

# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Kvartal 11, 81/49,36,85 + 60,73,41,37

---



Utarbeidet av: **I H R T B** AS Arkitekter

Dato: 06.03.2023

# 1 Ansvarlige

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Fagkyndig</b>       | <b>HRTB AS Arkitekter</b>             |
|                        | Pilestredet 28, 0166<br>Oslo          |
|                        | 912 838 161                           |
|                        | Ida Hexeberg<br>ihe@hrtb.no           |
|                        | 926 89 673                            |
| <b>Forslagsstiller</b> | Studentskipnaden                      |
|                        | Trimveien 4, 0372<br>Oslo             |
|                        | 927 434 431                           |
|                        | Stian Garberg<br>Stian.garberg@sio.no |
|                        | 951 90 052                            |
| <b>Hjemmelshaver</b>   | Studentskipnaden                      |
|                        | E-post / Telefon                      |

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Studentskipnaden, Trimveien 4, 0372 Oslo.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Formålet med planen

*Redegjøre for formålet med planen*

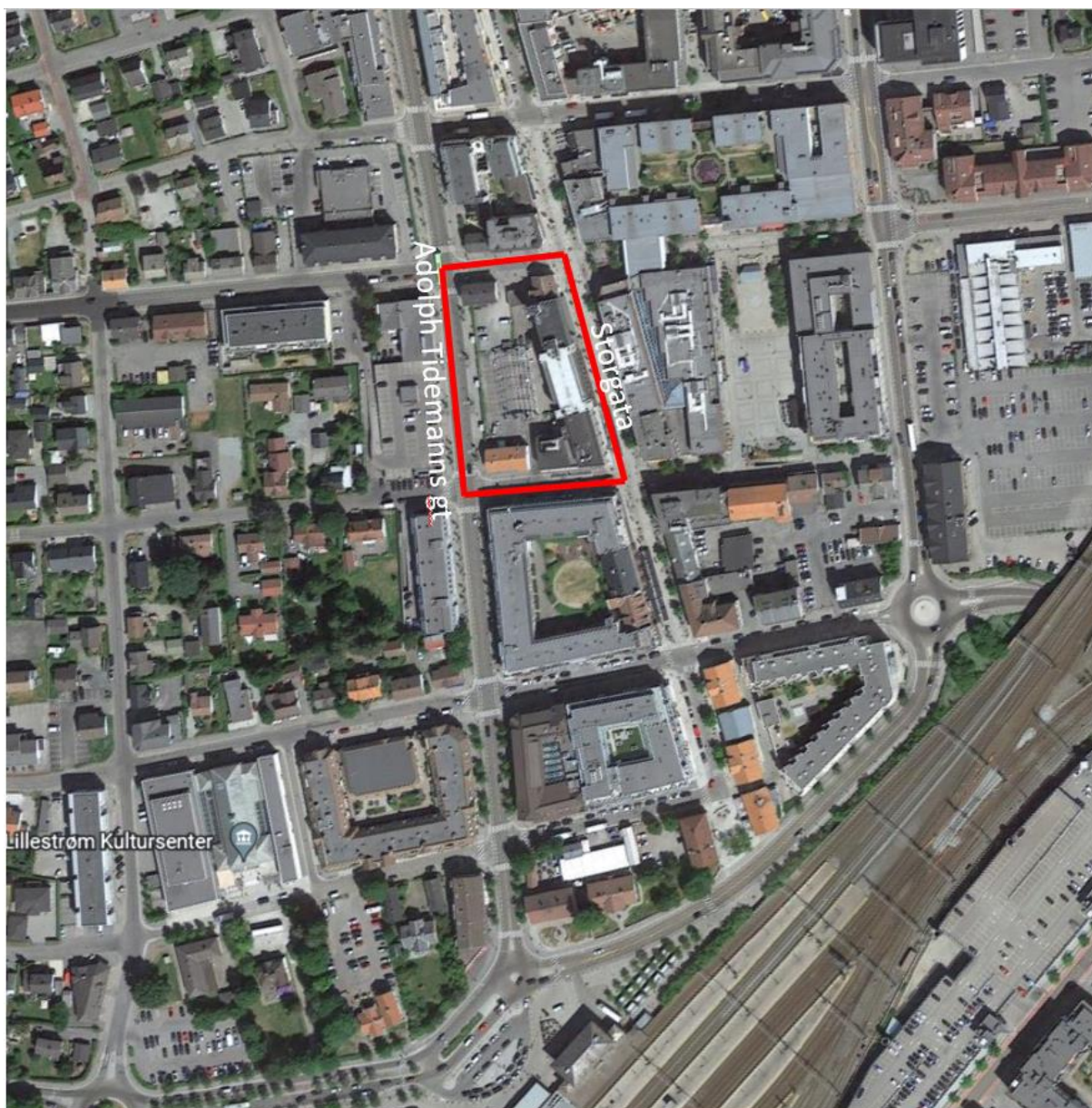
Lillestrøm kommune ønsker å få enda flere studieplasser til byen, og da fortrinnsvis i sentrum. Dette fordrer gode og attraktive studentboliger, nær studieinstitusjonene. Behov for studentboliger nær kollektivtrafikk og i sentrumskvartalene har vært viktig, i valg av tomt.

Kvartal 11 er en del av sentrumskvartalene, og er derfor egnet for studenter, uten behov for parkeringsplasser og i gangavstand til mulige plassering av nye utdanningsinstitusjoner, vil dette bli et positivt bidrag til bylivet, og i tråd med målet om bred demografi og grønn mobilitet.

Arbeidstittelen på prosjektet er «miljøhusene» og gjenspeiler SiO sine mål om å etablere boliger som er miljømessig bærekraftig, og som gir en trygg og trivelig ramme rundt studenttilværelsen. Med tilflytting av studenter i sentrumskvartalene, vil folkelivet i Lillestrøm sentrum øke, og gi en levende by.

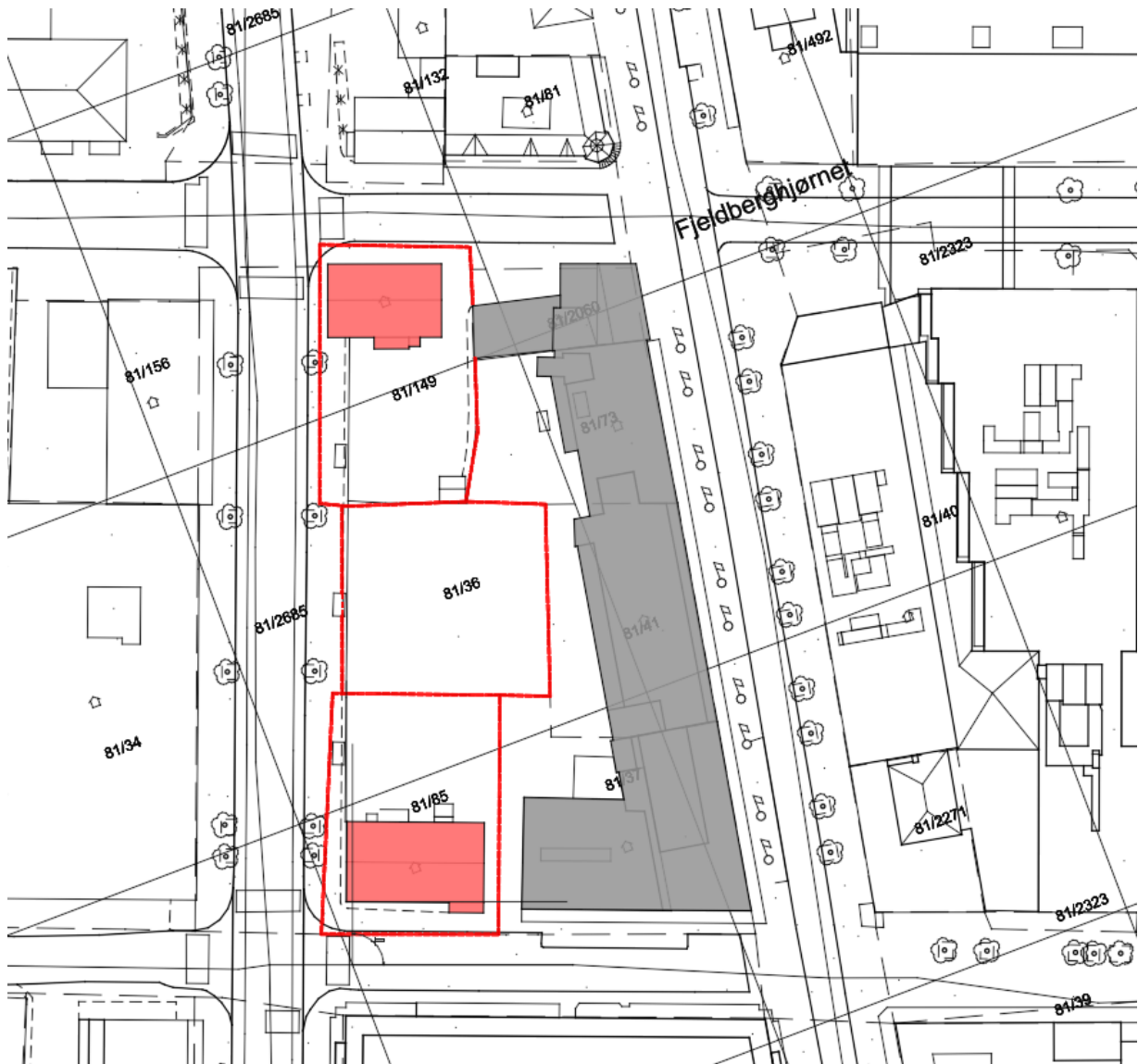
### 2.2 Planområdet

*Redegjøre for planområdet – lokalisering og størrelse. Sett inn skisse som viser området dere ønsker å varsle oppstart for. Beskriv gjerne avgrensningen med ord i tillegg, og vurderingene som ligger til grunn for foreslått varslingsområde. Sett også inn situasjonskart som viser området i dag, som basiskart og eller flyfoto.*



illustrasjon 01. Flyfoto

Kvartal 11 ligger i sentrumskjernen av Lillestrøm by og er totalt på ca. 4600m<sup>2</sup>. SiO har kjøpt deler av kvartalet, markert med rødt i illustrasjon 02. Den nyervervede tomten utgjør ca. 2140m<sup>2</sup> (Gnr/Bnr 81/149, 81/36 og 81/85). Eksisterende bebyggelse, mot øst, markert med grått i illustrasjon 02 består av handel, servering og kontorer. Det ligger to eksisterende hus på SiO sin nyervervede tomt, markert med rødt, disse søkes revet, for å få utnyttet tomten.



Illustrasjon 02. tomtkjøpet markert med rødt

### 3 Planønsket

#### 3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

*Redegjøre for ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak*



Illustrasjon 03. Volumstudie og stedskvaliteter

Prosjektet ønsker å dele opp kvartalsstrukturen med tre bygg, med studentboliger fra plan 2 og opp, mens plan 1, på bakkeplanet, vil vi søke å etablere utadrettet virksomhet, samt aktiviteter knyttet til samskipnadens aktivitetstilbud.

#### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

*Redegjøre for ønsket utbyggingsvolum og byggehøyder*

SiO ønsker et bærekraftig prosjekt, med arealeffektive løsninger, slik at investering og driftskostnadene holdes nede, dette for å kunne tilby lavest mulig husleie for studentene. Foreløpige beregninger tilsier at det bør etterstrebtes å kunne etablere 240 sengeplasser i anlegget, for å kunne tilby en prisgunstig husleie som studentene har råd til. Stedsanalyse av tomta tilsier en tredelt kvartalsmodul, med varierende høyder. Volumstudie vist i illustrasjon 03 har for de tre volumene henholdsvis 12, 9 og 10 etasjer. Det synes gunstig, for opplevelsen av byggene på gateplan, og fra omkringliggende bebyggelse (også planlagt) at høydene varierer, med størst høyde mot nord, slik at Kvartal 11 og eiendommen viv a vis i Adolph Tidemanns gate får høyder som er ekvivalente.

Fra kommunedelplanen:

Det kan tillates bygninger med større høyde enn norm dersom følgende kvalitetskrav er dokumentert i reguleringsplanforslaget:

- Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen
- Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse
- Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
- Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi
- Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger
- Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen

- Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.

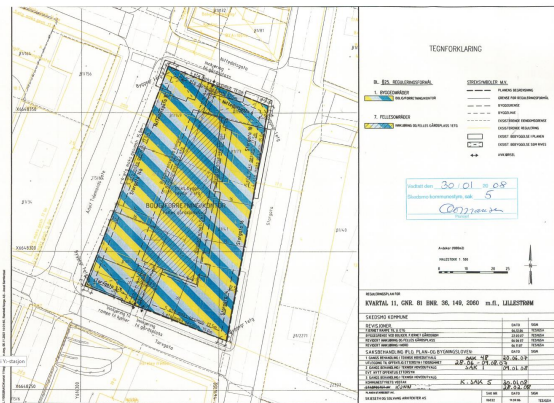
Det ansees at prosjektet svarer opp punktene fra kommuneplanen, og med det oppfyller vilkår for å bygge utover normen, satt for sentrumsformål.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

*Redegjøre for funksjonell og miljømessig kvalitet. Dersom dere har skisser/illustrasjonsprosjekt kan utvalgte illustrasjoner settes her, og dokumentasjonen for øvrig følge som vedlegg.*



Illustrasjon 04. Dagens regulerte bebyggelse



Dagens reguleringskart



Støykart for området rundt kvartal 11

Det er ved oppstart av prosjektet laget analyser, for å finne den optimale utforming av kvartalet. Illustrasjon 04 viser bygningsvolum som svarer til dagens regulering. Kvartalsstrukturen vil forde svalgangsløsning mot Adolph Tidemanns gate, for at leilighetene skal kunne luften mot stille side.

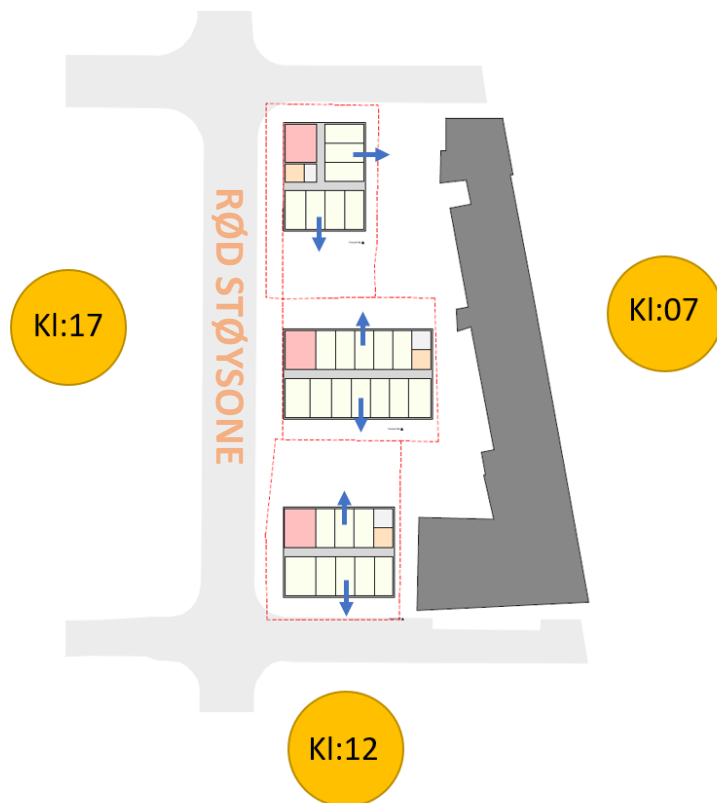
Analyser av tomte, der faktorer som støy, dagslys og vindkomfort ble vektlagt, viser at det er formålstjenlig å dele opp bebyggelsen i tre bygningsvolumer, slik at alle leilighetene kan få lufting/sov i stille (gul) sone. Med avstand mellom bygningsvolumene på +-15 meter, kan sola slippe inn og gi funksjonelle dagslysforhold i leilighetene. Med denne volumoppbyggingen unngås svalgangsløsninger, samt at midtkorridor i byggene, gir en mer arealeffektiv løsning.



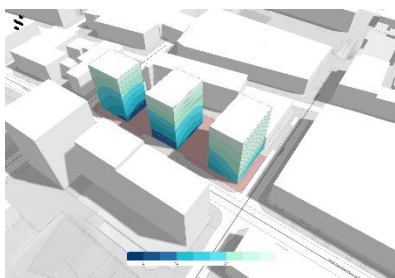
Illustrasjon 05. Volumstudie av ønsket struktur.

De tre bygningsvolumene vil gi grønne byrom, som møter gateløpet, og med det tilføre kvalitet, også til naboer og forbipasserende.

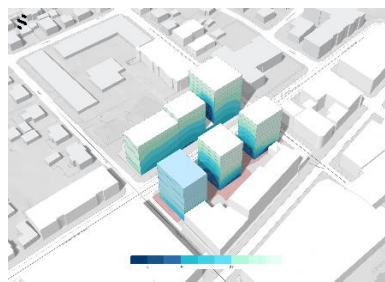




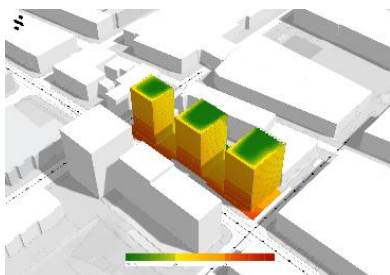
Illustrasjon 06. Leilighetenes plassering i forhold til dagslys og støy.



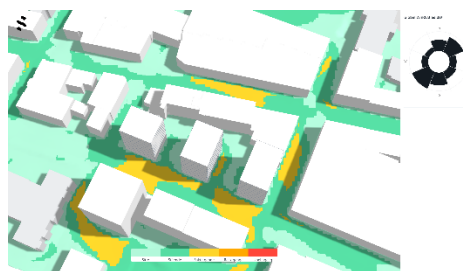
Foreslåtte bebyggelse i forhold til dagslys



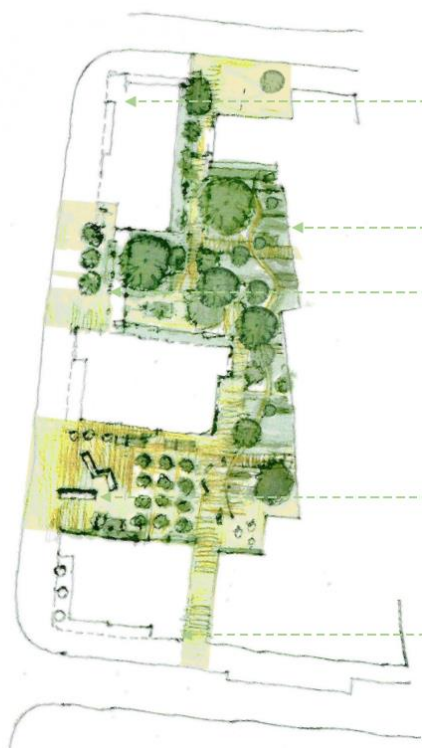
Prosjektets påvirkning på naboeiendom i forhold til dagslys



Hvordan prosjektet blir påvirket av støy fra biltrafikk



Hvordan prosjektet blir påvirket av vind og lokalklima



biosolar tak



permeable overflater  
(gjenbrukt material)



solar pergola  
(integret med  
sykkelparkering)



solar skulptur/benk



grønn vegg/klatreplanter

Illustrasjon 07. Anleggets grøntstruktur på bakkeplan og mulige energi og miljøtiltak



biosolartak  
(PV + sedumtak)



BIPV fasadeintegreerte  
solceller (rødt)



gjenbrukt/gjenbrukbar  
lett metallkledning  
(tre elementer/fasademoduler)

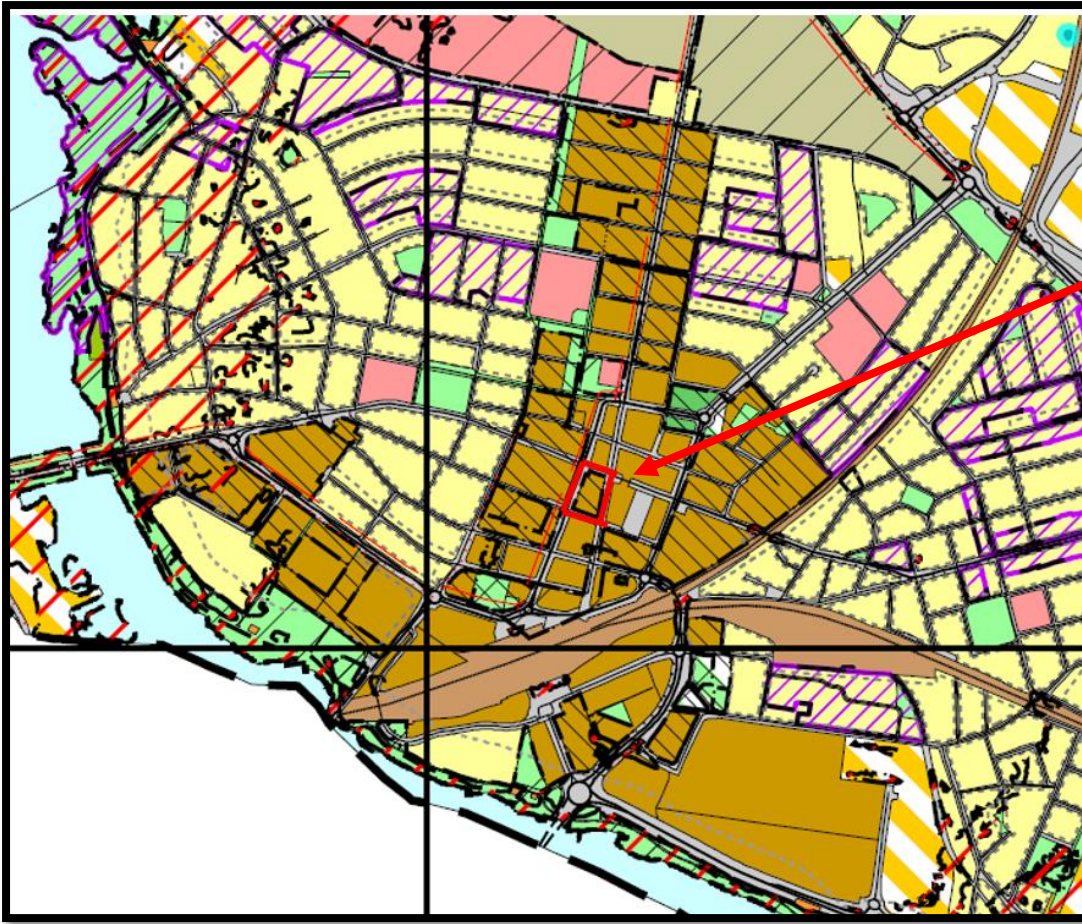


gjenbrukt tegl på gatenivå



Illustrasjon 08. Anleggets mulige bruk av miljø og energiskapende produkter i fasadekomposisjonen.





Kvartal 11

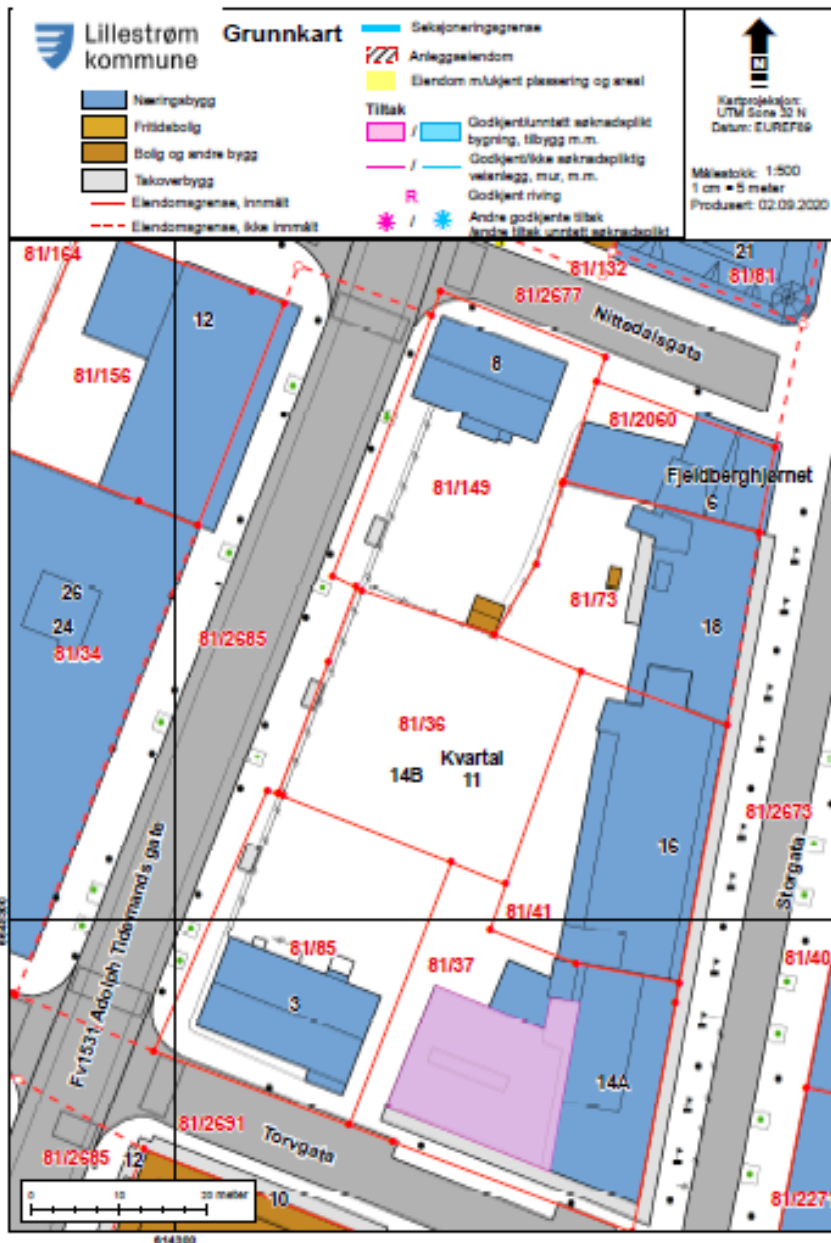
Illustrasjon 10. Areal for «sentrumsformål» Kvartal 11 merket med rødt.

***Kommuneplanens arealdel revidert 07.09.22, har som hovedhensikt å legge til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, trivsel, universell utforming og klimahensyn står i sentrum***

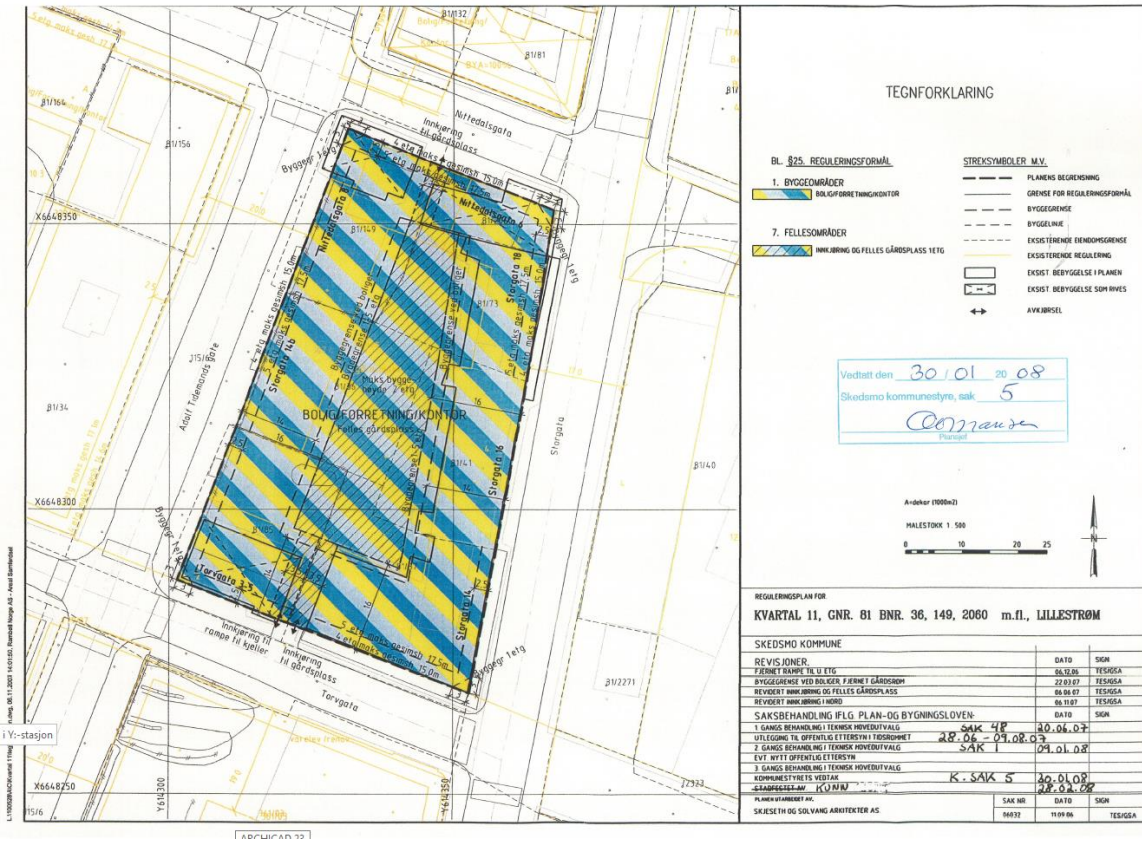
Prosjektet følger opp kommunens intensjoner for sentrumsområdet.

## 4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Redegjøre for forholdet til eventuelt gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid. Herunder også eventuelle kommunedelplaner eller områdereguleringsplaner som dekker området.



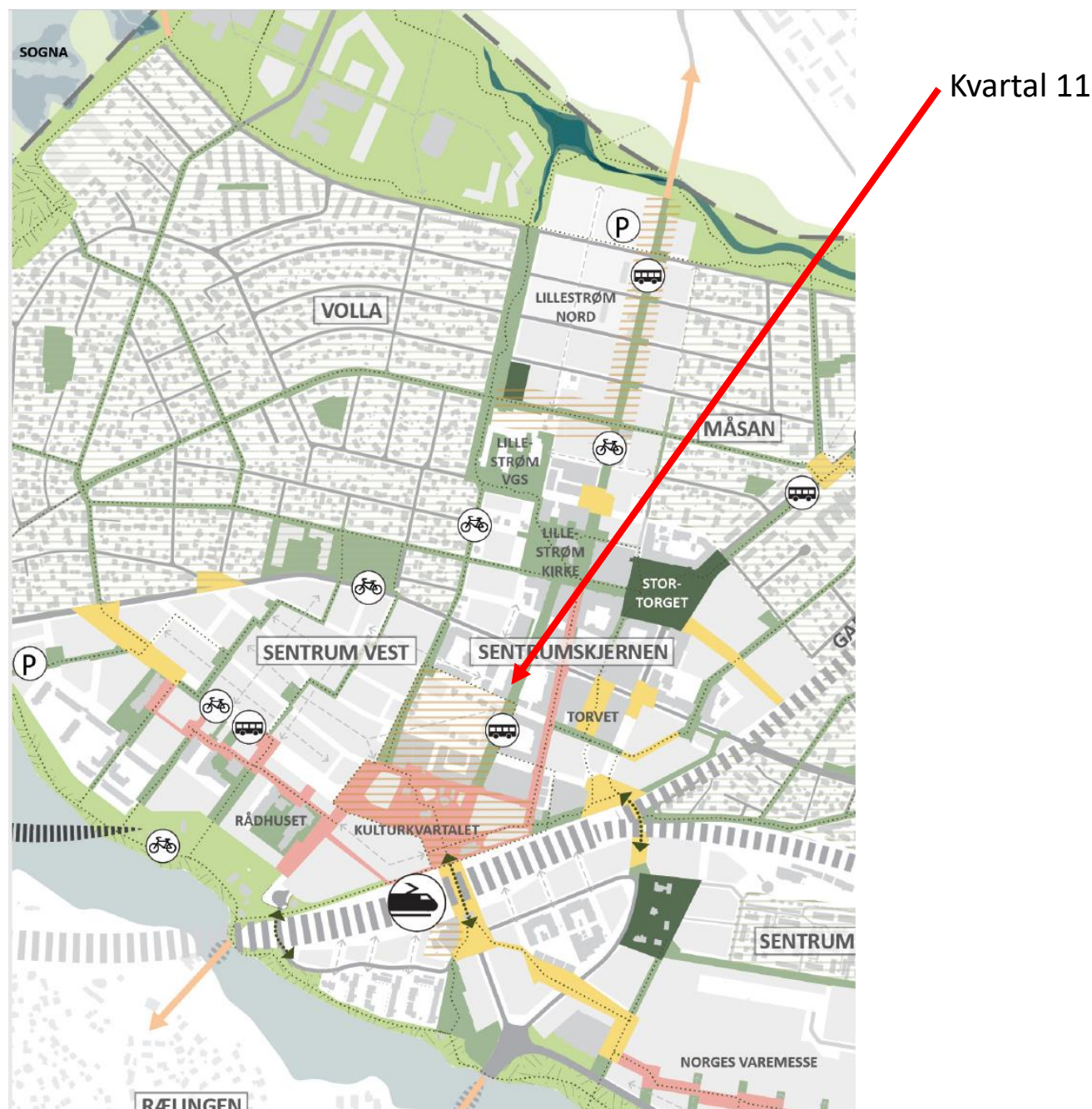
Illustrasjon 11. Kommunens Grunnkart



Illustrasjon 12. Dagens reguleringsplan.

#### 4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Redegjøre for forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus



Illustrasjon 13. Lillestrøms strategi for mobilitet i sentrum

Prosjektets overordnede transportmål, er grønn mobilitet. Miljøhusene har ikke behov for permanente parkeringsplasser. Intensjonen er at studentene kan gå eller sykle til utdanningsinstitusjonene, og at det benyttes offentlig transport til annen aktivitet.

Det er allerede i dag etablert bussholdeplass langs Adolph Tidemanns gt. Dette stoppet videreføres, og gir god tilgang for beboere til kollektivtransport.

Det er fra Kvartal 11, 370m til Lillestrøm stasjon, noe som gir en enkel og rask tilgang til en av Norges mest aktive togstasjon for lokal, og regionaltog, i tillegg til Flytoget.



#### 4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

*Redegjøre for evt. andre regionale eller statlige føringer*

Prosjektet vil i likhet med andre bygg i Lillestrøm meldes inn til luftfartsmyndighetene, for å sikre oversikt over bebyggelse i innflygningssonen for Gardermoen.

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

- *Redegjøre for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Herunder også hvordan følgende planfaglige tema blir berørt: Natur- og ressursgrunnlaget, landskap, verneinteresser, trafikkforhold, risiko og sårbarhet, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, estetikk og byggeskikk, barn og unges interesser, universell utforming, evt. andre forhold.*  
Se eget dokument «**kvartal 11 stedsanalyse**»
- *Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*  
Planen synes kun å ha positive virkninger på planområdet, med utvidet demografi, grønnsstruktur på gateplan og sosiale aktiviteter.

### 6 Samfunnssikkerhet

*Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*

- *Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?*
  - *Overvann og flom*
  - *Ras*
  - *Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp*
  - *Trafikksikkerhet*
  - *Forurensning (støy og luft)*
  - *Mv.*

Se eget dokument «**Kvartal 11 stedsanalyse**»

### 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

*Redegjøre for vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt*

Behov for konsekvensutredning skal vurderes ut ifra forskrift om konsekvensutredning av 1.juli 2017 med vedlegg.

Vedlegg I og II til forskriften angir hva som automatisk fører til konsekvensutredning, og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Etter vår vurdering faller ikke tiltaket inn under pbl § 4-1 eller virkeområder for forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket er i tråd med overordnede planer, og planlagt ny bebyggelse blir i all hovedsak studentboliger.

Vi anser derfor at planforslaget ikke utløser krav til planprogram eller konsekvensutredning.

## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

*Redegjøre for vesentlige interesser og samfunnshensyn som berøres av planinitiativet*

Det vurderes som viktig at flom og flomvern, samt overvannshåndtering, og generelt hensyn til omkringliggende bebyggelse og beboere hensyntas i prosessen

### 8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

*Redegjøre for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte aktører som dere mener at det er særlig berørt av saken. (Selve listen over hvilke som skal varsles utarbeides senere, på bakgrunn av kommunens faste varslingsliste.)*

Brann og redningsvesen

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Hafslund

Fjernvarmeleverandør

Ruter

NVE

Statens vegvesen

ROAF

fylkesmannen

Syklistene Lillestrøm og omegn

Naboer

### 8.3 Medvirkning

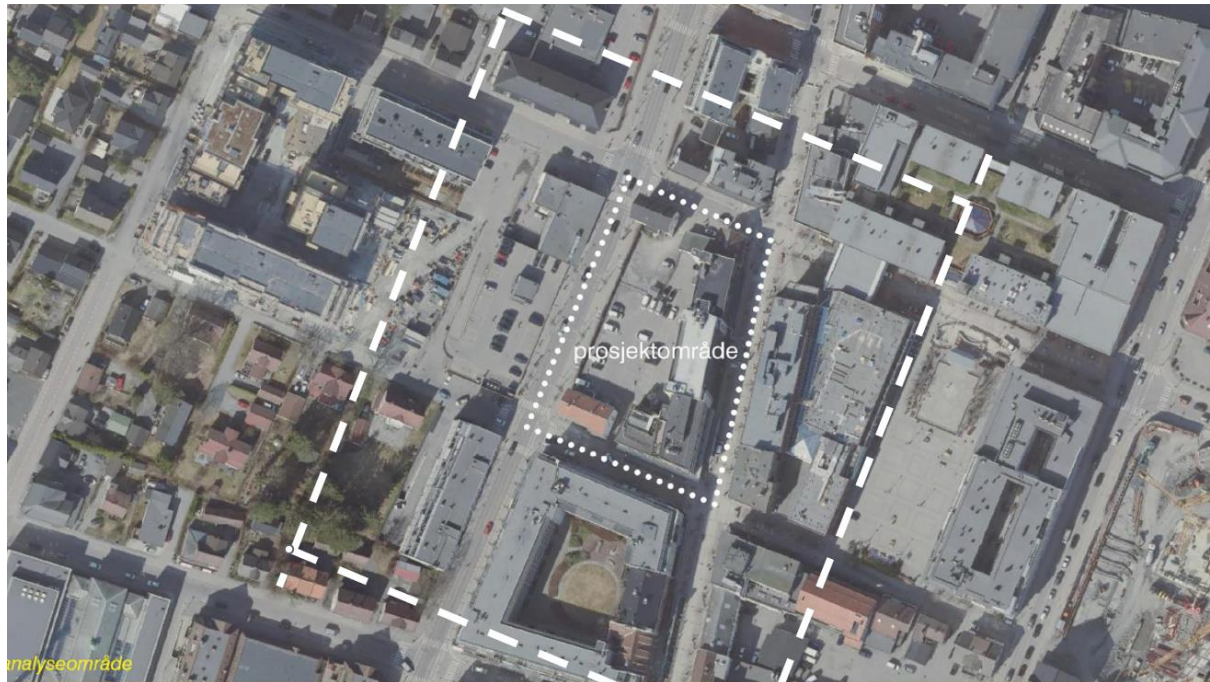
*Redegjøre for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer, barn og unge, og andre berørte.*

Studenttinget har et eget arbeidsutvalg, som uttaler seg i byggesaker. De vil i dette prosjektet kontaktes i tidligfase, slik at studentene selv kan komme med innspill, krav og ønsker, som er relevant for prosjektet. I tillegg vil prosjektgruppen være i dialog med naboer og undersøke hvilke lokale interesser som blir påvirket av reguleringsarbeidet.

Under arbeidet med reguleringsaken vil naboer i Kvartal 11, med adresse Storgata 6,18,16 og 14a kontaktes, med intensjon om at kvartalet i sin helhet reguleres, med det for øye, å skape en helhetlig

ramme for kvartalet og binde sammen funksjoner på tvers av gateløp og åpne opp for nye ferdssårer gjennom kvartalet.

*Sett inn et kart som viser hvilke eiendommer dere ser for dere at skal varsles som grunneiere innenfor planområdet, naboer til planområdet eller andre eiendommer i nærheten av planområdet som vil bli berørt av planarbeidet og derfor bør informeres om at arbeidet starter opp.*



Illustrasjon 14. Aktuelt område/naboer for varsling reguleringsarbeidet

Det aktuelle reguleringsarbeid er av interesse for naboeiendommer, og de som passerer forbi kvartal 11, på daglig basis.

#### 8.4 Fremdrift

Redegjøre for ønsket fremdrift med hensyn til når det er ønskelig å annonsere oppstart av planarbeid, og når det er ambisjon å sende inn komplett planforslag.

Oppstartsmøte – mars 23

Varsel om oppstart – april 23

Utarbeidelse planforslag – mars 23 – oktober 23

Førstegangsbehandling - januar 24

Offentlig høring jan 24 – mars 24

Merknadsbehandling – mars 24 – mai 24

Endelig vedtak – juni 24

