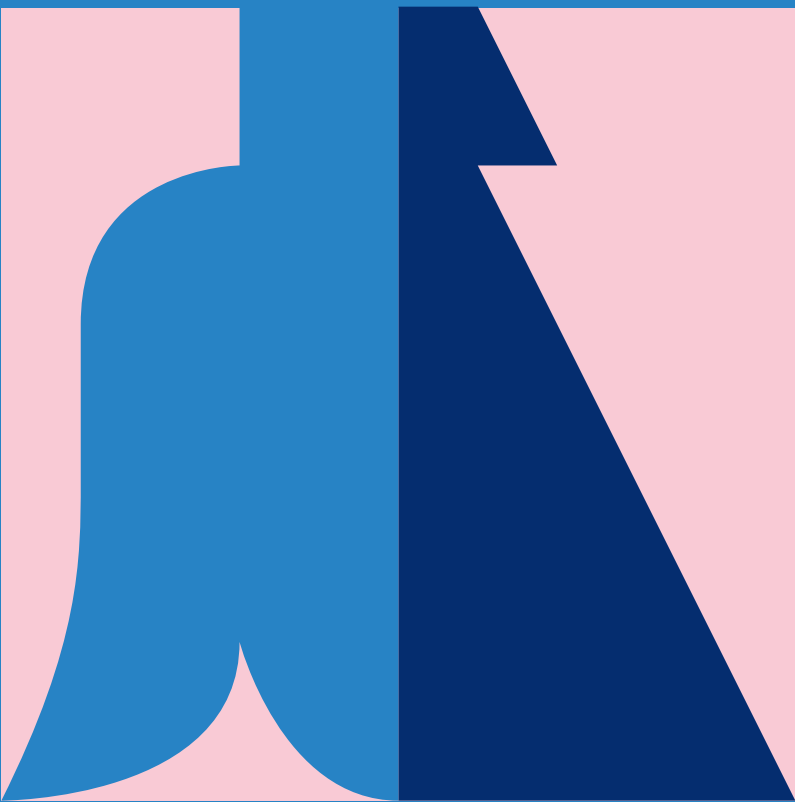


SKJÆRVAVEIEN 8,10,18 og 20

STEDSANALYSE
22.05.2024



Hvitt felt fylles med flyfoto av stedet.
Evt. øvrig del fylles med blåfarge

INNHold

BAKGRUNN

DEL 1

STEDET KARTLEGGES - OVERORDNETE STRUKTURER

- A. ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET
- B. TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER
- C. HISTORISK UTVIKLING OG HISTORISKE BYGG
- D. FERDELSÅRER 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

BAKGRUNN

Formålet med planen er å regulere tomtene innenfor feltet KF29 boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

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).

Overordnede planer og føringer for området viser til en transformasjon av hele området langs Skjærvaveien og rundt Skjærvagapet fra industri / logistikk til et nytt boligområde. Det er pågående og nyere gjennomførte reguleringsplaner nord for Skjærvaveien 20 som gir indikasjoner på ønsket bruk og endring av området.

Området Skjærvagepet – Skjærvaveien ligger svært godt til, med nærhet by, natur, sol og elverom. Samtidig har området lenge vert avgrenset og dedikert. Logistikk, asfalt. Lastebiler og industriell næring.

Det er i dag og her vert en flott sti på utsiden av området (ut mot Nitelva og Skjærvagapet). Stien har vert delvis lite fremhevet og preget av vanskelige sammenhenger, forbindelser og følelse av å bevege seg i et «mellomland».

Reguleringsplanen ønsker å fremheve og styrke denne kvaliteten og potensiale. Reguleringsplanen ønsker også å legge til rette for at også Skjærvaveien kan bli en kvalitet og at området får en urban kvalitet med mange gode kvaliteter.

Området er i dag hovedsakelig definert av harde flater og fravær av natur. Reguleringsplanen og transformasjonen, vil derfor ikke medføre noe naturtap og kan derimot bidra til en bedre randsoner og et vegetasjonsbelte mot Nitelva og Skjærvagapet.

Basert på området utover kvaliteter, nærhet til Lillestrøm by og kommunikasjonsveier, så bør området få en god (høy) utnyttelse, samtidig som det legges til rette for åpenhet mot elverommet (se vedlagte mulighetsstudie for Skjærvaveien 18-20)

Forslagsstiller: Skjærvaveien 18 AS og Skjærvaveien 20 AS



DEL 1 STEDET KARTLEGGES

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

Analyseområdet er det avgrensede omkringliggende området som prosjektet inngår i og påvirker.

Prosjektområdet er forslagsstillers disponible grunn.

Vedlagt følger sammenstilling av tema og analysekart kart.

Tema flom peker seg ut.



Kart som viser analyseområdet og prosjektområdet.



Planområdet er i hovedsak dekket av asfalt, grus og næringsbygg. Det er noe vegetasjon og kantvegetasjon i randsonene av tomtene. Tomtene er i hovedsak tilrettelagt for industri og logistikk og bærer preg av det.

Planområdet er flatt og varierer fra 104,5-105,5. Det er en liten voll mot gangstien som passerer planområdet i sør og vest.

Planområdet er en del av elvedeltaen tang Nitelva (elva renner fra nord mot sør). Landskapsrommet er derfor svært åpent og flatt mot nord og vest. Mot Sør ligger Skjærvagapet (en lite bukt). Det nære terrenget er derfor relativt flatt mot sør, men stiger på andre siden av Skjærvagapet. Det er en kraftig vegetasjonsbuffer rundt gapet. Mot Øst (på østsiden av Skjærvaveien) stiger terrenget raskt fra 105 moh til ca 120 moh (se kart analyse). Siluetten fra terrenget i øst varierer mye basert på standpunkt og komflerende vegetasjon. Viktige siktlinjer i hovedsak relatert til elverommet og fremstår som sammenhengende siktsektorer og noen potensielle siktlinjer. Bruen over Nitelva avgrensner / deler opp oppfatelsen av elverommet sett fra planområdet.

Vedlagt følger flere analysekart.

Kart som viser landskapsanalyse med kotehøyder med mer

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Området ligger som en utfylling/ utvidelse av Nitelva, der det har vært naturlige avsetninger fra møtet Sagelva og Nitelva.

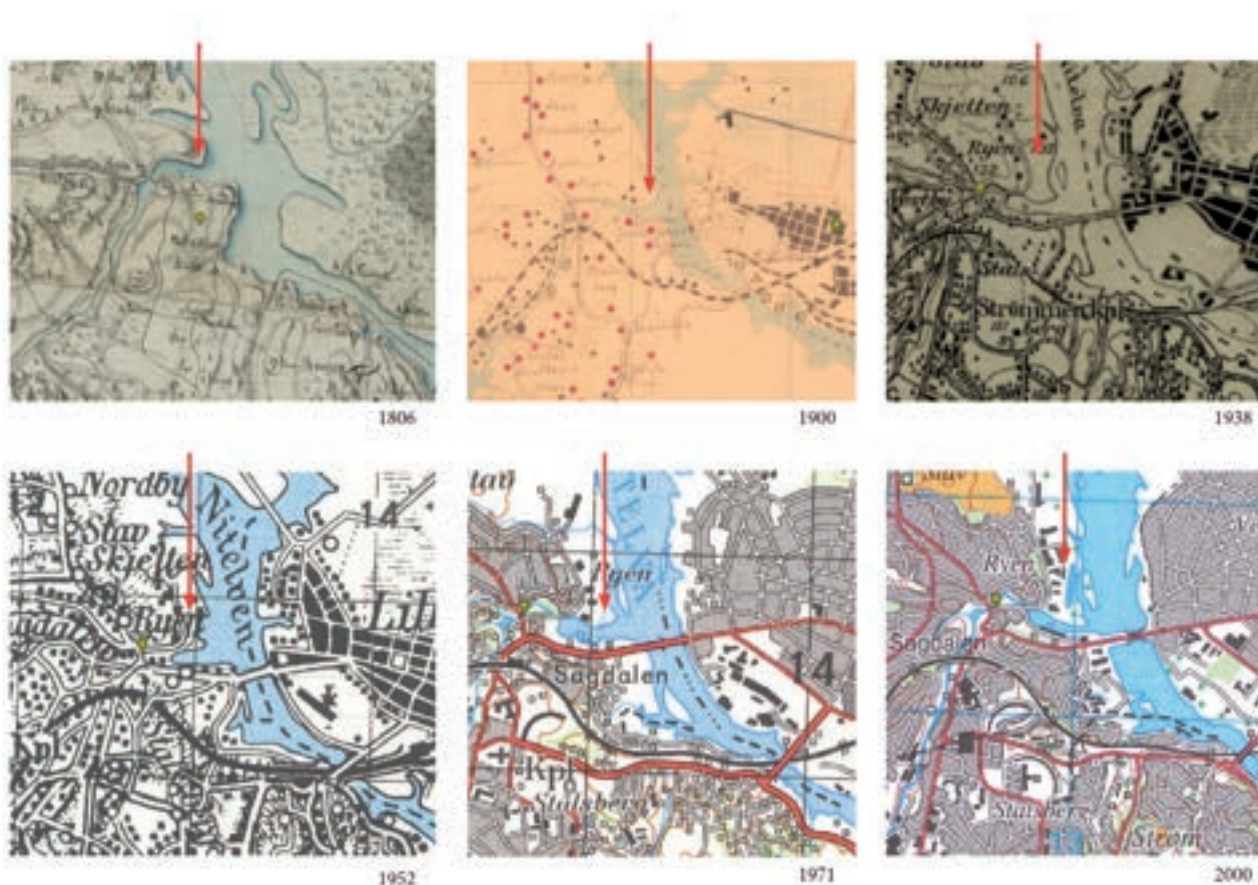
Området har vært ubebygget frem til etterkrigstiden og ble umiddelbart etablert som industri/ nærings område. Området øst for planområdet (tilknyttet høyere område) har parallelt blitt ubygget som område for småhusbebyggelse.

Historisk har aktivitet og bebyggelse vært knyttet til Sagelva, Sagfossen og tildels Skjærvagapet (søndre side). Aktivitet har vært relatert til vannkraften og tømmer og sagindustri.

Planområdet har visuelt liten og har hatt liten kontakt med historisk bebyggelse knyttet til dette.

De historiske kartene viser hvordan Nitelva har vært et klart skille mellom fremveksten av den planlagte (strukturerte) ny bebyggelsen på Lillestrømsiden og den organiske fremveksten på Østsiden (Strømmen siden).

Ny bebyggelse i planområdet er derfor orientert mot etableringen av Skjærvaveien og de interne funksjonene (behovene). Eksisterende bebyggelse relaterer seg derfor i liten grad mot elven/ grøntdraget og sol/utsikt. Nærliggende boligbebyggelse (småhusbebyggelse), øst for planområdet henvender seg derimot mot sør og vest, samtidig som bebyggelsen er strukturert av det lokale terrenget og topografien.



Kart som viser historisk utvikling



Området har i hovedsak adkomst fra sørøst fra Skjetteneveien. Skjetteneveien er videre forbundet med Strømsveien som gir forbindelse inn mot Lillestrøm Sentrum. Det foreligger planer om gang / sykkelvei over Skjærvagapet og nye turforbindelser via Skjærvagapet. Det er også mulig å ankomme området via boligbebyggelsen i øst og turforbindelser i nord.

Det er kort avstand til Sagdalen togstasjon (ca 350meter gangavstand). Lillestrøm Stasjon er i dag 1,7 km fra planområdet (7min på sykkel).

Nærmeste Bussholderplass ligger ca 250 meter fra planområdet.

Skjetteneveien og Strømsveien er fylkesvei, men Skjærvaveien er kommunal.

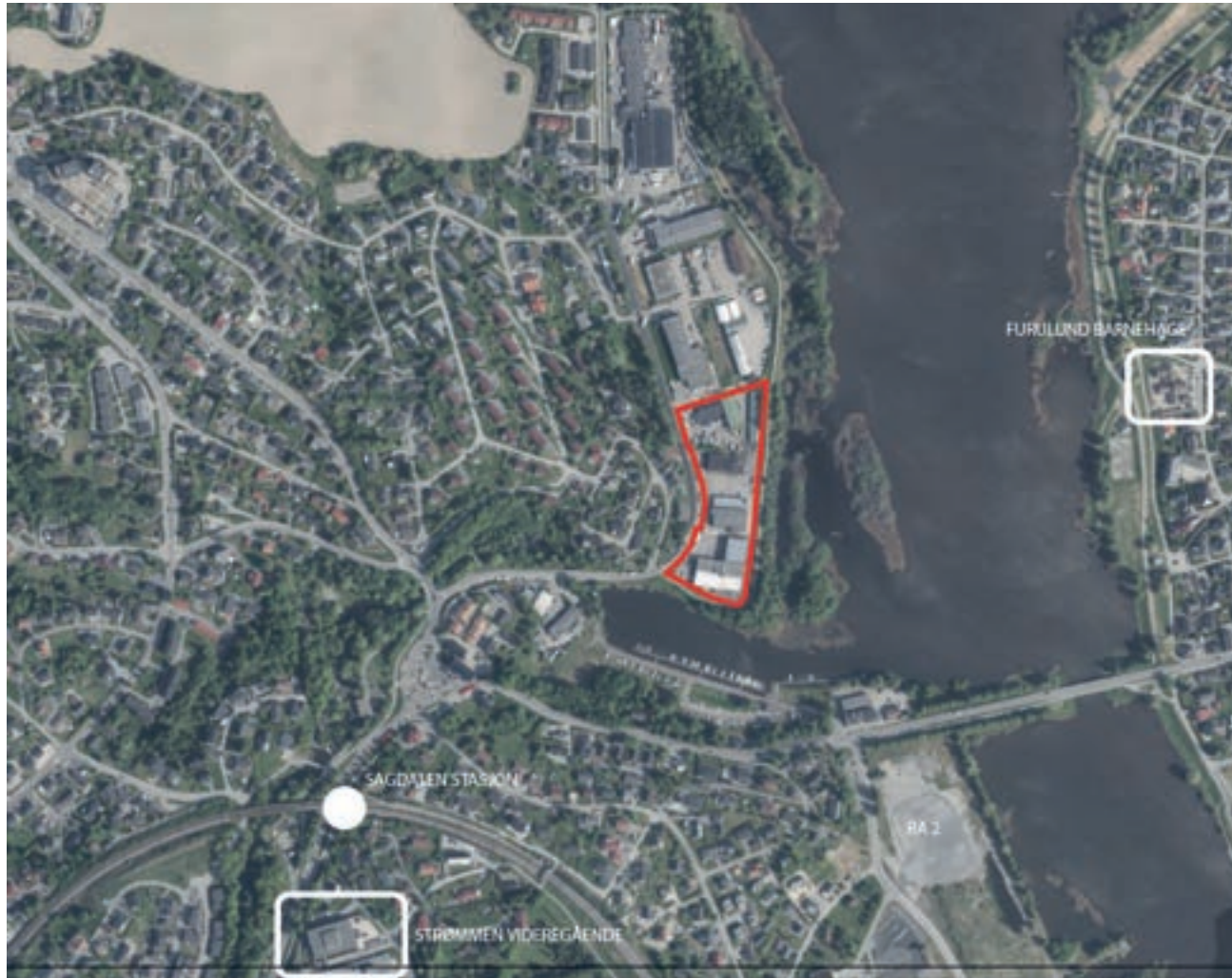
Kart som viser veistruktur / ferdselsårer

E - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Bebyggelsene i området er klart definerte og knyttet til adskilte områder med noen unntak. I tillegg til Planområdet og på "flaten" langs Skjærvaveien er det Næring / Industri, mens det i øst for Skjærvaveien er boligbebyggelse (hovedsakelig småhusbebyggelse). Hele Industriområdet på vestsiden av Skjærvaveien (Inkludert Skjærvaveien 4-6) er fremtidige transformasjonsområder.



Kart som viser bebyggelsesstruktur



Området er preget av private funksjoner og boliger. De fleste offentlige funksjoner og institusjoner ligger på Lillestrøm siden av elven eller mot Strømmen.

Området og nærområdet har foruten naturområdene og turområdene få eller ingen klare møteplasser.

Kart som viser funksjoner

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Området mangler byrom og oppholdsrom.

Men ettersom det er del av et større transformasjonsområde er det et potensiale til å skape gode steder og situasjoner i tilknytning til eller i overgang til naturen.

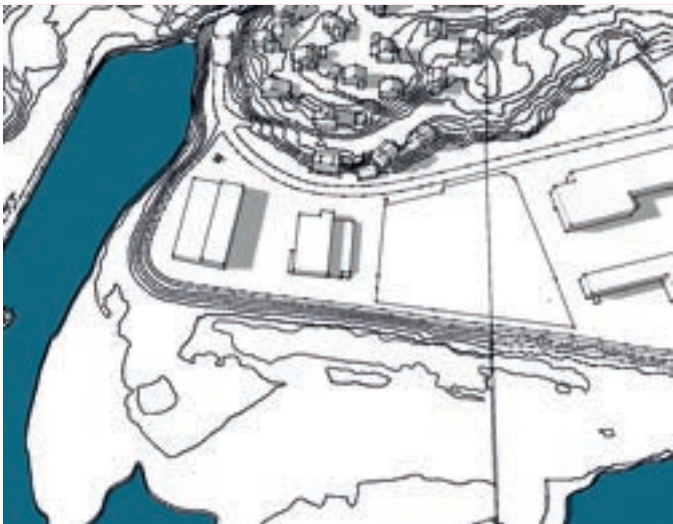
det rpreligger flere studier og planer for turstien langs elven og nitelva som gir rom for attraktive plasser og soner. Skjærvaveien har i dag få gaterom og er regulert som vei og ikke gate. det kan derfor være utfordrende å skape gode situasjoner mot Skjærvaveien



Kart som viser vei, gater og (by)rom for opphold

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

H - SOL OG STØY



1 Mai kl 12



1 Mai kl 15

Planområdet har gode solforhold, med tilgang sol hele planområdet fra morgen til 18 tiden hele året (når solen står så høyt). Sen ettermiddags sol på Skjærvaveien 18 og 20 blir på vestlig del av tomten påvirket av slagskygger fra berget i vest. Det er på støykart kun grønt støy på deler av planområdet som er vendt mot Skjærvaveien.



Kart som viser soltimer / kart som viser støy

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

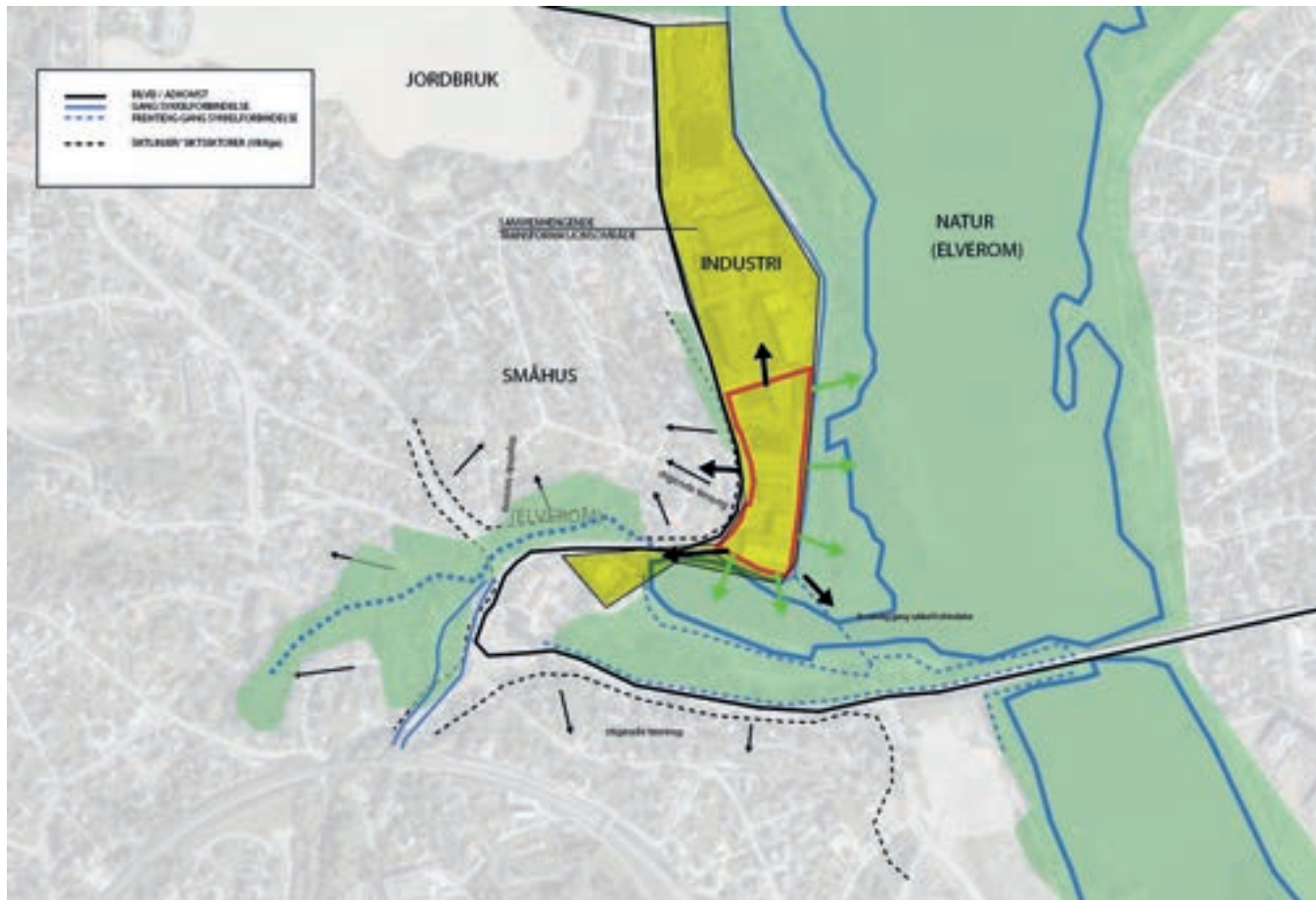
I - BLÅGRØNNE STRUKTURER



Blanområdet har i dag lite grønt og blått, men ligger tilknyttet grønndrag, elverom og turstier. Det foreligger flere planer for disse områdene.

Kart som viser grønne strukturer / kart som viser blå strukturer

DEL 1 STEDET KARTLEGGES J - SAMMENSTILLINGSKART (BY)ROM FOR OPPHOLD OG BLÅGRØNN



Planområdet er del av et større sammenhengende "Transformasjonsområde" som i hovedsak endres fra industri, logistikk og næring til boligområder (med noen flere funksjoner). Det ligger et stort potensiale i å skape nye gode oppholdssoner og møtepunkter (se vedlagte mulighetsstudie "nye 11 Rom"). Grøntstrukturene mht. Nitelva er allerede i endring og det er pågående planer for attraktive rekreasjonsområder og oppholdssoner i "Skjærvagapet" og videre opp langs Nitelva. Vestover er planområdet relativt last for gode koblinger pga. terreng, eksisterende boligstrukturer og vedtatte regulering av Skjærvaveien. Planområdet vil i liten grad gjøre noen naturbeslag (se beskrivelse) og kan i stor grad vitalisere og aktivisere latente kvaliteter og verdier. Planområdet og eksisterende "nye" planer mangler foreløpig en ide om en arkitektonisk eller urban helhet sett fra Nitelva. Planområdet og generelt hele transformasjonsområdet er generelt eksponert mot elverommet og friområdene på østsiden av Nitelva.

Kart som viser overordnet byromsstruktur

De viktigste elementene i området er elven og det tilknyttede elverommet til Nitelva og Skjærvagapet med tilhørende bevegelseslinjer og potensielle møtepunkter. Avstand og gang/ sykkel til Sagdalen stasjon og Lillestrøm stasjon er og vil være viktig for fremtidige beboeres mobilitet og bevegelse sammen med hverdagsreisen som i hovedsak vil relatere seg mot Lillestrøm sentrum og langs elverommene (inkludert Sagelva).

Planområdet er i dag opplevd og oppfattet som et industri og logistikk området med uklare og uryddige koblinger til de omliggende grøntstrukturene (som ligger i bakevjen og er lite fremhevet).

Nye strukturer og spesielt kobling/ forholdet til de grønne områdene i sammenheng med fremhevelse av de lokale kvalitetene kan i fremtiden definere området karakter og særpreg.

Topografien i området med den særpregede flaten foran berget mot vest er også vesentlig for opplevelsen av området og hvordan det fremstår romlig og visuelt.



Et samlet kart som viser alle de viktigste elementene