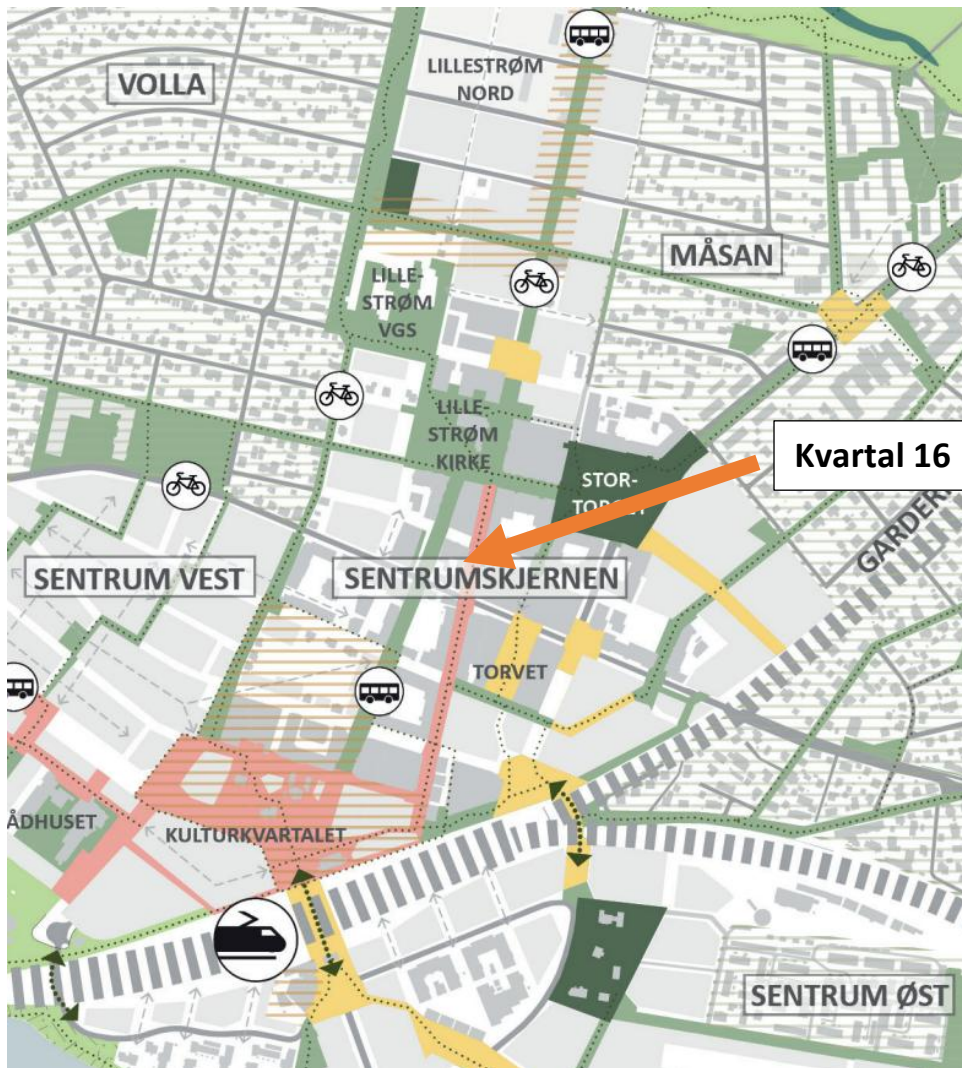
- Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning
- Redusert transportbehov og grønn mobilitet
- Attraktive tettsteder og lokalsamfunn som gir gode liv
- En regionby med arbeidsplassvekst, gode bomiljøer og et variert handels- og kulturmiljø
- Kvalitet i bygg og grøntområder
- Miljøvennlig, fremtidsrettet og omstillingsdyktig samfunn
- Rettferdig, tilgjengelig og effektiv kommune

Byutviklingsplan for Lillestrøm by ble vedtatt 25.01.2023. Byutviklingsplanen inngår i kommunens planhierarki som et strategidokument tilknyttet kommuneplanen, og er ikke juridisk bindende.

Byutviklingsplanen bidrar med visjoner og designveileder for fremtidens Lillestrøm by.

Byutviklingsplanen har blant annet en visjon for en sammenkoblet by med kort avstand til alt:

«I 2060 er Lillestrøm blitt en sammenkoblet by der menneskene velger å gå eller sykle mellom attraksjoner og destinasjoner i byen fordi det er den korteste, raskeste, mest opplevelsesrike, mest helsebringende og mest miljøvennlige måten å bevege seg på gjennom byen. En by som er et fremtidsrettet svar på nullvekstmålet der det er kort vei til alt og bilen blir overflødig i hverdagen. En gåvennlig by. En by der selve bevegelsen gjennom byen gir opplevelser og sanneinntrykk som igjen gir livskvalitet. En by der kollektivreisende reiser raskt mellom bosted og andre funksjoner som gir en stor fleksibilitet. En by der bilen ikke dominerer bybildet».



Figur 12 Illustrasjonsplan «plan for offentlig rom» fra Byutviklingsplan for Lillestrøm.

4.2 Forslag til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

I kommunedirektørens forslag til 1. gangsbehandling foreslås det flere nye grep i Lillestrøm sentrum. Planforslaget er generelt kraftig forenklet fra gjeldende kommuneplan. Planområdet er også her angitt til sentrumsformål.

- Byggehøyder: Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde inntil 6 etasjer, eventuelt med inntrukket 7. etasje.

- Fasadeutforming: Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet.

- Fellesfunksjoner i boligprosjekter (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) Ved regulering av flere enn 20 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå rom for fellesfunksjoner. Det skal settes av minst 30 m². For hver boenhet over 30 skal det settes av 1 m² pr. boenhet

4.3 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

PlanID: 0231_318. Eldre reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan for kvartalet ble vedtatt 22.06.2000 og tilrettelegger for forretninger/ kontor og bolig. Tillatt bebyggt areal BYA 100 %.

Reguleringsplanen åpner for forretning/kontor i de to første etasjene og boliger i de resterende etasjene. Tillatt gesimshøyde inntil 13,1 meter, mønehøyde inntil 15,8 meter over gateplan.

Planområdet er ikke berørt av kommunedelplaner og det er ikke pågående planarbeid i dette kvartalet.



Figur 13 Gjeldende detaljregulering.

PlanID: 0231_560. Detaljregulering. Vedtatt tilgrensende plan for nabokvartalet (Kvartal 10), som ligger sørvest for planområdet, er allerede delvis utbygd med boliger og næring. Detaljreguleringen tilrettelegger videre for mer boligbebyggelse, med høyder opp til kote 141,1 moh. (ca. 10 etasjer). På hjørnet nærmest planinitiativet.

PlanID: 0231_569. Detaljregulering. Vedtatt tilgrensende plan for nabokvartalet (kvartal 15), som ligger rett vest for planområdet, tilrettelegger for utbygging av boliger og næring. Bebyggelsen nærmest Adolph Tidemands gate har høyder tilsvarende 9 boligetasjer og er da også nærmeste nabo til planforslaget for planinitiativet. Det tillates i denne planen bebyggelse opp til kote 138.5 moh.

Pågående planarbeid for tilgrensende plan for nabokvartalet (kvartal 11), som ligger rett sør for planområdet, planlegger for utbygging av utadrettet virksomhet på bakkeplan og studentboliger i resterende bebyggelse. Planforslaget søker å tilrettelegge for bebyggelse med varierte høyder, hvor den høyeste foreslåtte bebyggelsen ligger i nord og grenser til planforslaget for gnr/bnr 81/132 og 81/133. De foreløpige foreslåtte volumene tilrettelegger for bebyggelse opp til kote 134,4 tilsvarende 8 etasjer tilgrensende Nittedalsgata.

4.4 Forholdet til gjeldende regional plan for areal og transport 2015 og Regional plan for areal og mobilitet i Akershus 2025 (vedtatt planprogram)

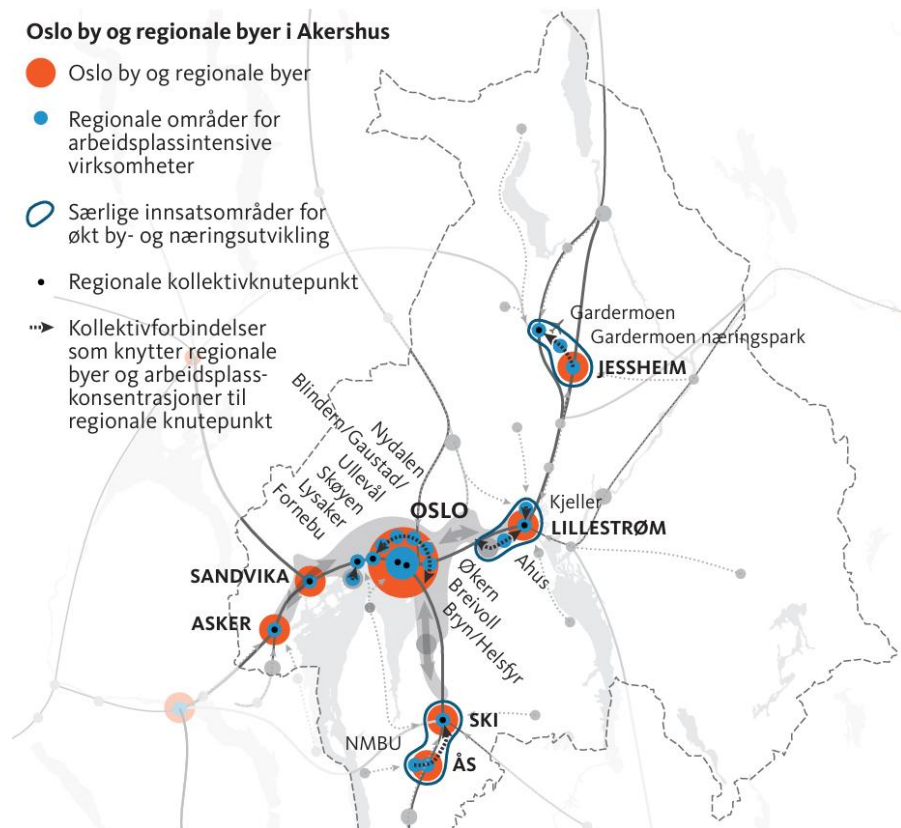
Planforslaget bidrar i stor grad til å nå målet om nullvekst i biltrafikken, da det ikke tilrettelegges for bilparkering i prosjektet. Det tilrettelegges derimot for kollektivnære boliger og næring. Nyskapte turer til og fra planområdet vil bli utført med kollektivtransport, sykkel og gange.

Hovedmål (2025):

- *Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur og dyrka mark.*
- *Et effektivt, tilgjengelig og miljøvennlig mobilitetssystem skal redusere behovet for personbilreiser. Gange, sykkel og kollektiv skal være et naturlig førstevalg for alle reisende og ta all vekst i persontransport. Eksisterende mobilitetsinfrastruktur skal ivaretas og videreutvikles.*
- *Areal- og mobilitetsutvikling skal bidra til å nå nasjonale og regionale mål for klima, natur, kulturmiljø og jordvern.*
- *En sosialt bærekraftig by- og stedsutvikling skal møte behovene til befolkningen.*
- *Konkurranseskraften til næringslivet skal styrkes gjennom en effektiv utnyttelse av infrastruktur og transportressurser, og strategisk lokalisering av arbeidsplasser i regionale byer og prioriterte steder.*

Byvekstavtalen for Oslo og Akershus legger nullvekstmålet til grunn. Dette sier at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektiv-transport, sykling og gange. I byvekstavtalen har Staten, Akershus fylkeskommune, Oslo, Lillestrøm (tidligere Skedsmo), Bærum og Nordre Follo (tidligere Oppegård) kommuner gjensidig forpliktet seg til tiltak og virkemidler som bygger opp under nullvekstmålet.

«Hva hvis vi fortsetter som før? De siste fem årene har veksten i kollektivreiser vært sterkere enn veksten i biltrafikken. Ifølge Statens vegvesen kan vi med en videreføring av dagens trend likevel få opp mot 40 % økning i biltrafikken i Oslo i 2030, som igjen kan føre til 70 % økt reisetid i rushtid. Det vil ramme næringslivets konkurranseskraft, som har fremkommelighetsproblemer i dag. Det vil også være i strid med klimaforliket, i og med at ca. 60 % av klimautslipp i Oslo og Akershus kommer fra veitrafikk».



Figur 14 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

4.5 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og har et ambisiøst mål om å sette i gang bygging av 130.000 nye boliger innen 2030. Dette målet ble lansert tidlig i 2025 for å møte boligbehovet, spesielt i byene, gjennom enklere regulering og saksbehandling, reduserte byggekostnader og samarbeid med næringen for å øke tempoet i boligbyggingen.

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

Planinitiativet, som tilrettelegger for boliger, samt næring på bakkeplan i dette kvartalet passer godt inn i den eksisterende bysituasjonen. Prosjektet er et infill-prosjekt i eksisterende kvartal og representerer slik også byreparasjon i Lillestrøm sentrum.

5.1 Naturmangfold

Naturmangfoldet i kvartalet er i dag svært begrenset, med overvekt av tette flater i form av bebyggelse og asfalterte arealer. Det er ikke innslag av natur i kvartalet. Planinitiativet vil øke andelen grønt i planområdet med biologisk aktive flater innenfor de konstruktive rammene som gjelder i sentrumsprosjektet.

Det etableres en grønnere og mer opparbeidet bakgård med beplantning, som gir et skjermet felles uterom med bedre mikroklima, opplevelseskvaliteter og bruksmuligheter for beboerne.

På tak og takterrasser legges det til rette for vegetasjon i form av plantefelt, som kan kombineres med felles og private oppholdsarealer. Grønne innslag på tak bidrar til bedre overvannshåndtering

og et mykere uttrykk i et ellers hardt bymiljø, samtidig som det styrker bokvalitet gjennom mer attraktive uteplasser.

I tillegg planlegges et grønt gatetun i veiløpet rett utenfor prosjektet som del av et eget planforslag for kvartal 11. I vårt planforslag ligger det et ønske om å bidra til oppgraderingen, slik at gatearealet i Nittedalsgata kan få mer vegetasjon og høyere opparbeidingskvalitet, som gatetun. Samlet gir dette bedre forutsetninger for uteopphold og et mer attraktivt nærmiljø, med økt grønnstruktur der det er praktisk gjennomførbart i en tett sentrums kontekst.

5.2 Landskap

Foreslåtte bygningshøyder er tilpasset tilgrensende kvartaler i Lillestrøm sentrum, som ligger på 9 etasjer i vest og 4-5 etasjer øst for planområdet. Dette bidrar til en jevn overgang mellom eksisterende bebyggelse i dette bylandskapet som ellers er preget av flatt terreng. Planområdet ligger kun 7 meter høyere enn Nitelva.

5.3 Verneinteresser

Det er ikke vernet bebyggelse innenfor planområdet. En eldre enebolig på gnr/bnr 81/132 er registrert som Sefrak-minne.

Behovet for forskjønning av byrom, urban fortetting og et økt antall boliger har de siste tiårene fått høyere prioritet i norske bysentra fordi samfunnsøkonomiske, miljømessige og demografiske hensyn veier tyngre enn bevaring av slitt og utdatert bygningsmasse. Mange sentrumsområder preges av lav utnyttelsesgrad, funksjonsdeling og bygninger som verken møter dagens krav til energibruk, tilgjengelighet eller boligstandard.

I denne sammenhengen kan rivning og nybygging fungere som strategiske verktøy for å reparere strukturelle brudd i byen, skape mer attraktive og funksjonelle bymiljøer og sikre tilførsel av tidsriktige boliger. Bevaring av eksisterende bebyggelse kan fortsatt være ønskelig der kulturhistoriske eller estetiske kvaliteter tilsier det, men i mange tilfeller vil samfunnsnyttene knyttet til transformasjon og fortetting overstige verdien av å opprettholde eldre og ineffektiv bebyggelse i sin nåværende form.

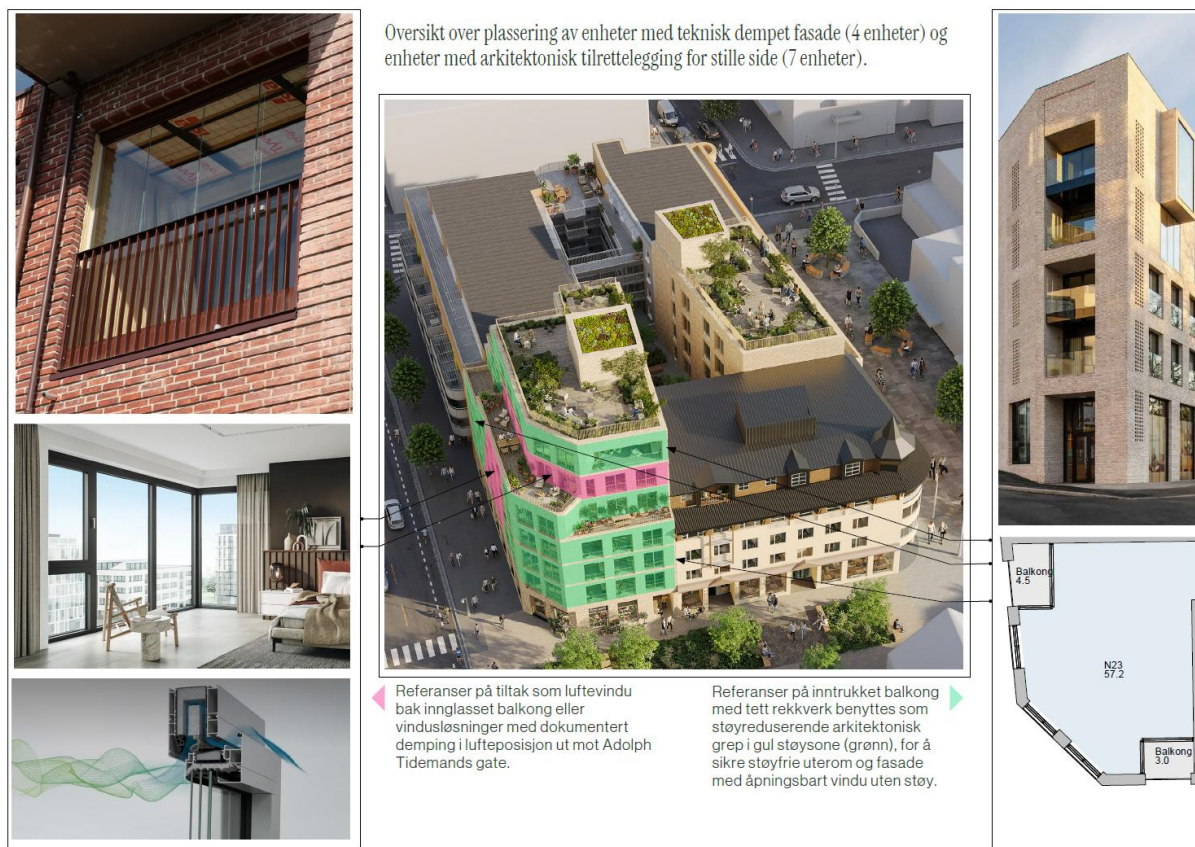
5.4 Trafikkforhold

Planinitiativet ligger mellom den trafikkerte fylkesveien Adolph Tidemands gate og den kommunale gågaten Storgata. Prosjektet tilrettelegger ikke for parkeringsplasser og påvirker dermed den eksisterende trafikkflyten i området i positiv forstand. I eksisterende situasjon benyttes planområdet blant annet til parkering for personbiler, med tilkomst både fra Storgata og Adolph Tidemands gate. Planinitiativet tilrettelegger for sykkel og gange som transportform og bidrar dermed til målet om nullvekst i biltrafikk.

5.5 Risiko- og sårbarhet

Det er støy og geotekniske forhold som utgjør de største risikoelementene som må håndteres i planprosessen. En utredning av støy følger planinitiativet.

Støy



Figur 15 Oversikt over forslag til støyløsninger i dette planinitiativet. DARK arkitekter

Sammendrag av støysituasjon

Det er utarbeidet støyfaglig rapport i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Rapporten bygger på støyberegninger og beskriver behov for avbøtende tiltak, herunder dempet fasade der støyberegninger dokumenterer at stille side ikke kan oppnås for den aktuelle boenheten gjennom plangrep. Dette er et lite boligprosjekt i form av to nye bygg, med få boenheter. En av de to bygningene består også av hjørnebebyggelse mot støykilden og gavl-vegg mot eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen er utformet for å sikre gode, bymessige boliger til tross for støyeksponering fra Adolph Tidemands gate. Støy håndteres primært gjennom plangrep, volumoppbygging og arkitektoniske grep: plassering og utforming av bygg og bygningsdeler, herunder sprang i fasade og/eller avtrapping, slik at luftevinduer kan åpnes mot fasade med støynivå under grenseverdi i T-1442. Material- og detaljbruk skal bidra til å redusere refleksjonsstøy, blant annet gjennom bruk av absorberende løsninger i fasade og i himling på balkong.

Alle boenheter skal oppnå innendørs støyforhold i henhold til krav i byggeforskriftene, samt ha tilgang på uteoppholdsarealer, fri for støy og med gode solforhold. Se til vedlagt *Støyfaglig utredning til detaljregulering*. 25.02.2026. Brekke&Strand, for mer utfyllende beskrivelser av støysituasjonen.

Stille side og dempet fasade

Det kan i enkelte situasjoner være vanskelig å oppnå stille side for alle boenheter, også etter plangrep og arkitektoniske løsninger, eksempelvis for enkelte hjørneleiligheter. I slike tilfeller kan teknisk dempet fasade vurderes unntaksvis for en begrenset andel boenheter, i tråd med T-

1442/2021. Eventuelle avvik fra kvalitetskriterier og grenseverdier skal begrunnes i planbeskrivelsen, og tiltakene skal prosjekteres med høy opplevd kvalitet.

Ulemper ved manglende stille side skal veies opp gjennom kompensierende kvaliteter som sol og dagslys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, innendørs fellesarealer eller andre forhold som fremmer trivsel og helse, jf. T-1442/2021.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker. Planinitiativet tilfredsstiller den nasjonale støyretningslinjen T-1442.

Kommuneplanens arealdel har også strengere føringer enn T-1442/2021. I § 1-14.1.1 (Generelle støybestemmelser). Under bokstav k) fremgår det at *dempet fasade kan benyttes som avbøtende tiltak på støyutsatt fasade, men ikke som erstatning for stille side*. Planinitiativet har boenheter som får dempet fasade som erstatning for stille side, i tråd med T-1442.

Boenheter med behov for dempet fasade

En mindre andel av boligene (4 boenheter) har behov for teknisk løsning for dempet fasade, etter at de andre boenhetene i prosjektet har fått dempet fasade ved hjelp av plangrep og arkitektoniske løsninger. Teknisk løsning for dempet fasade er nødvendig for boenheter som ligger direkte ut mot støykilden, har støyverdier på fasaden over grenseverdier og ikke har tilgang til stille side. For disse kan støyskjerming og støydemping løses gjennom full innglassing av balkong eller bruk av spesialvinduer.

Kompenserende tiltak

For boenheter som etableres med teknisk løsning for dempet fasade skal følgende kompensierende tiltak gjennomføres:

- Det skal tilbys bruksmessig egnede private og/eller felles uteoppholdsarealer fri for støy, både på tak og i bakgård. Størstedelen av disse uteoppholdsarealene får også utsikt og gode solforhold.
- Det skal tilbys innendørs felles oppholdsarealer (for eksempel arealer for felles aktiviteter og tjenester).

Tiltak er nærmere beskrevet i støyrapporten. Med angitte tiltak kan prosjektet oppfylle foreslåtte støybestemmelser i støyutredningen.

Geotekniske forhold

Basert på geoteknisk notat for nabokvartalet (kvartal 15) så ser det ut til å hverken være kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i dette område. Det skal foretas en egen utredning som del av videre prosess for dette planinitiativet.

5.6 Sosial infrastruktur

Det ligger to barnehager, samt barneskole og videregående skole innenfor 500 meters avstand fra planområdet. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til både Storgata legesenter og Strømmen legekontor. Planområdet er godt dekket og prosjektet belaster i liten grad sosial infrastruktur. Dette kvartalet er dermed en særdeles godt egnet lokalisering av flere bymessige boliger i Lillestrøm. Planinitiativet representerer en utvikling i tråd med føringene som har mål om fortetting og nullvekst i biltrafikk.

5.7 Teknisk infrastruktur

Den tekniske infrastrukturen er godt etablert i Lillestrøm sentrum. Planinitiativet skal likevel utrede en løsning for renovasjonshåndtering, som skal forsøkes tilpasset eksisterende ordning med henting fra kum i gate.

Planforslaget tar sikte på å knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett i området.

5.8 Overvann

Overvann i planforslaget skal håndteres etter tretrinnsstrategien i tråd med Plan- og bygningsloven § 28-10 og Byggteknisk forskrift § 15-8, som stiller krav om at overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon, fordrøyning, og sikker avledning.

5.9 Estetikk og byggeskikk for foreslått bebyggelse

En estetisk redegjørelse for ytterligere beskrivelser vil bli utarbeidet som del av planprosessen.

Prosjektet foreslås som et bymessig tilskudd til Lillestrøm sentrum, med vekt på tilpasning til gaterom, skala og et rolig uttrykk i bybildet. Volumoppbyggingen tar utgangspunkt i omkringliggende bebyggelse og den planlagte utviklingen i området. Bygget blir trappet i ulike høyder for å møte naboskap og nye volum på en naturlig måte, bryte ned skalaen og gi et mer variert og presist bygningsvolum. Samtidig brukes denne foreslåtte trinnvise oppbyggingen til å etablere skjermede og solgunstige uteplasser og terrasser for prosjektets beboere, integrert som en del av volumets formgivning.

5.10 Barn og unges interesser

Planinitiativet legger opp til en variert boligsammensetning med leiligheter i ulike størrelser, inkludert flere mindre enheter som er særlig relevante for yngre beboere og førstegangsetablerere. Dette bidrar til et mer tilgjengelig og mangfoldig botilbud i sentrum, og styrker muligheten for at unge kan bosette seg og bli værende i byen.

Selv om prosjektet ikke er spesifikt rettet mot barn som egen brukergruppe, ivaretas barn og unges interesser gjennom overordnede by- og gategrep som bidrar til tryggere og mer oversiktlige omgivelser. Boliger med aktive fasader og vinduer mot gaterommet gir naturlig innsyn og sosial kontroll, mens tydelige adkomster, god belysning og fravær av udefinerte baksoner reduserer opplevelsen av utrygghet, særlig på kveldstid. Slike grep bidrar til bedre hverdagskvaliteter og et mer robust nærmiljø for alle aldersgrupper, inkludert barn og unge som ferdes i området til daglig.

5.11 Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vurderes til å ikke få store virkninger utenfor planområdet.

Prosjektet har derimot som intensjon å bidra til realisering av et grønt og bymessig gatetun i Nittedalsgata. Dette vil bli en naturlig utvidelse av gågaten i Storgata.

Urban fortetting i dette planinitiativet bidrar til å utnytte eksisterende infrastruktur mer effektivt og gir et større markedsgrunnlag for handel, servering, kultur, kollektivtransport og servicefunksjoner i nærområdet.

Prosjektet bidrar ikke til merkapt biltrafikk og belaster dermed ikke trafikksituasjonen i tilgrensende gater og veier.

Det er utarbeidet en sol- og skyggeanalyse som tydeliggjør at tilgrensende nabobebyggelse i kvartalet får tilnærmet uendrede solforhold.

6 Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerheten vil bli ivaretatt som del av planprosessen og sikret i reguleringsplanen, etter hvert som eventuelle risikoer blir kartlagt.

- Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?
 - Forurensing (støy)
 - Geologiske forhold
 - Luftforurensing
 - Grunnforurensing

Forurensing i form av støy er en utfordring som utredes i planprosessen. Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå vil bli utarbeidet.

Forurensing i form av støv vil utredes som del av videre planarbeid.

Som del av planprosessen vil geotekniker bli kontaktet for å utrede grunnforholdene i planområdet. Eventuelle nye funn rundt geotekniske forhold vil bli oppdatert i gjeldende temakart.

En fase 1 undersøkelse av grunnforurensing vil bli gjennomført som del av videre planarbeid.

Det er ellers ikke kartlagt andre momenter som utfordrer samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet.

Videre planprosess vil utrede om Risiko- og sårbarhetsanalyse utarbeidet som del av kommuneplanen er dekkende, eller om det for dette planforslaget behøves en egen ROS-analyse. Kommuneplanens ROS-analyse foreslår ingen hensynssoner- «fare», som berører planområdet.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

- Vurderingen er gjort etter plan- og bygningsloven §§ 4-1, 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017- 06-21-854) §§ 6, 8 og 10, samt Miljødirektoratets veileder T-1493.

Tiltaket omfattes ikke av Vedlegg I (automatisk KU-plikt). Etter Vedlegg II og III vurderes endringen opp mot kriteriene for vesentlige virkninger. Økningen i utnyttelse og høyde anses som moderat. Trafikk, støy, luft og miljøforhold vurderes å være tilnærmet uendret. Ingen nye natur- eller kulturverdier påvirkes.
- Detaljregulering for Nittedalsgata 23 vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Endringene innebærer ingen vesentlige nye virkninger for miljø eller samfunn.

Lillestrøm kommune anbefales å fatte vedtak om at planen ikke er KU-pliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-1, 4-2, Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) §§ 6, 8 og 10, samt Miljødirektoratets veileder T-1493.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Prosjektet grenser både til fylkesvei (Adolph Tidemands gate) og kommunal gågate (Storgata). Prosjektet åpner for utadrettede fasader med utadrettet næring mot disse to gatene, men legger ikke beslag på arealer i gaten.

Planinitiativet er i tråd med målene om fortetting med nullvekst i trafikk og det store behovet for flere boliger i pressområdene.

Planinitiativets bebyggelse utgjør en overgang mellom eksisterende bebyggelse i kvartalet og iden tilgrensende bystrukturen i nærområdet.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Lillestrøm kommune, som grunneier i Nittedalsgata

Fylkeskommunen, som eier av fylkesveien Adolph Tidemands gate.

Romerike Avfallsforedling (ROAF)

Nedre Romerike brann- og redningsvesen

Akershus Energipark- Fjernvarmeleverandør

Naboer og gjenboere til planinitiativet

8.3 Medvirkning

Et informasjonsmøte vil bli avholdt som del av planprosessen.

Det har vært gjennomført flere dialogmøter med planavdelingen i Lillestrøm kommune. Dette har hatt påvirkning på flere av valgene som er gjort i planinitiativet.

Dialog med ROAF vil bli opprettet for å komme frem til en effektiv og fornuftig renovasjonsløsning for boligene og næringen i prosjektet.

8.4 Fremdrift

Planinitiativet omhandler byreparasjon i et eksisterende bykvartal, det utløser ikke krav om konsekvensutredning og forslaget harmonerer med overordnede føringer. Muligheten for en forenklet planprosess undersøkes.

Planforslaget har forslag til løsning av utfordringer rundt støy- og luftforurensing, og forslaget sikrer nullvekst i biltrafikk. Ytterligere tema vil bli utredet som del av planprosessen.

- *Oppstartsmøte – mars 26*
- *Varsel om oppstart – mars 26*

- *Utarbeidelse planforslag –mars – juli 26*
- *Førstegangsbehandling – August- november 26*
- *Endelig vedtak – Januar 27*