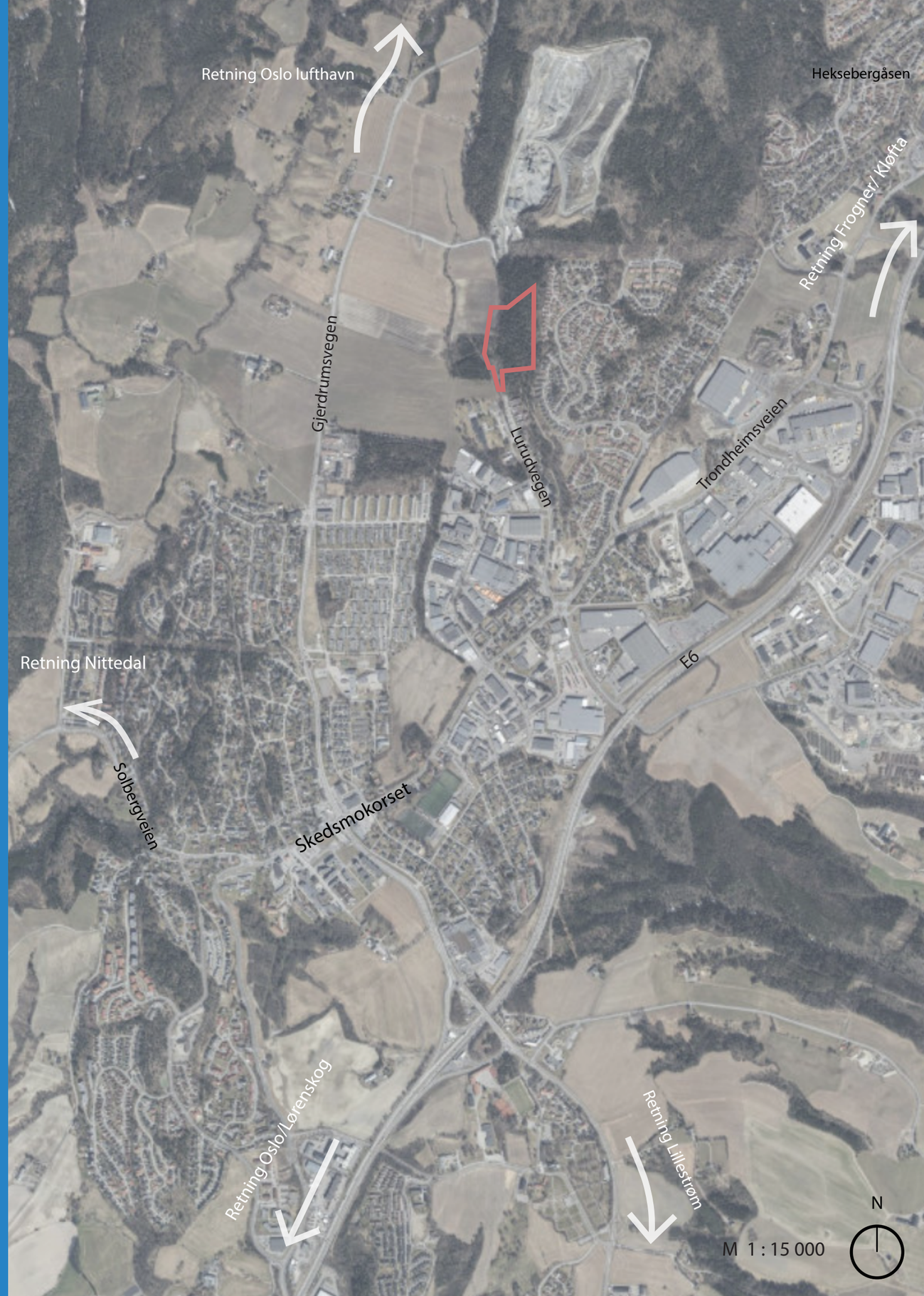
Lillestrøm kommune

DETALJREGULERINGSPLAN

VARDEÅSEN

STEDSANALYSE
19.04.2024



INNHOLD

BAKGRUNN

DEL1
STEDET KARTLEGGES - OVERORDNETE STRUKTURER

A. ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET
B. TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER
C. HISTORISK UTVIKLING OG HISTORISKE BYGG
D. FERDSELSÅRER OG MOBILITET
E. BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET
F. FUNKSJONER
G. BYROMSSTRUKTUR
VEI-, GATE- OG BYROM
H. SOL OG STØY
I. BLÅGRØNNE STRUKTURER
J. SAMMENSTILLINGSKART
(BY)ROM FOR OPPHOLD/BLÅGRØNNE STRUKTURER

DEL 2
SAMLET STEDSNALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART
OVER VIKTIGE ELEMENTER

Hensikten med stedsanalysen er å skape et grunnlag for å bedre forstå prosjektområdet. I denne stedsanalysen skal derfor stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter kartlegges.

Foreslått prosjektområde ligger på Vardeåsen. Vardeåsen ligger nord for Skedsmokorset i Lillestrøm kommune i Akershus fylke. Prosjektområdet ligger en 30 minutters kjøretur unna Oslo sentrum, og 20 minutter unna Oslo lufthavn. Planområdet grenser mot eksisterende bebyggelse i øst, og mot eksisterende bebyggelse og Lurudveien i sør. Mot vest grenser planområdet mot landbruksarealer og skogholt, og i nord grenser området mot skogholt og videre mot Skedsmo pukkverk.

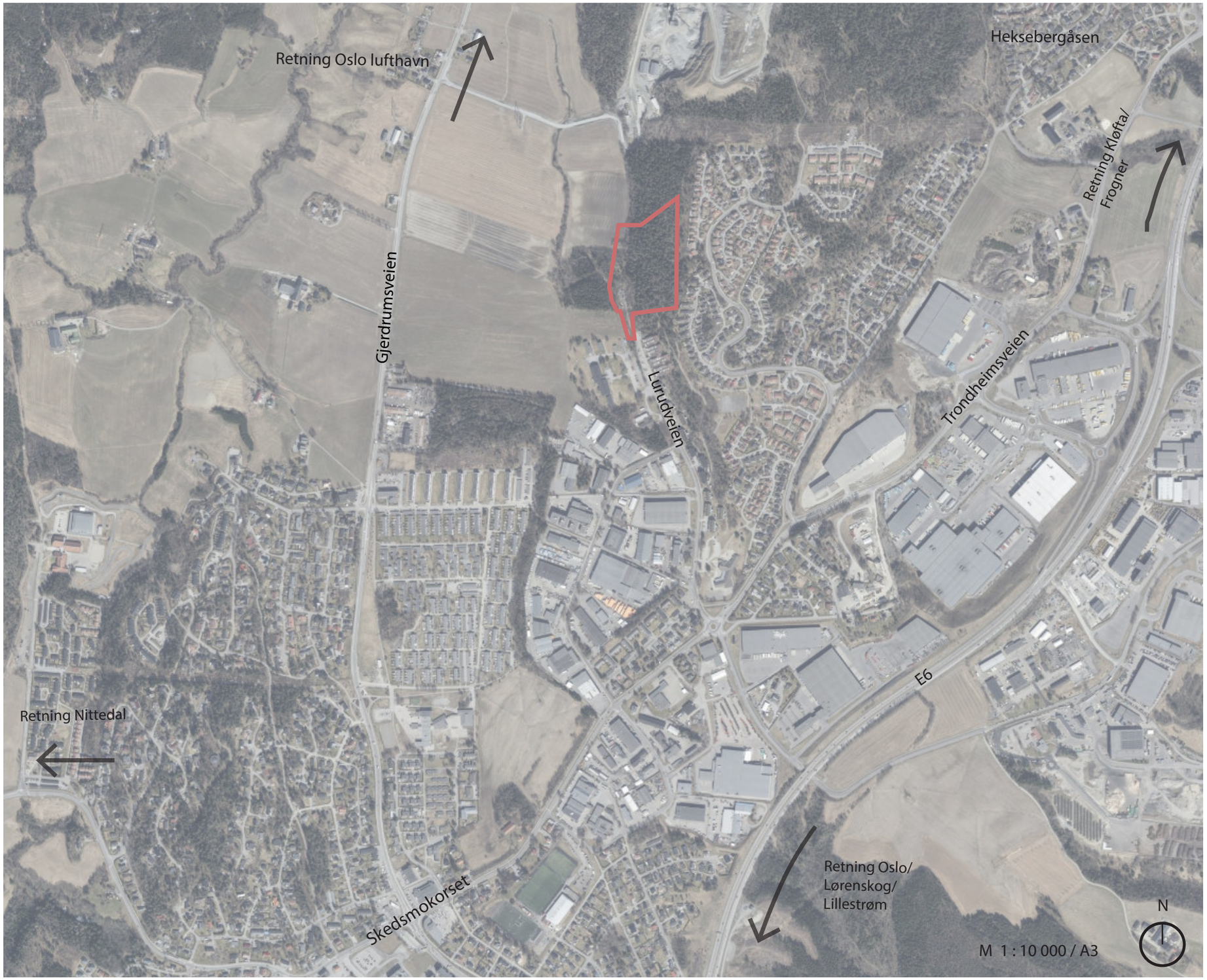
Planområdet måler ca. 38 daa, og består i dag av skog og noe dyrket mark. Deler av planområdet brukes i dag som turområde. Planområdet består videre av et flatt parti i vestre del av området og skråner oppover mot øst. Det er ingen bebyggelse på planområdet i dag. Forslagstiller er Trysilhus Akershus AS.

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

Prosjektområdet er forslagsstillers disponible grunn, og er markert med rød strek. Omrisset av prosjektområdet vil inkluderes i alle analyser.

Analyseområdet er det omkringliggende området som prosjektet inngår i og påvirker, og består av restende kartutsnitt utenfor prosjektområdet.

Bakgrunnskartet er hentet fra Lillestrøm kommune sin kartportal.



Kart som viser analyseområdet og prosjektområdet.

B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER

Arealet på prosjektområdet består i dag hovedsakelig av barskog, og noe dyrket mark. Det er ingen bebyggelse på prosjektområdet i dag.

Terrenget på prosjektområdet består av et flatt parti i vestre del, en bratt skråning opp mot toppen av den skogkledde åsen i øst og et område med en fallende terrenghylle. Området med fallende terrenghylle har flere utsiktspunkt som bør ivaretas i prosjektet. I tillegg kan dette være fine steder å anlegge uteoppholdsarealer. Det er også en landskapssilhuett sør på prosjektområdet som bør bevares. Høydeforskjell på prosjektområdet er omtrent 50 meter.

Planområdet ligger under marin grense og i deler av planområdet er det mulighet for forekomst av marin leire ifølge NVE sitt temakart.

Vest for planområdet ligger det en bekk. Det er ikke markert verken raviner eller vernede naturtyper på planområdet.

Deler av skråningen mot øst er brattere enn 25 grader, og en kan dermed ikke utelukke skred. En liten del nord i planområdet ligger i aktsomhetssone for snøskred, vel og merke uten skogeffekt. Dersom skogen ikke bevares i dette området, må forholdet vurderes nærmere. Skredutsatte områder er vist i «Planinitiativ Vardeåsen».

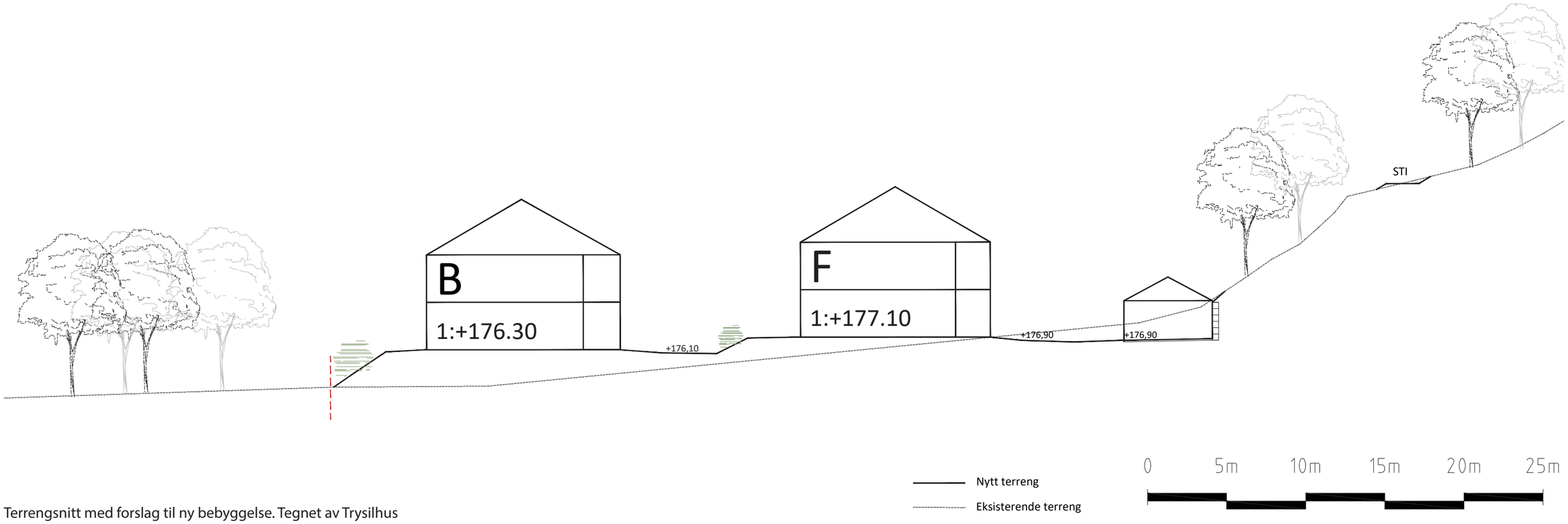
Tegnforklaring

- Flatt parti
- Skråning
- Fallende terrenghylle
- Landskapssilhuett
- Siktlinje
- Kant mellom skog og jorde
- Utkikkspunkt

Kart som viser landskapsanalyse med kotehøyder med mer

B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER

Som snittet nedenfor illustrerer, vil bebyggelse og utearealer plasseres naturlig i landskapet, og det opprinnelige landskapsutrykket opprettholdes. Den skogkledde åsen vil beholdes og planområdets uttrykk vil i store deler bestå etter utbyggelsen. Snittet er tegnet av Trysilhus.



Terrengsnitt med forslag til ny bebyggelse. Tegnet av Trysilhus

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Analysen av kulturminner viser flere forekomster at arkeologiske minner i nærområdet. Deriblant bosetninger og gravhauger fra middelalderen, jernalderen og folkevandringstiden. Det er imidlertid ingen kulturminner innenfor prosjektområdet, og det er heller ingen historiske bygg og akser som påvirker prosjektområdet.

Bakgrunnskart er hentet fra Lillestrøm kommune sin kartportal, og informasjon om kulturminner er hentet fra Kulturminnesøk.

Tegnforklaring

- Fredede kulturminner
- Fredede kulturminner, fjernet
- Kulturminne, status uavklart

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Bildene viser planområdet og omkringliggende område ved ulike årstall. Boligområdet på Vardeåsen øst for planområdet bygget ut mellom 1993 og 1995. Dette boligområdet inngår i en eldre reguleringsplan fra 1985 som planforslaget er en del av. Delen av planforslaget som inngår i den eldre reguleringsplanen ønskes nå opphevet.

Det er ingen historiske bygg og akser som påvirker prosjektområdet, og området har ligget uendret siden 1964.

1964 (Bakgrunnsbilde fra Norgeibilder)

1975 (Bakgrunnsbilde fra Norgeibilder)

1989 (Bakgrunnsbilde fra Norgeibilder)

1995 (Bakgrunnsbilde fra Norgeibilder)

D - FERDSELSÅRER OG MOBILITET

Prosjektområdet har adkomst via Lurudveien, en blindvei med lite trafikk. Lurudveien har avkjøring fra Trondheimsveien. Trondheimsveien er en trafikkert veg med oppgitt ÅDT (statens vegvesen kart) på 7200/9800 hhv nord/sør for avkjørsel til Lurudveien. Europaveg 6, E6, ligger parallelt med Trondheimsegen, omtrent 500 m i sørlig retning.

Det er gode kollektivmuligheter til og fra prosjekområdet. Det er omtrent 750 meter som tilsvarer cirka 10 min gange til bussholdeplassen "Lurudveien", som går langs Trondheimsveien. Her går linje 365 Skedsmokorset/Sørumsand og linje 360 Bystadlia/Vardefjellet. Det er cirka 10 minutters gange fra nordsiden av prosjektområdet til holdeplassen "Myrersletta". Her går linje 400E Eltonåsen/Oslo lufthavn. Det er 24 minutter reisevei med kollektivtransport til Frogner togstasjon.

Det er også et godt tilbud for myke trafikanter. Det er blant annet flere gang- og sykkelveger og fortau langs viktige ruter mellom prosjekområdet og målpunkter som skoler, barnehager og Skedsmokorset sentrum.

Bakgrunnskart er hentet fra Lillestrøm kommunes kartportal, informajson om kollektivtrasseer er hentet fra Entur, informasjon om sykkelveier og turstier er hentet fra Miljøpakken.

Tegnforklaring

Veger
Kollektivtrasseer
Bussholdeplass
Prosjektområde
Snarveier
Adkomst prosjektområde
Turstier
Gang- og sykkelveier
Fortau

E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Det er ingen eksisterende bebyggelse på prosjektområdet i dag. I nærområdet består bebyggelsesstrukturen av boliger, industribygg, boligblokker og ulike offentlige bygninger.

Det var etablert noe industri i området allerede på 60-tallet. Denne utviklet seg, hovedsakelig på 60-70 tallet, til bebyggelsesstrukturen vist på oversiktskart. Boligbebyggelsen på Vardeåsen og blokkbebyggelsen i Lurudveien (veien frem til planområdet) ble etablert på midten av 90-tallet. Det ble også barnehage/skole. Hus- og blokkbebyggelse vist sørvest på oversikts-kartet ble utbygd på 70-tallet.

Kartet til høyre viser høyde på bebyggelsen i sort. Jo mørkere nyanse av sort, jo høyere er bygningene. Analysen viser også nabolag som naturlig hører sammen. Den mørkeste nyansen er bebyggelse med 9 etasjer, den nest mørkeste nyansen er bebyggelse med 2-4 etasjer mens den lyseste nyansen er bebyggelse med 1-2 etasjer.

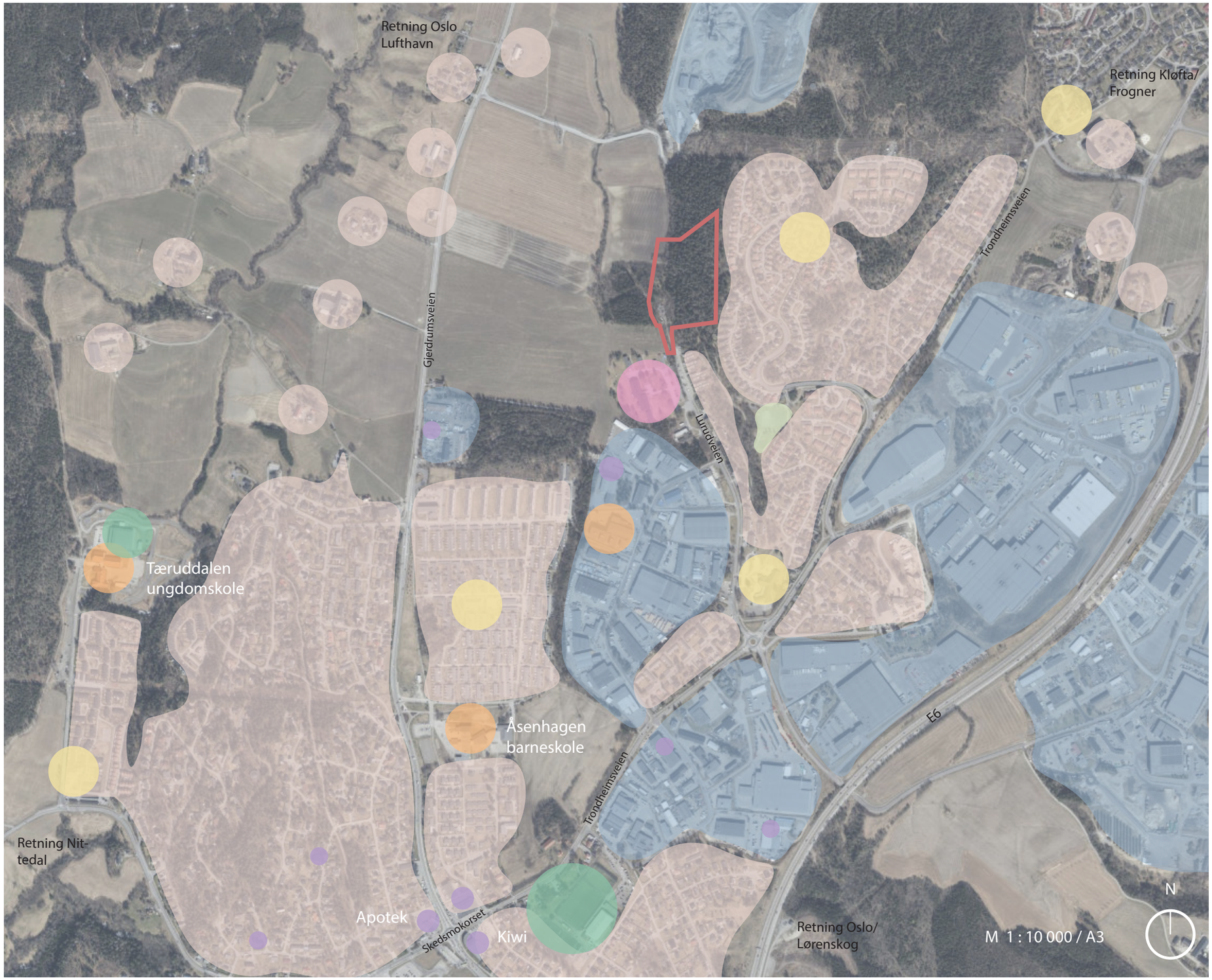
Det er tenkt blokkbebyggelse i to etasjer med loft på planområdet. Denne bebyggelsen vil virke som en forlengelse av den eksisterende blokkbebyggelsen i Lurudveien. Åssiden øst på planområdet er tenkt bevart. Her vil det anlegges strøkslekeplasser som vil bidra til å binde det eksisterende boligfeltet på Vardeåsen sammen med den ønskede bebyggelsen på planområdet.

Takform/møner på ny bebyggelse på prosjektområdet videreføres fra boligområdet i øst der mønene vender både langsetter og på tvers av høydekurver/veier. Ingen fast struktur, og hovedsakelig saltak.

Tegnforklaring

- Nabolag med eneboliger
- Tomt med offentlige bygninger
- Nabolag med blokkbebyggelse
- Industriområde

F - FUNKSJONER



Det er ingen funksjoner innenfor prosjektområdet i dag, og det er heller ingen potensielle interessenter, grupper eller stakeholders som blir berørt av tiltaket.

Prosjektområdet ligger imidlertid nært flere viktige funksjoner. Det er blant annet gangavstand til to barnehager. Videre tar det omtrent 25 minutter å gå til nærmeste barneskole, og ti minutter å sykle til nærmeste ungdomsskole. Nærmeste matbutikk og apotek ligger en 5 minutters kjøretur unna, og litt lengre sør for Skedsmokorset ligger det et kjøpesenter med flere butikker.

Skolene og skolegårdene vil være viktige møteplasser i nærheten, i tillegg til en lekeplass som ligger cirka fem minutters gange unna prosjektområdet som har både lekeapparater, basketballnett og fotballbane.

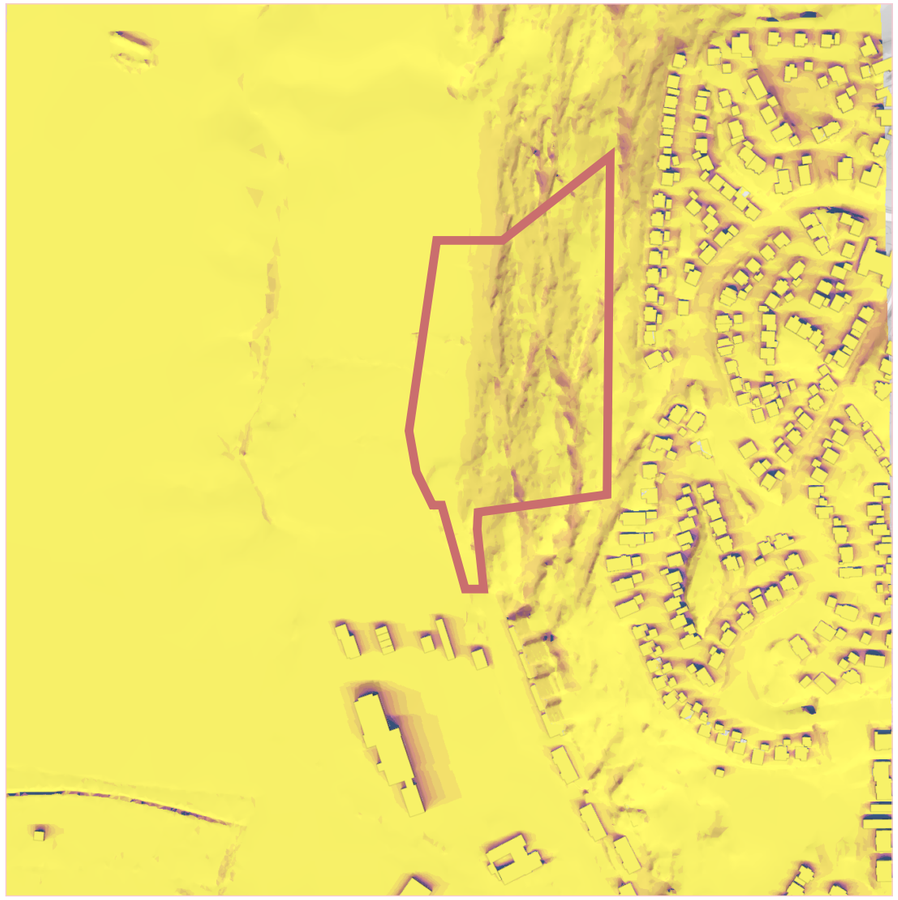
Tegnforklaring

- Skole
- Barnehage
- Privat næring
- Privat tjenesteyting
- Offentlige Idrettsanlegg
- Omsorgsbolig
- Boliger
- Lekeplass

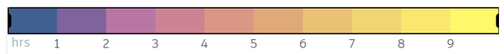
G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Prosjektområdet befinner seg ikke i et eksisterende bymiljlø, og det finnes ingen bygg der i dag. Temaet er derfor ikke aktuelt for planområdet, og dermed ikke vurdert videre.

Støykart



Solforhold



Støykartet til venstre viser at planområdet ikke er utsatt for trafikkstøy. Rød farge indikerer et støynivå på 65 dB, mens gul farge markerer områder med støynivåer mellom 55-65 dB. Ettersom prosjektområdet ligger i god avstand fra gul støysone vil ikke fremtidige beboere plages av trafikkstøy.

Kartet med solforhold viser at det er meget gode solforhold på planområdet. Kartet viser antall soltimer mellom 08:00 og 23:00 ved vårjevndøgn (21. mars).

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER

Grønne strukturer

Tegnforklaring

- Parker og andre grøntområder
- Nettverk av grønne forbindelser
- Målpunkter for opphold
- Forbindelseslinjer
- Turstier

Blå strukturer

Tegnforklaring

- Bekk

Kartet til venstre viser grønne strukturer på- og i nærheten av prosjektområdet. På deler av prosjektområdet er det et nettverk av turstier som strekker seg opp mot åsen i øst og videre nordover mot Vardefjellet. Koblingen til dette stinettverket bør bevares i prosjektet. Ellers er det lite parker og grøntområder i nærområdet, med unntak av mindre lekeplasser. Det er imidlertid en større lekeplass med tilrettelagt ballek og lekeapparater i nærheten. Det er en eksistrende forbindelse mellom prosjektområdet og denne lekeplassen i form av en sti, og denne bør ivaretas i prosjektet.

Kartet til høyre viser blå strukturer på- og i nærheien av prosjektområdet. Det er ingen bekker eller elver på selve prosjektområdet, men det renner en bekk vest for prosjektrområdet.

J - SAMMENSTILLINGSKART
(BY)ROM FOR OPPHOLD OG BLÅGRØNN

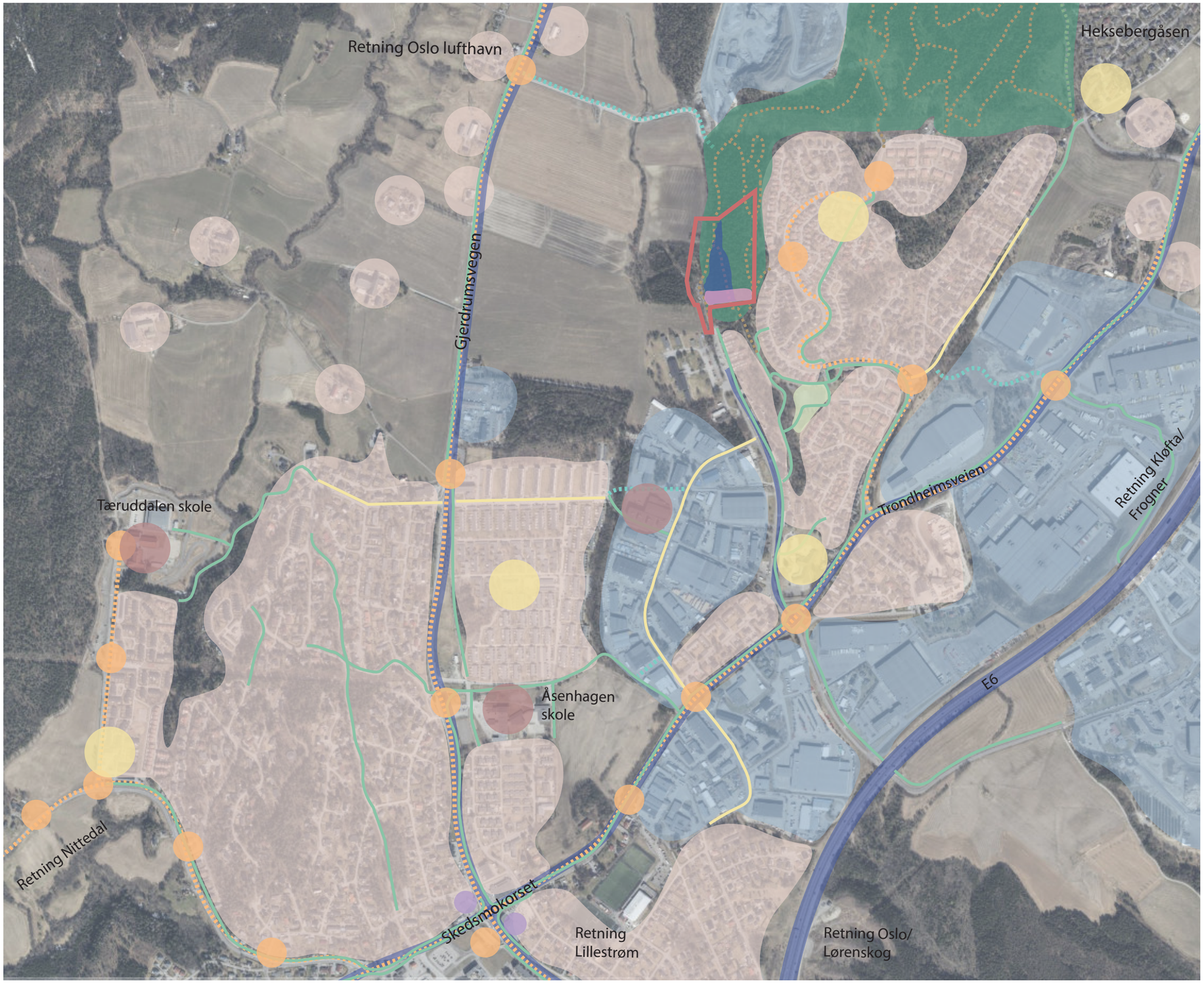
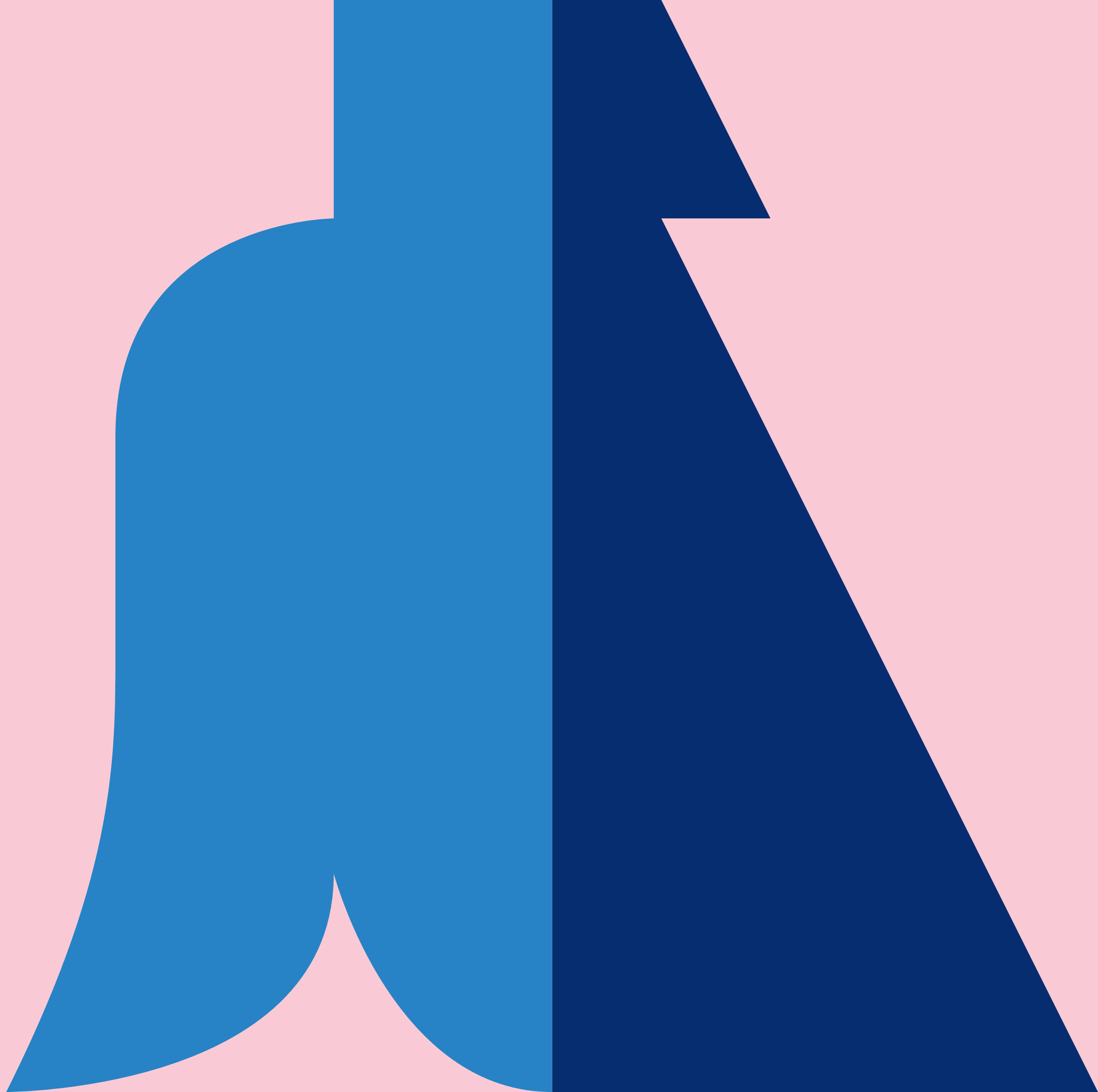
Temakartet er ikke relevant for prosjektområdet, og derfor ikke vurdert videre.

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

Analysen viser de viktigste strukturene og elementene i prosjektområdet og analyseområdet.

Utvelgelsen har først og fremst fokus på viktige strukturer og elementer innenfor prosjektområdet. I tillegg er viktige funksjoner og forbindelser til disse inkludert. Dette fordi prosjektområdet i fremtiden skal bestå av boliger der det vil bo mennesker med behov for ulike funksjoner.

I prosjektområdet er de viktigste elementene fra landskapsanalysen og analysen av blågrønne strukturer. Det er viktig å ta hensyn til at skråningen markert i blått har kan ha fare for skred og snøskred i tiltaket. I tillegg bør landskapssiluetten markert i rosa bevares så langt det lar seg gjøre. I tillegg er prosjektområdet en del av et nettverk av grønne forbindelser, og det er flere stier innenfor denne forbindelsen. Stiene og skogsområdene innenfor prosjektområdet bør derfor ivaretas i størst mulig grad.

I analyseområdet er funksjoner og forbindleser til disse vist. Analysen viser at det er gode forbindelser til både skoler, barnehager, matbutikk og apotek.

Prosjektområdet blir en del av et tettsted der boliger, industriområder og nærhet til natur dominerer. Den skogkledde åsen øst for prosjektområdet er et sentralt element som både tilbyr nærhet til natur og bidrar til å gi det fremtidige boligområdet en egenart og identitet. Prosjektområdet har i tillegg gode solforhold og lave støyvinåer. Det fremtidige boligområdet på Vardeåsen vil kort oppsummert bli et rolig og familievennlig sted, med kort avstand til viktige målpunkter og umiddelbar nærhet til naturen.