

Områdereguleringsplan for Lillestrøm by nord -utredninger

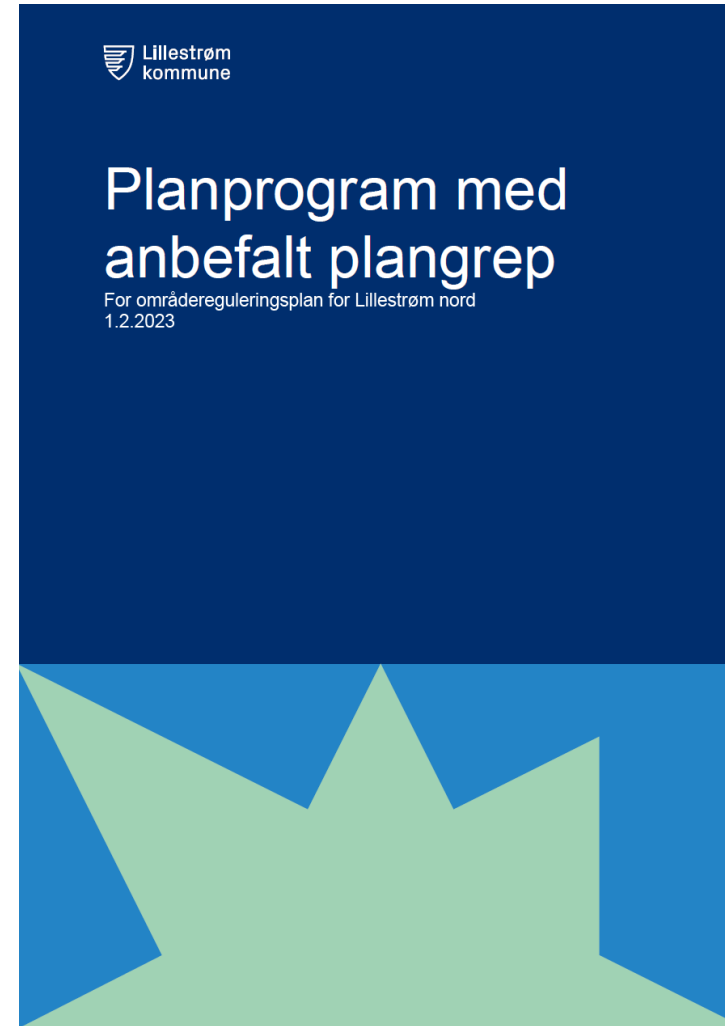
Tord Bakke

3RW arkitekter

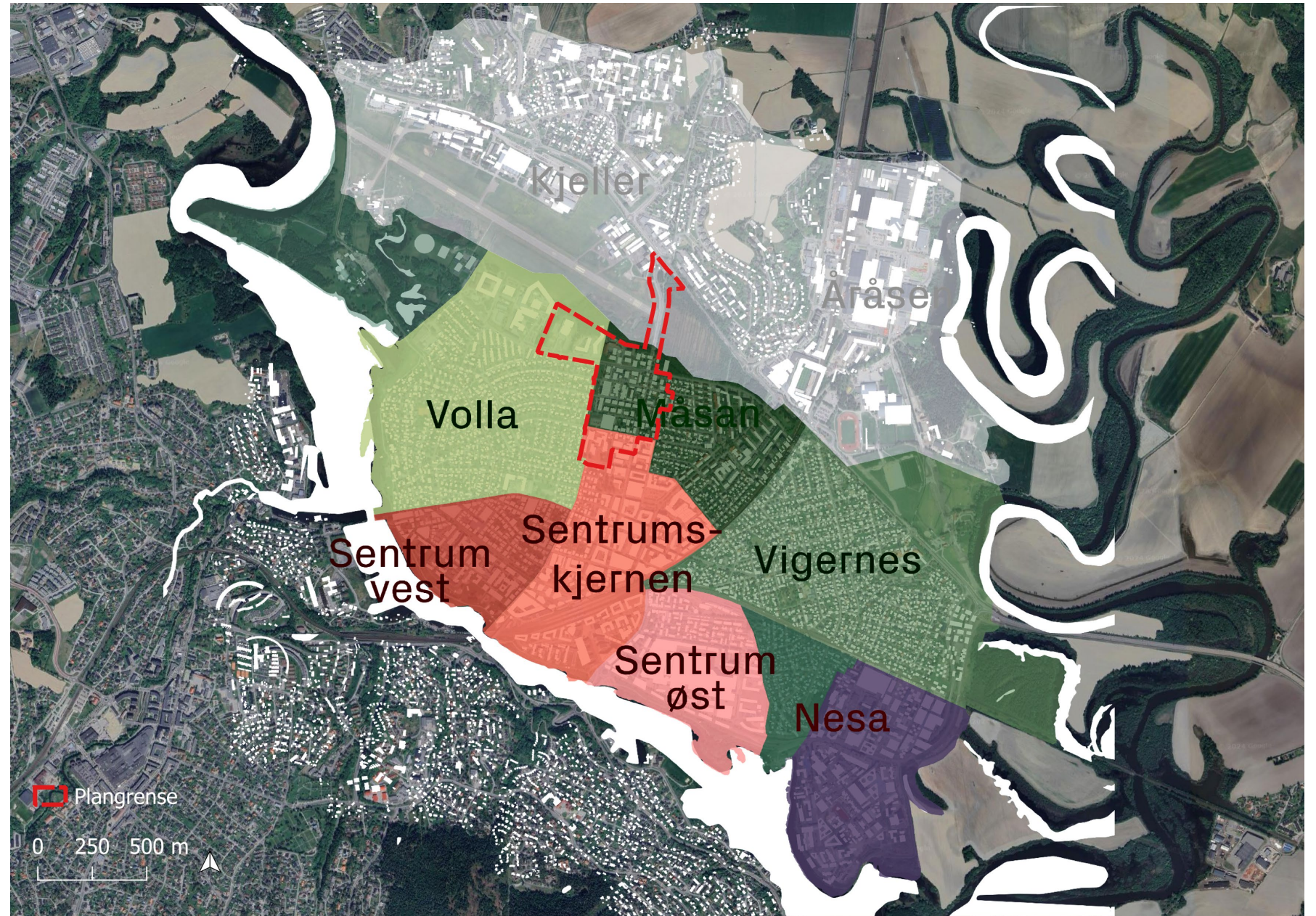
5. November 2024

Planprogram

Plan for planen



Planområdet



Konsekvensutredning

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planen kan gjennomføres.

Planprogrammet angir utredningsteamene:

- Byform
- Kulturminner og kulturmiljø
- Grunnforhold
- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Barn og unges interesser
- Folkehelse og sosial bærekraft
- Sosial infrastruktur og boligbygging
- Næring
- Grønnstruktur
- Samferdsel
- Teknisk infrastruktur
- Klima og Bærekraft
- ROS-analyse

Alternativer

Forskrift om konsekvensutredninger forventer at realistiske alternativer skal utredes. Planprogrammet fastsetter at to alternativer skal utredes. Med utgangspunkt i evalueringen av gjennomførte mulighetsstudier har Lillestrøm kommune foreslått et anbefalt byplangrep med planprinsipper for områdereguleringsplanen, beskrevet i kap. 6 i Planprogrammet. Dette utgjør hovedalternativet, alternativ 1, og det ønskes testet mot alternativ 0 og 2.

Særlig bo- og boligkvalitetene vil tillegges stor vekt med hensyn til hvilket alternativ et planforslag vil basere seg mest på. Sentralt her er kvaliteter som solinnfall, antall m² uteoppholdsareal pr bolig, muligheter for blågrønne kvaliteter, størrelse på og utforming av parker og nærmiljøanlegg, beliggenhet og utforming av torg, men også planområdets bærekraft.

- **0-alternativet**
- 0-alternativet legges til i forslag til planprogram sitt kapittel 7, og utredes i henhold til metodikk beskrevet i Miljødirektoratets veileder M-1941 Konsekvensutredning for klima og miljø.
- **Alternativ 1: anbefalt alternativ**
- Foreløpig anbefalt byplangrep som beskrevet i kapittel 6.3. Hele det fremtidige sentrumsformålsområdet blir et felt for hagebybebyggelse med 4,5 etasjers gjennomsnittshøyde. I feltene kan bygningshøyder variere over 3-5 etasjer, unntaksvis inntil 6 etasjer. Det skal brukes skråtak. Dagens kvartalstruktur opprettholdes, med bebyggelse som omsluttende karreè. Bebyggelse trekkes inn fra gaten for å gi plass til et grøntbelte. Felles grønnstruktur skal binde hagebydelen sammen. Stor bydelspark. Kompakt bevaringsgrep.
- **Alternativ 2: tett by-alternativ**
- LPOs mulighetsstudie ligger til grunn for dette, med kvartalsstruktur i hele sentrumsformålsområdet. Høy utnyttelsesgrad innenfor kommuneplanens arealdel sine rammer. Åpner kvartal for mer felles grønnstruktur på tvers av dagens kvartal. Har minste bydelspark. Mangler bevaringsgrep grunnet syn om at det er lave bevaringsverdier i planområdet.

Foreløpige utredninger

- Forholdet til overordnede planer
- Folkehelse og sosial bærekraft
- Barn og unges interesser
- Sosial infrastruktur og boligbygging
- Grønnstruktur
- Kulturminner og kulturmiljø
- Grunnforhold

- Teknisk infrastruktur
- Samferdsel
- Vannmiljø

Det som kommer

- Arkitektur og urbanisme
- Naturmangfold
- Næring
- Klima og Bærekraft
- ROS-analyse

Overordnede planer og mål -fra planprogrammet

UTREDNINGSTEMA	Forholdet til overordnede planer og mål
Forhold som skal utredes	<p>Konsekvensutredningen skal belyse forslagene i planens forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regjeringens forventningsbrev til fylkeskommuner og kommuner.• Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging• Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming• Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging• Regional planstrategi 2020-2024• Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus• Regional plan for handel, service og senterstruktur• Regional plan for kulturminnevern• Fylkesmannens forventningsbrev 2022• Kommuneplan 2019-2030

Overordnete planer og mål

Alternative er vurdert opp mot samsvar med overordnete planer og rammeverk. Vurderingen er gjort på et overordnet nivå der alternativene er sett opp mot generelle prinsipper og retningslinjer knyttet til arealbruk, byutvikling, transport og ivaretagelse av sentrale verdier og interesser.

- Alternativene følger i hovedsak opp målsetningene fra de fleste relevante overordnete planer. Det er relativt lite som skiller de to alternativene fra hverandre. Differansene er koblet til grad av utnyttelse og ulik intensjon om bevaring, i tillegg til mindre forskjeller knyttet til grøntstruktur og lokalisering av ulike tjenester.
- Alternativene er krevende å skille fra hverandre entydig på et så generelt nivå som de er formulert på. Alternativene er heller ikke utviklet tilstrekkelig til å måle alle konsekvenser. Konklusjonen er at alternativene er relativt like og i hovedsak følger opp mål og intensjoner i de omtalte planene. Alternativ 1 er likevel vurdert som å ha noe bedre måloppnåelse enn alternativ 2.
- Alternativene følger i stor grad opp kommuneplanen når det gjelder mål i kommuneplanens samfunnsdel. Alternativene er differensiert når det gjelder utnyttelsesgrad. Alternativ 1 legger opp til en lavere utnyttning og følger direkte opp krav om strøkslekepass innenfor 150 meter fra boligområdene og byggehøyder. Alternativ 2 legger opp til en høyere utnyttelsesgrad, legger opp til torg istedenfor strøkslekepass, og utfordrer i noe større grad begrensninger knyttet til byggehøyder.

Befolkningsprognose

Forventet utvikling



UTREDNINGSTEMA	Befolkningsprognose
Forhold som skal utredes	Befolkningsprognose basert på planforslagets tetthet og boligtypologi for alle tre alternativer.

Befolkningsprognose

Befolkningsprognose er vurdert opp mot tetthet og boligtypologi. Statistikk fra kommunen og fra SSB er benyttet som grunnlag for å beregne potensiell fremtidig befolkning.

Planforslagets tetthet og bygningstypologi	
Alternativ 1	Alternativ 2
Beregnet areal bolig: 85 391 m ² BRA	Areal bolig: 116 000 m ² BRA
Typologi: Hovedsakelig leiligheter i blokk	Typologi: Leiligheter i blokk
Boenheter: 1 158	Beregnete boenheter: 1 510
Beregnet befolkning: 2 432	Beregnet befolkning: 3 171
Alternativet legger opp til en mindre andel boenheter som igjen gir et lavere antall beregnet befolkning med en faktor på 2,1 per husstand.	Alternativet legger opp til et høyere antall boliger, og med en faktor på 2,1 per husstand vil dette utgjøre en befolkningsprognose på 3171.

- Befolkningsprognoser beregner hvor mange innbyggere som potensielt vil bo i et område i fremtiden. Alternativene er vurdert med bakgrunn i utregninger av forventet boligbygging med en faktor på 2,1 personer per boenhet. Det er også tatt høyde for fastsatt norm for leilighetsstørrelser.
- Alternativ 1 har en moderat utnyttingsgrad, som vil kunne utgjøre en samlet befolkning i planområdet på ca. 2 430.
- Alternativ 2 har en høyere utnyttingsgrad, som vil kunne utgjøre en samlet befolkning i planområdet på ca. 3 170.
- Differansen i anslagene for alternativene er ca. 740.

Sosial infrastruktur og boligbygging

UTREDNINGSTEMA	Sosial infrastruktur og sosial boligbygging
Forhold som skal utredes	<p>Utredning skole- og barnehagebehov: Forventet boligbygging i grunnkretsen jf kommunens skolebehovsplan innen henholdsvis 2031 og 2042 er 890 og 2600 boliger. Samlet utgjør det 3490 boliger. Med utgangspunkt i en befolkningsframskriving tilknyttet områdereguleringsplanen skal det utredes behov for å regulere utvidelsesareal til dagens skole og barnehager i planområdet.</p> <p>Kjellervolla barneskole: I tilfelle det viser seg å være behov for en kapasitetsutvidelse, kan den eventuelt skje på dagens skoletomt, eller krever det regulering av ny barneskoletomt på gnr. 83 bnr. 709?</p> <p>Utredning barnehagebehov: Volla barnehage: Med utgangspunkt i en befolkningsframskriving skal det utredes om det er behov for å regulere en fremtidig utvidelse av dagens barnehage? Er dagens tomt stor nok</p>

til at en utvidelse kan skje mot øst på dagens kommunale eiendom? Dette må vurderes i sammenheng med utvidelser av Kjellervolla barneskole.

Måsan barnehage:
Måsan barnehage er en liten barnehage med kun 2,86 daa tomt. Utvidelsesbehovet er av administrasjonen anslått til 5 daa. Det må utredes hvordan en utvidelse kan gjennomføres, primært innenfor planområdet, sekundært gjennom en utvidelse av planområdet i nabolaget.

Utbyggingspotensial i planområdet innenfor areal disponert til offentlig og privat tjenesteyting kartlegges i samarbeid med kommunens eiendomsavdeling.

Felt særlig egnet for tredje boligsektor i planområdet kartlegges, og det vurderes mulighet for inngåelse av utbyggingsavtale for gjennomføring.

Sosial infrastruktur og boligbygging

Utredningen legger vekt på skole og barnehager. Som et bakteppe for å vurderingene ligger skole- og barnehage-behovsplanen.

Utredningen har beregnet fremtidig økning av barn og unge etter en gjennomsnittlig prosentvis fordeling av barn innenfor relevante bydeler.

Noen av punktene i planprogrammet er ikke egnet til å vurdere alternativene opp mot hverandre.

Barnehage- og skolebehovsplanen for Lillestrøm viser en underkapasitet dersom dagens kapasitet videreføres uendret fremover. Samtidig innehar planene forslag for å øke kapasitet frem mot 2032/2042. Skolebehovsplanen tar høyde for utbyggingen slik den er foreslått i Alternativ 1.

- Utredningen konkluderer med at begge alternativene medfører et behov for en ny stor barnehage i planområdet.
- Begge alternativer sikrer tilstrekkelig barnehagekapasitet for planlagt utbygging av planområdet. Alternativ 1 vil ha større restkapasitet for barnehagebarn enn Alternativ 2. Alternativene legger også opp til muligheten for å videreføre Måsan barnehage. Det er mulig å øke kapasiteten på denne. Det er tilgjengelig areal for å utvide Volla barnehage noe østover. Dette vil igjen øke kapasiteten i området.
- For skoler er planlagt utbygging for Alternativ 1 tatt høyde for i skolebehovsplanen og vurdert som ivaretatt. Alternativ 2 vil medføre en begrenset økning av elever i de ulike aldersgruppene sammenliknet med alternativ 1. Ujevn fordeling vil gi et større press på kapasiteten. Etablering av nye boligområder gir ofte en ujevn fordeling frem mot en moden fase. Det er vurdert at det er noe utvidingsmulighet ved Kjellervolla barneskole.
- Samlet sett er Alternativ 1 vurdert å føre til minst negative konsekvenser knyttet til kapasitet på barnehager og skoler i området rundt planområdet.

Barn og unges interesser

UTREDNINGSTEMA	Barn og unges interesser
Forhold som skal utredes	<p>Eksisterende aktuelle arealer for lek og rekreasjon kartlegges innenfor og i nærheten av planområdet, inkludert barns ferdsel i trafikken.</p> <p>Barn og unges behov i tilknytning til planen.</p> <p>Virkninger av planforslaget for barn og unge. Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvordan hensynet til barn og unges interesser er ivaretatt.</p> <p>Kommunen er valgt ut til å delta i «Hverdagsreisen» i regi av DOGA: Hvordan kan kommunen bygge nærmiljø som fremmer sosiale møter og økt hverdagsaktivitet i planområdet? Utredes primært gjennom deltakelse i DOGAs «Hverdagsreisen» pilotprosjekt.</p>

Barn og unges interesser



Barn og unges interesser

Planområdet med tilgrensende influensområder har flere kvaliteter for barn og unge.

Vestbygata inneholder kvaliteter for både barn og unge i form av lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg. Sentrumsområdene inneholder også flere kvaliteter for ungdommer

- Det er gjort en Barnetråkk-analyse som omfatter området. Denne er gjennomgått som del av grunnlaget for denne rapporten, men den er såpass gammel at den ikke har vært lagt vesentlig vekt på i analysen.
- Begge alternativene er vurdert til totalt sett å gi en positiv utvikling for interesser og verdier knyttet til barn og unges bruk av byen.
- Ser en på den samlede vurderingen er alternativene likestilt. Begge alternativene legger opp til forbedringer.
- Alternativene har ulike fordeler og ulemper for barn og unge, samlet konsekvens for alternativene er vurdert som tilnærmet ens.

Folkehelse og sosial bærekraft

UTREDNINGSTEMA	Folkehelse og sosial bærekraft
Forhold som skal utredes	<p>Konsekvensutredningen skal belyse følgende:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hvordan ivaretar planforslaget folkehelseperspektivet ut fra følgende forhold:<ul style="list-style-type: none">• Mulighet for aktiviteter og mosjon• Levekår• Tjenester• Møteplasser• Natur- og grøntområder• Redusere forskjeller

2. Tillegg - Aldersvennlig samfunn. Kontroll av planløsning. Er det:
 - Løsninger som skaper trygghet? Dvs. planløsninger som er universelt utformet og omgivelser som gir en viss grad av sosial kontroll.
 - Møteplasser med utforming og møblering for alle aldersgrupper?
 - Transportløsninger i by tilpasset eldre sitt behov?
3. Hvordan kan friske eldre opptre som en mer enhetlig gruppe ovenfor boligbyggetørene, og få dem til å bygge boliger som innehar fellesfunksjoner o.l. slik at de eldre kan bo hjemme lengre, og at de motvirker ensomhet?

Folkehelse og sosial bærekraft

Tema	Indikator (klikkbare indikatornavn)	Kommune	Fylke	Norge	Enhet (*)	Folkehelsebarometer for Lillestrøm
Befolkning	1 Andel barn, 0-17 år	21,6	22,2	20,3	prosent	
	2 Andel unge eldre, 65-79 år	11,5	12,7	13,9	prosent	
	3 Andel over 80 år	3,9	4,1	4,5	prosent	
	4 Andel 80 år+, framskrevet til 2050	9,1	9,7	10,4	prosent	
	5 Personer som bor alene, 75 år +	40,5	39,5	42,0	prosent	
	6 Befolkningsvekst	2,7	2,1	1,2	prosent	
Oppvekst og levekår	7 VGS eller høyere utdanning, 30-39 år	79	81	81	prosent	
	8 Vedvarende lavinntekt, alle aldre	8,6	7,9	9,8	prosent	
	9 Inntektsulikhet, P90/P10	2,7	2,9	2,8	-	
	10 Leier bolig, 45 år +	11,7	10,4	12,4	prosent	
	11 Bor trangt, 0-17 år	21	16	18	prosent	
	12 Gjeld større enn 3 ganger inntekt	25,9	25,7	20,8	prosent	
	13 Unge som står utenfor, 15-29 år	9,7	10,0	9,5	prosent (a,k)	
	14 Stønad til livsopphold, 20-66 år	15,5	14,5	17,4	prosent (a,k)	
	15 Laveste mestringsnivå i lesing, 5. tr.	24	20	24	prosent (k)	
	16 Gjennomføring i vdg. opplæring	82	83	80	prosent (k)	
	17 Høy tilfredshet, Ungdata 2022	51	49	50	prosent (a,k)	
Miljø, skader og ulykker	18 Valgdeltakelse	56,2	62,0	62,4	prosent	
	19 Drikkevann, hygienisk og stabilt	99,9	85,5	93,4	prosent	
	20 Luftforurensning, eksponert (ny def.)	85	78	46	prosent	
	21 Trygt i nærmiljøet, Ungdata 2022	79	84	84	prosent (a,k)	
	22 Med i fritidsorganisasjon, Ungd. 2022	60	59	58	prosent (a,k)	
Helse-relatert atferd	23 Trener sjeldnere enn ukentlig, 17 år	30	25	28	prosent (k)	
	24 Skjermtid over 4 timer, Ungd. 2022	48	44	45	prosent (a,k)	
	25 Røyking, kvinner	1,8	1,7	2,4	prosent (a)	
Helsestatus	26 Forventet levealder, menn	80,6	81,1	80,3	år	
	27 Forventet levealder, kvinner	84,1	84,5	84,0	år	
	28 Utd.forskjeller i forventet levealder	4,7	5,1	5,1	år	
	29 Overvekt og fedme, 17 år	21	19	22	prosent (k)	
	30 Psykiske sympt./lidelser, 0-74 år	152	160	168	per 1000 (a,k)	
	31 Muskel og skjelett, 0-74 år	318	311	313	per 1000 (a,k)	
	32 Hjerte- og karsykdom	16,3	16,0	17,2	per 1000 (a,k)	
	33 Tykk- og endetarmskreft, nye tilfeller	89	82	84	per 100 000 (a,k)	
	34 Vaksinasjonsdekning, influensa, 65 år+	64,7	67,6	62,3	prosent	

Folkehelse og sosial bærekraft

Det er vurdert hvordan alternativene ivaretar folkehelseperspektivet ut fra forhold som omhandler mulighet for aktiviteter og mosjon, levekår, tjenester, møteplasser, natur- og grøntområder, samt hvordan alternativene kan bidra til å redusere forskjeller, og hvordan de behandle elementer som påvirker trygghet.

- Alternativene har vært utfordrende å vurdere opp mot hverandre for dette temaet. Dette skyldes både at temaet er veldig overordnet og noe vagt, samt at alternativene har noen ulikheter i innretning. Alternativ 2 er noe mer detaljert, mens Alternativ 1 i større grad tar for seg nordlig del av planområdet ved Vestbygata.
- Vurdering av alternativene konkluderer med at de begge samlet sett har positive konsekvenser for planområdet og influensområdene når det kommer til folkehelse og sosial bærekraft.
- Begge alternativene tilfører aktiviteter og bedrer muligheten for mosjon i planområdet. Dette gjennom bilfrie gater, gang- og sykkelveier, grøntalleer, lekearealer og idrettsanlegg.
- Detaljeringsgraden til Alternativ 2 gjør at alternativet oppleves å ha noe flere kvaliteter knyttet til temaet. Med lavere detaljeringsgrad er Alternativ 1 lett å vurdere som å komme dårligere, ut uten at det er grunn for dette på dette plannivået. Alternativ 2 omhandler ikke nordlige del av planområdet og vil derfor i mindre grad kunne vurderes for effekter på dette området.
- Elementene er vanskelig å vurdere entydig på et så overordnet nivå som alternativene er beskrevet på, og konklusjonen er dermed fattet basert på formulerte intensjoner i alternativene. Vurderingen heller i retning av Alternativ 2, men uten at forskjellene oppleves som utslagsgivende på dette nivået. Konklusjonen kan også være noe påvirket av at Alternativ 2 er noe mer helhetlig detaljert med tanke på løsninger.

Kulturminner og kulturmiljø

UTREDNINGSTEMA	Kulturminner og kulturmiljø
Forhold som skal utredes	<p>Konsekvensutredningen skal belyse forslagene i planens forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gjennomføre kartlegging av kulturminner i planområdet. • Supplere opplysninger etter kulturminnekartleggingen ved å innhente opplysninger fra åpne kilder, herunder Askeladden, kommunale registre og eksisterende analyseunderlag fra andre prosjekter. • Kartlagte kulturminner verdivurderes med tanke på bevaringsverdi. • Om hensikten med bevaring oppnås best ved enten å samle bygninger i kulturmiljø, eller la de ligge spredt i kvartalene de hører hjemme. Det skal vises alternativer for bevaring. • Basert på kulturminneutredningen vurderes det bevaring av et utvalg bygninger i planområdet som sikrer nødvendig tidsdybde i det historiske bygningsmiljøet. • Vurdere forslag til tiltak i planen på bakgrunn av kulturminnekartleggingen der bevaringshensynet avveies mot gjennomførbarheten av planen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Det utredes om bruk av bygningselementer fra kartlagt trehusbebyggelse kan inngå som utformingskrav i reguleringsbestemmelser. • Potensiell bruk av bevaringsverdige hus skal beskrives.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kulturminner og kulturmiljø



Storgata 62



Storgata 65



Storgata 68



Storgata 69



Storgata 74



Storgata 77

Kulturminner og kulturmiljø

Utfordringer har vært at Alternativ 1 er en sammensetning av foretrukne veivalg fra 3 ulike mulighetsstudier.

Dette medfører at planprogrammet beskriver en retning for byutviklingen som ikke har sin konkrete form slik som Alternativ 2 har.

Selv om det ikke er registrert SEFRAK kulturminner i planområdet er det mange bygg og bygningsmiljø som har kulturminneverdi.

- Det er spesielt er det helhetlige hagebymiljøet som har vært viktig å utrede og som hensyntas gjennom et utvalg av historiske bygg som blir foreslått vernet i den fremtidige planen. Dette gjelder både for bolighus, industribygg og offentlig bygninger.
- Hovedfokuset i vektning av verdier er basert på målsetningen om at hagebyen er en viktig del av Lillestrøms karakter og kvalitet. Og at hagebyen bør bevares og styrkes i den videre utviklingen. Dette gjøres ikke nødvendigvis ved at et størst mulig antall bygg bevares, men gjennom et nøye utvalgt antall objekter som gir tidsdybde, karakter og forståelse for den historiske utviklingen.
- Det vurderes at Alternativ 1 i størst grad gir best svar på det å skape en naturlig balanse mellom høy utnyttelse sammen med områdets historie og utvikling.
- Alternativ 2 har et for enhetlig kvartalsstruktur med for høy etasjehøyde til å kunne åpne opp for en naturlig bevaring av eldre bygg med historisk verdi. Kontrasten mellom nytt og gammelt blir for stor til at de historiske bygg får en naturlig plass i planområdet.
- Ved å rive så mange eksisterende bygninger i hagebyen som det er lagt opp til i både 1-alternativet og i Alternativ 2, vil det være en utfordring å bevare strøkskarakteren.
- Nye boliger og bygninger må tilpasses i uttrykk og kvalitet til hagebyens prinsipper. En moderne tolkning av hagebyprinsippene i karré- bebyggelse må gjøres på en god og kvalitativ måte. Gjerne gjennom bygninger med saltak og som et enhetlig og vakkert byggesystem. Hageby arkitekturen representerer en ro og åpenhet som bør inspirere den nye bebyggelsen.

Grønnstruktur

UTREDNINGSTEMA	Grønnstruktur
Forhold som skal utredes	<p>Viktige naturkvaliteter i planområdet søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal kartlegges slik at de kan gis beskyttelse i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>Behov for parker: Det må tas stilling til overordnet grønnstruktur og overvannshåndtering med koblinger. Videre må det tas stilling til utforming, størrelse og beliggenhet på Henrik</p>

	<p>Wergelands park. Hvordan kan området kobles sammen med en mulig fremtidig grønn loop rundt Lillestrøm?</p> <p>Det må utredes behov for antall, størrelse og beliggenhet til strøkparker jf kommuneplanens krav. Det samme gjelder antall, størrelse og beliggenhet til nærmiljøanlegg.</p> <p>Blågrønn faktor: Norsk standard for blågrønn faktor ønskes lagt til grunn for planlegging av grønnstruktur og overvannshåndtering i felt med plankrav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det skal utredes hvilket anbefalt nivå og grad av tiltak som skal tilfredsstilles i planområdene, avhengig av om det er felt for kvartals- eller moderne hagebybebyggelse. Det skal utredes hva som vil være egnede reguleringsbestemmelser på områdereguleringsplannivå.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grønnstruktur



Grønnstruktur

Konsekvensutredningen undersøker grønnstrukturen med fokus på sammenhengen mellom eksisterende og ny grønnstruktur i et området.

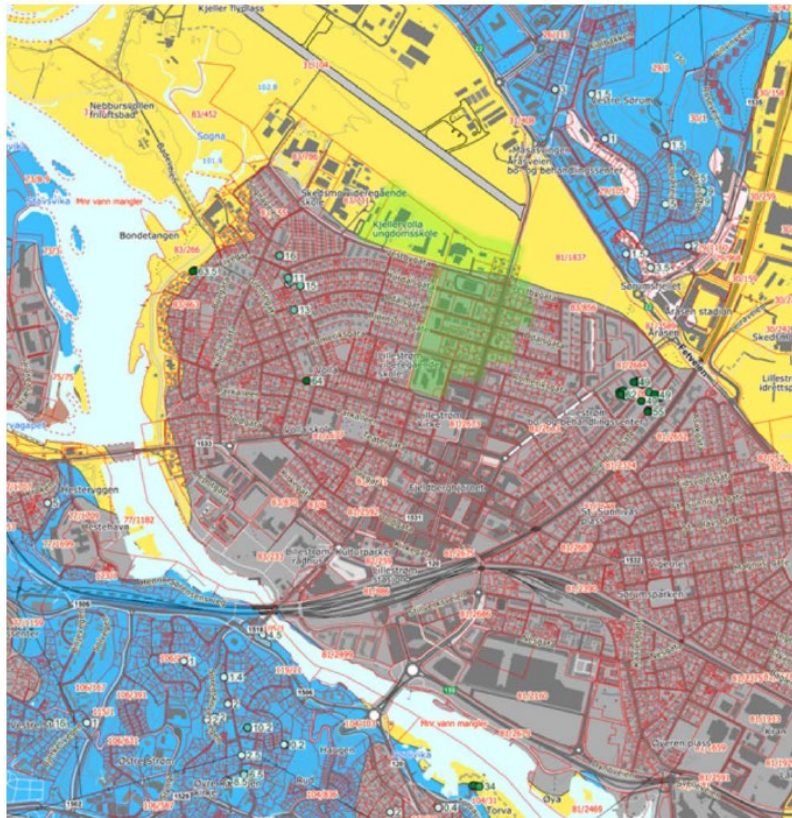
Grønnstrukturen på planområdet består i stor grad av private hager, og randsoner/restarealer med grønn plen, uten spesielt stor verdi som grønnstruktur. I nord kobles området på en større grønnstruktur med skog/myr mot Kjeller flyplass.

- Alternativ 1 prioriterer utvidelse av offentlig grønnstruktur gjennom en bydelspark og et grøntdrag langs Henrik Wergelands gate. Dette alternativet sikrer også en mer sammenhengende grønnstruktur enn i dagens situasjon, som kobles til Kjeller flyplass og nærliggende naturområder. Grønnstrukturen vil forbedres med mer grønt på gatenivå, og mange blågrønne soner for håndtering av overvann.
- Alternativ 2 gir en mer kompakt byutvikling med høyere bebyggelsestetthet og fokus på semi-private gårdsrom. Dette alternativet inkluderer et grøntdrag og en mindre bydelspark, men gir en mindre sammenhengende grønnstruktur enn alternativ 1.
- Konsekvenser: Begge alternativene øker grøntarealet noe, men alternativ 1 vurderes å ha *middels positiv konsekvens* med størst verdi på grunn av større offentlig tilgjengelige grøntområder med bedre overvannshåndtering. Alternativ 2 gir en *noe positiv konsekvens*, men begrenses av fragmenterte grøntstrukturer. Samlet anbefales alternativ 1 for å gi Lillestrøm by nord et grønt preg med bedre tilgjengelighet og bærekraftige løsninger.
- I begge alternativene bør det vurderes å sikre flere offentlige grøntarealer og vannhåndteringstiltak for å ivareta grønnstrukturens langsiktige kvaliteter.

Grunnforhold

UTREDNINGSTEMA	Grunnforhold
Forhold som skal utredes	<p>Konsekvensutredningen skal belyse forslagene i planens forhold til:</p> <p>Geoteknikk: Det skal utarbeides geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr. 1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av "Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen".</p> <p>Grunnforurensning: Kjente forurensninger i tilgjengelige kilder som byggesaksmapper, temakart, Matrikkelen og Miljødirektoratets database kartlegges. Det vurderes i tillegg risiko for forurensninger basert på tidligere arealbruk. Dersom undersøkelser av kjente forurensninger gjør det nødvendig, lager konsulent reguleringsbestemmelser for å håndtere opprydding ved gjennomføring av etterfølgende detaljreguleringsplaner.</p>

Grunnforhold



Innledende vurderinger jf. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred nr. 1/2019» tilsier at det ikke er fare for områdeskred – aktsomhetssoner for områdeskredfare sammenfaller ikke med planområdet slik det kommer frem av arbeidsgrunnlaget pr 3/10-2024.

Konklusjonen sier, ref. punkt 3 i NVEs veileder, at det ikke vurderes å være fare for at planområdet inngår i et løsneområde eller i utløpsområdet for et skred. Konklusjonen tilsier da også at det ikke vil være behov for å gå videre til neste steg i veilederen i denne fasen. Dette er en konklusjon i innledende fase – og konklusjonen bør kvalitetssikres før den benyttes i senere faser. Merk at vi er nærme utløpssonen for høyereliggende løsneområde – dette tilsier at det bør gjøres en grundigere vurdering på et senere tidspunkt.

Samferdsel

UTREDNINGSTEMA	Samferdsel
Forhold som skal utredes	<p>Konsekvensutredningen skal belyse forslagene i planens forhold til:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Behov for utvidelse av bredden på Storgata i nord for å gjøre tilstrekkelig plass til kollektivfelt.2) Tiltak for å redusere bruk av privatbil i Storgata.3) Beliggenhet og utforming av en framtidig sykkelakse mellom Lillestrøm kollektivterminal og Kjeller.4) Muligheter for å forlenge gangakser i Engebret Wessels gate og Brøtergata fram til Vestbygata og Kjeller flyplass.5) Utvidelse av Vestbygata til å inneholde sykkelvei med separatløsning (sykkelvei pluss fortau, dvs. sykkelvei kommer i tillegg til dagens opparbeidelse).6) Trafikkutredning for å vurdere planens konsekvenser for trafikkavviklingen i og utenfor planområdet.7) Analyse av tilgjengeligheten til planområdet for gående, syklende, brukere av annen mikromobilitet, og kollektivreisende.8) Vurdering av mulige felles parkeringsløsninger i planområdet. En på hver side av Storgata?

	<ol style="list-style-type: none">9) Mulighet for å stenge gater i planområdet for bilkjøring.10) Potensial for å kunne etablere mobilitetshus for alle trafikantgrupper og annen tilhørende virksomhet.11) Støyutredning12) Luftkvalitetsutredning
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Samferdsdel



Samferdsel

Konsekvensutredningen analyserer ulike samferdselstiltak. Planområdet omfatter en blanding av næringsbygg, skoler og boliger, som det nå foreslås å transformere i ulik grad.

Det kartleggingen også viser er at det er stor forskjell i detaljeringsgraden ved de to alternativene. Dette er spesielt tydelig når det gjelder etablering av nytt gatenettverk og forbedret fremkommelighet for myke trafikanter. Utredningen viser også at det er flere faktorer som må detaljeres i større grad og at det er et behov for ytterligere avklaringer før en kan si med større nøyaktighet hvilke konsekvens og påvirkning alternativet faktisk vil ha. Dette gjelder spesielt for støyutredning og luftkvalitetsutredning.

- Alternativ 1 Dette alternativet prioriterer en moderat bystruktur og bevaring av eksisterende bebyggelse, med utvidelse av grøntområder. Sykkel- og gangforbindelser foreslås styrket, og det planlegges parkeringshus for å redusere biltrafikk. Likevel viser vurderingen at Alternativ 1 har noe begrenset evne til å forbedre tilbudet til myke trafikanter, og tiltakene vurderes å gi beskjedne forbedringer på enkelte områder.
- Alternativ 2: Her legges det opp til høyere utnyttelse og tettere bystruktur, med forbedringer i tilgjengelighet for gående og syklende. Alternativet inkluderer et primær- og sekundærnettverk for gatene, der flere gater blir bilfrie eller nedprioriteres for bilkjøring, men dette kan føre til utfordringer i tilstøtende gater. Et mer sammenhengende gatenettverk kan forbedre mobiliteten og tilgjengeligheten for myke trafikanter.
- Basert på de 13 ulike kartleggingselementene som omhandler tema samferdsel, viser begge alternativene til en hovedsakelig positiv konsekvens for planområdet. De ulike tiltakene og forslagene som er vist i alternativene er også i stor grad i tråd med overordnede føringer for den ønskede utviklingen som er for Lillestrøm.
- Totalt sett vurderes Alternativ 2 som noe mer fordelaktige for Lillestrøm bys fremtidige byutvikling, da det prioriterer grønn mobilitet og bedre tilgjengelighet for myke trafikanter. Konklusjonen er foreløpig og ikke klart entydig.

Teknisk infrastruktur

UTREDNINGSTEMA	Teknisk infrastruktur
Forhold som skal utredes	<ul style="list-style-type: none">• Det skal kartlegges hvilke nedbørsfelt som drenerer til de ulike deler av planområdet.• Det utredes hvordan så mye som mulig av overvann, slik som takvann, veivann og drenering, som kan ledes fra området på overflaten.• Det skal beregnes flomlinjer hvor kan det er trygt å lede vannet ved styrtregn (minimum 200 års regn)• Det utredes hvilke muligheter det finnes til å snu overvannet fra Lillestrøm videregående skole og opp mot Kjeller hvor det trolig skal etableres en bekk eller kanal.• Det utredes mulighet for plassering av en rensedam for veivann så nært Kjeller som mulig.• Det utarbeides en overordnet VA-plan for hele planområdet, særlig med tanke på å skifte ut gamle ledninger. Det vurderes mulighet til å etablere trykkavløp da det er lite selvføll i planområdet (kote 106-108 moh). Det må vises pumper, eller en større pumpestasjon på private eiendommer. Det må settes av areal til formålet.• Dersom det ikke er mulig å etablere VA-selvføllsledninger vurderes det etablering av nye overvannsledninger som går høyere i bakken. Noe av overvannet kan fortsatt tillates å gå i de dypere AF-rørene.• Det skal etableres et separatsystem for spillvann og overvann. Hvis det ikke er mulig å føre frem spillvannet med selvføll må det etableres et trykkavløpssystem.• Det gjennomføres en miljørisikovurdering i forkant av anleggsfasen før anleggsarbeid startes opp.

Teknisk infrastruktur

Denne rapporten omhandler i hovedsak: vann, spillvann og overvannsanlegg.

Rapporten vurderer også utredningen opp mot gjeldende regler, normer og Lillestrøms kommune overordnede Byutviklingsplan.

En mer detaljert tilstandskartlegging og hydrologiske simulering må utføres i en senere fase når planforslaget inngår i en mer moden prosjektfase.

- Planområdet omfatter et blandet byområde nord for Lillestrøm sentrum, hvor transformasjon til høyere arealutnyttelse er aktuelt. Området har lite grønnstruktur og avrenning skjer hovedsakelig gjennom lukkede rørsystemer. For veianlegg foreligger det delvis egne overvannsystemer, mens eldre bebyggelse har taknedløp som føres både til avløpsfellesanlegg og åpent til gateplan.
- Alternativ 1 foreslår en grønn hageby med bydelspark og overvannsanlegg i Henrik Wergelands gate, som skal bidra til bedre håndtering av overflatevann og styrke blågrønn infrastruktur.
- Alternativ 2 fokuserer på høyere utnyttelse og flere åpne overvannsløsninger for rekreasjon og flomforebygging, inkludert grønne tak og grønne forhager.
- Selv om det foreligger ulikheter i begge forslagene medføre dette mindre ulikheter for røranlegg, grunnet lokasjon i eksisterende veibane. Flomveier bør i hovedsak relateres til veinett og for begge alternativene vil hovedtrekkene i overvannshåndtering følge relativt like prinsipper.
- Basert på 9 ulike kartleggingselement som omhandler temaet teknisk infrastruktur, viser begge alternativene til en hovedsakelig positiv konsekvens for planområdet.

Vannmiljø

UTREDNINGSTEMA	Vannmiljø
Forhold som skal utredes	For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål.

Vannmiljø

Formålet med konsekvensutredningen for vannmiljø er å vurdere effekter av planlagte tiltak i fastsatt planprogram opp mot fastsatte miljømål som sier at alle vannforekomster skal oppnå god økologisk og kjemisk tilstand innen 2027/2033.

Det har ikke vært gjennomført prøvetaking og analyser i forbindelse med utredningen.

Nærmeste vannforekomster er Nedre Nitelva, Sogna, tilførselsbekken fra Kjeller og Leira. Disse har moderate til dårlige økologiske og kjemiske tilstander.

- Alternativ 1 foreslår en grønn hageby med bydelspark og overvannsanlegg i Henrik Wergelands gate, som skal bidra til bedre håndtering av overflatevann og styrke blågrønn infrastruktur.
- Alternativ 2 fokuserer på høyere utnyttelse og flere åpne overvannsløsninger for rekreasjon og flomforebygging, inkludert grønne tak og grønne forhager.
- Begge alternativene vurderes til å ha ubetydelig endring på vannforekomster utenfor området. Både Alternativ 1 og 2 foreslår tiltak som kan gi en forbedring i lokal overvannshåndtering, men uten vesentlig effekt på den generelle vannkvaliteten i resipientene grunnet avstand.
- Oppsummert vurderer rapporten at både Alternativ 1 og 2 legger til rette for bærekraftige overvannsløsninger internt i planområdet, men vil ikke ha signifikante konsekvenser for nærliggende vannforekomster.
- Det anbefales videre planlegging av blågrønne løsninger og lokal rensing av overvann. Dette inkluderer tiltak som sedimenteringsdammer for å redusere forurensning, samt økt vegetasjon langs veier. Det må i videre faser sikres plan for overvannshåndtering og rensing av overvann, samt etablering og opprettholde kantvegetasjon.

Samlet konklusjon

Utkastene til utredninger som er presentert her er foreløpige

Det gjenstår fem utredningstema

Utredningene skal videre sees i sammenheng og avstemmes mot hverandre

Det skal trekkes en samlet konklusjon om konsekvenser mot jul

Rapporten danner grunnlag for beslutninger om veivalg for den endelige planen

Medvirkning

Medvirkning i to omganger

1. Informasjon og tilbakemeldinger
2. Presentasjon og aktiv involvering

