

HVAM

Områderegulering | Workshop



VELKOMMEN



PROSESS



UTVIKLINGSALTERNATIVER

Alternativ 0

Alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon iht. vedtatte reguleringsplaner

Alternativ 1

Arealbruk i samsvar med kommuneplanen 2015-2026

Alternativ 2

Behov spilt inn fra grunneiere

FORMÅL MED PLANARBEIDET

Hvam skal bli en byport med E6 ekspositur som ligger utenfor byen

Urban link mot byen

Forsterket urban karakter i område.

Et regionalt og lokalt kollektivknutepunkt.

Bedre adkomster til de enkelte delområder, og strukturelle endringer på vei- og gatenett

Næring og kontor tilknyttet næringen som utviklingsgeneratorer

Minske trafikk til og fra området (= mindre parkering)

AGENDA FOR DAGEN

INTRODUKSJON

WORKSHOP

PAUSE (15 MIN)

PRESENTASJON AV GRUPPEARBEID

PAUSE (5 MIN)

DELTAKERPRESENTASJON

OPPSUMMERING OG SPØRSMÅL

HENSIKT MULIGHETSSTUDIE

VISJON FOR HVAM SOM STED

BEBYGGELSE

GATESNITT OG BYROM

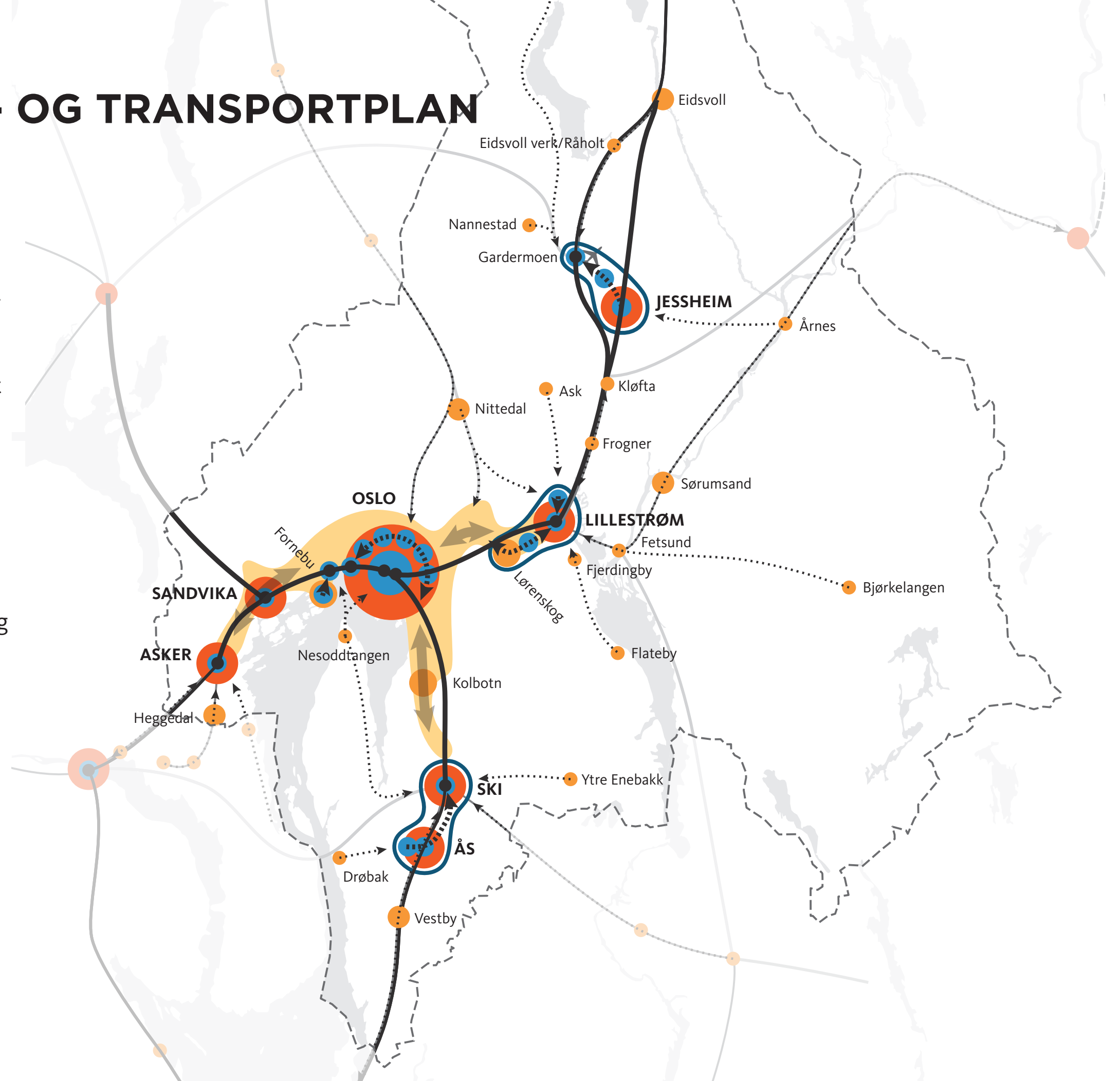
GRØNNE og BLÅ KVALITETER

MOBILITET OG LOGISTIKK

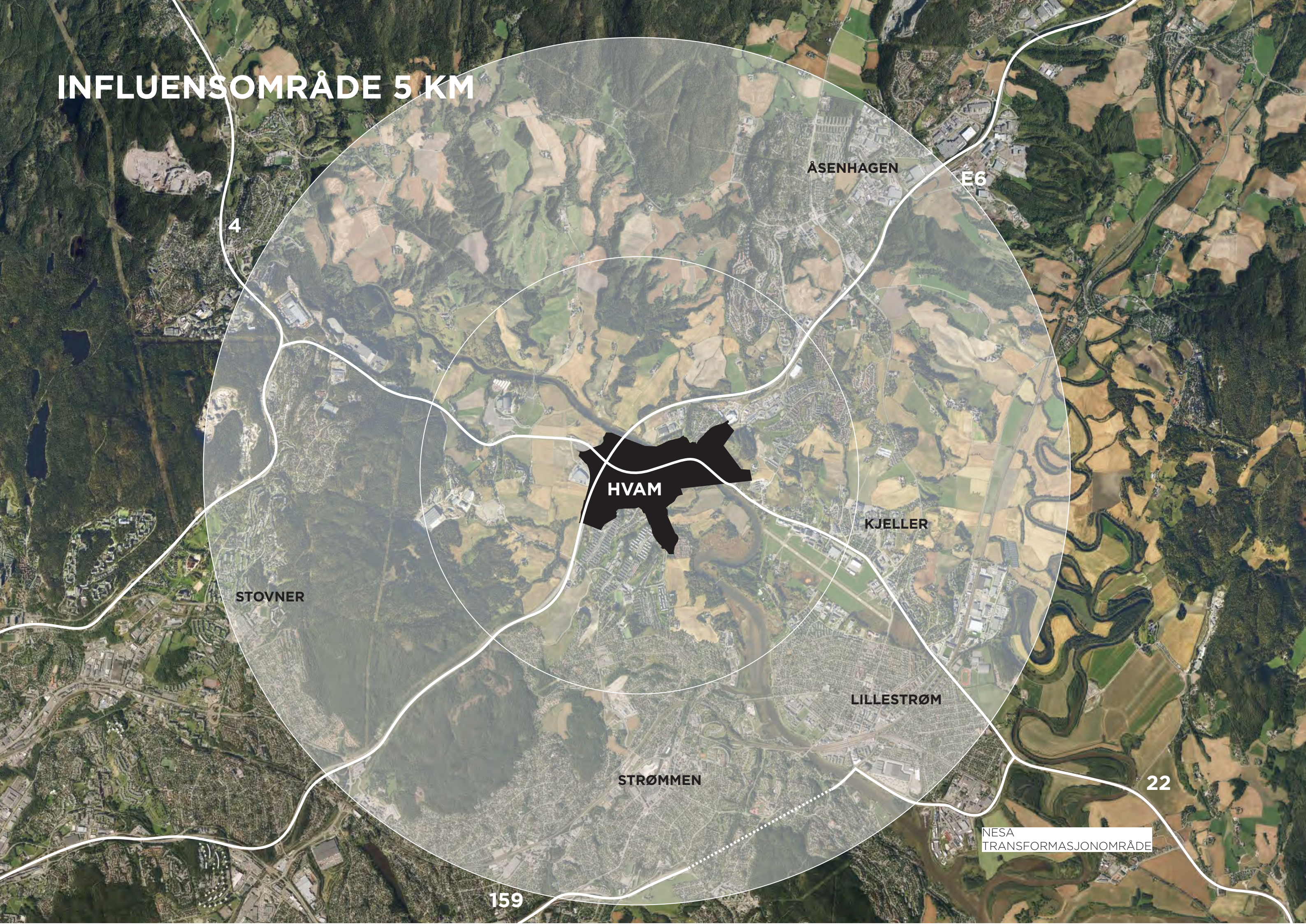
FUNKSJONER OG FORMÅL

BYBÅNDET AREAL- OG TRANSPORTPLAN

- Regionale byer
- Regionale områder for arbeids-
plassintensive virksomheter
- Særlige innsatsområder for økt
by- og næringsutvikling
- Regionale kollektivknutepunkt
- ➡ Knytte regionale byer og
arbeidsplasskonsentrasjoner til
regionale kollektivknutepunkt
- ⋯➡ Knytte prioriterte lokale byer og
tettsteder til regionale byer



INFLUENSOMRÅDE 5 KM



ÅSENHAGEN

E6

4

HVAM

KJELLER

STOVNER

LILLESTRØM

STRØMMEN

22

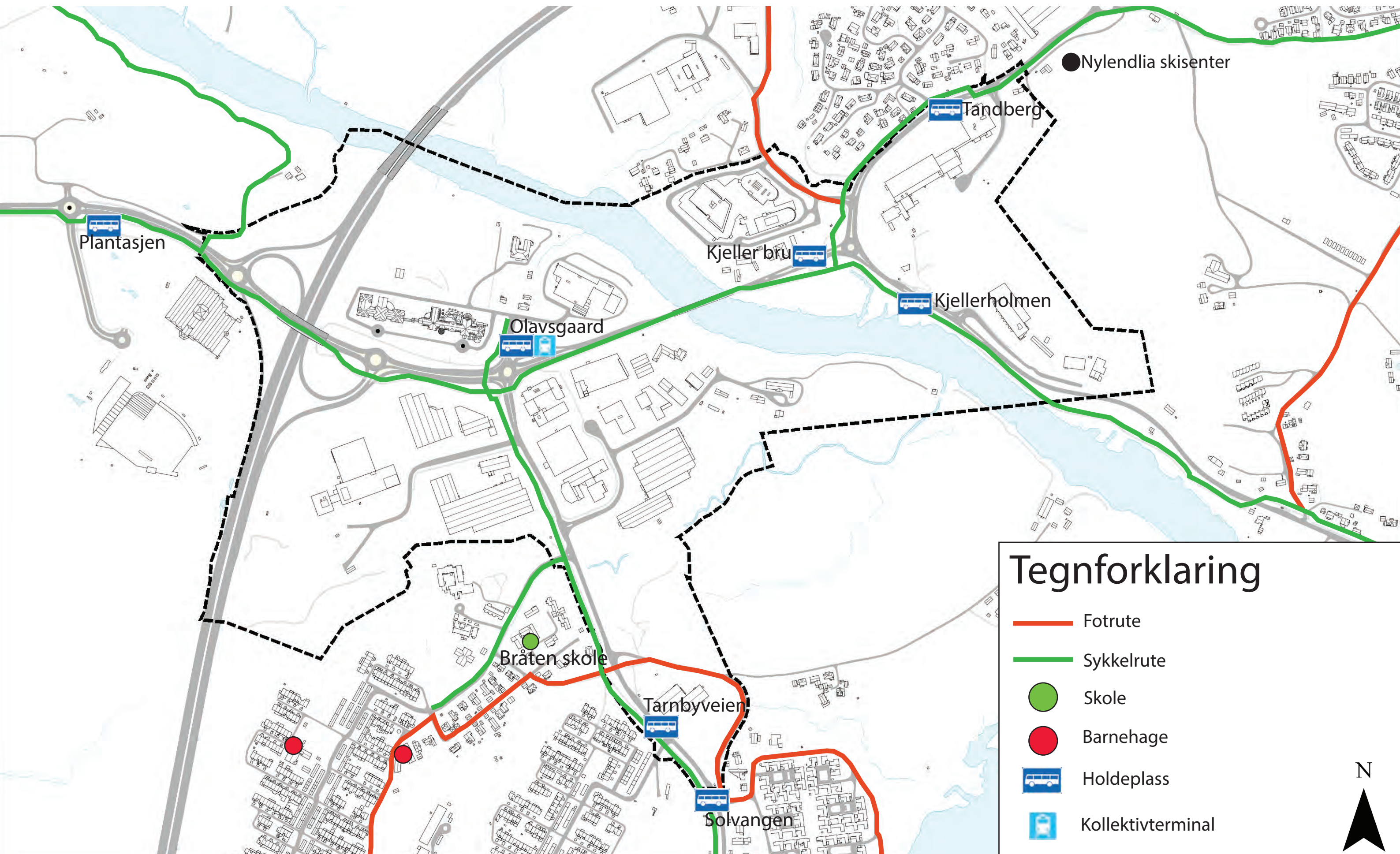
159

NESA
TRANSFORMASJONSRÅDE

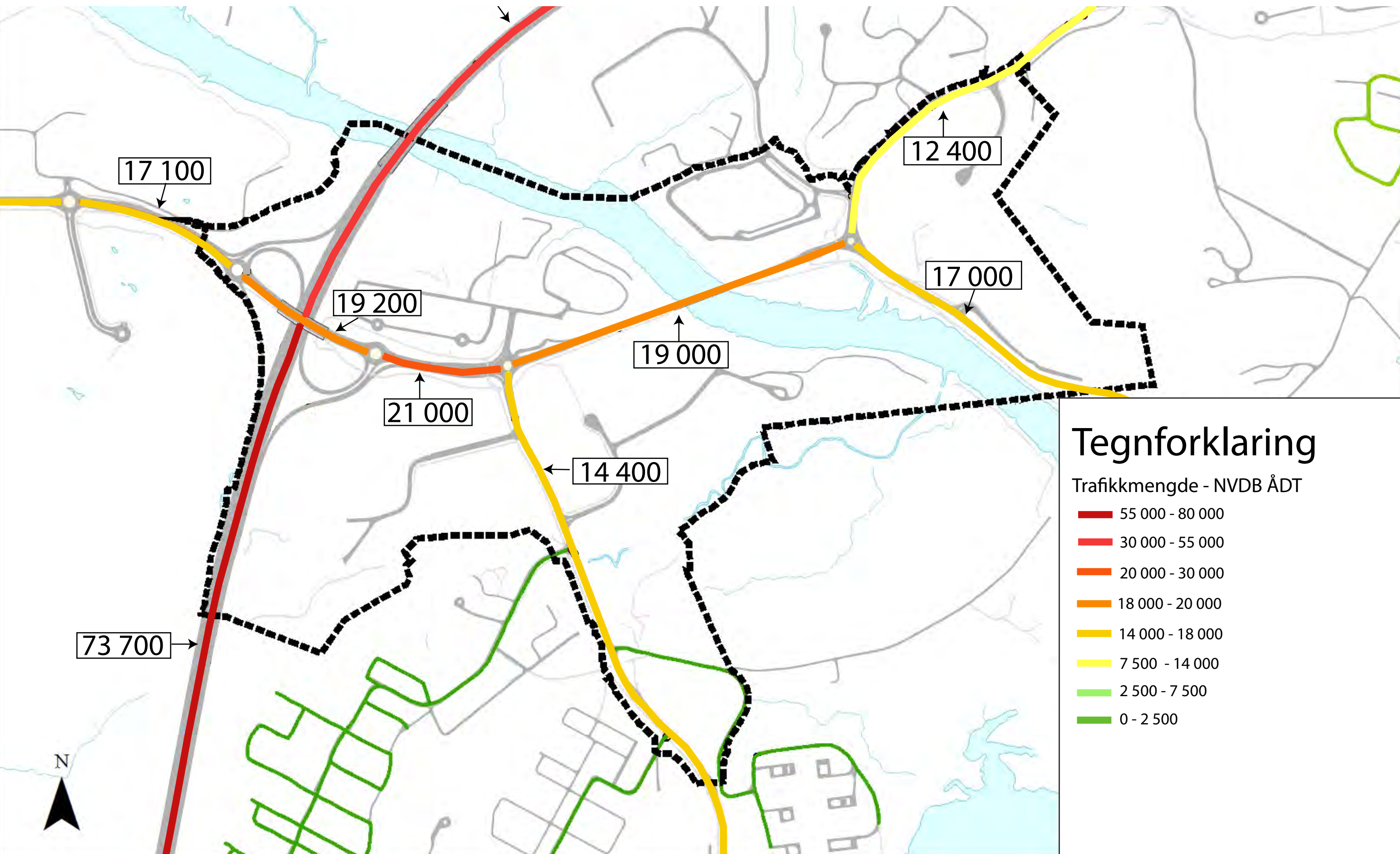
INFLUENSOMRÅDE 10 MIN



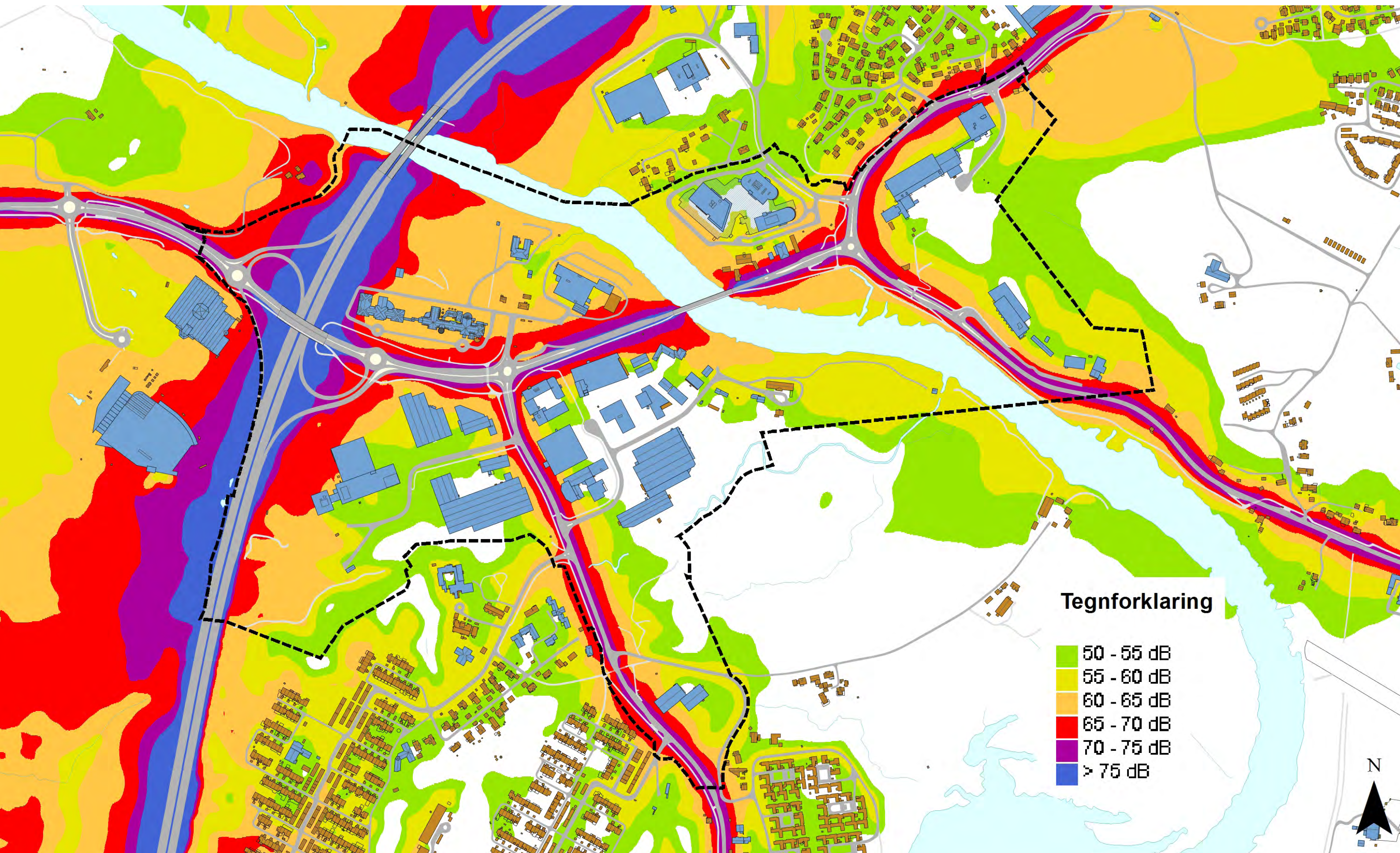
FOT- & SYKKELRUTER + KOLLEKTIVSTOPP



TRAFIKK



STØY



ANALYSEOMRÅDER

FUNKSJONER

VOLUMER, STRUKTUR & UTNYTTETSESGRAD

GATEPROFILER

DISPONERING AV LOGISTIKKAREAL

SKALA HVAM



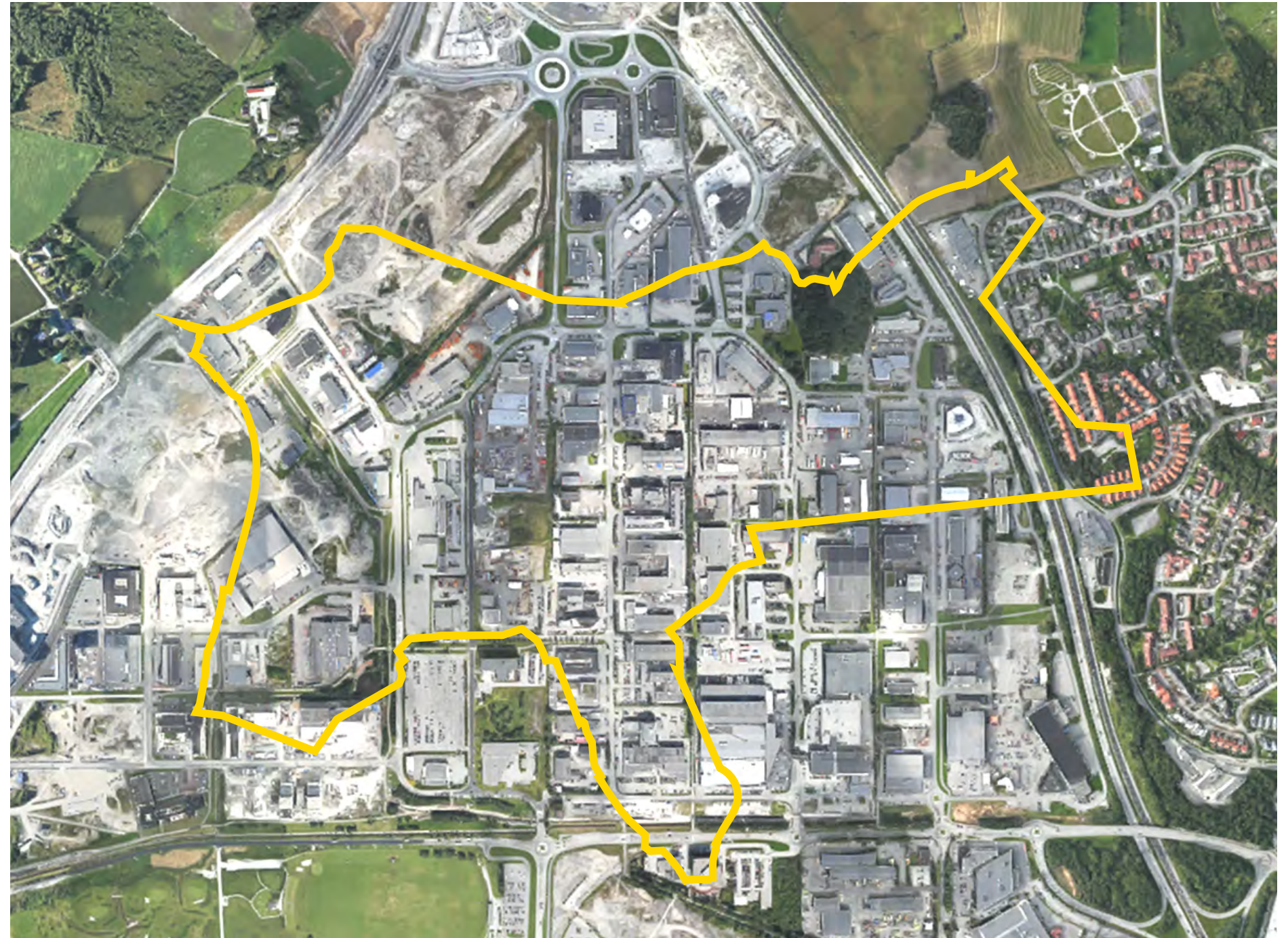
SKALA

SENTRUM, LILLESTRØM



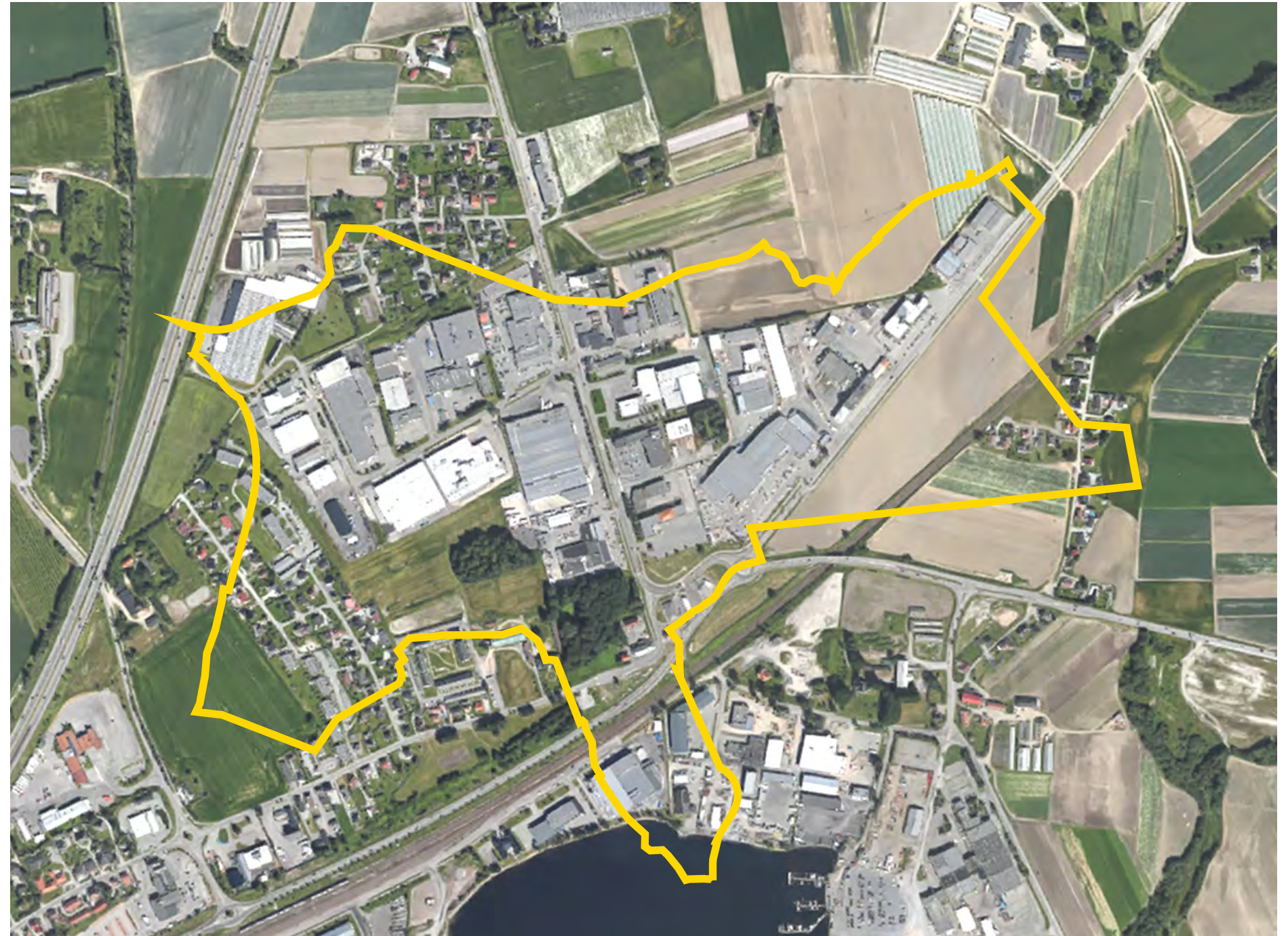
SKALA

FORUS, STAVANGER



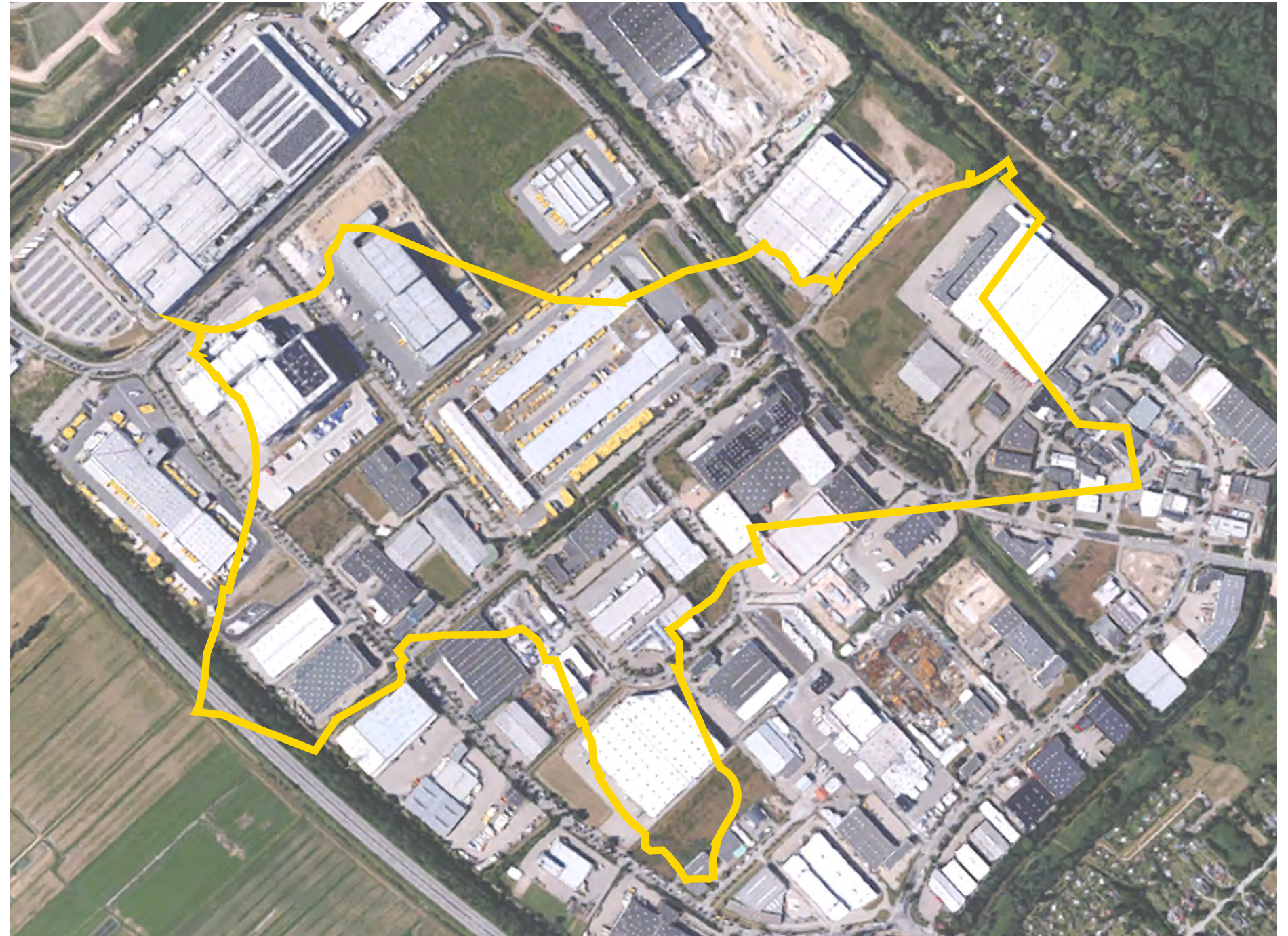
SKALA

LIERSTRANDA, DRAMMEN



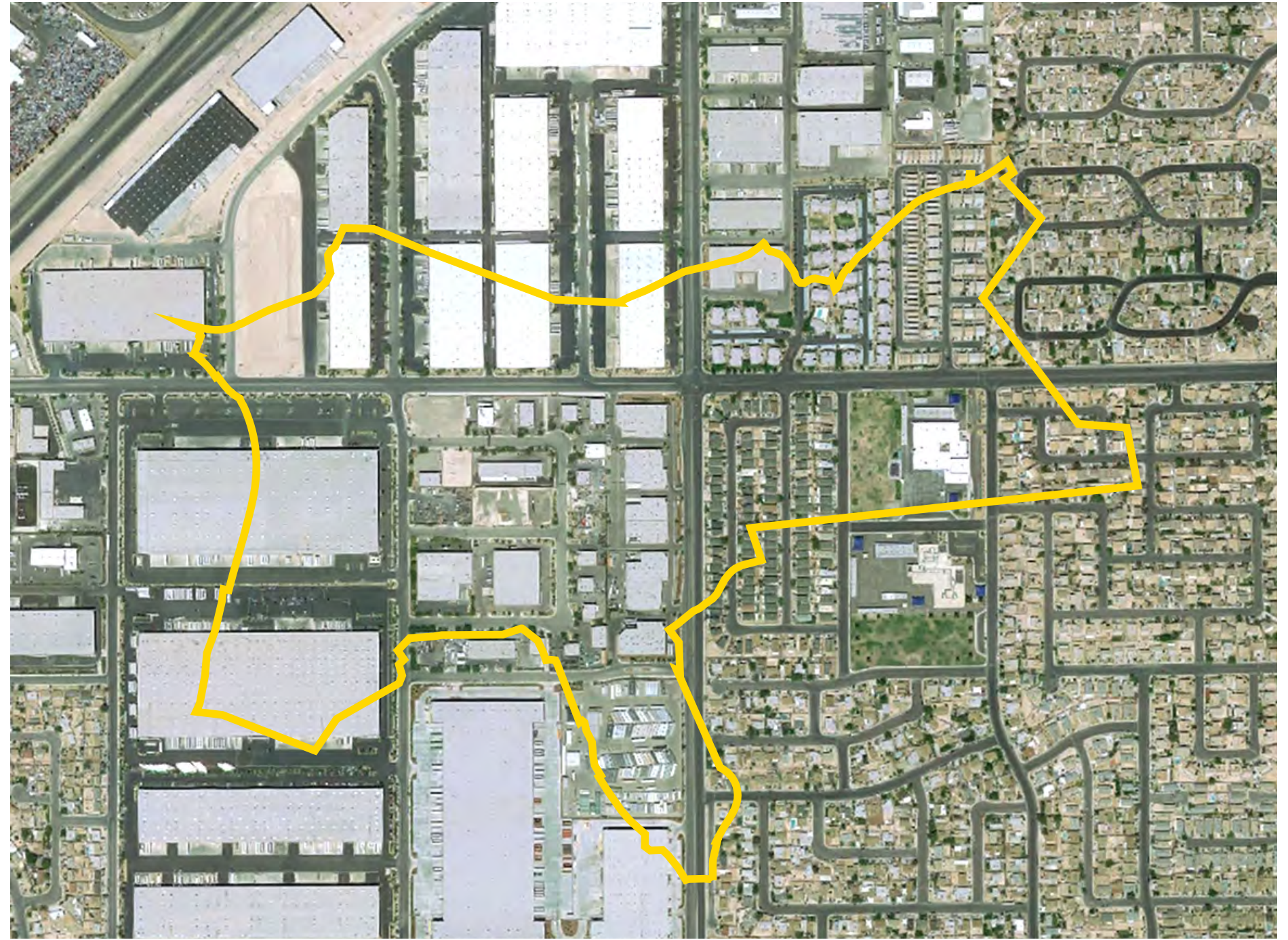
SKALA

MOORFLEET, HAMBURG



SKALA

LAS VEGAS, NEVADA



SKALA

STØRRELSER FRA STEDET

XS

LILLESTRØM
ENEBOLIGKVARTAL



100 X 55 M (KVARTAL)
- M²
2 ETG.

M

HVAM
BILTEMA



80 X 50 M
2500 M²
1 ETG.

L

HVAM
OLAVSGAARD



225 X 40 M
6300 M²
3 ETG.

L

HVAM
OLSO KRISNTE SENTER



250 X 100 M
9500 M²
3 ETG.

XL

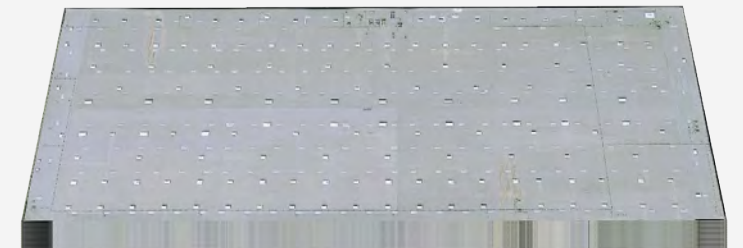
HVAM
IDUN



110 X 150 M
11000 M²
1-2 ETG. (1 HØY ETASJE)

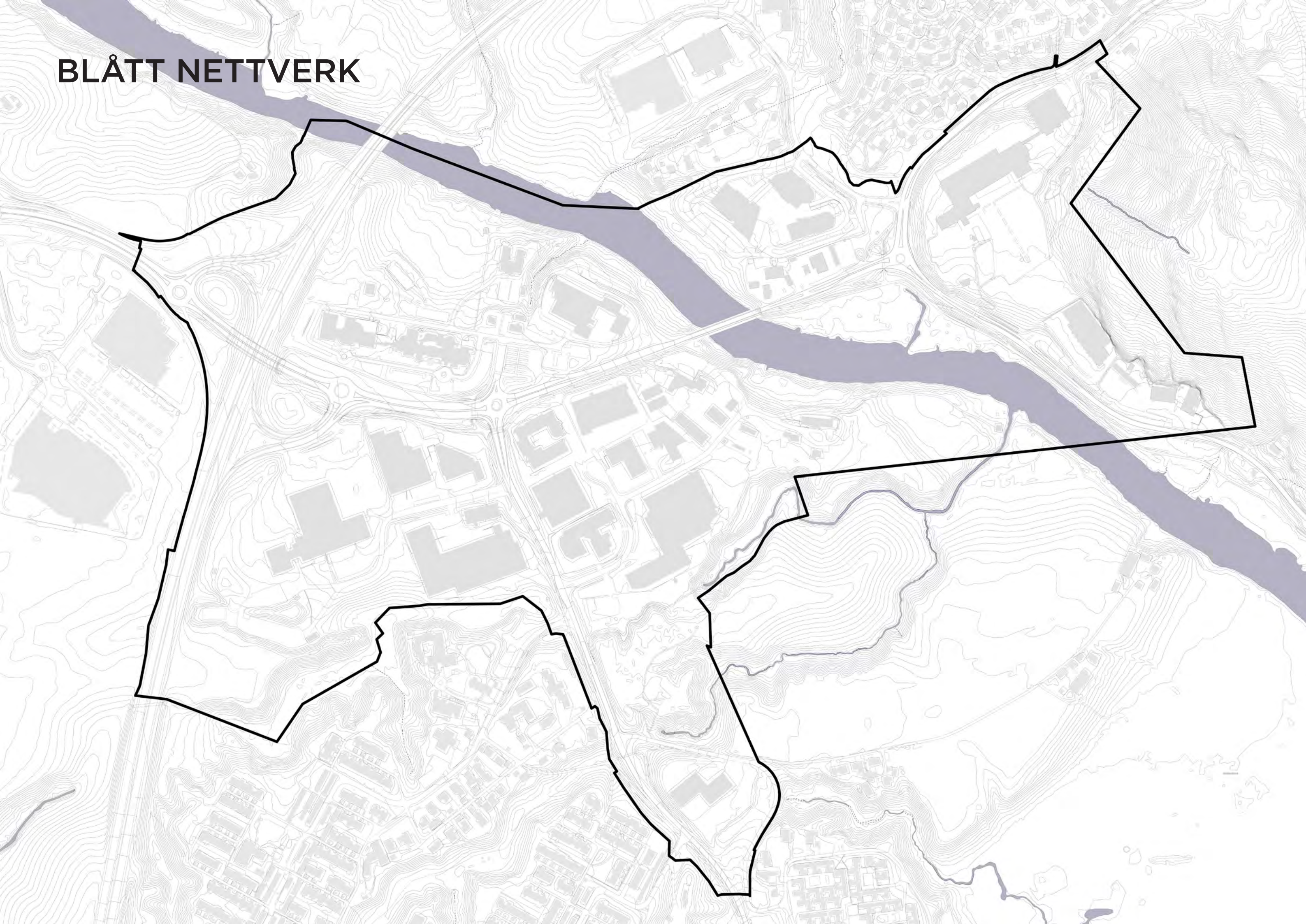
XXL

LAS VEGAS
LAGER

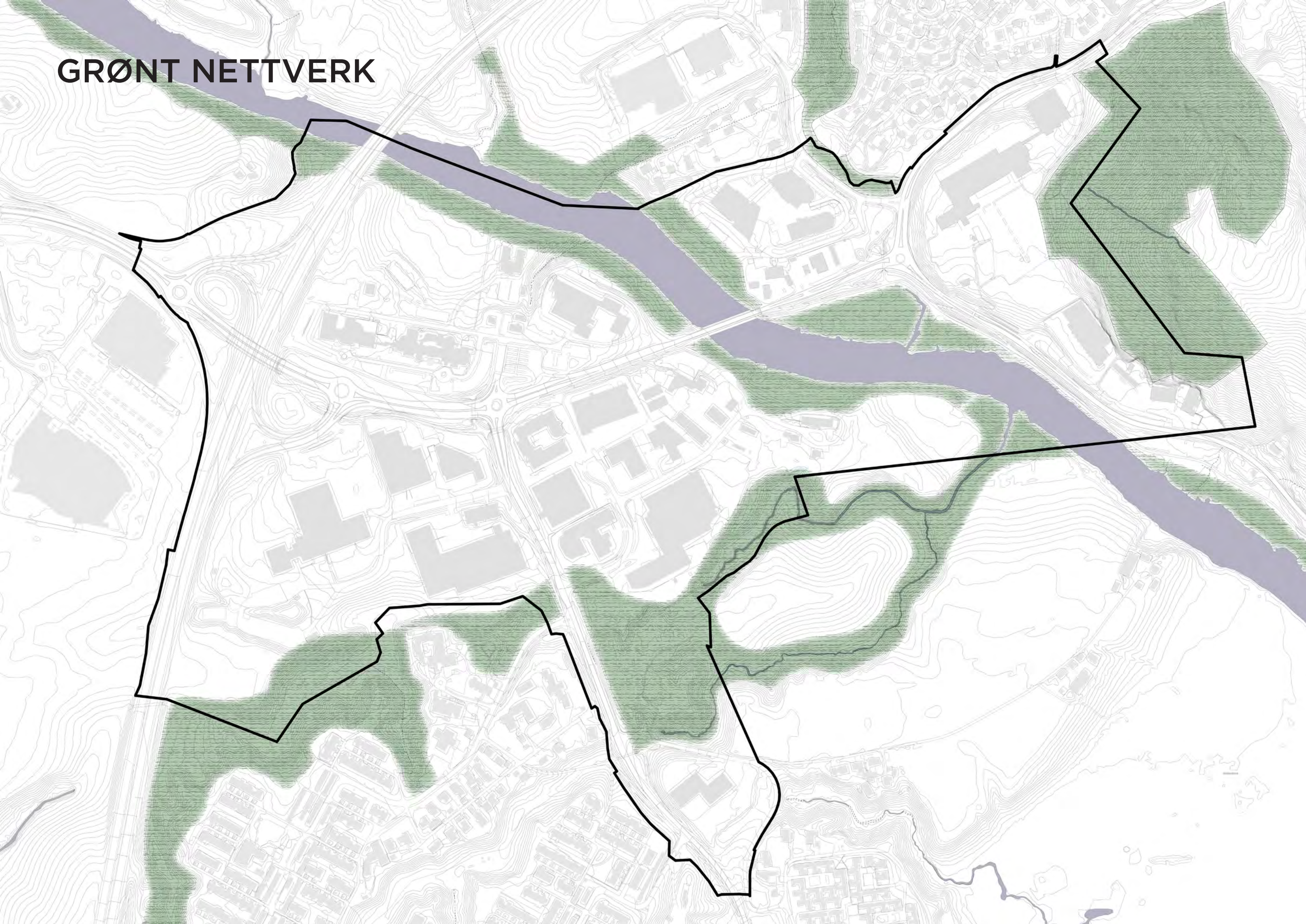


330 X 150 M
50 000 M²
1 ETG. (1 HØY ETASJE)

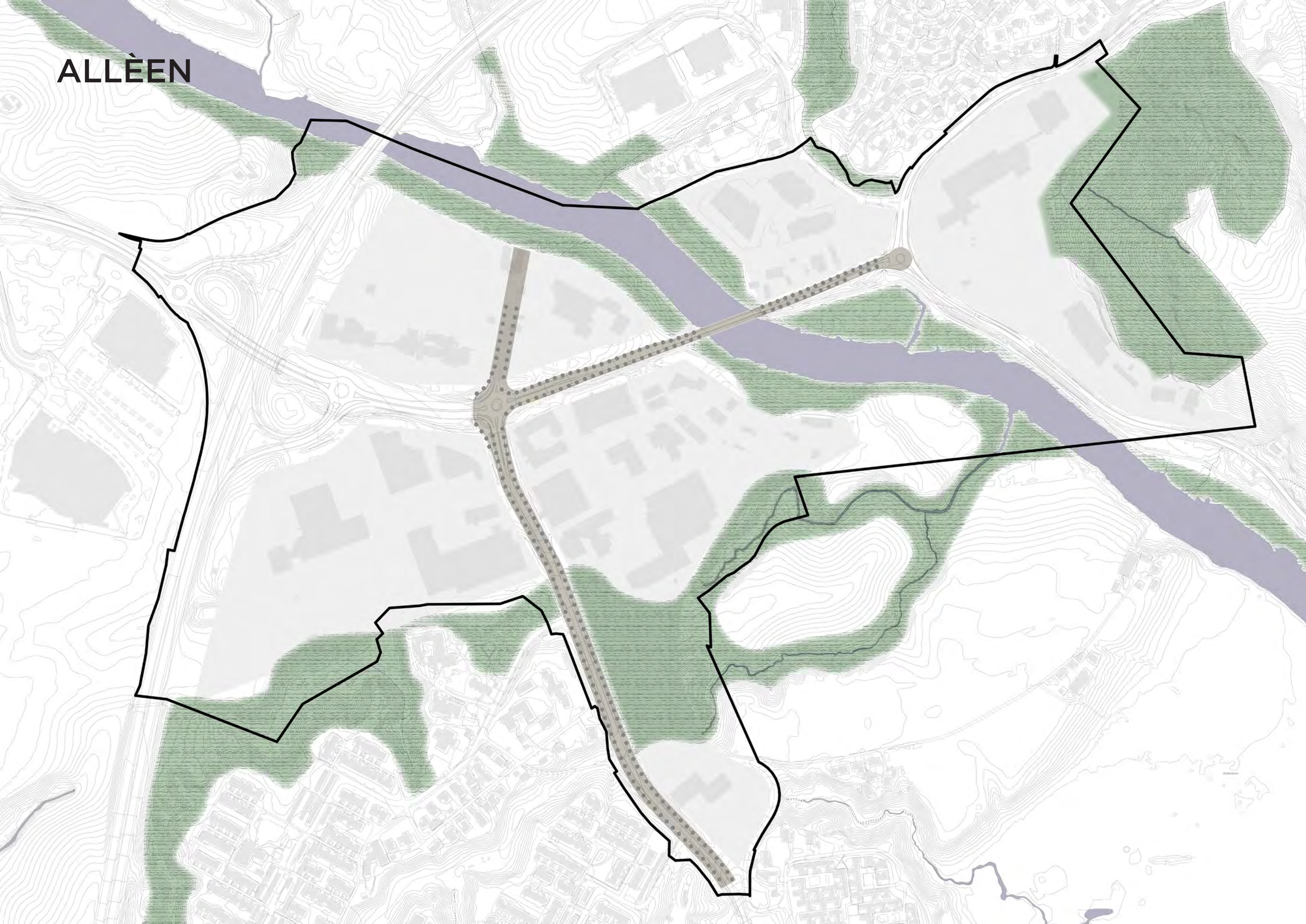
BLÅTT NETTVERK



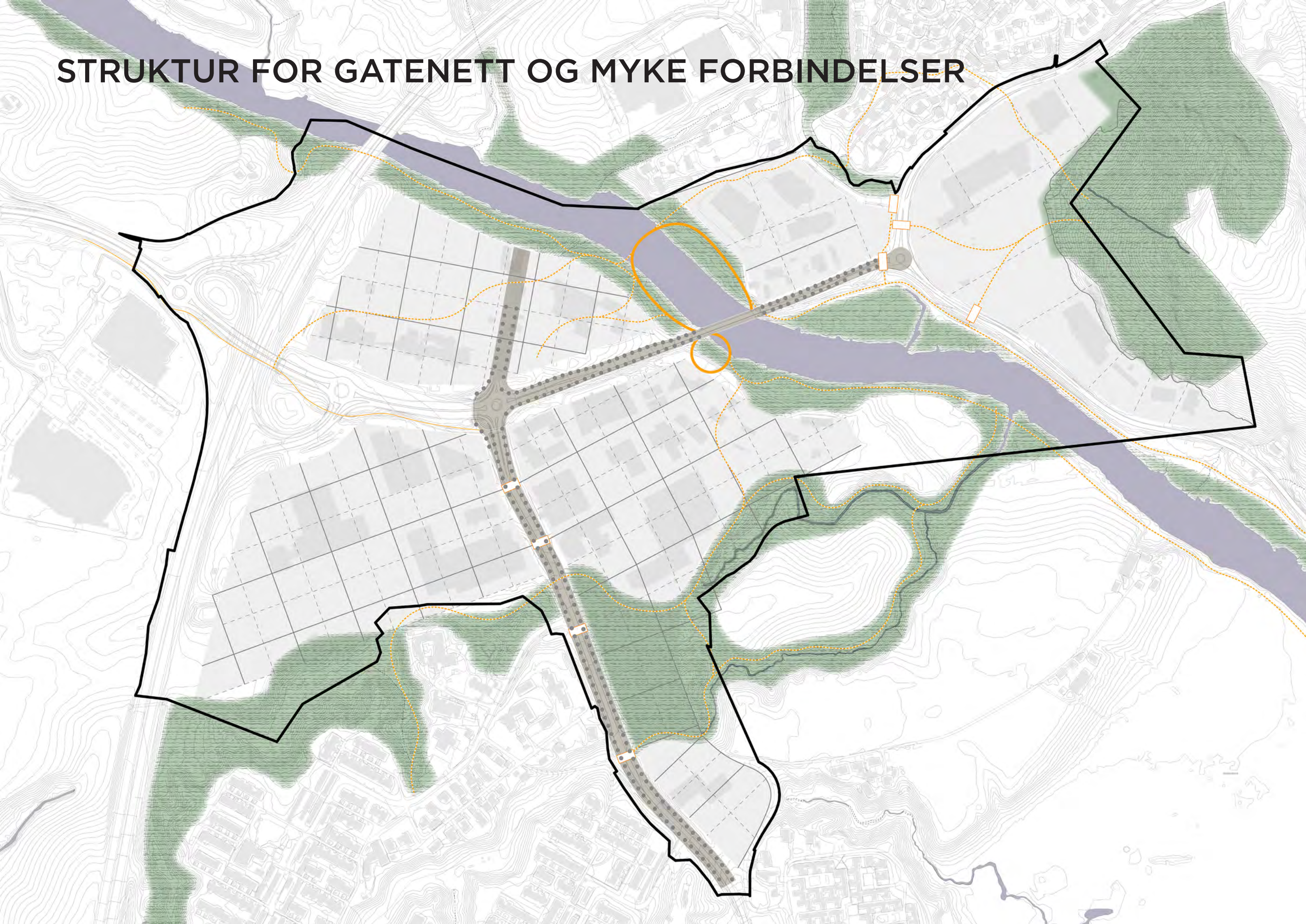
GRØNT NETTVERK



ALLÈEN



STRUKTUR FOR GATENETT OG MYKE FORBINDELSER



INTRODUKSJON

WORKSHOP

PAUSE (15 MIN)

PRESENTASJON AV GRUPPEARBEID

PAUSE (5 MIN)

DELTAKERPRESENTASJON

OPPSUMMERING OG SPØRSMÅL

WORKSHOP

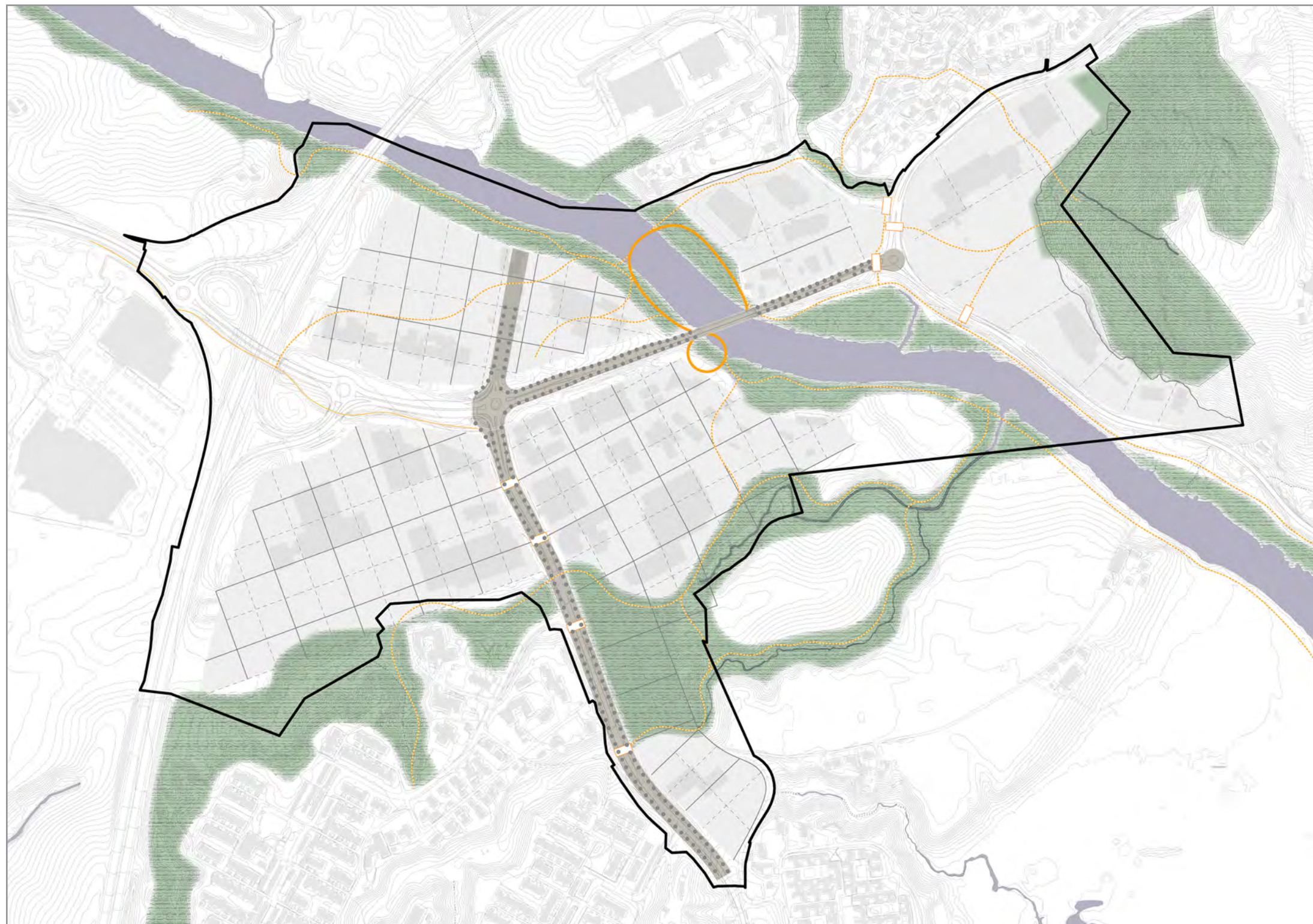
1. SITUASJON **KART**

2. KVALITETER **KORT**

3. STRUKTURER **LEGO**

SITUASJON

KART 1:2000



KVALITETER

BYGG

Spesifikke arkitektoniske kvaliteter og programmer som bør finnes på Hvam

UTEROM

Møteplasser, park- og gaterom som kan bidra til økt trivsel

FUNKSJON

Nøkkelpunkter for å skape økt urbanitet



STRUKTURER

STØRRELSER

Bystrukturer handler om proposjoner størrelsesproposjoner mellom bygg og mellomrommene mellom byggene. Bruk så mange koller dere trenger for strukturere fremtidens Hvam!

S



30 X 30 M
1000 M²
5 ETG.

S



64 X 16 M
1000 M²
5 ETG.

M



64 X 30 M
2000 M²
5 ETG.

M



64 X 64 M
4000 M²
3 ETG. (ELLER 1 HØY ETASJE)

L



64 X 96 M
6000 M²
3 ETG. (ELLER 1 HØY ETASJE)

XL



64 X 126 M
8000 M²
3 ETG. (ELLER 1 HØY ETASJE)

STRUKTURER

PLASSERING AV SPESIFIKKE FUNKSJONER

BYGG

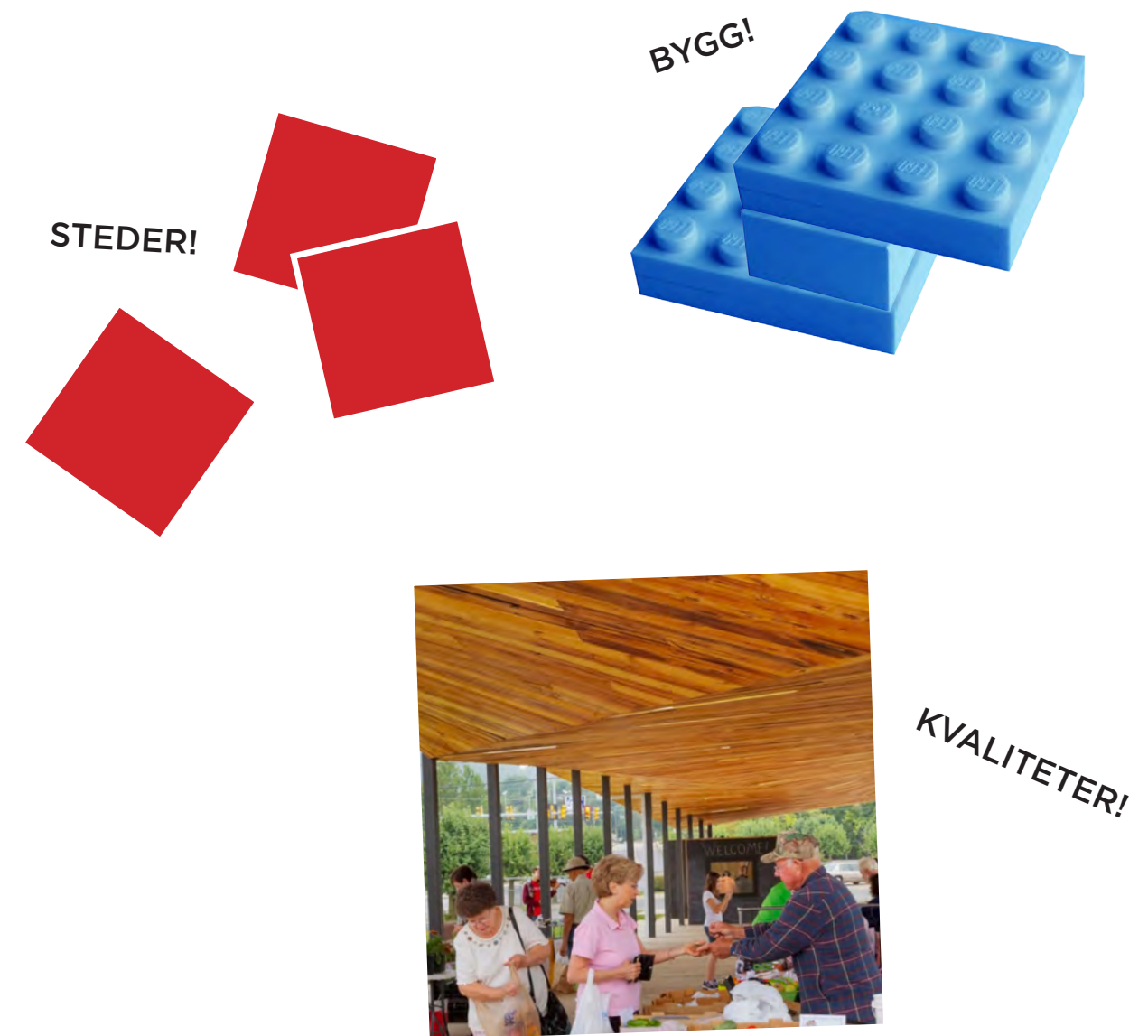
Kollektivterminal

Portal (kjennemerke)

STEDER

Rekreativt punkt langs Nitelva

Møteplass(er)



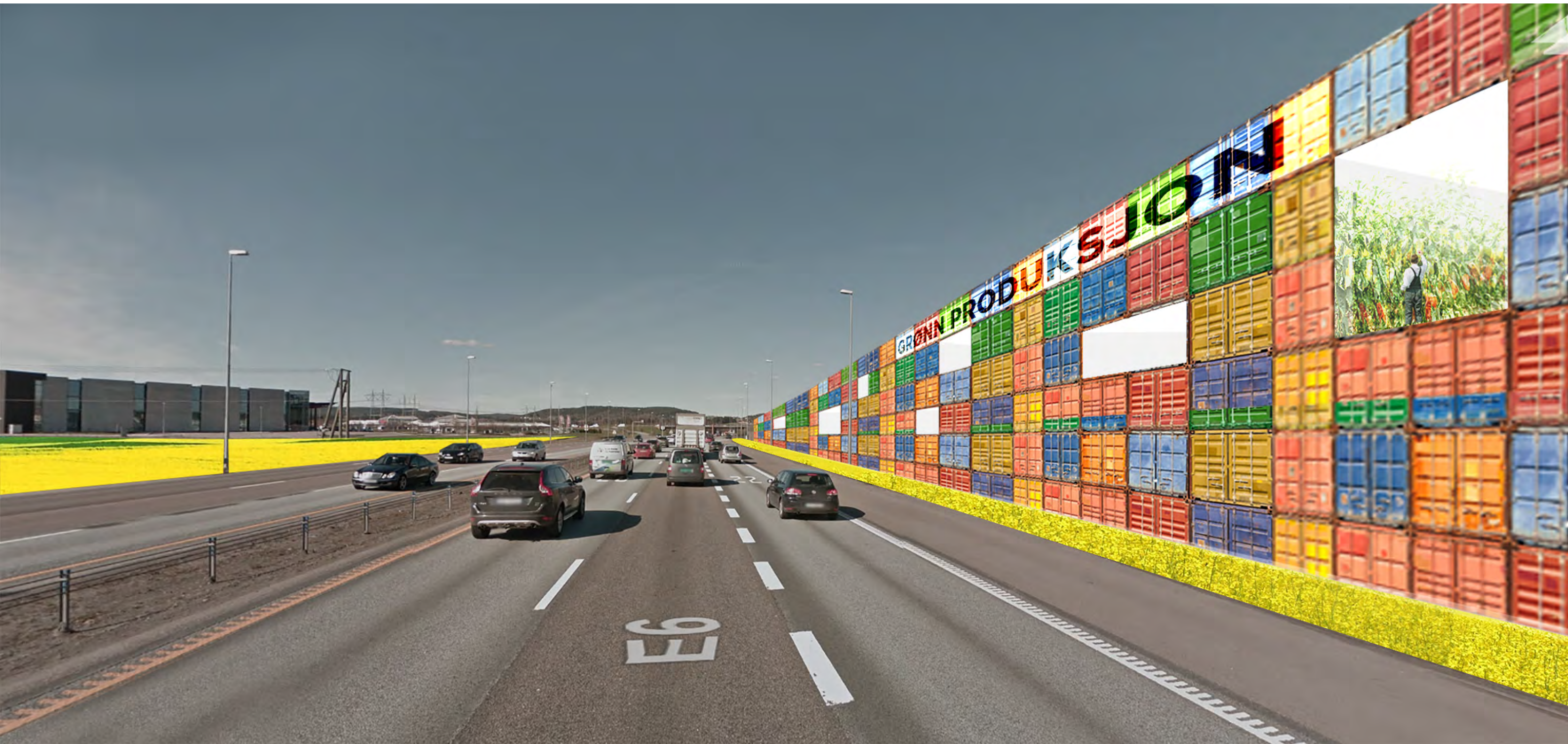
PRESENTASJONER

Velg en representant som presenterer forslaget for de andre gruppene til slutt (ca. 10 min)

GRUPPER

- 1 Geir Valstad Gbnr.: 71/2
- 2 Jan Langrind Adjuvo Eiendom AS
- 3 Terje Solberg KBO AS - Eiendomsutvikling
- 4 KBO AS - Eiendomsutvikling
- 5 KBO AS - Eiendomsutvikling
- 6 Jan Martinsen grunneier
- 7 Jan Døssland Norgesgruppen
- 8 Eivind Bing ARCASA arkitekter
- 9 Carl Frode Fjellheim Olavsgaard Eiendom AS
- 10 Silje Irene Fjellheim Olavsgaard Eiendom AS
- 11 AUD BORGHILD BRÆND Det Kongelige Selskap for Norges Vel
- 12 Det Kongelige Selskap for Norges Vel
- 13 Andreas Kaarbø ØRP
- 14 Erik Prøsch ØRP
- 15 Vegard Kobberdal BOAS Eiendom AS
- 16 Per Øyvind Iversen BOAS Eiendom AS
- 17 Per Anders Borgen Ratio Arkitekter AS
- 18 Ratio Arkitekter AS
- 19 Kjartan Håvik OKS Eiendom AS
- 20 Øivind Solbakken Adm.dir Bertel O. Steen Eiendom AS
- 21 Rune Carlsen Prosjektdirektør Bertel O. Steen Eiendom AS
- 22 Martin Bakke Astrup og Hellern
- 23 Rolf Johan Aabel

Nu kör vi!



INTRODUKSJON

WORKSHOP

PAUSE (15 MIN)

PRESENTASJON AV GRUPPEARBEID

PAUSE (5 MIN)

DELTAKERPRESENTASJON

OPPSUMMERING OG SPØRSMÅL

INTRODUKSJON

WORKSHOP

PAUSE (15 MIN)

PRESENTASJON AV GRUPPEARBEID

PAUSE (5 MIN)

DELTAKERPRESENTASJON

OPPSUMMERING OG SPØRSMÅL

INTRODUKSJON

WORKSHOP

PAUSE (15 MIN)

PRESENTASJON AV GRUPPEARBEID

PAUSE (5 MIN)

DELTAKERPRESENTASJON

OPPSUMMERING OG SPØRSMÅL

Vel hjem!



Dato: 16. oktober 2017

Prosjekt: Hvam

Emne: Oppsummering fra workshop med grunneiere på Olavsgaard, avholdt onsdag, 11.10.2017, kl. 12 - 16

GENERELL PRESENTASJON, GRUNNEIERE

Oslo Kristne senter (egen PP presentasjon): Ønsker urbanitet gjennom næringsliv, bolig, skole (VGS) og menighet. Påpeker at området er lite støyutsatt og flomsikkert. Ønsker «Hvam som port for Lillestrøm nord» med tiltak som gjør at områder ikke dør ut etter kl. 16. OKS eier en tomt på 60 daa i planområdet.

E6 eiendom: eier eiendom fra Olavsgaard hotell m.fl. og ned mot sjøen, samt tomt der Mølle bil holder til (bygd i 2006). Påpeker at grunnforholdene er krevende i dette området. Grunneier ønsker at ny plan gir rom for utvikling i dette området, og er generelt opptatt av at det **enten** legges til rette for forretning, eller transformasjon (tilrettelegge for at det kan forsvares økonomisk å rive nytt bygg for å bygge noe annet. Mener det er økonomi å rive bygg og bygge nye bygg med samme funksjon). Evt. infill mellom eksisterende bygningsmasse. Tror på selvgående minibusser og ser ikke behovet for kollektivterminal i området.

Adjuvo Eiendom AS på vegne av grunneier, gbnr.: 71/2 (egen PP presentasjon): Området er avsatt til grønt i KP. Øsker ikke grønn lomme sør i planområdet, men vil bygge ut dette arealet for å tilrettelegge for kontor og forskningssenter tilknyttet kunnskapsbyen. Beholde blågrønne kvaliteter gjennom bygningsmasse, samt ved å tilrettelegge for vannspeil og grønn korridor i sør. Ønsker menneskelig skala ved å tilrettelegge for forbindelser mellom områdene i planen. Ønsker atkomst to steder til sitt område.

Bertel O Steen: Ønsker at det tilrettelegges for plasskrevende handel (bilvirksomhet) i fremtiden med bedre utnyttelse, der tyngdepunktet ligger i området ved Bertel O Steen. Viktig å bevare og forsterke kollektivknutepunktet på Hvam Vil utfordre Lillestrøm og mener at dette er viktig (uenig i kommunens forslag om ikke å skape konkurranse til områdene rundt). Mener at om området skal bli urbant så må det åpnes for nye formål innenfor planområdet. Ønsker ikke halvveis løsninger og kombinasjonsbygg. De påpeker at de taper i konkurranse med boligformål, der salg av eiendom og utviklingsinteresser skviser dem ut i periferien, og mener at dette måtte gjelde flere andre næringsformål; ett sted i kommunen burde det være plass til dem.

Olavsgaard eiendom: Ønsker å bygge ut hotellet, og informerer om at de har 15 daa tomt ned mot elva som de ønsker å bygge på. SVV har båndlagt 30 meter av tomten inntil Trondheimsveien nord for brua. For å muliggjøre ønskene kreves formålsendring i området. Har et ønske om å utvide virksomheten.

Jan Martinsen, eier sammen med Norges Gruppen (lengst sør): Tomt på 9 daa. Vil ha bolig og detaljhandel (dagligvare) som i eks reguleringsplan, og mener at denne muligheten nå er fratatt han gjennom denne planen. SVV har to busstopp med 80 meters mellomrom i nærheten av hans eiendom. SVV har stilt krav til ny adkomst som er for kostbar (30 mill.). Ønsker ikke tungtrafikk i dette området da det ligger svært nært boligområder.

Tone Kristin Sjøberg, gbnr.: 71/1 (Valstadgård): Har eiendom på 45 daa som grenser til planområdet, men som ikke er medtatt. Ønsker omdisponering fra LNF til bolig (spredt småhusbebyggelse). Belyser 3 forhold:

1. Kollektivknutepunkt: ønsker boligområde innenfor sin eiendom for å sikre «kortreiste ansatte».
2. Trafikkbilde: ønsker fremtidig atkomst/ny vegløsning til Hvalstad utredet.
3. Friluftsliv: ønsker at det sikres grønttrasé mot Nitelva.

Ber om at det legges opp til en fremtidig adkomst til eiendommen i områdereguleringen for Hvam.

WORKSHOP- GRUPPEARBEID

Gruppe A: Mangfold med menneskelig aktivitet. Bruk og tilrettelegging for ulike grupper. Flest mulig formål og variasjon for å skape attraktivitet og friste til opphold. Én bruk = ghettotilværelse. Økonomi er viktig for å få med grunneiere på den fremtidige utviklingen.

Motto: folk døgnet rundt. Mangfold.

Deltakere: Geir Valstad, Terje Solberg - KBO Eiendomsutvikling, Eivind Bing -Arcasa, Erik Prøsch- BOAS eiendom as, Kjartan Håvik - OKS Eiendom AS

I dag store veier + stor hastighet. Vi ønsker å få ned hastigheten.

Vil ha det urbant, må ha aktivitet hele døgnet. Virksomheter og menneskelig aktivitet.

Ekspressbuss er like viktig som jernbane.

Vi må ha noen kjernepunkter. Vi vil ha sentrum. Urbant, aktivitet, kvalitet, liv.

Bjørvika er dårlig etter stengetid, bare bolig, ikke butikker.

Vi er ikke redd for å avfolke Lillestrøm.

Her vil vi ha alt vi trenger for å bo på Hvam. Vi vil ha det vi har i dag også, men få inn mer mangfold.

Kortreist fra boligene.

«Du velger ikke bosted etter arbeid, du velger ikke arbeidsted etter boligsted. For alle pendler uansett». Men vi vil ha aktivitet på kveldstid altså.

Vil ikke rive for å bygge nytt uten å få en god gulrot.

Strøk! Langs Trondheimsveien. Viktig akse her med menneskerelaterte tilbud. Næring i sokkel langs vei, og bolig oppover i etasjene. Mot elven også bolig i 1. etg.

Fundamentering er kostbart, men vil gjerne ha bygg på dårlige grunnforhold, alt går.

Parkeringsmulighet ved kollektivterminalen. Kjøre hit og busse videre.

Støy er bare et kostnadsspørsmål, vi får til det vi vil med skjerming.

Olavsgaard må få lov til å bygge på.

Vegg langs E6 nord for å ta støy? Høyeste bygg langs veiene. Beste støyskjermen som finnes er høye bygg.

Vi skal ha mye næringsareal. Publikumsretta virksomhet mot Trondheimsveien. Næring mot E6 helg inn mot grensen.

«Vi klarer ikke illustrere alt vi snakker om».

Utvide Norbyveien nedover der det skal være næring, fordi her er det flaskehals i dag.

Trenger mer plass til biler her.

Vil ha signalbygg ved elven.

Mangfold!

Vi vil ha et subsenter, ikke redd for å ødelegge Lillestrøm.

GS-vei langs Nordbyveien:

- Vi må ha flere krysninger

- Nei, vi har allerede mange i dag.

Myke trafikanter skal være overalt.

Vi vil ha boliger også sør for planområdet.

Fikser lett en avtale for å bygge ned landbruksjord, alle kan betale inn i en pott som brukes

for å dyrke opp jord et annet sted. Jordbruksarealene her er uansett snart for små for å snu treskeren på.

Bybane: vi vil ha terminal ifm. kollektivterminalen + mange oppe i lufta.

Gruppe B: Bydelssenter: Hvam er i sentrum av flere sentrumsområder og dette bør utnyttes. Mulig T-bane, ulike arbeidsplasser, bolig, næring etc. Eksisterende bygg bør rives for å sikre totaltransformasjon av området. Nær E6 ønskes kontor og handel. Akser på myke trafikanters premisser i hele planområdet foruten hovedvegnettet. Her kreves en helt ny tankegang. Tror ikke på at utvikling på Hvam vil være en trussel for Lillestrøm etc. Ønsker utvidelse av vegstruktur for bane og grønt. Det må være økonomi i dette for at det skal bli noe her.

Motto: blanda funksjon og totaltransformasjon (full urbanisering).

Referat fra dialog workshop

Deltakere: Per Anders Borgen (Ratio arkitekter), Olav Lyngset (Solvangen Huseier), Martin Bakke (Aek. Astrup og Hellern AS), Line Nordby (E6 eiendom AS), Andreas Kaarbø (ØRP Jessheim), John Langrind (Adjuvo Eiendom AS)

Vanskelig å skape urbanitet rundt Trondheimsveien med så trafikkert vei.

Ikke dyre infrastruktur tiltak.

Bolig og handle opp i etasjene.

Transformasjon: 1. Full transformasjon, rive bygg 2. Mindre transformasjon, transformere eksisterende med fasadeendringer og infill.

Boliger i sør og øst, tilført lokale butikker, skole og noe næring.

Bydelssenter/nærsenter ved krysset Trondheimsveien-nordbyveien med kombinasjon eksisterende og nytt.

“Skal dette skal være et industriområde”(identitet).

Kommersiell eller privat handel i “industriområdet”.

Dårlig gangforbindelse langs nordbyveien, behov for kryssende forbindelser og utvidet gangfelt langs nordbyveien.

Handel: gjennomfartsområdet(Trondheimsveien) kompliserer trafikkavviklingen.

Styrke tilknytningen fra “sentrum”(dagens skysstasjon) til øst (over elven).

Formål: Urbant - utvide definisjonen plasskrevende handel (gir ingen urbanitet slik det er definert i dag), handel, rene kontorbrukere, boliger, skole(i øst)

Storhandel krever biltrafikk!

Attraktivitet- hvordan selge Hvam som et sted (Hvam sin identitet).

Strengere krav til estetikken på plasskrevende handel.

Høyere tetthet.

Bygge i høyden.

Nord-Vest tomt: Hotellutvidelse, handel, parkering, høyere bebyggelse mot E6 (synlighet fra E6).

Lager/handel mot Trondheimsveien.

Show Room vs. Lager: bilsalg/bilverksted krever mindre plass i fremtiden (EL).

Boligutvikling: Boliger eller “sentrum Hvam” først?

Utvidet Bussterminal/sentralstasjon (og T-bane) der dagens terminal er (Olavsgaard) og skape bedre gangforbindelse over Trondheimsveien (bro).

Boliger i periferien(i øst og sør) med nærbutikk og et sentrum med handel/kontor.
Boliger i «sentrum» sør for Trondheimsveien/øst for nordbyveien, kombinert med kontor og handel.
Sentrum – Konsentrert med varierte arbeidsplasser for «Kortreiste arbeidere».
Områder med færre grunneiere kan slå seg sammen for å utvikle noe «spesielt».
Nye/forbedrede gang og sykkelveien langs eksisterende veinett.
Ingen ny overgang/bro over elven, men utvide eksisterende.
T-Bane i fremtiden. Terminal ved Olavsgaard.
Internt gatenett for gang og sykkel, med hovedgate i sør, parallelt med Trondheimsveien.

Gruppe C (Ina): Formålsendring. Lyssetting er viktig, ønsker å benytte lysdesign som områdets portal. Dette er allerede Olavsgaard et godt eksempel på, og gruppa ønsker å spille videre på dette ved å belyse en fremtidig promenade langs elva, ha opplyst turdrag gjennom området og fokusere på lys som et tiltak for å bidra til opphold som følge av trygghetsfølelse og estetikk. Det er ønskelig å koble boligområdene sammen gjennom aktiviteter (skatepark, auditorium, lekeplass), gs-veg, detaljhandel, cafe, VGS etc. Ønsker boligområde i sør og ved OKS inn i planforslaget.

Deltagere: Carl F Fjellheim – Olavsgaard Eiendom AS, Jan Martinsen- grunneier, Rune Carlsen - Bertel O. Steen Eiendom AS, Rolf J Aabel, Per Ø Iversen – BOAS Eiendom AS, Aud B Brænd - Det Kongelige Selskap for Norges Vel,  KBO AS - Eiendomsutvikling

Motto: formålsendring og tilgjengelighet. Grønt Hvamskryss.

Ønsker å åpne for T-bane i området, Ønsker at kollektivterminalen skal ligge der den ligger i dag. Ønsker å bevare grøntområde sør for ravinen. Det er behov for å løse trafikkproblemer langs vei mot Skjetten, opplyser om at det bor 10 000 personer på Skjetten. Langsiktig tenking er like viktig som kortsiktig tenking. Vegsystem er derfor viktig å tenke på. Det er enighet i gruppa om at bussfelt og fire felts veg gjennom området kommer til å komme. Ønsker ikke at Hvam skal være et avlastningssted for Lillestrøm. Ønsker sterkt at det åpnes for formålsendring i planen. Ønsker kontor for å sikre urban struktur. Areal til lager er et kjempebehov i området, men det er ønskelig at dette lokaliseres utenfor Hvamplanen. Vegen som er tegnet inn i planforslaget fra kollektivterminal og ned til Nitelva lar seg ikke opparbeide pga terreng. Ønsker rundkjøring ved grøndrag på vegen mot Skjetten. Ønskelig å opprettholde Hvamstubben. Plasskrevende handel og kontor nedenfor Olavsgaard, mot Nitelva. Etablere en ekstra overgang for myke trafikanter over elva, og tilrettelegge for cafe ved overgangen (på elvepromenaden). Ønsker å utfordre parkeringsnormen da den legger for mange begrensninger.

Gruppe D (Anders):

Formålsendring. Miks av ulike formål. Ønsker å bevare terminalen på samme sted. Bygge tyngdepunktet rundt terminalen, samt signalbygg. Tenke ut hva Hvam skal være langt frem i tid. Hvilke drivkrefter kan bidra til endringer?

Deltager: Silje Irene Fjellheim-Olavsgaard Eiendom AS, Vegard Kobberdal- BOAS Eiendom AS, Øivind Solbakken-Bertel O. Steen Eiendom AS, Adrian Finvold- BundeEiendom AS, Geir Sellæg- E6 Eiendom AS, Håvard Skaaden -HS Arealplan på vegne av Rema,

Motto: Bydel nord - Lillestrøm. Utvikles som en egen attraktiv enhet.

Knutepunktet og elva er viktig drivkrefter. Cafeliv etc er viktig for å tiltrekke for eksempel kontor etc. Lag et område som konkurrerer med Helsfyr, Løren, Hasle Groruddalen etc., heller enn å konkurrere mot Lillestrøm (var ikke bekymret for denne konkurransen). Hvam, Kjeller, Strømmen og Lillestrøm må styrke hverandre, ikke oppleves som konkurrerende elementer.

Åpne opp for å gjøre om 1 etg. på eksisterende bygg, eller bygge på nyere bygg om mulig. Ikke økonomi til å rive og bygge opp det samme per i dag. Felt 15 kan være plasskrevende handel. Etablere nye arbeidsplasser på Hvam. Urbanitet uten detaljhandel og bolig uaktuelt? Elva er viktig både for dagens boliger og fremtidens Hvam. Må dyrkes frem. Ny gangbro viktig.

Fra logistikk til næring (litt detaljhandel, plasskrevende varer, kontor, boliger og evt feltet mot E6 som kombibygge/større næringsbygg etc). Flere ønsker et høyere innslag av boliger, møteplasser. Boligene kan etableres i randsonen og knytte begge sidene av elva bedre sammen. Vurdere nye adkomster til felt 15 og 16. 4 felt på del av Nordbyveien og Trondheimsveien hvorav kollektivfelt til/fra terminalen samt vurdere pendlerparkering. G/S ikke trivelig. Mange lange omveier for myke trafikanter til målpunkter. Bygge om deler av veinettet fra vei til gate.

Lager/ logistikkformål er vanskelig å kombinere med andre formål. Mulig på felt 15, men mener at det ikke bør ligge innenfor fremtidens Hvam.

Hvordan skape et godt område på lang sikt. Hva kan det tilby kommunen som et supplement til Lillestrøm. Strømmen, Hvam.

Utfordringer:

- Hva skal Hvam være i fremtiden. Dødt på ettermiddag/ kveld og helg eller ikke?
- Mye gamle bygg – lav leie- ikke potensiale for transformasjon med dagens begrensninger
- Begrenset formål. Innslag av kontor og boliger vil skape urbanitet og et levende sted på sikt
- Hvordan trekke mennesker i nærområdet til området og skape attraktivitet.
- Må styrke kollektivtrafikken. Både med egne felt og gjøre terminalen mer attraktiv
- Alternativ 2 må være noe annet enn alt. 1. Ønsker at grunneierne blir hørt. Langsiktige planer for Hvam og en visjon «alle» tror på. Ikke lage noe halvveis som ødelegger Hvam for fremtidige generasjoner.

REFERAT FRA GRUPPEPRESENTASJONER

Gruppe A:

Urbant liv hele døgnet.

Flyttet kollektivknutepunkt nærmere E6. Nærparkering før pendling til Oslo og Gardermoen.

Infrastruktur. Primære infrastruktur for gående og syklende.

Hovedakse i Trondheimsveien. Urban strktur. Aksen strekkes inn mot Lillestrøm.

Vi vil ha et sentrum men uten rådhus. En linje mellom Lillestrøm og Strømmen.

Bygge på, til, oppå, ved siden av det som allerede finnes.

Boliger langs elven. Beholde hotell og bilbutikker.

Vil ha matbutikk.

Mangfold, utviklende mangfold.

Menneskelig aktivitet. Hvor alt er tilgjengelig.

Mange formål i planen. Flest mulig.

Økonomi er viktig.

Banestasjon må sees på i neste runde.

Strøk. Hvam-fold.

Gruppe B:

Boliger trekkes inn.

Mange formål. 2-delt: arbeidsplasser mot E6, bolig øst for nordbyveien.

Eksisterende bygg rives her.

Lage strøkstorg. Område mellom bygninger.

Gåendes premisser på tvers av nordbyveien.

Detaljhandel.

Må unngå alnabrukryss, kreves en helt ny tankegang.

NOTAT

Flere boliger skaper synergier for Hvam.
Mer bolig skoler mot nord.
Bolig og nærtorg, kontor og handel.
Dyrt å bo på Lillestrøm nå.
Transformasjon overalt utenom hotell og bilbutikker.
Resten kan bli helt nytt.

Gruppe C:

Formålsendringer.
Vekt på portal: Lyssetting.
Koble sammen boligområder + bhg. skole.
Akse gjennom gården. Boliger og publikumsrettede aktiviteter.
Bybane i randsonen: Knutepunkt ved samme sted.
Boligområde på arealene til Tone utenfor planområdet.
Kafeer og detaljhandel.
Tunge bygg mot E6.
Det nye Hvam-krysset!
Boliger her møter boliger fra Lillestrøm.

Gruppe D:

Formålsendring.
Konkurrerer heller med Løren etc. enn Lillestrøm.
Kollektivknutepunkt med akse.
Fra logistikk til annen type næring. Ikke økonomi og logistikkbygg.
Bolig knyttes på eksisterende.
Bydel nord for Lillestrøm.
Hvam uinteressant for kontor om det ikke finnes kafe.
Bo nær sin arbeidsplass.