

## Strandveien Lillestrøm – nytt boligområde i Nitelva. Blågrønn byutvikling i tett samarbeid med myndigheter?

*Av Karel Grootjans og Fidan Krasniqi*

Karel Grootjans er biolog og gruppeleder miljø. Fidan Krasniqi er planarkitekt og arealplanlegger. Begge er ansatt i Sweco Norge AS.

Innlegg på seminar 12. oktober 2016, «Miljøoppfølgingsprogrammer ved større utbyggingsprosjekter».

### Innledning

Lillestrøm og Strømmen er blant de områdene i Osloregionen som har størst vekst. Plansamarbeidet i Oslo-Akershus har i sin nye areal- og transportplan pekt på Lillestrøm som et strategisk viktig vekstområde. Lillestrøm skal tilrettelegge for kompakt boligutbygging og bidra til å ta imot en del av den sterke befolkningsveksten som er ventet i Osloregionen.

Nedre Romerike Avløpsselskap har som mål å utvikle et boligområde i Strandveien på Strømmen. Boligområdet planlegges med høy kvalitet, høy tetthet, nær tilgang til rekreasjonsarealer langs Nitelva og kort gangforbindelse til Lillestrøm stasjon. For å få mest mulig utnyttelse av planområdet, både med hensyn til boligareal og for å skape et attraktivt boligmiljø, planlegges det å utfylle en del av eksisterende våtmarksområde i Nitelva. Dette området består imidlertid blant annet av mudderbanker som byr på habitat for flere plante- og fuglearter, noen av disse rødlistearter, og gyteområde for fisk.

En av de største utfordringene i utbyggingsprosjektet er derfor å mest mulig utnytte områdets potensial og samtidig beskytte områdets

vann- og naturmiljø. I et tett samarbeid med mange ulike myndigheter (Skedsmo og Rælingen kommune, fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og NVE) og rådgivere (Sweco, HRTB arkitekter, Vista Analyse, Dronninga Landskap) er det forsøkt å tilnærme prosjektet til en blågrønn byutvikling.

### Planområdet

Planområdet omfattes av eiendommen Strandveien 1 inkludert Nitelva, mellom Skjervagapet og jernbanebrua, og ligger både i Skedsmo og Rælingen kommune i Akershus. Strandveien 1 ligger 1,2 km fra Lillestrøm stasjon og 0,9 km fra Sagdalen stasjon. I gjeldende kommuneplan 2015 - 2026 ligger det inne plankrav om områderegulering av elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen (0-100 m).

Strandveien 1 er totalt på ca. 141 daa hvorav ca. 75 daa er bebyggbart areal (dette er inkludert utfylling). Den foreliggende planen gir rom for at det kan etableres ca. 140 000 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) ny bebyggelse. Utfyllingen gir mulighet til etablering av to rekker med kvartaler i nord-sørretning, og således et sentralt strøk (flankert av bygninger på begge sider), en sammenhengende promenade langs elva og et sørvendt torg i nordre del av området. Dette legger forholdene til rette for mer urbane kvaliteter enn man ellers ville



Figur 1. Planområdets beliggenhet.

oppnådd, særlig med tanke på muligheten for differensiering av bomiljø og bygningskarakterer, og på å skape variasjoner av møtet med elva.

Planområdets største naturverdier er tilknyttet Nitelvas bredder og grunne partier (de delene av elva som står under vann ved høy vannstand og blottlegges ved lav vannstand). Disse områdene byr på habitat til pusleplantevegetasjon, hekkeområder og mat til fugl, og gytemuligheter til fisk. Blant de forekommende artene er flere rødlistet, for eksempel vassgaffelmosse, korsandemat, trefelt evjebloom (alle nær truet), sivhøne (sårbar) og makrellterne (sterkt truet). Deler av delområdet kan dessuten karakteriseres som naturtype mudderbanker.

## Utbyggingsplanene fra 2012 til 2017

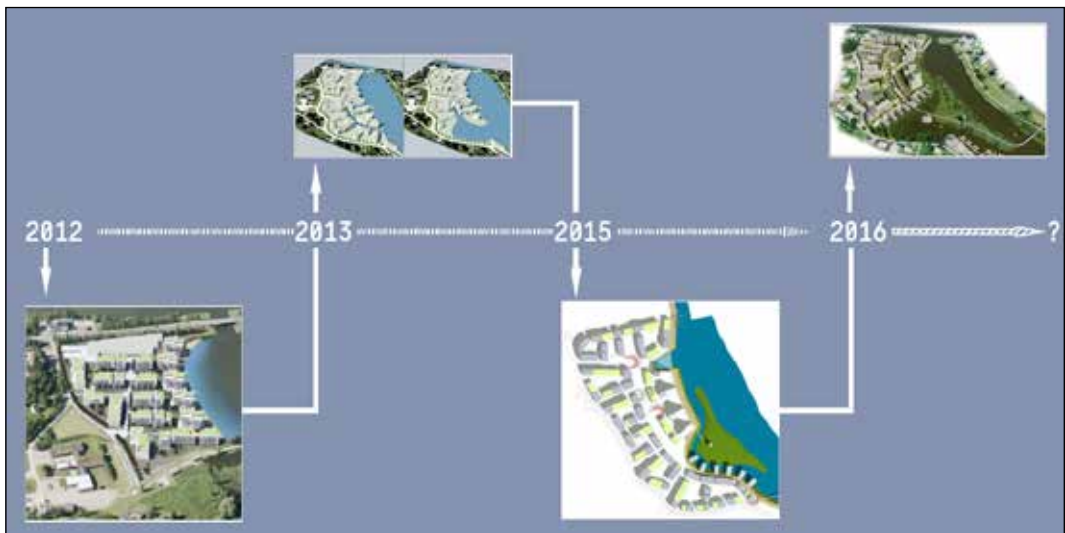
De første skissene for utbyggingen av Strandveien til bolig og næring ble utarbeidet i 2012. Planene omfattet bare Skedsmo kommunes del av planområdet, og innebar en delvis utfylling av Nitelva. Planene i denne fasen var såpass foreløp-

pige at utfyllingens konsekvenser på naturmiljø, vannmiljø, hydrologi mm. ikke var utredet ennå.

Etter de første kommentarene fra myndighetene, ble det i 2013 utarbeidet nye skisser. Skissene inkluderte nå delen i Rælingen kommune, der det var tegnet en halvøy med to varianter; en maks variant med stor utfylling og utnyttelse samt en mindre variant med delvis bevaring av Nitelva og sine naturverdier. For begge varianter ble det også utført en første, overordnet vurdering av miljøkonsekvenser.

Miljøvernmyndighetene mente at det fortsatt var uklare konsekvenser for natur- og vannmiljø. Dessuten ble alternativet med stor utfylling å være for omfattende, mens forstyrrelsen på halvøya grunnet bebyggelsen ble vurdert som en problemstilling ved den mindre varianten.

I 2015 ble det derfor utarbeidet en full konsekvensutredning (KU) for blant annet naturmiljø, vannmiljø og hydrologi. KU-en førte til at det ble tatt enda større hensyn til naturverdier. Ideen om en selvstendig «naturøy» begynte å vokse, i første omgang som avbøtende tiltak.



Figur 2. Planskisser fra 2012 til 2016 (Kilde: HRTB arkitekter).



Figur 3. Bryggehus med gangbru til naturrøya (Rendering: MIR for Sweco og HRTB arkitekter).

Senere i prosessen, som en del av hovedtiltaket. I tillegg kom det forslag om tilrettelegging av kantvegetasjon og blågrønn overvannshåndtering.

Tilbakemeldinger fra miljøvernmyndighetene var stort sett positive, men det ble stilt

spørsmål til øyas areal i forhold til de arealene som ville gå tapt ved utfyllingen. Bebyggelse rundt øya ble fremdeles sett som en utfordring med hensyn til forstyrrelser.

Miljøvernmyndighetenes kommentarer ble tatt med i planene som ble utarbeidet i 2016. Øya

økte i areal og inngrep i elva ble redusert for å også øke vannoverflaten. Øya ville nå i sin helhet reguleres til offentlig naturområde og mye av habitatet og arealet som går tapt ved utfyllingen reetableres.

Kommentarene på de siste planene gikk stort sett på usikkerheten om mudderbankene tilstrekkelig vil og kan reetableres, og om de ivaretas over lengre tid. I 2017 skal det derfor utarbeides en miljøoppfølgingsplan for å sikre etablering og drift/vedlikehold av naturområdene. Dessuten utarbeides det et overvåknings- og evalueringsprogram. Programmet beskriver både måleparametere for å evaluere øyas etablering og utvikling, samt tiltak som bør settes i gang hvis ikke utviklingen går i den ønskede retningen.

## Konklusjon

Prosessen kan beskrives som blågrønn byutvikling i tett samarbeid med myndighetene. De mange iterasjonene og interaksjonene har ført til

en bedre forståelse og begrunnelse av både inngrepets konsekvenser og hvordan disse kan reduseres. Miljøtiltakene har blitt en fullstendig del av planforslaget og neste skritt er å forankre tiltakene i planbestemmelser, MOP og prosjektering.

Mange ulike utredninger og prosesser med ulike aktører, resulterte imidlertid også i en lang og tung prosess. Klare krav og forventninger fra starten kunne ha ført til en mer ryddig og effektiv prosess. Vi håper dette prosjektet anses som pilotprosjekt og kan være til veiledning for andre utbyggingsprosjekter.

## Takk til

Vi vil takke myndighetene for deres åpne og konstruktive holdning og tilbakemeldinger. Vista Analyse og Dronninga Landskap takkes for gode faglige diskusjoner. Vi retter spesielt takk til HRTB for et godt og hyggelig samarbeid så langt.