

# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Skjærvaveien 8,10,18 og 20,  
gnr/bnr 75/369, 75/375, 75/377 og 75/393

---



Figur 1 situasjon

Utarbeidet av: [IHUGA AS](#)

Dato: [23.09.2024](#)

# 1 Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	Firma: IHUGA AS
	Adresse: Bauneveien 55, 1182 Oslo
	Org.nr: 911 874 571
	Kontaktperson Anders Koller Tufte
	E-post <a href="mailto:anders@ihuga.no">anders@ihuga.no</a>
	Telefon 40455721
<b>Forslagsstiller</b>	Firma Skjærvaveien 18 AS og Skjærvaveien 20 AS
	Adresse Bekkelagsterrassen 1 B 1177 Oslo
	Org.nr.  918 129 626 og 982 078 016
	Kontaktperson  Knut Græsdal
	E-post <a href="mailto:knutgraesdal@gmail.com">knutgraesdal@gmail.com</a>
	Telefon
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn
	E-post / Telefon

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Skjærvaveien 18 AS

Bekkelagsterrassen 1 B

1177 Oslo

**E-post**

**[knutgraesdal@gmail.com](mailto:knutgraesdal@gmail.com)**

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere tomtene innenfor feltet KF29 boligbebyggelse med tilhørende funksjoner. Se vedlagte dokumenter, analyser og mulighetsstudie.

Området består av 4 hovedeiendommer med 3 ulike eiere. Det er ønskelig å legge opp til en plan der eksisterende aktiviteter på eiendommene kan fortsette og de ulike eiendommene kan utvikles / transformeres trinnvis ihht tomtenes bruk og behov (ønsker).

De to sørligste eiendommene Skjærvaveien 8 og 10 ønsker i utgangspunktet ikke endring i aktivitet eller situasjon.

Planinitiativet illustrerer derfor 2 alternativer:

Alternativ 1:

Utvikling/ Transformasjon av Skjærvaveien 18 og 20, ingen utvikling av Skjærvaveien 8 og 10.

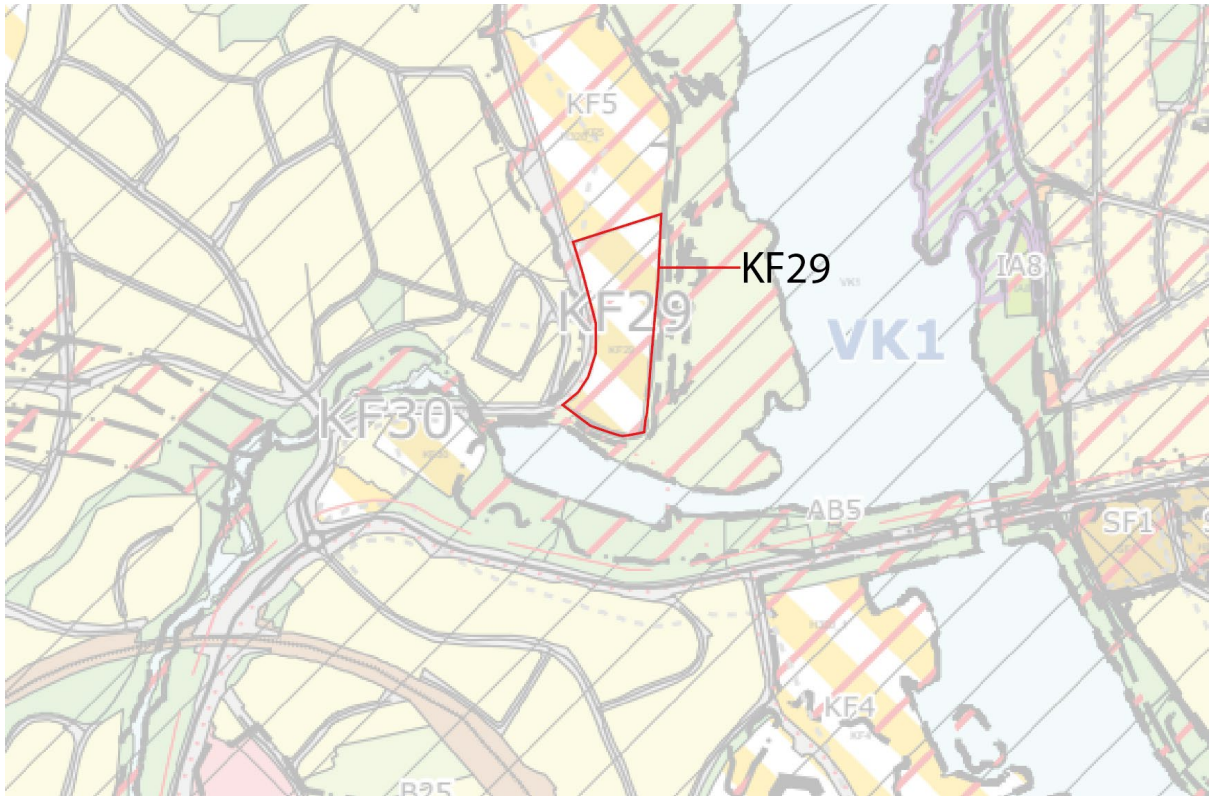
Alternativ 2:

Utvikling/ Transformasjon av Skjærvaveien 8, 10, 18 og 20.

Lillestrøm kommune har gjennom overordnet plan «Gjeldende kommuneplan» stilt krav til at området KF29 må utvikles som helhet.

### 2.2 Planområdet

Planområdet vil i hovedsak være området definert som KF29 i gjeldende kommuneplan, eiendomsgrensene til de to eiendommene samt formåls grensene mot vei. Avgrensning av planområdet mot Skjærvaveien, Skjærvagapet og Nitelva, ønskes avklart i oppstartsmøtet



Figur 2 planavgrensning ihht kommuneplan



Figur 3 forslag planavgrensning (forslag)



Figur 4 skisse av situasjonsplan for området 8.10, 18-20

### 3 Planønsket

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

Det er ønskelig å legge til rette for at de ulike eiendommene kan utvikles trinnvis, uavhengig av hverandre og at eksisterende aktivitet kan opprettholdes samtidig som det legges til rette for transformasjon til ny boligbebyggelse med noe næring på plan 1.

#### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vedlagte «mulighetsstudie» med illustrasjoner viser ønskede grep for planområdet der bebyggelsen danner en sammenheng av uterom og mellomrom med ulike karakterer og kvaliteter.

Utbyggingsvolumene varierer i karakter, struktur og høyde for å skape et variert og sammensatt område. Høydene i området varierer fra 4-6 etg (med takoppbygg for heis og teknikk).

Det er illustrert alternativ der bebyggelsen mot Skjærvaveien er 3-4 etasjer.

Det er ønskelig å trekke grøntdraget fra Nitelva inn i området. For eiendommene 8-10 så er det viktig å legge til rette for, mulighet for videreføring av eksisterende aktivitet, samtidig som man definerer mulighet for fremtidig boligbebyggelse og eventuell kombinasjon med næring på plan 1.

Det er ønskelig å avklare riktig høyder og volumer gjennom prosess.

Se også vedlagte illustrasjoner.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget er strukturert for å skape gode og attraktive møteplasser og oppholdssoner internt i prosjektet og i grensesnittene mot omliggende bebyggelse. Området åpner seg mot grøntdraget tilknyttet Nitelva og Skjærvagapet. Planområdet er bilfritt, hvilket gir trygg ferdsel i området og grunnlag for at barn og unge kan bevege seg aktivt både til fort og sykkel. Vi ønsker gjennomprosjektet og skape dynamiske uterom der opphold, møte og aktivitet ligger i kombinasjon, slik at beboere, besøkende og passerende kan møtes på tvers av alder og tilknytning. Vi ønsker å begrense monofunksjonelle områder som er eksklusive for enkelte grupper og aldere.



Figur 5 potensielle møtepunkter i tilknytning bebyggelse og uterom.

Gjennom de varierte størrelsene og orienteringene på mellomrommene i sammenheng med de varierte bygningstrukturene så ønsker vi sikre et område som er variert og spennende. Gjennom strukturene ønsker vi unngå at området blir monotont og ensidig med gjentagende mellomrom og bygninger. Gjennom variasjon så vil lys, åpenhet, intimitet og blick gi området ulike opplevelser og tilknytninger til de kvalitetene som allerede eksisterer i området. Planområdet selv er relativt flatt, mens det er en topografien i vest er variert og delvis som en vegg mot planområdet. Bebyggelsen har varierte høyder og volumer i forbindelse med planforslaget er det ønskelig å jobbe med volum, uttrykk og form for å gi området unik karakter og boområdene høye estetiske kvaliteter.



Figur 6 bruk av vann og overvann for kvalitet, miljø og opplevelse

I forbindelse med utforming av utomhusarealer og situasjon generelt, så er det ønskelig å trekke inn vannet som et sentralt element. Bruk av vann i sammenheng med elverommet og eksisterende flomvoll må studeres og utredes nærmere i planprosess.

For Skjærvaveien 8 og 10 er det viktig å kunne ivareta eksisterende aktivitet på tomtene, med den tilhørende logistikken. Endelig planforslag vil studere nærmere helhet og opplevelse av miljø og kvaliteter ved en trinnvis utbygging.



Figur 7 foto av bebyggelse og adkomst Skjærvaveien 8 og 10.

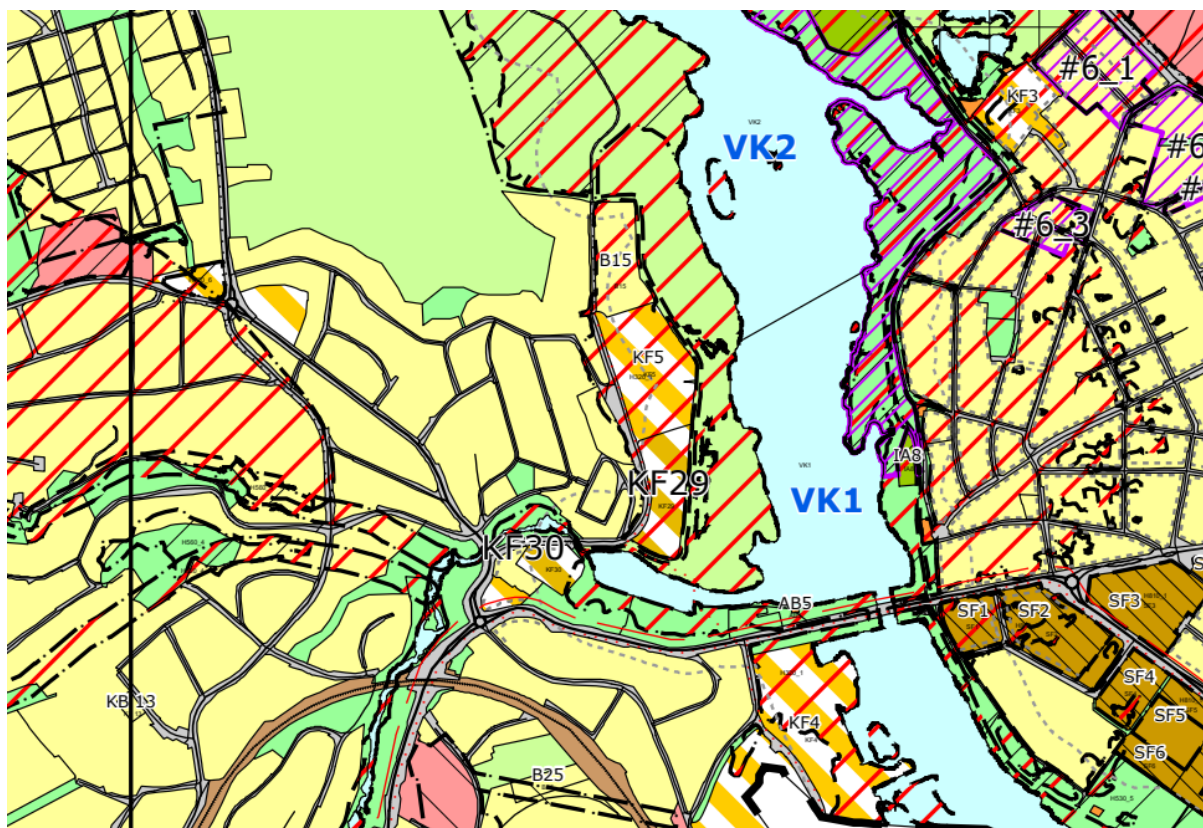


Figur 8 utbygning ved videreføring av eksisterende aktivitet på Skjærvaveien 8 og 10.



## 4 Planstatus og føringer

### 4.1 Forholdet til kommuneplanen



Figur 9 utsnitt fra arealdelen til kommuneplan. Aktuelle område er KF29

Planområdet ligger innenfor hensynssone H320-1 flom.

Tomtene Skjærvaveien 8, 10, 18 og 20 ligger innenfor Delfelt KF29.

KF29 er avsatt til formålet kombinert bebyggelse og anlegg, med forretning, tjenesteyting og bolig som tillatte formål.

Føringer i kommuneplanen som her gjør seg gjeldende (listen er ikke uttømmende):

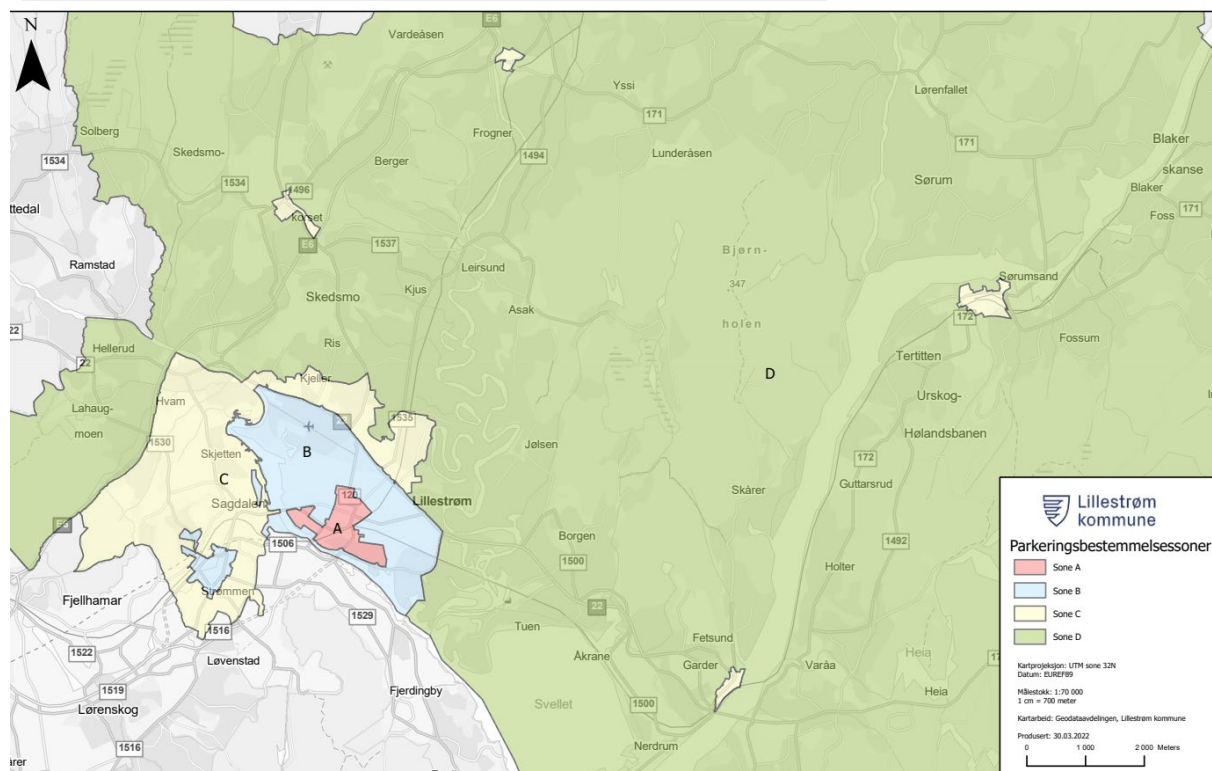
- Det skal være en variert byggehøyde.
- Byggehøyder på 3-6 etasjer er førende, men det kan tillattes større høyde enn norm ved dokumentasjon av spesielle kvaliteter, miljøvennlige løsninger o.l.
- I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder.
- I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som åpen småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.
- Det stilles krav om min. 40 uteareal pr boenhet, hvorav 50% kan etableres på takterrasse. 60% av MUA skal være fellesareal og minst 25% skal være direkte tilknyttet boligene.
- Maks parkeringsdekning er 0,8 plasser per boenhet og maks 1,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.
- Krav sykkelparkering er 2 plasser per boenhet og 2 per 100m<sup>2</sup> BRA forretning.

Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

20

Figur 10 utsnitt parkeringskrav

Vedlegg c) til bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2022 -2034  
Temakart - Parkeringsbestemmelssoner



Figur 11 parkeringsbestemmelssoner

- Området er vist som utsatt for 200-årsflom i gjeldende flomkart.
- Området vil kunne bli påvirket av føringer i områderegeringsplanen for Nitelva.
- Dokumentasjonskrav (§2-3.1.2): Det skal utarbeides et byromsprogram, volum- og funksjonsanalyse, estetisk redegjørelse og stedsanalyse.

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

#### § 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus

Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst. Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

Lekeplasser.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 21.4.3, på minimum 1 000 m<sup>2</sup> for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m<sup>2</sup>. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m<sup>2</sup> for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m<sup>2</sup>.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til torg/park Føringsene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

«c) Krav til torg eller park Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd. Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.»

I gjeldende kommuneplan er det angitt følgende:

” informasjon om ugyldig spesifisering av underformål - rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende. kun retningsgivende.”

Det er i tilknytning til området KF29 stilt krav med rød tekst til at det skal inngå areal til 8-avdelings barnehage.

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til **8 avdelingsbarnehage**. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

*Figur 12 utdrag fra kommunedelplanens bestemmelser*

(Tiltakshaver har i lengre tid forsøkt å få kommunen til å ta stilling til om, og eventuelt hvor barnehagen skal ligge (innenfor KF29), uten å få svar. Tiltakshaver har derfor følgelig ikke innarbeidet barnehage som en del av planskissen / planinitsiativet.)

#### § 2-9.1.1 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

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

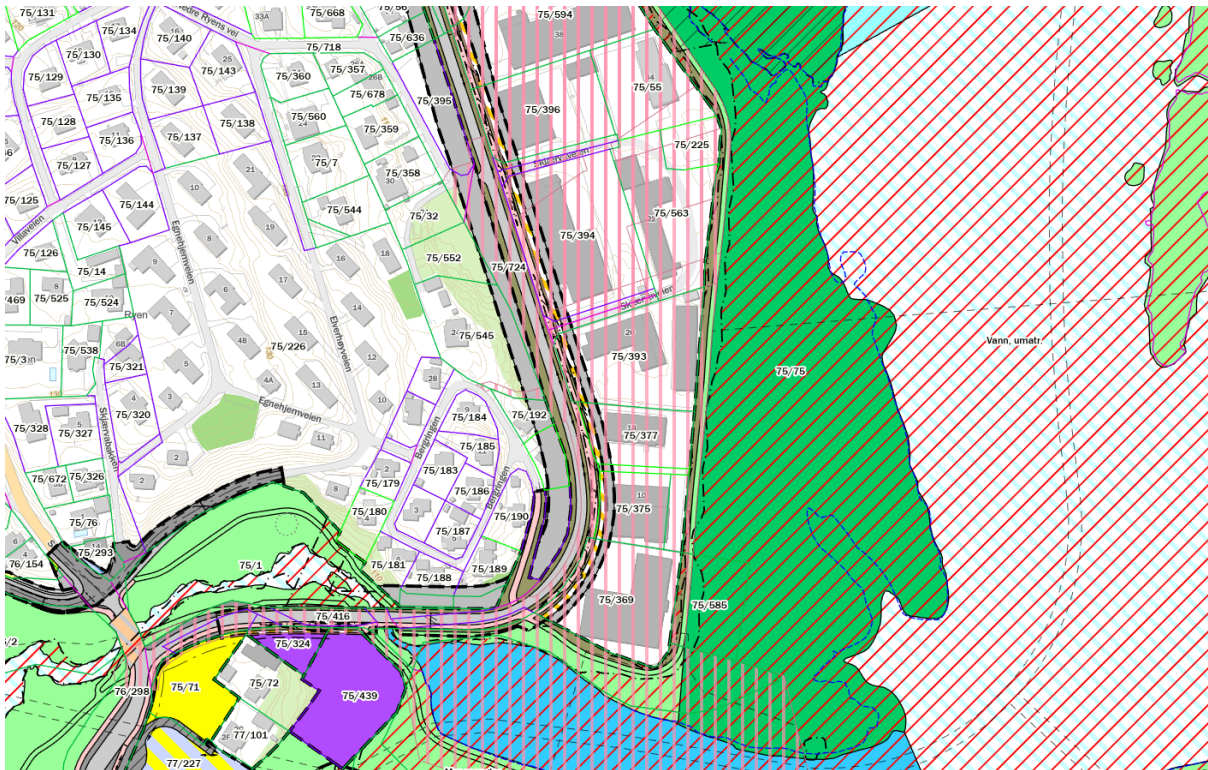
Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for de fire eiendommene Skjærvaveien 8,10, 18 og 20.

Relevante reguleringsplaner i området / nærområdet er:

- Skjærvaveien 22-38, Saksnummer: 2023/21 Ble besluttet offentlig ettersyn 31.03.2023.
- Skjærvaveien 44, gnr. 73/28, Saksnummer: 2013/2247 ble vedtatt 17.12.2019.
- Nitelva, Saksnummer 2019/91 ble vedtatt 23.03.2012
- Skjærva skole, saksnummer 2020/1909, Forslag tatt til behandling 09.09.2020
- Veg mellom Skjettenveien og grensen mellom 73/2 og 72/1, vedtatt 24.10.2014
- Reguleringsplan med bestemmelser for Stavstrand, Strømmen, vedtatt 13.08.2014

Forholdet til Nitelva er og vil være svært viktig for planarbeidet. Både med hensyn til eksisterende flomsituasjon men også av hensyn til natur og rekreasjonsverdiene tilknyttet området.

De to «nyere» planene Skjærvaveien 22-38 og Skjærvaveien 44 har mange likhetstrekk med gjeldende planområde og vil ha stor overføringsverdi. Det er naturlig å videreføre de strukturene og grepene som er etablert i de aktuelle planarbeidene. Skjærvaveien 22-38 er tilgrensende og overgangen mellom de to planene vil bli viktig for den helhetlige opplevelsen av området.



Figur 13 utsnitt reguleringskart i området



Figur 14 Situasjonsplan fra regulering Skjærvaveien 22-38

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

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt desember 2015) legger føringer for hvor vekst skal tas i regionen. Lillestrøm er i planene markert som regional by. Som en konsekvens av samordnet areal- og transportplanlegging bør utbygging skje innenfor bebygde områder og i nærheten av kollektivknutepunkt. Urbanitet i henhold til byplanleggingsteori kjennetegnes av høy arealutnyttelse og funksjonsblanding, der menneskelig aktivitet har stor betydning for stedets opplevde attraktivitet. Åpne offentlige byrom blir tillagt en stor betydning for å oppnå bymessige kvaliteter. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter og hensynet til gode bomiljøer.

Planområdet er en del av LSK triangelet med nærhet til Sagdalen Stasjon og Lillestrømstasjon og er avsatt til kombinert formål med fremtidige boliger. Det er påbegynt arbeider med turstien langs Skjærvagapet og regulering av Strømsveien 161.

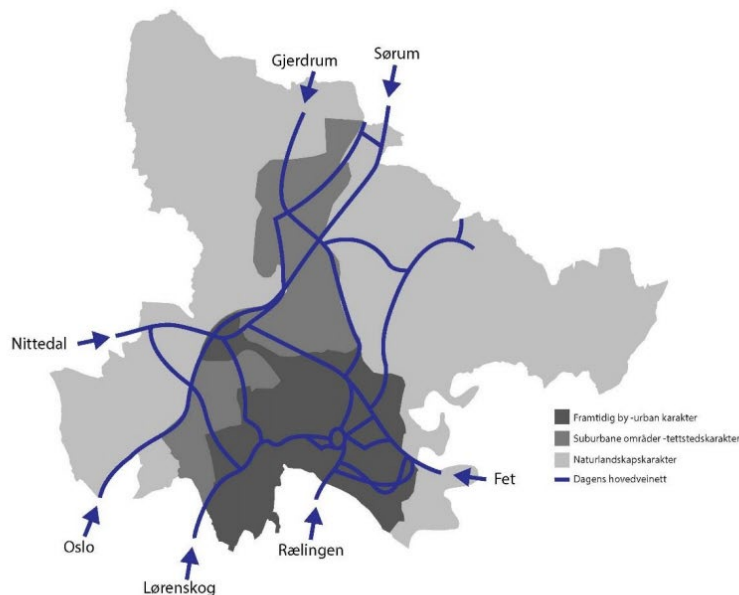


Fig. 7 viser hvor i kommunen den mest fortettede arealutviklingen skal komme, og eksisterende hovedvegnett.

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

Vedlagte mulighetsstudie synliggjør tiltakets ambisjoner og tilpasning til landskap og omgivelser.

Tomtene og området er preget og definert av beliggenheten mot Nitelva og Skjærvagapet, samtidig som topografien vest for planområdet skaper en rand og en barriere. Skjærvaveien 8, 10, 18 og 20 er i dag et eksisterende industri og næringsområde. Samtidig er planområdet en del av et større transformasjonsområde, sammen med Skjærvaveien 22 - 38 og Skjærvaveien 44 (som er regulert eller under regulering). Gjeldende planområde og planområdene til Skjærvaveien 22 -38 og Skjærvaveien 44 er relativt flate og har i dag begrenset med vegetasjon. Friområdene rundt er derimot er grønne og blå. Det er derfor i dag stor kontrast mellom tomtene og nærområdet. Gjennom plangrepet er det ønskelig å trekke det grønne landskapet inn i planområdet og skape godt kontakt mellom friområdene og planområdet. Planområdet er i dag lukket og henvender seg utelukkende mot Skjærvaveien (der det er inn og utkjøringer til tomtene). De aktuelle tomtene er lukkede mot Skjærvagapet og Nitelva. Flomvollen mot Nitelva sammen med den lukkede bebyggelsen medfører at eksisterende gangsti mellom planområdet og Nitelva har reduserte opplevelsesverdier og kan til dels oppleves som en passasje forbi industriområdet. Plangrepet ønsker å bryte ned de barrierene som er skapt og skape attraktive situasjoner og oppholdssoner i grensesnittet mellom turvei / Nitelva og de nye boligområdene.

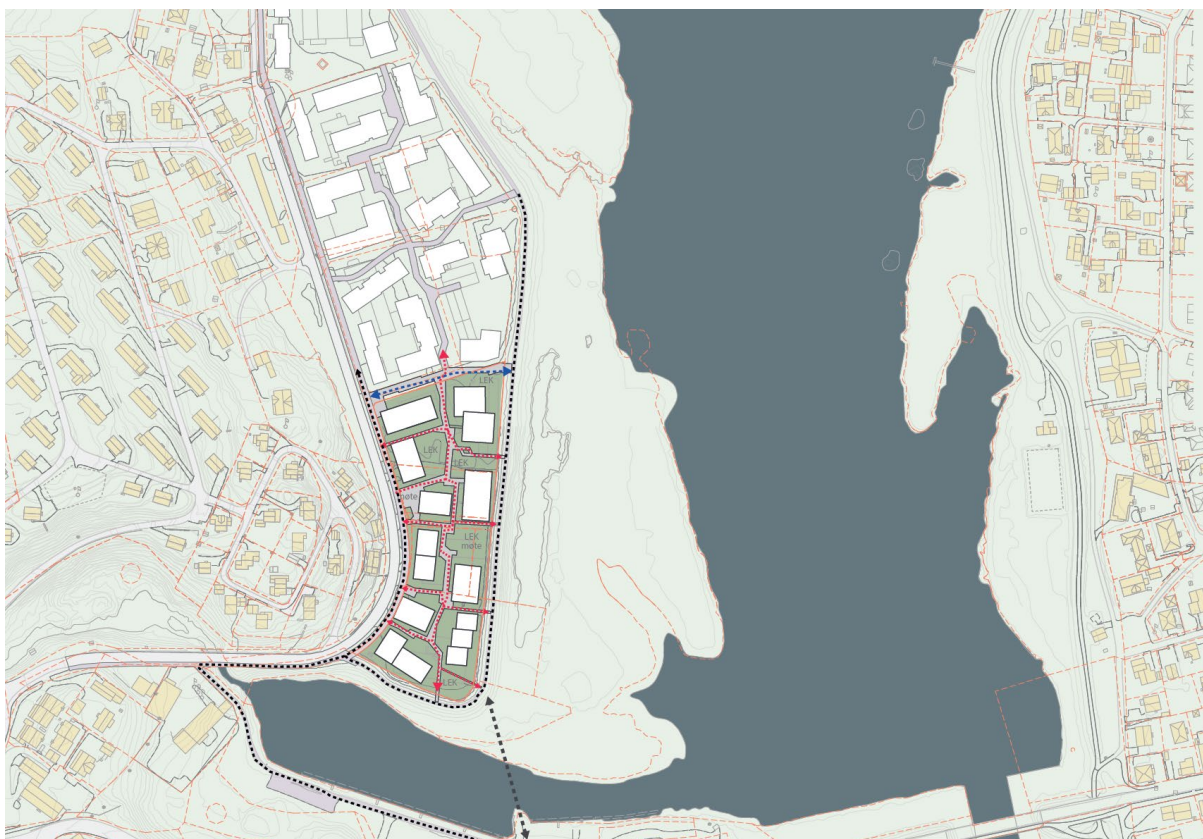


Figur 15 ortofoto fra området hentet fra googlemaps



Figur 16 diagram grep





Figur 17 diagram bebyggelse og bevegelseslinjer



Figur 18 diagram møteplasser



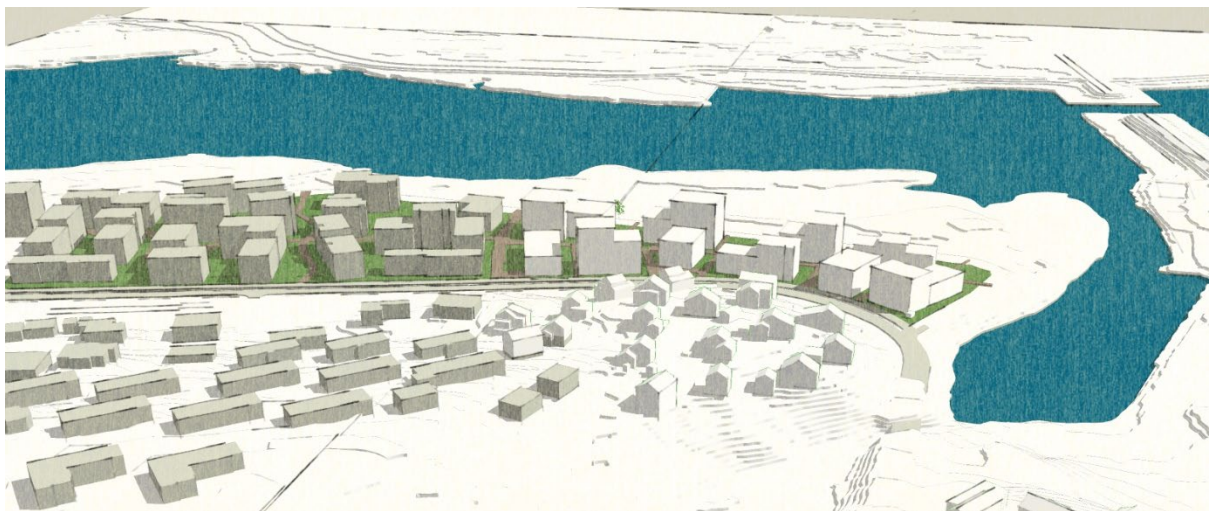
Figur 19 diagram utearealer, lekeplasser og bruk av overvann

Friområdene langs Nitelva og rundt Skjærvagapet er viktige rekreasjonsressuser for Lillestrøm. Det er planlagt en ny gangbru over skjærvagapet. Gangbruen er ikke endelig vedtatt, men den vil mulig forbinde planområdet mot nordsiden av skjærvagapet og skape en attraktiv gang og sykkelforbindelse. Planområdet åpner seg på hjørnet mot den mulige forbindelsen.

Planskissen for planområdet viderefører byggehøydene angitt i gjeldende kommuneplan og som tilsvarer den regulerte bebyggelsen i naboområdet. Ny bebyggelse vil være høyere en eksisterende bebyggelse. Sett fra øst og sør så vil ny bebyggelse ligge under konturene av topografien vest for planområdet og eksisterende småhusbebyggelse i vest ligger i hovedsak høyere en planområdet. Solskyggevirkninger av planområdet vil i liten grad påvirke eksisterende boligbebyggelse. Det vil være noe slagskygger mot ny bebyggelse i nord og noe mot friområdene øst for planområdet.



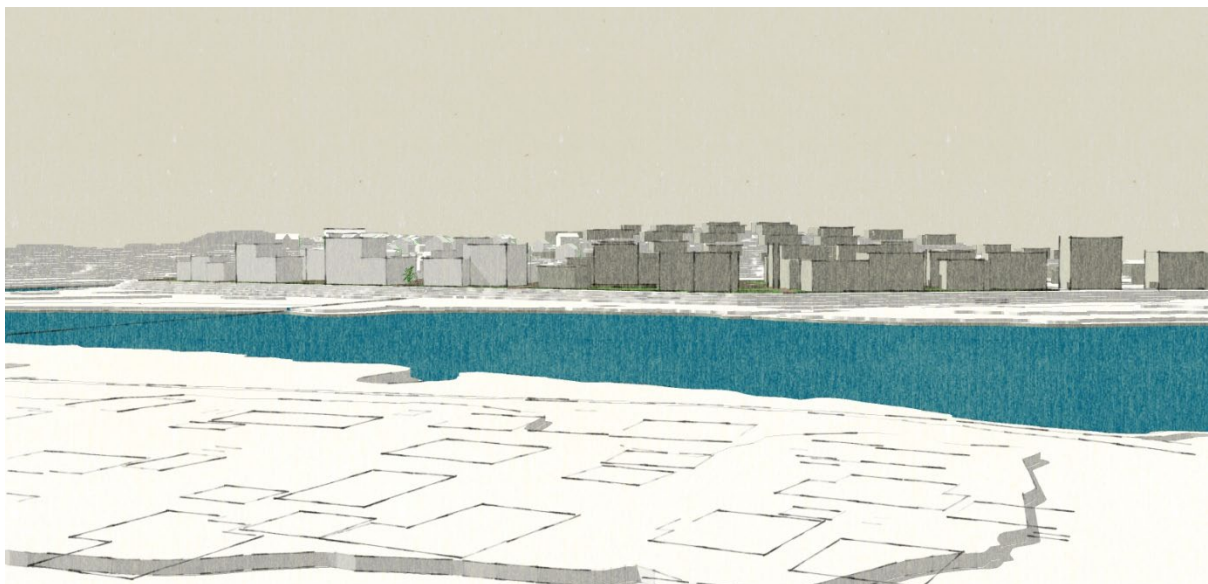
*Figur 20 planskisse for planområdet med regulert bebyggelse på nabotomtene*



*Figur 21 planskisse for planområdet med regulert bebyggelse nord for planområdet*



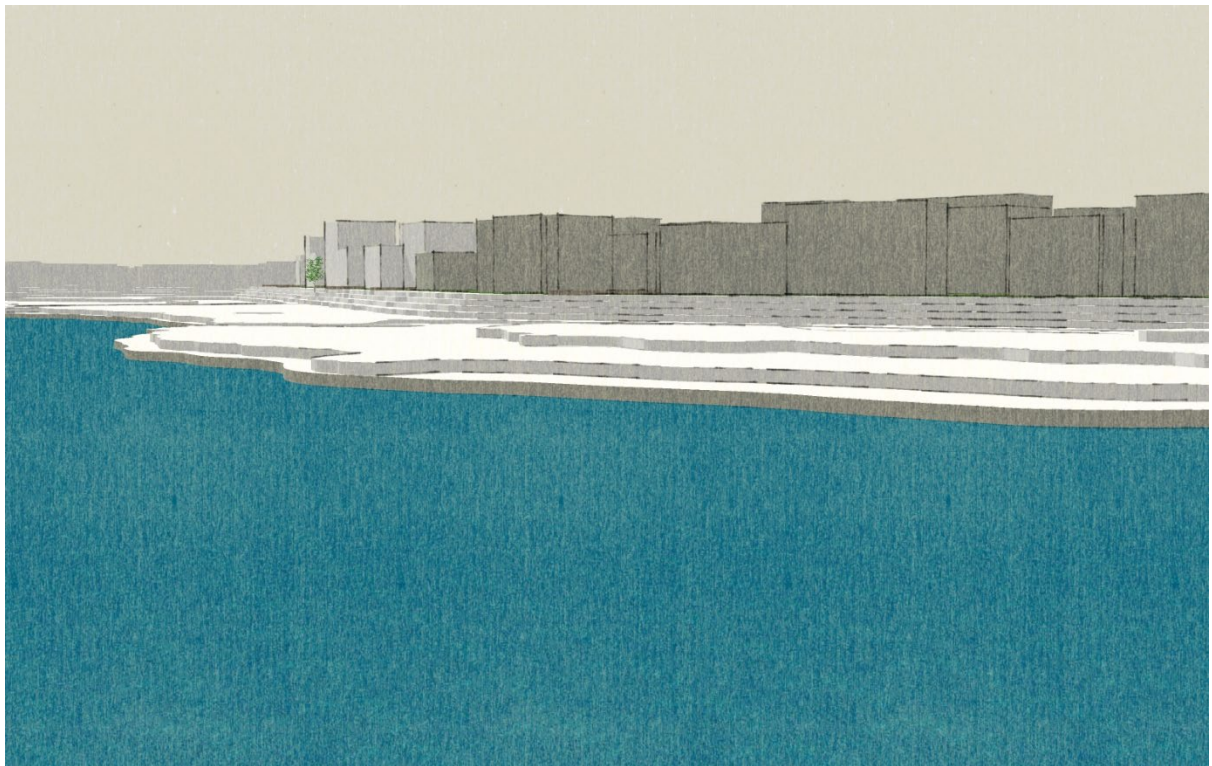
*Figur 22 planområdet sett fra regulert plan i Skjærvaveien 44*



*Figur 23 planskisse for planområdet med regulert bebyggelse nord for planområdet*



*Figur 24 planskissen sett i sammenheng med ny bebyggelse nord for planområdet*



*Figur 25 ny bebyggelse i Skjærvaveien 22-38 med planskisse for planområdet i bakgrunn*

## 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. Det vil bli redegjort for overvann og flom i planprosessen. Temaet vil være sentralt i den videre planprosessen.
  - Ras. Det er ikke direkte fare for Ras på tomten, men viktig avklare geotekniske forhold ved tyngre bebyggelse
  - Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp: Tilkost og redning fra høyder bør avklares. Videreføring av eksisterende aktivitet på deler av planområdet må vurderes i forbindelse med temaet.
  - Trafikksikkerhet: Avkjøring fra Skjærvaveien og møtet mellom tiltak og vei/ gang sykkelvei.
  - Forurensning (støy og luft). Aktivitet i området vil bli endret i positiv retning. Det bør jobbes avklares trafikk reduserende tiltak.  
I forbindelse med planprosess vil det bli tatt prøver for å kartlegge eventuell forurensning i grunn (med eventuelle føringer og tiltak).

## 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert at det i kommende planarbeid ikke vil være behov eller krav om konsekvensutredning. Se vedlegg som gjelder vurdering av konsekvensutredning.

## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

Hensyn til tilgang og bruk av friarealer og grøntarealer ved og langs Nitelva.

Behov for boliger og nye gode bo-områder i knutepunktsområder.

### 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.)

### 8.3 Medvirkning

Det er ønskelig å bygge videre på de prosessene som allerede er gjennomført i forbindelse med øvrige reguleringsprosesser i området. Det er ønskelig med dialog med kommunen om møtet mot grøntdraget og om det der er behov medvirkningsprosesser eller prosess gjennom etablerte strukturer.



Figur 26 område som bør varsles ved oppstart

#### 8.4 Fremdrift

Det er ønskelig avklare Fremdrift i oppstartsmøtet.