

# 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

revidert 25.10.2023

# 1 Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	<b>HRTB AS Arkitekter</b>
	Pilestredet 28, 0166 Oslo
	912 838 161
	Ida Hexeberg ihe@hrtb.no
	926 89 673
<b>Forslagsstiller</b>	Studentskipnaden
	Trimveien 4, 0372 Oslo
	927 434 431
	Stian Garberg 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*

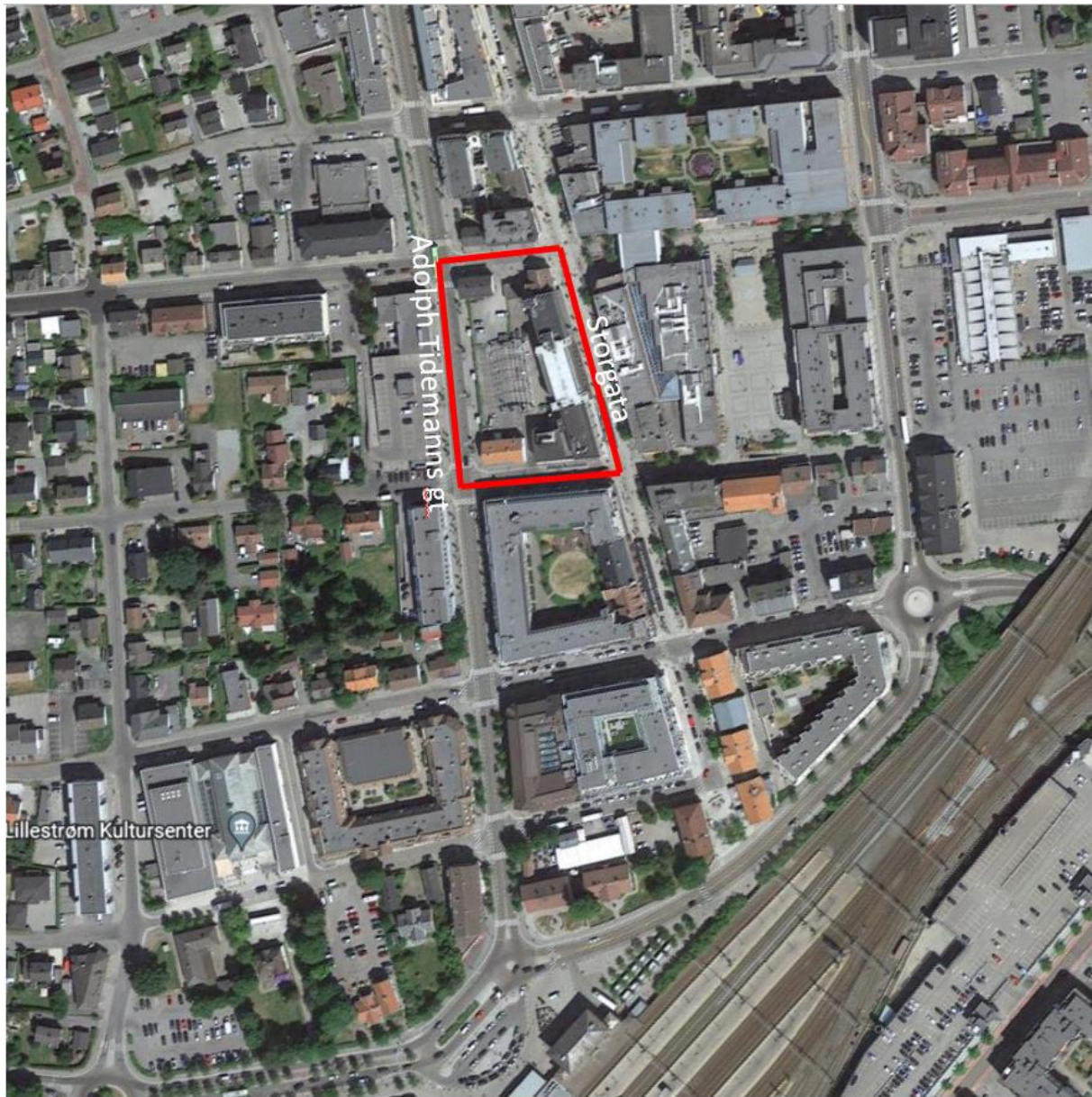
Lillestrøm kommune ønsker å få enda flere studieplasser til byen, og da fortrinnsvis i sentrum. Dette fordrer gode og attraktive studentboliger, nær studieinstitusjonene. Behov for studentboliger nær kollektivtrafikk og i sentrumskvartalene har vært viktig, i valg av tomt.

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.

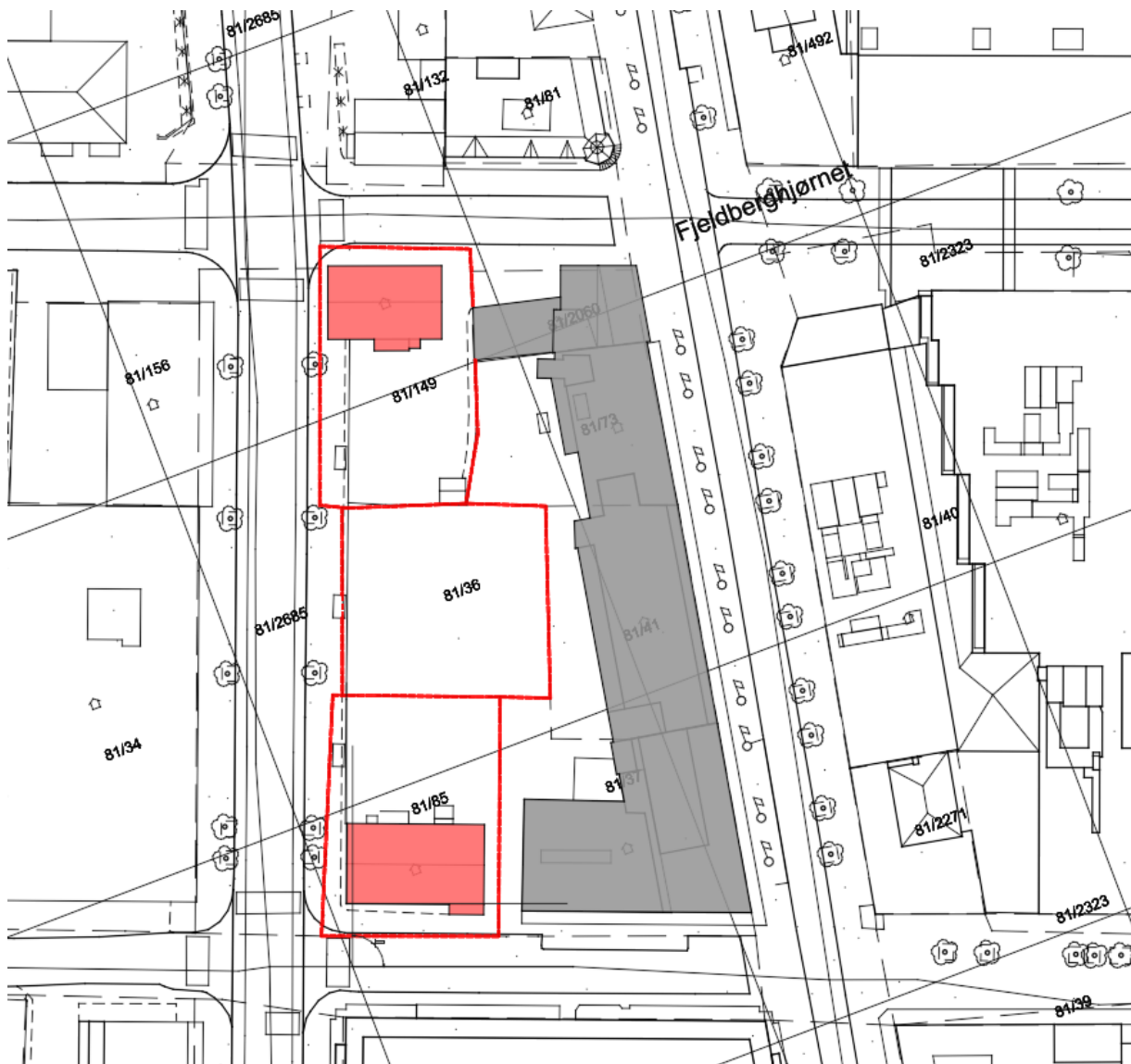
### 2.2 Planområdet

*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 består av Gnr/Bnr 81/149, 81/36, 81/85, 81/2060, 81/73, 81/41, 81/37 og 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> og består av 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.



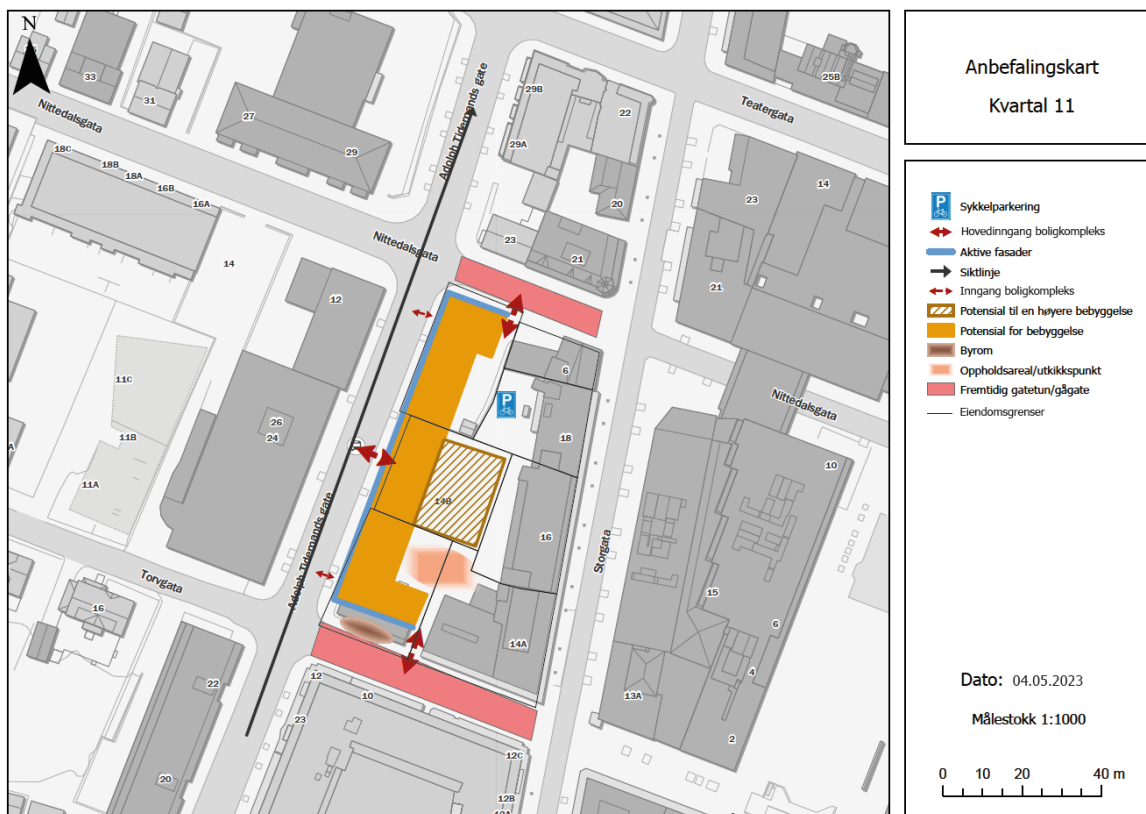
Illustrasjon 02. tomtkjøpet markert med rødt

### 3 Planønsket

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

*Redegjøre for ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak*

I revidert planforslag 02 er punkthusene erstattet av karrèbebyggelse med kontinuerlig gesimsen langs Adolph Tidemanns gt. Konseptet er fortsatt under utvikling og vil utvikle seg i kommende periode. Årsaken til endring i struktur, er kommunens ønsker og innspill gitt i anbefalelseskart datert 04.05.2023.





Illustrasjon 03. Volumstudier og stedskvaliteter

Prosjektet ønsker å imøtese kommunens innspill om kvartalsstruktur, og med det forsterke gateløpet i Adolph Tidemanns gt. Grepet forsterker akse fra sentrum og opp mot Lillestrøm kirke. I plan 1, på gateplan, vil ny bebyggelse i hovedsak være aktiviteter knyttet til studentlivet, men også med mulighet for cafe og forretninger. Studentboligene med tilstøtende fellesareal vil etableres fra plan 2, og opp. Det er ønskelig at det arkitektoniske formspråket avspeiler de ulike funksjonene og aktivitetene i studenthuset og at dette synliggjøres i material- og formspråk.

### 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 etterstrebes å kunne etablere 240 sengeplasser i anlegget, for å kunne tilby en prisgunstig husleie, som studentene har råd til.

Prosjektet ønsker å videreføre den kontinuerlige gesimslinjen i akse opp Adolph Tidemanns gt. mot kirken og legger derfor inn et femetasjes volum, mot Adolph Tidemanns gt. Det foreslås tre tilbaketrukket boligårn bak gesimslinjen, med størst høyde i midtblokken, etter føringer i kommunens anbefalelseskartet.

Det er i skisserte forslag, delt inn i tre «årn», dette er først og fremst valgt for å kunne gi leilighetene mulighet for lufting, til trafikkstille område, og at dagslysforholdene også blir tilfredsstillende. Forslaget søker en identitetsskapende arkitektur, som bidrar positivt i bybildet. De tre volumene som stikker over gesimsen i plan 5, søker å gi et spill i gateløpet, som kan oppleves som positivt og lekent. Det er planer om fri offentlig ferdsel over tomte, med belysning, for å sikre trygghet, også på kveldstid. Det er ikke planlagt kjeller i ny bebyggelse, noe som er gunstig i forhold til både massebalansen og flomsituasjonen i sentrum

### 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.*

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 forandre svalgangsløsning mot Adolph Tidemanns gate, for at leilighetene skal kunne lufte mot stille side.



Illustrasjon 04. Dagens regulerte bebyggelse, som forutsetter svalgang, som ikke er ønskelig.

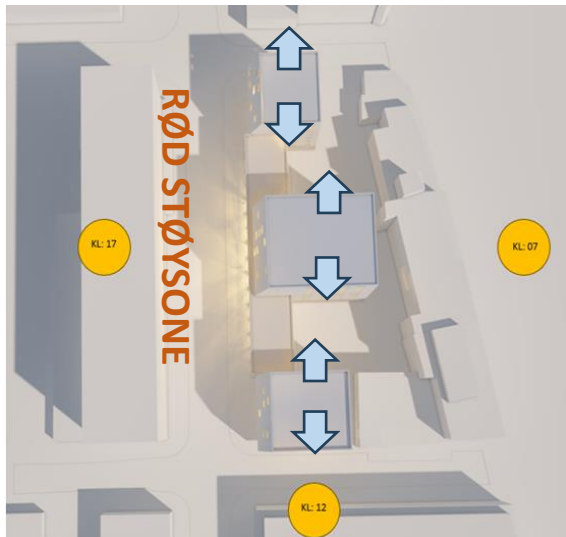



Dagens reguleringskart



Støykart for området rundt kvartal 11

Analyser av tomta, der faktorer som støy, dagslys og vindkomfort ble vektlagt, viser at det er formålstjenlig å dele opp volumene med leilighetsbygg med midtkorridor, slik at alle boligene kan få lufting/sov i stille (gul) sone. Det vil videre undersøkes om tilstrekkelig dagslysfaktor overholdes



Illustrasjon 05. Luftevinduer for leilighetene  Solas gang 



Illustrasjon 06. Volumstudie, sett fra nord langs Adolf Tidemanns gt.



Foreløpige skisser har sett på muligheten av å etablere tre boligvolumer, med separate innganger på bakkeplan, knyttes sammen av gangsoner og fellesareal mot Adolph Tidemanns gt. Denne gaten har høy støybelastning, og kan derfor ikke ha rom som soverom.

Prosjektet har høye miljøambisjoner og er i dialog med FutureBuilt, for et mulig samarbeid og utveksling av innovative miljøløsninger.



biosolartak  
(PV + sedumtak)



BIPV fasadeintegreerte  
solceller (rødt)



gjenbrukt/gjenbrukbar  
lett metallkledning  
(tre elementer/fasademoduler)



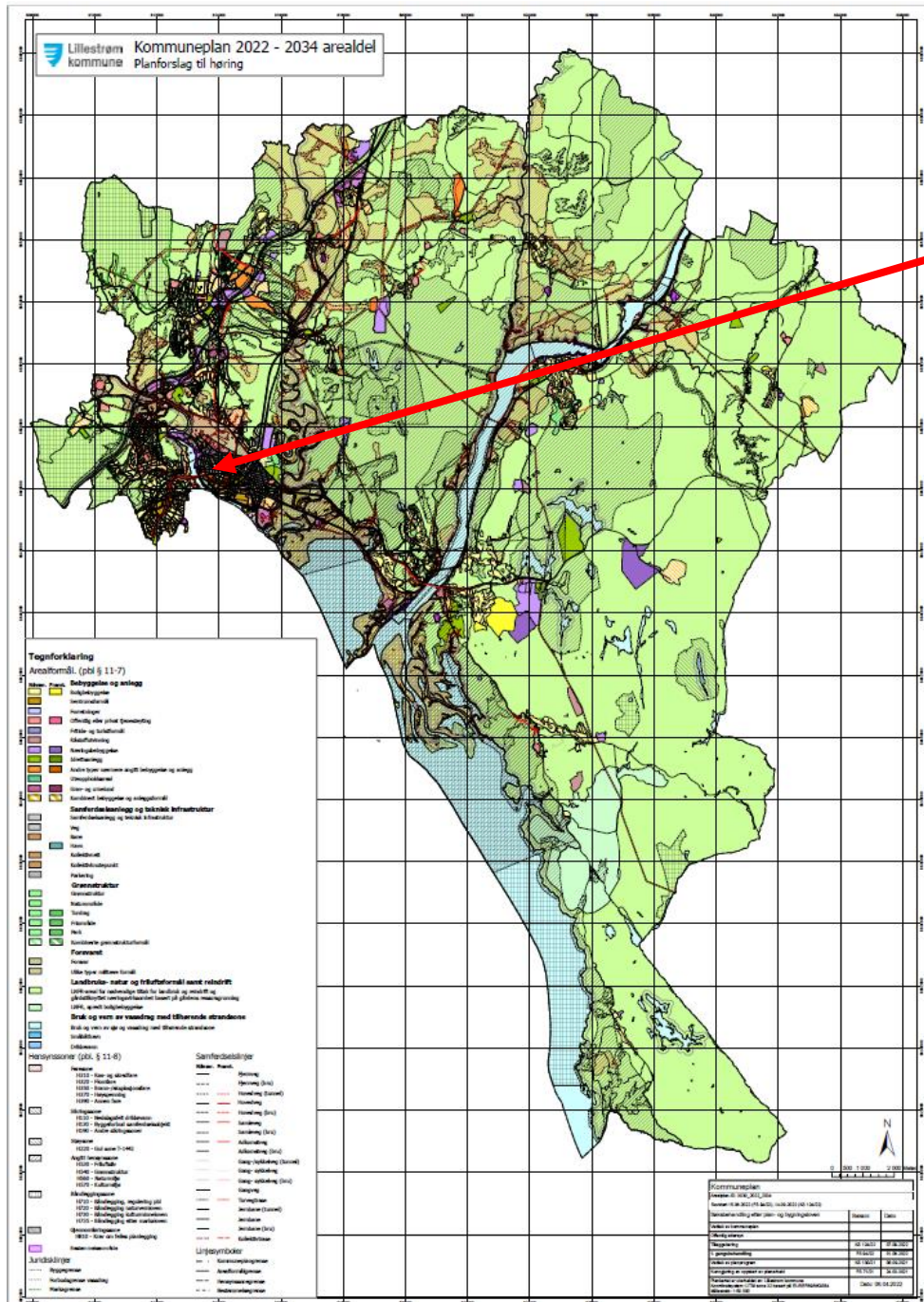
gjenbrukt tegl på gatenivå

Illustrasjon 07. Anleggets mulige bruk av miljø og energiskapende produkter.

## 4 Planstatus og føringer

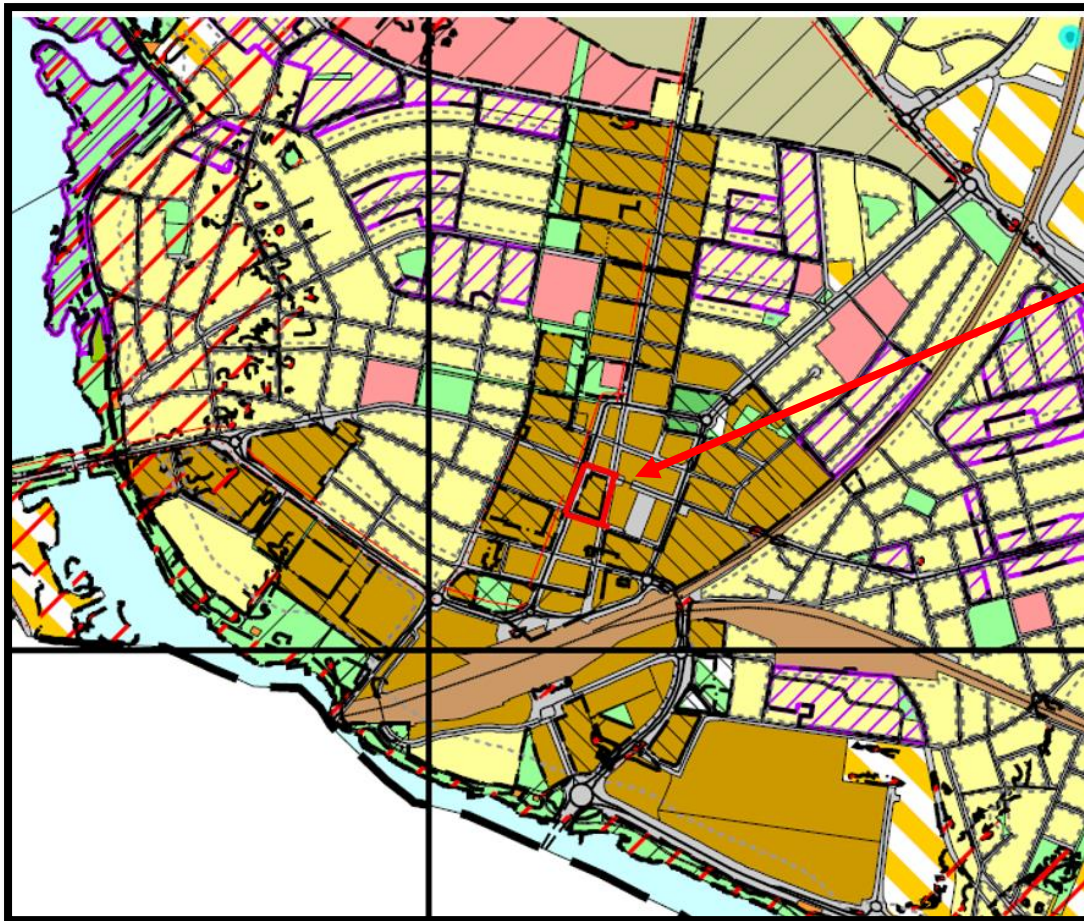
### 4.1 Forholdet til kommuneplanen

Redegjøre for forholdet til kommuneplanen (hva er planområdet disponert til, hvilke kommuneplanbestemmelser gjelder for planområdet (både generelle og spesifikke) og andre føringer fra kommuneplanen



Kvartal 11

Illustrasjon 08. Kommunens kart over arealformål



Kvartal 11

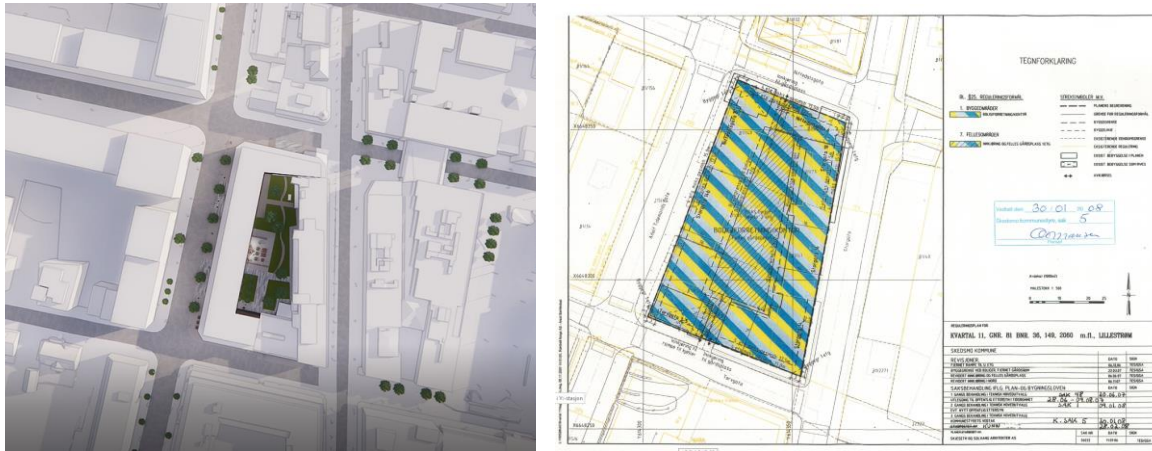
Illustrasjon 09. Areal for «sentrumsformål» Kvartal 11 merket med rødt.

**Kommuneplanens arealdel** vedtatt 14.06.23, 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, både for grøntstruktur i sentrum, aktivitet på bakkeplan og miljøbevisst og innovativ bebyggelse på tomta.

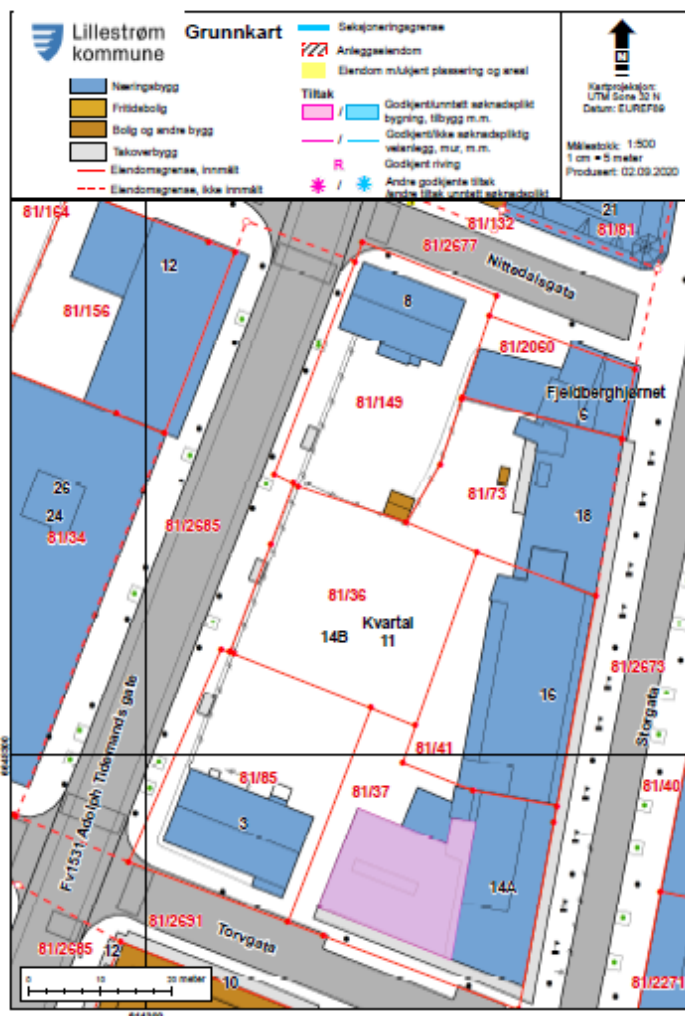
**Kommuneplanens samfunnsdels** forutsetninger legges til grunn, sammen med **Byutviklingsplan for Lillestrøm**, der visjoner for framtidens Lillestrøm belyses.

#### 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 10. Dagens regulerte bebyggelse illustrert i 3D, og vist som dagens reguleringskart



Illustrasjon 11. Kommunens Grunnkart

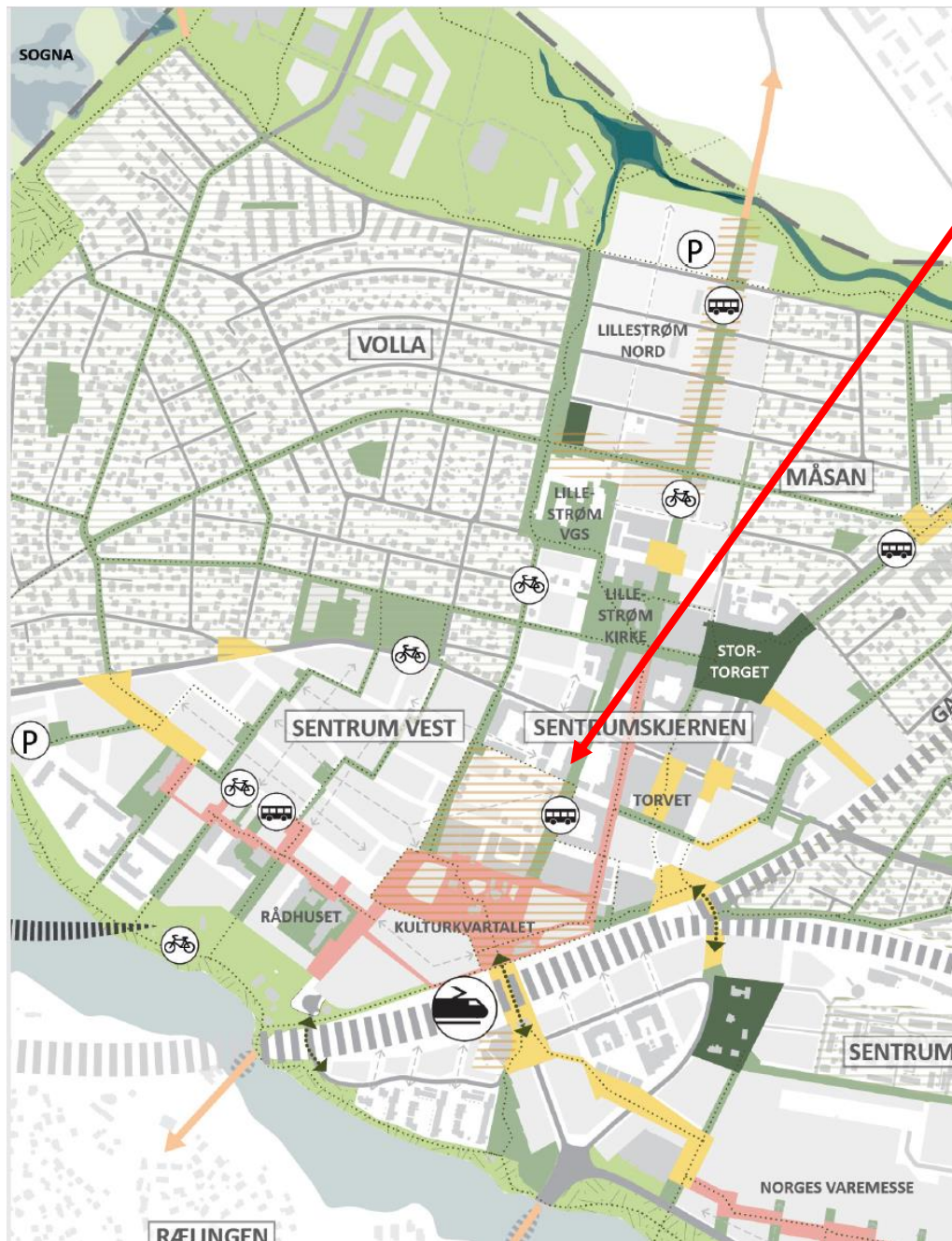
Kommunens samfunnsdel fastslår at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for prosjektet med fokus på klima, miljø, økonomi og sosiale forhold. Prosjektets rolle som tettstedsutvikler skal også ha fokus på innovasjon, som et viktig samfunnsbidrag. Prosjektet vil bidra til utvikling av lokale grøntstrukturer / parker i området, dette for å sikre kvalitative møteplasser, for mennesker i alle aldre. Tomta på Kvartal 11 er for liten til at det her kan etableres kvalitative uterom for nabolaget. Derfor vil prosjektet bidra til grønne lunger, andre steder i nabolaget. Hvor dette blir, behandles i samråd med kommunen i prosessen.



Illustrasjon 12. FNs bærekraftsmål

### 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 regionalto, 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**» **NB Under revidering til versjon 02**
- *Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*  
Planen synes kun å ha positive virkninger på planområdet, med utvidet demografi, liv på gateplan og med 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**» revisjon 02

## 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

Statsforvalter

Syklistene Lillestrøm og omegn

Naboer



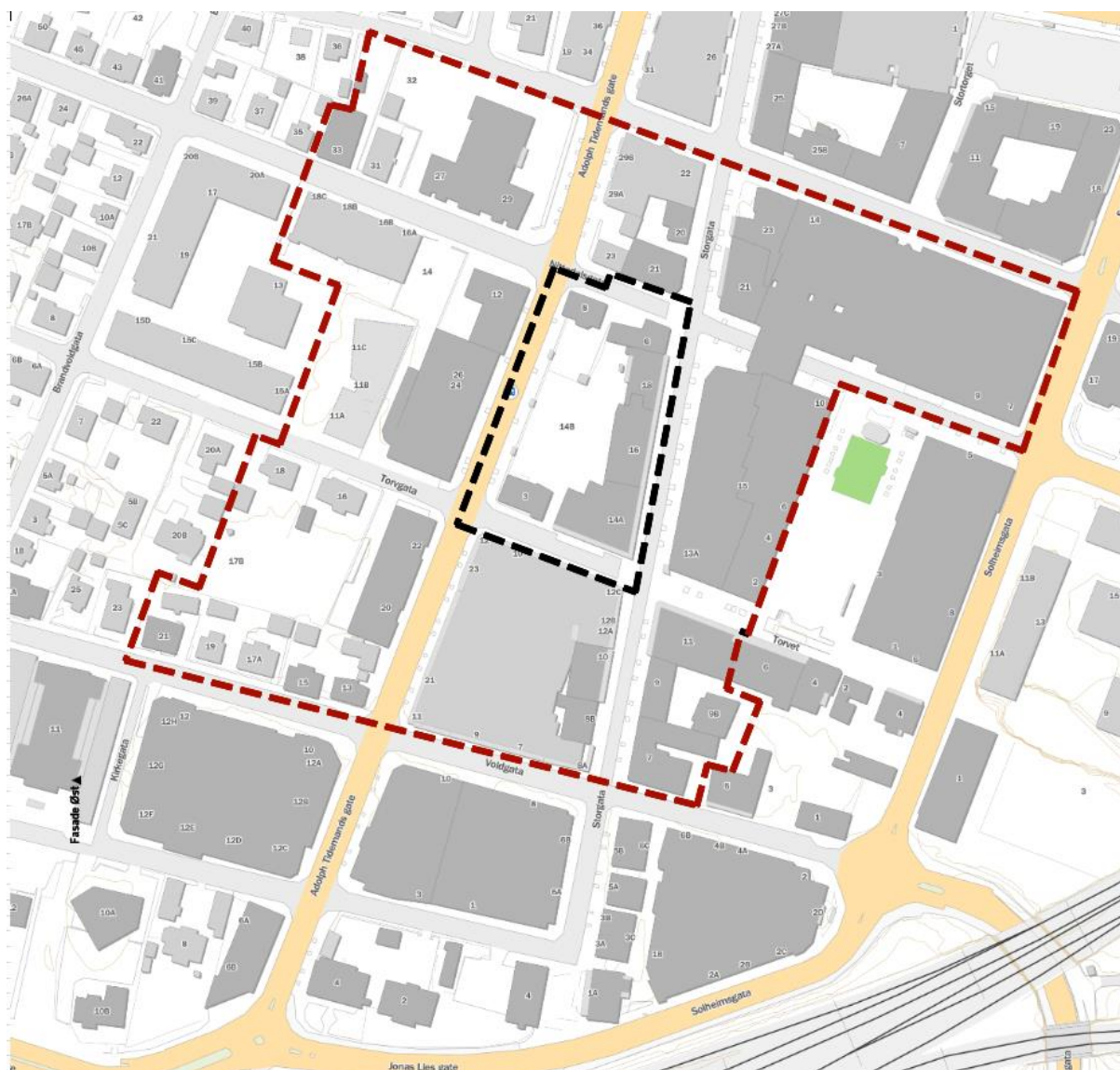
### 8.3 Medvirkning

*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 regulerings-saken 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 ferdselsårer 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. Kvartal 11 merkes med sort og område/naboer som varsles i forbindelse med reguleringsarbeidet markeres med rødt

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 – oktober 23

Utarbeidelse planforslag – okt 23 – mars 24

Førstegangsbehandling - sommer 24

Offentlig høring og merknader august 24 – november24

Endelig vedtak – februar 25

